



ע"פ 6124/03/17 - ח'אלד מחאמיד נגד הועדה המחוזית לתכנון ובנייה - צפון חיפה

בית המשפט המחוזי בחיפה

27 אפריל 2017

ע"פ 6124-03-17 מחאמיד נ' הועדה המחוזית לתכנון ובנייה - צפון חיפה

לפני הרכב כבוד השופטים: ד"ר רון שפירא, סגן נשיא [אב"ד]

בטינה טאובר

תמר נאות פרי

המערער

ח'אלד מחאמיד

ע"י ב"כ עו"ד ג'מאל מחאמיד

נגד

המשיבה

הועדה המחוזית לתכנון ובנייה - צפון חיפה

ע"י ב"כ עו"ד עופרה אורנשטיין

מהמחלקה לאכיפת דיני מקרק'עין בפרקליטות המדינה

פסק דין

ערעור על החלטת בית המשפט השלום בחיפה (כב' השופט בנג'ו) מיום 23.2.2017 (להלן: "ההחלטה") בתיק 24381-06-10 (להלן: "התיק קמא").

השופטת תמר נאות-פרי:

1. ההחלטה ניתנה בהתייחס לשתי בקשות אשר נדונו לפני בית המשפט קמא. הראשונה - בקשה לפי פקודת ביזיון בית המשפט (להלן: "הפקודה") שהגישה הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה (להלן: "המשיבה") כנגד מר חאלד מחאמיד (להלן: "המערער") - והיא תכונה להלן: "הבקשה לביזיון". הבקשה השנייה הייתה בקשה לעיכוב ביצוע של צווי הריסה, אשר הגיש המערער, ולהלן: "הבקשה לעיכוב ביצוע". שתי הבקשות יחדיו, נשוא ההחלטה - יכוננו להלן: "הבקשות".

רקע עובדתי ותמצית ההליכים עד כה -

2. ההליכים מתייחסים למקרקעין הידועים כגוש 20323 חלקה 31 באזור כביש מועאיייה (להלן: "המקרקעין"). לשיטת המשיבה, המערער הקים במקרקעין, אשר ייעודם חקלאי, מבנים ללא היתר בניה, והפעיל במקום עסק של גן אירועים, בניגוד לייעוד החוקי. נוכח האמור - ההליכים המשפטיים בין הצדדים החלו עוד בשנת 2008, ואין מנוס אלא לפרט בקצרה ככל שניתן את השתלשלות האירועים מאז.

3. ביום 4.6.2008 הגישה המשיבה כנגד המערער בקשה במעמד צד אחד למתן צו הפסקה שיפוטי וצו למניעת פעולות (ב"ש 3547/08).

4. ביום 5.6.2008 בית משפט השלום קיבל את הבקשה וניתן צו המורה למערער להימנע מביצוע פעולות בניה



כלשהן במקרקעין ללא היתר וצו המורה לו להימנע מכל שימוש שאינו חקלאי, ובמיוחד שימוש לצורך הפעלת גן אירועים (להלן: "**הצווים השיפוטניים**"). הצווים נמסרו כדין למערער, הוא לא הגיש בקשה לערער עליהם או לשנותם - והם הפכו חלוטים.

5. ביום 14.6.2010 הוגש כנגד המערער כתב אישום (להלן: "**כתב האישום**"), אשר כלל שלושה אישומים שונים: הראשון - התייחס לעצם הקמתם של מבנים ללא היתר או בסטייה מההיתר שניתן; השני - התייחס לשימוש במקרקעין כמתחם של גן אירועים; והשלישי - התייחס לעבירות שעניינן הפרתם של הצווים השיפוטניים.

בסעיפים 1.1 עד 1.12 לכתב האישום מפורטים כל פריטי הבנייה אשר אליהם מתייחס כתב האישום (להלן: "**פריטי הבנייה**"), לרבות - משטחי בטון וריצוף בשטח כולל של 1,600 מ"ר, משטחים שהוכשרו לשמש כחניות ולשימושים נוספים בשטח כולל של כ-7,500 מ"ר, מכולות בשטח כולל של כ-30 מ"ר, מדרגות וחומה היקפית באורך של 300 מ"ר, ומבנה דו-קומתי בשטח של כ-100 מ"ר (להלן: "**המבנה הדו-קומתי**"). שני פריטים נוספים אשר נכללו בכתב האישום היו סככות בשטח של כ-700 מ"ר (פריטים 1.3 + 1.7), אם כי מוסכם כי לגבי חלק משטח הסככות ניתן בשנת 1999 היתר בניה (להלן: "**ההיתר משנת 1999**"), אשר במסגרתו אושר למערער להקים פריטים מסוימים שישמשו לדיר כבשים.

6. ביום 11.11.2012, לאחר ניהול הליך שמיעת הראיות, הורשע המערער בכל העבירות שיוחסו לו בכתב האישום (להלן: "**הכרעת הדין**"), כאשר לגבי הבנייה הבלתי חוקית - הוא הורשע בהתייחס לכל פריטי הבנייה, למעט בכל הנוגע לחלק מהסככות.

