



עפ"א 11179/11/20 - הרצל צרור נגד מדינת ישראל, הלשכה המשפטית בחיפה

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פליליים

עפ"א 11179-11-20 צרור נ' מדינת ישראל
פני כבוד השופטת תמר שרון נתנאל
המערער הרצל צרור ע"י ב"כ עוה"ד מוראד ביקי
נגד
המשיבה מדינת ישראל
ע"י ב"כ עוה"ד ורד שדה
הלשכה המשפטית בחיפה

פסק דין

1. לפני ערעור על החלטת בית המשפט לעניינים מקומיים, חיפה (כבוד השופטת ג' בסול) מיום 1.11.20 שניתנה בתיק תו"ב 115-07-00, לפיה נדחתה בקשת המערער לעיכוב ביצוע צו הריסה שיפוטי, שניתן במסגרת גזר דין בת"פ 106/12, אשר מורה על הריסת הבנייה נשוא תיקים פליליים 455/07+1147/00 +286/06+287/06+288/06 (להלן: "**צו ההריסה**" או "**הצו**").

2. גזר הדין וצו ההריסה ניתנו במסגרת הסדר טיעון, אליו הגיעו הצדדים בתיקים הפליליים. מאחר שעוד בשנת 2006 הגיש המערער בקשה להכשרת הבנייה הבלתי חוקית (להלן: "**המבנה**"), הסכימו הצדדים, בהסדר הטיעון, כי אם המערער יהרוס חלק מהמבנה - את החלק החורג, שבחזית רחוב יונה (כפי ששורטט בתשריט שצורף להסדר) וכן יפעל לאלתר לקידום התב"ע אשר תאפשר הכשרת שאר המבנה, יעוכב ביצוע צו ההריסה עד ליום 10.3.13.

3. בשנים הרבות שחלפו מאז, פעל המערער להכשרת המבנה, תוך שהוא נתקל בקשיים רבים הנוצצים, בין היתר, במכשולים כאלה ואחרים אשר חלקם מצויים באחריות המשיבה. נוכח כך ניתנו מפעם לפעם אורכות לביצוע הצו (בין על ידי בית משפט קמא ובין בערעורים שהוגשו על ידי המערער לערכאה זו).

4. בסופו של דבר, לאחר שביום 25.5.20, נדחה ערר שהגיש המערער לוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה (על החלטת הוועדה המקומית אשר דחתה את בקשתו) החליט המערער שהוא משלים עם רוע הגזירה והודיע שבדעתו להרוס את המבנה, כנדרש בצו. ההחלטה הדוחה את הערר הומצאה למערער ביום 3.6.20 ובקשה שהגיש לבית משפט קמא, לעיכוב ביצוע נוסף על מנת שהוא בעצמו יוכל לבצע את ההריסה נענתה והצו עוכב עד ליום **31.10.20**.

5. בין לבין, לפני שנים, נמכר המבנה ל"**חניוני יואל**" שבבעלות מר **פינטו גלעד** (להלן: "**צד ג'**") ובשנת 2014 הוא הושכר על ידו לגב' **אורלנקו נטליה** (להלן: "**השוכרת**") העושה במבנה שימוש מסחרי, תמורת דמי שכירות חודשיים בסך 15,162 ₪. על פי ההארכה האחרונה של הסכם השכירות, מסתיימת תקופת השכירות ביום **31.5.21**.

6. ביום 26.10.20 הגיש המערער בקשה נוספת לעיכוב ביצוע הצו לצורך ביצוע הריסה עצמית, בה טען כי



השוכרת התחייבה לפנות את המבנה עד ליום 30.8.20, אולם לא עמדה בהבטחתה ולכן הוגשה נגדה תביעת פינוי, אשר עותק ממנה צורף לבקשה. נטען כי מדובר במניעה אובייקטיבית, בגינה המערער אינו יכול לבצע את ההריסה.

המשיבה התנגדה לבקשה וכאמור - ביום 1.11.20, ניתנה החלטת בית המשפט קמא, עליה הוגש ערעור זה. הערעור הוגש ביום 4.11.20 וכעת מעוכב הצו על פי החלטה שניתנה בהליך זה, בהסכמת הצדדים, עד למתן הכרעה בערעור.

7. מכתב התביעה שהוגש נגד השוכרת עולה, כי הן צד ג' והן השוכרת היו מודעים היטב לקיומו של צו ההריסה ולכך שביצעו מעוכב מעת לעת, על מנת לאפשר למערער מיצוי האפשרויות להכשרת המבנה וכן היו מודעים לאפשרות שפעולותיהם לא יצלחו ויהיה עליהם להרוס את המבנה וכי, במקרה כזה יהא על השוכרת לפנות את המבנה. אין אף חולק, כי בסעיף 4 להסכם השכירות שנערך עם השוכרת התחייבה השוכרת לפנות את המבנה, ככל שהוא לא יוכשר.