בית המשפט קמא פירט בדיוק מה כולל ההיתר משנת 1999 (סעיף 21 להכרעת הדין), לאחר מכן פירט בדיוק את שלל המבנים שהוכח שקיימים במקרקעין, אשר אינם חלק מההיתר ואשר בוודאי שאינם חלק מדיר כבשים (סעיף 22 להכרעת הדין) - ולגבי כל המבנים הללו, נקבע כי בנייתם הינה בניגוד לדין ובניגוד להיתר משנת 1999 (וזאת לרבות המבנה הדו-קומתי).

לגבי סככה בשטח כולל של כ-600 מ"ר (להלן: "**הסככה**"), קיבל בית המשפט קמא את טענת המערער לפיה הוא הקים את הסככה בהתאם להיתר משנת 1999, ואף מצא כי קיים ספק לגבי מיקום הסככה או לגבי הבנת המערער את עמדת המשיבה לגבי המיקום (לרבות בשל אי הצגת תיק הועדה המקומית כראיה בשלב הבאת ההוכחות). לכן נקבע כי יש לזכות את המערער מחמת הספק מהאישום הנוגע לבניית הסככה (ללא היתר או בסטייה מההיתר, כמפורט בסעיפים 28-29 להכרעת הדין).

באשר לשימוש שמתבצע במקרקעין - בית המשפט סוקר את הראיות לגבי הביקורים של המפקחים במקרקעין (לאחר חקירת חמשת המפקחים ועיון בתמונות שהם צילמו בשטח), וזאת בשנים 2008, 2009 ו-2010 (סעיפים 23, 24 ו-26 להכרעת הדין) ומסקנתו היא כי הוכח שבחמישה מועדים שונים נעשה במקרקעין שימוש כגן אירועים או כמחסן לאחסון מיטלטלין המשמשים לתפעול גן אירועים, וכי הוכח שלא מתבצע שימוש לייעוד חקלאי, לרבות בתור דיר כבשים.

7. לאחר מכן, טענו הצדדים לעונש, כאשר במסגרת הראיות לעונש הציגה המשיבה ראיות לגבי כך שהשימוש החורג במקרקעין כגן אירועים נמשך (והכל כמפורט בפרוטוקול מיום 2.12.2012).

8. ביום 8.1.2013 נגזר דינו של המערער (להלן: "**גזר הדין**"). בין היתר ציין בית המשפט קמא כי במהלך בירור ההליכים התברר כי המערער חדל מלגדל כבשים במתחם בשל קשיים כלכליים. במסגרת גזר הדין, הושתו על המערער העונשים הבאים: 4 חודשי מאסר על תנאי, קנס בסך 100,000 ש"ח (לתשלום ב-25 תשלומים), חתימה על התחייבות שתכנס לתוקפה ביום 15.9.13, צו איסור שימוש לכל ייעוד שאינו חקלאי (להלן: "**צו איסור השימוש**") וצו הריסה



של כל פריטי הבנייה (להלן: "**צו ההריסה**") למעט הסככה (אך לרבות משטח הבטון שמתחת לסככה, להלן: "**משטח הסככה**", עמ' 131 לפרוטוקול). עוד נקבע בגזר הדין, כי במידה והמערער לא יהרוס את המבנים, הועדה המקומית לתכנון ולבניה תבצע את ההריסה, בסיוע של המשיבה (שהיא הועדה המחוזית).

9. שני הצדדים הגישו ערעורים על הכרעת הדין וגזר הדין (ע"פ 36090-01-13 וע"פ 42235-02-13, להלן: "**הערעור הראשון**"). עד למועד שמיעת הערעור הראשון, הגיש המערער גם בקשה לעיכוב ביצוע צו ההריסה וצו איסור השימוש, בקשתו נדחתה, ובמסגרת ערעור שהוגש לבית המשפט העליון (רע"פ 2303/13) נקבע, בהסכמת הצדדים, כי עד להכרעה בערעור הראשון יוכל המערער להמשיך ולעשות שימוש במבנים רק למטרה חקלאית, כלומר - לצורך תפעול דיר הכבשים הנטען.

10. ביום 4.9.2013 נדחה הערעור הראשון (על ידי סגן הנשיא כב' השופט אליקים, להלן: "**פסק הדין בערעור הראשון**"). ערעורו של המערער לגבי הקביעות בדבר הבנייה הנרחבת ללא ההיתר ובדבר השימוש שמתבצע במקרקעין בניגוד להיתר משנת 1999 ובניגוד ליעוד, כמו גם הטענות לגבי חומרת העונש - נדחו. בדומה, נדחו טענות המשיבה לגבי הזיכוי מחמת הספק בנוגע לסככה ולגבי קולת העונש. עם זאת, התקבלה טענת המשיבה לפיה יש מקום לאפשר לה לפעול בעצמה לביצוע צו ההריסה (ולא רק לועדה המקומית), ונקבע כי ככל והמערער לא יבצע את צו ההריסה, המשיבה תוכל לעשות זאת במקומו ולחייבו בהוצאותיה.

בסעיף 11 בעמ' 5 לפסק הדין בערעור הראשון, סוכם כך: "צו איסור שימוש שאינו כדון, יישאר בתוקפו המידי (ולמערער מותר לעשות שימוש למטרות חקלאיות כדיר במבנים שהוקמו על פי ההיתר נ/1) ... על המערער לבצע את צווי ההריסה בעצמו, כפי שקבע בית משפט קמא עד לא יאוחר מיום 10.10.2013....".

11. על פסק הדין בערעורים הראשונים הוגשה בקשת רשות ערעור - והיא נדחתה (רע"פ 7135/13).

12. בשלב זה, המערער הרס חלק מהמבנים - ולשיטתו, בכך מילא אחר צו ההריסה. המשיבה סברה כי ההריסה לא בוצעה במלואה ואף ביקשה להרוס בעצמה את היתרה. עיקר המחלוקת הינה, ככל הנראה, סביב העובדה שהמערער הרס רק את הקומה השנייה של המבנה הדו-קומתי, כאשר לשיטת המשיבה - היה עליו להרוס את כל המבנה הדו-קומתי.

13. ביום 25.6.2013, הגישה המשיבה את הבקשה לביזיון כנגד המערער.

14. ביום 8.12.2013 המערער הודיע כי הרס את כל הדרוש הריסה. בית המשפט קמא ביקש את תשובת המשיבה להודעה, ואף ביקש לדעת אם יש צורך בהמשך הדיון בבקשת הביזיון.

15. במקביל, ביום 31.3.2014 הגישה המשיבה כתב אישום חדש כנגד המערער, בגין אי קיום צו שיפוטי, ובו נטען כי המערער לא קיים במלואו את צו ההריסה (וכן כי ביצע בינתיים בנייה בלתי חוקית נוספת). תיק זה - ת"פ 61747-03-14 (להלן: "**התיק החדש**") החל להתברר בפני סגנית הנשיא כב' השופטת קנטור, עבר לכב' השופט פלאח, וממשיך להתנהל אף כיום.

16. בינתיים, בכל הנוגע לבקשת הביזיון - המתין בית המשפט קמא לתשובת המשיבה לגבי השאלה אם יש צורך להמשיך בבירור הבקשה, נוכח טענת המערער לפיה הוא ביצע את הצווים. המשיבה לא השיבה במועד, או בכלל, ואף לא התייצבה לדיון שהיה קבוע לשמיעת בקשת הביזיון.

17. ביום 10.9.2015, בית המשפט קמא מחק את בקשת הביזיון. המשיבה ביקשה לבטל החלטה זו, הבקשה התקבלה והדיון בבקשת הביזיון חודש.

18. ביום 17.3.2016, הגיש המערער לבית המשפט קמא את הבקשה לעיכוב ביצוע, במסגרתה התבקש עיכוב



ביצוע פעולות ההריסה של יתר המבנים על ידי המשיבה, נוכח טענת המערער כי הוא הרס את כל אשר היה צריך להרוס מכוח צו ההריסה, וזאת עד ההכרעה בתיק החדש. המשיבה התנגדה.

19. ביום 17.5.2016 קבע בית המשפט קמא, כי מאחר וישנה מחלוקת עובדתית ביחס לשאלת ביצוע צו ההריסה - יש מקום שהשאלה תוכרע במסגרת התיק החדש, וכי עד ההכרעה - על המשיבה להימנע מלבצע את ההריסה מטעמה. המשיבה הגישה ערעור מטעמה לגבי החלטה זו (עפ"א 62630-06-16, בפני כב' השופטת שרון-נתנאל, להלן: "**הערעור השני**").

20. בינתיים בבית המשפט קמא התקיימו כמה דיונים בבקשת הביזיון ונשמעו עדים.

21. ביום 9.10.2016 ניתן פסק הדין בערעור השני (להלן: "**פסק הדין בערעור השני**"), ונקבע כי יש להשיב את הדיון לבית המשפט קמא על מנת שיכריע, בהקדם האפשרי, במחלוקת באשר לבקשת עיכוב ביצוע צו ההריסה, ובכלל זה ייקבע האם יש צורך בשמיעת ראיות נוספות לצורך הכרעתו האמורה. עוד נקבע שכל שיש צורך בשמיעת עדים - יעשה כן כב' בית המשפט קמא, לאלתר. עוד הובהר כי יש הבדל בין הליך הביזיון (אשר במסגרתו כבר התקיימו ישיבות במהלכן נשמעו עדים), לבין התיק החדש (אשר בוודאי שיחייב הבאת ראיות), לבין בקשת עיכוב הביצוע, וכי לא בהכרח נדרשות ראיות לצורך ההכרעה בבקשת עיכוב הביצוע.