תמצית טיעוני המערער

8. המערער טוען, כי החלטת בית משפט קמא דורשת ממנו לבצע מעשה בלתי חוקי, שכן כיום הוא מנוע מלהיכנס למבנה, המוחזק על ידי השוכרת ולבצע את צו ההריסה ואף חושפת את המערער לביצוע מעשה פלילי חמור ביותר. לטענתו, עד לקבלת צו פינוי בתביעה שהוגשה נגד השוכרת, אין בידו דרך חוקית לבצע את צו ההריסה.

לטענתו, העובדה שהחלטת בית משפט קמא איננה מנומקת מעידה על כך שמדובר בהחלטה שרירותית.

עוד טוען המערער, כי הוא הוציא כספים רבים בניסיון להכשיר את המבנה, כי הוא הרס חלק ניכר ממנו ואף התחייב כלפי צד ג' לממן את ההריסה, כאשר בפועל, ההריסה תבוצע על ידי צד ג'. לדבריו, בהסכם המכירה לצד ג' קיים סעיף לפיו, אם הכשרת המבנה לא תצלח, תבוצע ההריסה מתוך כספי המכירה התפוסים אצל צד ג'.

המערער טוען שהוא ניסה להגיע להסדר עם השוכרת אך היא סירבה להצעותיו. לדבריו, מדובר בחנות לתכשיטים והוא אינו יכול לקחת אחריות לסחורה בשווי של מאות אלפי שקלים ולהיות צפוי לתביעה על ידי השוכרת. עוד טוען הוא, כי ההליך בתביעת הפינוי צפוי להיות הליך קצר ומהיר ועל כן היה על בית משפט קמא לתת לו אורכה, כמבוקש על ידו. כן ציין שהוא מתחייב שלא להסכים לעיכובים ולהארכות מועד בתביעת הפינוי.

תמצית טיעוני המשיבה

9. המשיבה טוענת שיש לדחות את הערעור. לטענתה, אין להסכים לעצם השימוש בבנייה בלתי חוקית ועם כך שהמקום מושכר והמערער נהנה מפירות השכירות. לטענתה, הבקשות שהגיש המערער להכשרת הבנייה לקו, באופן מכוון, בתקלות והוא תיקן אותן 4 פעמים.



לדבריה, לבקשה קודמת לעיכוב ביצוע (לאחר מתן החלטת ועדת הערר) הסכימה המשיבה, על מנת לאפשר למערער להתארגן ואין מקום למתן ארכה נוספת.

לטענתה אם תתקבל טענה לפיה לא ניתן לבצע צו הריסה בשל אי פינוי הנכס על ידי שוכר, יהיו לכך השלכות הרסניות על אכיפה בתחום תכנון ובנייה, שכן "כל עברייני בנייה ישכיר את הנכס או יעביר את הזכויות לצד ג' כדי להתחמק מביצוע צו הריסה ולמעשה ייווצר חיסיון מפני צווים שהם כלי אפקטיבי לאכיפת דיני התכנון והבנייה".

המשיבה הדגישה כי אין מדובר בדירת מגורים (אלה התייחס חוק התכנון והבנייה לפני התיקון) והפנתה אל רע"פ 10308/09 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' יוסף ספטון (19.01.2012) (להלן: "עניין ספטון") שם נדונה שאלת **הוצאת** צו הריסה לגבי דירת מגורים ונקבע כי לפני הוצאת צו הריסה יש לזמן לדיון את צד ג' ולשמע את דבריו, אולם עצם העברת הנכס לצד ג' איננה מהווה טעם משכנע שלא להורות על הוצאת צו הריסה.

דין והכרעה

10. לאחר ששקלתי את טיעוני הצדדים, החלטתי להיעתר חלקית לבקשה ולהאריך את המועד לביצוע הצו למשך 45 ימים, על מנת לאפשר למערער זמן מספיק על מנת להיערך לביצוע ההריסה.

11. אמנם, בית משפט קמא לא נימק את החלטתו, אולם החלטתי שלא להחזיר את התיק אליו לשם הנמקה, הן מאחר שלא התבקשתי לעשות כן והן מאחר שעל הפרק ביצעו של צו הריסה, המתעכב מזה שנים רבות (ללא קשר לשאלה "באשמת מי").

12. התפיסה המשפטית היא, כי צו הריסה איננו עונש, אלא אמצעי להסיר את אי החוקיות - שלא להותיר בשטח מבנה בלתי חוקי, כפי שנאמר בעניין ספטון: "הלכה נוסנה היא כי צו הריסה נועד לריפוי אי-החוקיות שנפלה בנכס ואף אם הינו בעל מאפיינים עונשיים מסויימים - אינו עונש, אלא אמצעי נוסף לעונש" תמיכה בכך שהמחוקק פעל לפי גישה זו מצא בית המשפט העליון בסעיף 212(2) לחוק התכנון והבנייה, המאפשר הריסת מבנה בלתי חוקי, מקום בו **"מי שהיה בעל הבניין בשעת ביצוע העבירה ביצע אותה איננו בעל הבניין עוד"**.