22. בשלב זה, התחלף המותב בבית המשפט קמא - היות וכב' השופט קוטון, אשר דן עד אותו שלב בתיק קמא, אשר נתן את הכרעת הדין ואת גזר הדין, ואף החל לשמוע את הבקשות ואת העדים הרלבנטיים לבקשות - מונה לכהונה בבית המשפט המחוזי, והטיפול עבר לכב' השופט בנג'ו.

23. ביום 17.1.2017 קבע כב' השופט בנג'ו כי אין צורך לשמוע עדים נוספים - בין אם בכל הנוגע לבקשת הביזיון ובין אם בכל הנוגע לבקשת עיכוב הביצוע.

24. ביום 12.2.2017 כב' השופט בנג'ו קיים דיון בו טענו הצדדים לעניין שתי הבקשות, ולאחר מכן ניתנה ההחלטה מושא הערעור.

ההחלטה של בית המשפט קמא -

25. בהחלטתו, מיום 23.2.2017, סקר בית המשפט קמא את ההליכים הקודמים, כפי שפורטו בהרחבה מעלה, וכמובן שאין צורך לחזור על הדברים. בית המשפט קמא סקר את המסגרת הנורמטיבית, בכל הנוגע לבקשה לביזיון, ובהמשך עבר לבחון את השאלות הטעונות הכרעה לשיטתו והן: האם נעשה שימוש חורג במקרקעין בניגוד לצו איסור השימוש שהוטל על המערער והאם צו ההריסה בוצע במלואו.

26. בהתייחס לסוגיית השימוש במקרקעין - הבהיר בית המשפט קמא כי קיימים למעשה שני צווים האוסרים על כל שימוש שאינו חקלאי: הראשון, צו שניתן במסגרת הצווים השיפוטיים עוד בשנת 2008, והשני, צו איסור השימוש שניתן ביום 8.1.2013 כחלק מגזר הדין.

בהמשך, נקבע כי לאור הראיות שהגישה המשיבה, עולה בבירור המסקנה כי נעשה שימוש חורג שאינו חקלאי במקרקעין, תוך פירוט של כל הראיות, הדו"חות של המפקחים והתמונות שהוצגו, מהן עולה כי במקרקעין מופעל גן אירועים, ומזה מספר שנים נערכים במקרקעין אירועים רבים, וזאת בניגוד לטענות המערער לפיהן השימוש כולל דיר כבשים - וראו את פירוט הנתונים העובדתיים לגבי הפעילות המלמדת על הפעלת גן אירועים בכמה מועדים שונים בשנים 2013-2016, בעמ' 6 להחלטה שורה 19 - עמ' 7 שורה 26.

מכאן, שהמסקנה העובדתית הראשונה הייתה כי מתבצע שימוש שאינו חקלאי בניגוד לצווים.



27. בהתייחס לזיקה של המערער למקרקעין - עובר בית המשפט קמא לבחון את טענות המערער, לפיהן הוא כלל אינו אחראי לפעילות המתנהלת במקרקעין, ככל שמתנהלת פעילות שלא כדין, נוכח העובדה כי העביר את המקרקעין ללא תמורה לבנו, עוד ביום 1.4.2013.

בית המשפט קמא קובע כי הוא לא שוכנע שהזכויות במקרקעין עברו לבן של המערער, היות ולא הוצגו מסמכים ואישורים על רישום הערת אזהרה לגבי העסקה או דיווח על העברת הזכויות לרשויות המס, וככל שלא שולם המס המתחייב מהעסקה הנטענת - לכל היותר, עסקינן בהתחייבות לביצוע עסקה במקרקעין. לחילופין, נקבע כי החוק אינו מכיר בחוזי מכר למראית עין או חוזים שנוגדים את תקנת הציבור, אשר מטרתם לסכל קיומם של צווים שיפטיים.

עוד מציין בית המשפט כי קיימות ראיות לגבי כך שהמערער עצמו נצפה כנוטל חלק בפעילות של גן האירועים - ופורט כי המערער צולם במקום ביום 24.4.2013 כאשר במקום מפות, שולחנות, כסאות, פרחים, במה לחתן ולכלה, מזון ומשקאות ועוד פריטים המלמדים על הכנות לקיום אירוע של חתונה, וכי המערער נצפה באותו המועד כמרכיב גופי תאורה במקום.

בהמשך, בית המשפט קמא מציין כי הצווים שניתנו, ניתנו כנגד המערער באופן אישי, ולכן - אף אם אכן העביר המערער במתנה לבנו את הזכויות במקרקעין, אין בכך כדי לפטור את המערער מהאחריות לקיומם של הצווים או לגרוע מתקפותם של צווי ההריסה ואיסור השימוש.

עוד צוין, כי חוזה המכר בין המערער לבין בנו שהוצג לעיון, קובע מפורשות כי הוא כפוף לקיומם של הצווים החלים לגבי המקרקעין, וכי אין בהעברת הזכויות כדי לפגוע בתוקפם של הצווים. עוד קיימת הפנייה להוראותיו של סעיף 208(א) לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 (להלן: "**החוק**"), ומציין כי על פי הוראותיו, האחראים לעבודה ולשימוש הטעונים היתר כוללים גורמים שונים, לרבות המבצע בפועל של העבודה, המשתמש בפועל במקרקעין ובעל המקרקעין בעת ביצוע העבודה.

לכן, המסקנה השנייה של בית המשפט קמא היא כי למרות ההעברה הנטענת של המקרקעין לבן של המערער, המערער נותר אחראי לביצוע הצווים ולהפרת הצווים בנוגע לשימוש הלא-חקלאי.

28. בהתייחס לתחולת צו ההריסה - חזר והבהיר בית המשפט קמא כי על פי גזר הדין, יש להרוס את **כל** פריטי הבנייה שפורטו בכתב האישום, פרט לסככה, וכי קביעה זו נותרה על כנה אחרי הערעור הראשון ואחרי שנדחתה בקשת רשות הערעור לבית המשפט העליון. לכן, לא יכולה להיות עוד מחלוקת לגבי החובה להרוס את כל המבנים - למעט הסככה.

בית המשפט מתייחס עוד לטענת המערער לפיה מפסק הדין בערעור הראשון, עולה שהותר למערער לעשות שימוש **במבנים** שבמקרקעין, להבדיל משימוש ב"**מבנה**", בלשון יחיד, ולכן - הוא רשאי לעשות שימוש בכל מיני מבנים הנשקפים מהתמונות שהוצגו בפני בית המשפט קמא, ולא רק בסככה. בית המשפט קמא דוחה טענה זו וקובע כי המדובר בטענה מיתממת, שאינה עומדת בקנה אחד עם המפורט בגזר הדין וכי ממילא בית המשפט שדן בערעור הראשון אינו מוסמך ליתן היתרי בנייה או היתר שימוש חורג במקרקעין, שעה שהללו לא ניתנו על ידי הגורמים המוסמכים, רק בשל העובדה כי נקט בלשון רבים בהחלטה מסוימת ולא בלשון יחיד, בנוגע למילה "מבנה".

לכן, מכוח צו הריסה צריך היה להרוס את כל המבנים, למעט את הסככה.

29. לגבי השאלה אם צו ההריסה בוצע - בית המשפט קמא סקר את הראיות שהוגשו בהתייחס לאותם מבנים שהמשיבה טענה כי עדיין לא נהרסו (למרות צו ההריסה), תוך פירוט המבנים הנדונים והפניה לתמונות מהשנים 2008 ו-2010, תוך השוואת הנחזה מהתמונות לדוחות המפקחים מהשנים 2013 ו-2016, מהם עולה כי קיימים בשטח



מבנים נוספים שלא נהרסו, מעבר לסככה. עוד מתייחס בית המשפט קמא לראיה שהציג המערער לגבי היקף ההריסה, והיא הצהרה של מהנדס מטעמו (מר אימן מחאמיד, להלן: "**מהנדס המערער**", מסמך שסומן נ/14 וגם מש/1 בבית המשפט קמא, מ/7 להודעת הערעור). מהנדס המערער ביקר בשטח ביום 8.12.2013, והכין מסמך שכונה "הצהרה", שם הוא כותב כי בדק את היקף ההריסות שביצע המערער ומצא כי כל מה שנותר בשטח לאחר פעולות ההריסה, הינם הסככה והקומה הראשונה של המבנה הדו-קומתי (אם כי לשיטתו, שניהם מותרים על פי היתר הבניה משנת 1999). מכאן, שבית המשפט קמא קובע עובדתית כי הוכח שלא נהרסו כל המבנים נשוא צו ההריסה, וכי די בראיות שיש בהקשר זה על מנת להגיע למסקנה האמורה.

30. בהמשך, ולאחר שקבע בית המשפט קמא כי המשיב לא קיים את צו ההריסה ולא הרס את כלל המבנים שהיה מחויב להרוס, וכן קבע כי המערער אחראי להמשך השימוש החורג במקרקעין - מצא בית המשפט קמא לנכון ליתן צווים אופרטיביים במסגרת הבקשה לביזיון וסעדים נוספים, כדלקמן: על המערער יושת, בגין ביזיון בית המשפט בנוגע להמשך השימוש הלא-חוקי, קנס יומי לאוצר המדינה, בסך של 3,000 ₪ לכל יום, החל מיום 5.3.2017, או 30 ימי מאסר תמורתו, עבור כל יום שבו ימשיך המערער לעשות שימוש חורג במקרקעין או בחלקם וכן קנס מיידי בסך של 10,000 ₪. לגבי הבקשה לעיכוב ביצוע - בית המשפט קמא דחה את הבקשה, קבע כי העיכוב הזמני שהוטל על ביצוע צו ההריסה על ידי נציגים של המשיבה יוסר, והמשמעות הינה כי צו ההריסה יבוצע על ידי המשיבה, החל מיום 5.3.2017, על מנת לתת למערער שהות להיערך.