עניין ספטון עסק בשלב שלפני **הוצאת** צו הריסה, בעוד שבמקרה דנן עסקין בשלב שלאחר הוצאת צו ההריסה - בשלב **ביצוע** הצו, אולם ניתן ללמוד מהעקרונות שהותוו שם, גם לענייננו.

13. טעם מרכזי המצדיק הוצאת צו הריסה למבנה בלתי חוקי ראה בית המשפט בעניין ספטון, "בחשש כי הותרת הבניה על כנה תהיה בבחינת הנצחת אי החוקיות והפיכת הבניה הבלתי חוקית לכדאית". טעם זה רלבנטי גם לענייננו, בו מדובר בביצוע צו ההריסה, שכן כל עוד הצו אינו מבוצע, המערער עושה רווחים מדמי השכירות המשולמים על ידי השוכרת. בנוסף, מצאתי טעם רב בדברי ב"כ המאשימה בדבר החשש מסיכול ביצועם של צווי הריסה באמצעות השכרת



המבנים לצדדים שלישיים.

דברים אלה יפים, מקל וחומר, גם לביצועו של צו הריסה, במיוחד במקרה דנן, בו גם צד ג' וגם השוכרת היו מודעים לקיומו של הצו שעה שרכשו ושכרו את המבנה והשוכרת התחייבה לפנות המבנה לשם הריסתו.

14. בית המשפט הבהיר בעניין ספטון, כי "... אין מקום לקביעה כללית לפיה יש לבטל צו הריסה כאשר הנכס הועבר לצד שלישי שלא היה צד למשפט. מסקנה זו יסודה כאמור בתפיסה כי צו הריסה אינו עונש ובחשש שקביעה גורפת שכזו תפגע באופן קשה באפקטיביות האכיפה ותעודד העברתן של דירות שנבנו שלא כדין לידי צדדים שלישיים" (שם, פסקה 20). עם זאת נקבע, כי במצב בו הנכס נמכר לצד שלישי, **תם לב** "... יש לשמוע את הצד השלישי ולאזן בין האינטרסים המתנגשים... זכות הקניין של **רוכש תם לב** אל מול הצורך באכיפה אפקטיבית - בפרט כזו שתרתיע מפני העברתן של דירות שנבנו שלא כדין לידי צד שלישי".

15. בענייננו נוכח מודעות צד ג' והשוכרת לקיומו של צו ההריסה ונוכח התחייבות השוכרת, בהסכם השכירות, לפנות את הנכס לפני תום תקופת השכירות ככל שלא יוארך המועד לביצועו, אינני רואה כל סיבה לשמוע את השוכרת בטרם אדחה את הערעור (כפי "המנגנון" שנקבע בעניין ספטון, למקרים בהם צד ג' היה תם לב לעניין ידיעתו על הבעייתיות אשר בנכס) וגם לא התבקשתי לעשות כן.

16. לאחר דחיית הערר על ידי הוועדה המחוזית, ניתנה למערער אורכה בת 5 חודשים (עד ליום 31.10.20) כדי להרוס את המבנה. המערער טוען שהשוכרת הבטיחה לו לפנות את הנכס עד לסוף אוגוסט אולם גם אז, על אף שלא עמדה בהתחייבותה, המתין המבקש עד ליום 14.10.20 בטרם הגיש תביעת פינוי נגד השוכרת.

עוד אציין, כי עיון בחוזה השכירות שנחתם בין השוכרת לבין צד ג' מעלה, כי בנוסף להתחייבותה הברורה של השוכרת (בסעיף 5 להסכם) לפנות את המקרקעין בכל עת שתידרש, גם לפני תום תקופת השכירות, ניתנה למשכיר (בסעיף 6 להסכם) רשות להיכנס למושכר (ככל שהשוכרת אינה מפנה אותו במשך 7 ימים מיום שנדרשה לפנותו) לתפוס בו חזקה ולפנותו מכל חפץ של השוכרת.

17. לאור כל האמור לעיל, אין כל מקום לתת אורכה נוספת לביצוע ההריסה, מעבר לאורכה הנדרשת על מנת להיערך לביצוע ההריסה.

על אף שאין אנו מצויים כיום בסגר ואין כל מניעה לביצוע ההריסה בפרק זמן קצר, אתחשב במצב הקורונה ואתן למערער שהות בת 45 ימים על מנת להיערך לביצוע ההריסה ולהשלים את ביצועה.

אני דוחה, אפוא, את הערעור בכפוף למתן אורכה לביצוע צו ההריסה, עד ליום 31.12.20.



המזכירות תמציא את פסק הדין לצדדים ותסגור את התיק.

ניתן היום, כ"ח חשוון תשפ"א, 15 נובמבר 2020, בהעדר
הצדדים.