ההליכים לאחר מתן ההחלטה בנוגע לעיכוב זמני עד ההכרעה בערעור -

31. בהמשך להחלטתו האמורה של בית המשפט קמא, ועל פי בקשת המערער, ניתן עיכוב ביצוע חלקי ומוגבל (מותנה בהפקדה) לגבי ההחלטה, אך ורק ביחס לקומה הראשונה של המבנה הדו-קומתי (וזאת בהסכמת המשיבה לעיכוב החלקי בלבד, ועד להגשת בקשה מתאימה לעיכוב ביצוע בפני ערכאת הערעור). בקשה נוספת לעיכוב ביצוע נרחב יותר, וללא תנאי של הפקדה, נדחתה על ידי בית המשפט קמא.

32. בהמשך, הוגשה גם בקשה לעיכוב ביצוע במסגרת הליכי הערעור שבפנינו, ולאחר שהתקבלה עמדת המשיבה, נקבע כי עיכוב הביצוע החלקי יותר על כנו באותם התנאים עליהם הורה בית המשפט קמא, הוארך מועד ההפקדה שנקבע עד ליום 7.3.2017 ועוכבה הריסת המבנה הדו-קומתי עד להחלטה אחרת.

טענות המערער -

33. למעשה חוזר המערער בטיעוניו על הטענות שהועלו בפני בית המשפט קמא.

לטענת המערער הוא ביצע את צו ההריסה כפי שנדרש והודיע על כך לבית המשפט קמא עוד בחודש דצמבר 2013, וכי עובר למועד ההריסה הוא אף מכר את זכויותיו במקרקעין לשני אנשים שונים - למנוח ד"ר מוחמד נסרי אגבאריה ז"ל ולבן שלו, מר מוהנד מחאמיד, וכי עסקאות אלו דווחו לרשויות המס ואף נרשמו לגביון הערות אזהרה. לטענתו, בשל שהמשיבה ביקשה להרוס בעצמה מבנים נוספים, שלגביהם לא חלה חובת הריסה לשיטת המערער - הוא נאלץ להגיש את הבקשה לעיכוב ביצוע ההריסה.

34. לטענת המערער בית המשפט קמא שגה כאשר קבע קביעות עובדתיות בהליך מעין פלילי של בקשת ביזיון, כאשר הוא לא שמע עדויות, ולמערער לא ניתנה הזכות לנסות ולסתור את הראיות שהוצגו. בית המשפט קמא לא היה רשאי להסתמך על הראיות שהוצגו, כאשר עורכי המסמכים מטעם המשיבה כלל לא נחקרו, ולא ניתן היה לקבוע אם יש לתת משקל לראיות, אם לאו. לטענת המערער, בעוד שכב' השופט קוטון, קבע כי ישנה מחלוקת עובדתית ואף שמע ראיות בקשר לבקשת הביזיון, אזי שכב' השופט בנג'ו נתן את החלטתו מבלי לשמוע ראיות, ואף מבלי לעיין בחקירות ששמע כב' השופט קוטון.



35. המערער אף מפנה לכך שבית המשפט קמא שגה בקביעותו ביחס להעברת הזכויות במקרקעין, והתעלם בקביעותו מראיות שהציג בפניו המערער, ובכלל זה נסח מלשכת רישום המקרקעין ממנו עלה כי נרשמה הערת אזהרה לגבי המקרקעין בתאריך 13.8.2013. עוד מציין המערער, כי מאחר ולא התאפשר לו להגיש ראיות, הוא לא הציג בפני בית המשפט קמא גם את הדיווח לשלטונות המס על העסקה במקרקעין, ואת האישורים על תשלום המסים (כאשר המסמכים האמורים צורפו כנספחים להודעת הערעור). בנוסף, לטענת המערער, שגה בית המשפט בקביעתו כי בהתאם לסעיף 208א לחוק, חלות החובות מכוח גזר הדין על המערער, אף אם הוא אינו המחזיק במקרקעין, ועוד נטען כי המערער כן הרס את שהוא נדרש להרוס, ולכן אין לראותו כאחראי לכל בנייה חדשה שבוצעה על המקרקעין לאחר שהועברו הזכויות במקרקעין לאחרים. לאור האמור, לטענת המערער, החל מיום 1.4.2013 אין לו כל נגיעה או זיקה למקרקעין, ולא היה מקום לתת כנגדו צווים מכוח פקודת הביזיון.

36. באשר לקיום צו ההריסה - ממשיך וטוען המערער כי שגה בית המשפט קמא גם בדחותו את הטענה לפיה מפסק הדין שבערעור הראשון עולה כי ניתן להשאיר על כנם "מבנים" (ברבים) ולא רק "מבנה" (בלשון יחיד). המערער שב ומפנה ללשון פסק הדין וטוען כי השימוש במילה "מבנים", ברבים, מלמד על כך שלא היה מקום או צורך להרוס יותר ממה שהוא הרס בעצמו. לשיטתו, הדיבר "מבנים" אינו בבחינת טעות קולמוס, והיות והמשיבה לא הגישה ערעור לגבי פסק הדין ולא ביקשה לתקן את טעות הקולמוס - המשמעות היא שהמערער פעל בהתאם להוראות, והרס את כלל המבנים שהוא נדרש להרוס ואין עוד צורך בהריסה נוספת. עוד טוען המערער כי לא התאפשר לו לחקור את הפקחים, אשר ההריסה בוצעה בנוכחותם, וכי הם היו מאשרים כי הוא ביצע את ההריסה כנדרש. בדומה, טוען המערער כי שגה בית המשפט קמא כאשר לא ייחס משקל לחוות הדעת של מהנדס המערער, אשר תמכה בטענותיו כי הוא אכן ביצע את ההריסה שנדרשה במלואה.

37. לעניין הסנקציות שהוטלו על המערער בהחלטת בית המשפט קמא, טוען המערער כי מאחר והליך לפי פקודת ביזיון בית המשפט הוא הליך צופה פני עתיד, לא היה מקום להשית על המערער קנס מיידי בסך של 10,000 ₪. כן לא היה מקום להשית על המערער קנס עתידי משמעותי בגין המשך הפרה של צו איסור השימוש, בנסיבות בהן למערער אין כל זיקה למקרקעין כבר משנת 2013.

38. לאור האמור התבקש בית המשפט לבטל את החלטתו של בית המשפט קמא, ולהחזיר את התיק לדיון בפני בית המשפט קמא, במותב אחר, אשר ידון וישמע את הראיות והעדים בבקשת הביזיון ובבקשת המערער לעיכוב ביצוע.

טענות המשיבה -

39. המשיבה טענה כי החלטתו של בית המשפט קמא מבוססת ונכונה וכי אין כל יסוד להתערב בה. לשיטת המשיבה, טענת המערער לפיה הוא הרס את כל הדרוש הריסה על פי צו ההריסה - היא טענה שגויה ומטעה. המשיבה הפנתה בהקשר זה לכך שעל פי החלטת בית המשפט קמא (כב' השופט קוטון), בחודש אפריל 2016 נשלחו על ידי המשיבה פקחים לשטח, צילמו את מצב הדברים בשטח, וכי ממכלול הראיות שהוגשו לבית המשפט קמא - הוכח כדבעי כי צו ההריסה לא בוצע במלואו וכי ממשיך השימוש בניגוד לצו איסור השימוש. לטענת המשיבה, אין יסוד לטענתו של המערער לפיה ישנם מבנים (ברבים) אשר כלולים בהיתר (ועל כן לא הייתה חובה להרסם), שכן היתר הבניה ברור וחד משמעי - וקיים היתר רק לגבי הסככה, כפי שעולה מהכרעת הדין, מגזר הדין וממכלול ההחלטות וההכרעות במסגרת התיק במשך השנים. לגבי המבנה הדו-קומתי, נטען כי בעוד שבמקור דובר על מבנה במיקום מסוים, חד קומתי, בשטח של 38 מ"ר בלבד - בפועל נבנה מבנה בשטח של 100 מ"ר, עם שתי קומות, עם גג רעפים ובמיקום שונה מהמיקום על פי ההיתר. לכן, הגם שהמערער הרס את הקומה השנייה של המבנה - היה עליו להרוס גם את הקומה הראשונה, שכן אף היא לא בנויה בהתאם להיתר - לא מבחינת הגודל ולא מבחינת המיקום.



40. לגבי טענת המערער בדבר העברת הזכויות במקרקעין - הפנתה המשיבה לכך שהמערער שילם את המס המתחייב לגבי ההעברה רק בשנת 2017, בעוד העסקה הנטענת נערכה לכאורה מספר שנים קודם לכן, וטענה כי אין להתערב בקביעות בית המשפט קמא לגבי ההעברה הנטענת וההשלכות שיש לכלל העברה אפשרית שכזו על מתן הצווים מכוח פקודת הביזיון ודחיית הבקשה לעיכוב הביצוע.

דין והכרעה -

41. לאחר שקילת טענות הצדדים ועיון במסמכים שהוצגו - אציע לחברי הנכבדים להרכב להורות על דחיית הערעור ברובו, ואפרט להלן את נימוקי בהתייחס לרכיבים השונים של ההחלטה.

האם היה צורך בשמיעת ראיות נוספות טרם מתן ההחלטה?

42. המערער טוען כי קופחה יכולתו להציג ראיות, הן באשר לכך שביצע את כל ההריסה שנדרש, הן לגבי כך שלא מתקיים במקרקעין גן אירועים והן לגבי העברת הזכויות במקרקעין לאחרים. לשיטתו, בית המשפט קמא נמנע משמיעת הראיות לעניין הבקשות שעמדו בפניו, והתעלם מחלק מהראיות שהציג המערער. לכן, אליבא דגרסת המערער - מסקנותיו של בית המשפט קמא שגויות ואינן מבוססות כדבעי בחומר הראיות. לגישתו, יש לבטל את ההחלטה ולהחזיר את הדיון שוב לבית המשפט קמא לצורך השלמת הליך הבאת הראיות.

43. אינני סבורה כי נפלה שגגה מלפני בית המשפט קמא עת קבע כי קיימות ראיות המאפשרות ליתן החלטה בבקשת עיכוב הביצוע ואף קיימות ראיות המאפשרות ליתן ההחלטה בבקשת הביזיון, באופן חלקי.

יש לראות כי המערער מנסה ליצור תמונת מצב לפיה ההחלטה ניתנה על יסוד הבקשות שהוגשו בלבד, אך לא כך היו פני הדברים, שכן בפני כב' השופט קוטון, טרם עבר התיק לכב' השופט בנג'ו, התקיימו כמה וכמה ישיבות בהן נפרשו הראיות. בית המשפט קמא ניהל שלושה דיוני הוכחות במסגרתם נשמעו עדי המשיבה כולם (כל המפקחים), אשר נחקרו ממושכות בחקירה נגדית. בנוסף, נשמעה כל חקירתו הראשית של המערער ואף החלה חקירתו הנגדית, אלא שבשל מצבו הרפואי של בא כוח המערער, לא הושלמה חקירתו הנגדית של המערער. בנוסף, התייצב לדיון עד נוסף שזומן על ידי המערער, שוטר במשטרת ישראל, אך בהעדרם של המסמכים שבא כוחו של המערער סבר שיביא עמו העד, הוא לא נחקר אלא קצרות.

באשר למסמך מטעם מהנדס המערער, יש לראות הוא לא העיד מטעמו של המערער ומהפרוטוקול עולה כי הוא אף לא היה צפוי להעיד ולא התייצב לדיון. מעבר לכך, ממילא בית המשפט קמא כן התייחס בהחלטה למסמך זה של מהנדס המערער, ויש לראות שדווקא ממנו עולה שאכן הקומה הראשונה של המבנה הדו-קומתי לא נהרסה. טענת מהנדס המערער לגבי כך שהקומה הראשונה נכללת בהיתר משנת 1999 זכתה להתייחסות בית המשפט קמא, אשר מצא לנכון לדחות את הטענה ולהעדיף את עמדת המשיבה בנקודה זו, המבוססת על שאר הראיות המקיפות. לכן, לא ברורות טענות המערער לגבי המהנדס מטעמו.

בכל מקרה, מהאמור עולה כי המערער קיבל את האפשרות לחקור את כל העדים, העיד בעצמו בחקירה ראשית (היה יכול להציג את המסמכים שרצה להציג) - וכל מה שלא הספיקו הצדדים לעשות היה להשלים את החקירה הנגדית של המערער. במצב דברים דיוני זה, לא ניתן לומר שהמערער לא קיבל את יומו בבית המשפט, ויש לדחות מכל וכל את טענותיו לפיהן לא ניתנה לו הזכות לחקור את המפקחים מטעם המשיבה על מנת לנסות ולקעקע את הראיות שהוצגו באמצעותם מטעם המשיבה.

44. בנוסף, אין זה מדויק לטעון שכב' השופט בנג'ו קבע שאין צורך בשמיעת ראיות לצורך בירור בקשה לפי פקודת הביזיון או שאין צורך בהבאת ראיות לצורך הכרעה בבקשה לעיכוב הביצוע. נזכור כי ההחלטה שניתנה על ידי כב'



השופט בנג'ו - לאחר פסק הדין בערעור השני - הייתה שאין צורך שהוא ישמע **מחדש** את כל הראיות שנשמעו כבר בפני המותב הקודם (כב' השופט קוטון). לא הייתה קביעה לפיה אין צורך בכלל בראיות, אלא שכבר קיימות ראיות בתיק, וניתן לבחון אותן ולבסס עליהן את ההכרעה, ללא צורך לשמוע מחדש את העדים וללא צורך לשמוע עדים נוספים.

נוסיף לכך את העובדה כי במהלך הדיון בפני כב' השופט בנג'ו ביום 12.2.2017 טענו שני הצדדים ממושכות (וראו כי הפרוטוקול משתרע על עמודים רבים), בא כוחו של המערער אף הציג ראיות ומסמכים מטעמו, לא הועלתה שם טענה לפיה יש לשמוע עדי הגנה נוספים, והדיון הסתיים בכך ששני הצדדים מסרו לפרוטוקול כי הם מסכימים שהחלטה תשלח להם בדואר, והכוונה כמובן להחלטה בבקשות.

יש לזכור כי ההלכה קובעת שלעיתים במסגרת בירור בקשה לפי פקודת הביזיון אין מנוס אלא לשמוע ראיות (על מנת לפרש, בין היתר, את ההחלטה ה"מבזה" או על מנת לבחון מה התרחש לאחריה), אך אין מקום להפוך את ההליך למשפט מחודש ובדרך כלל אין מקום להגשת ראיות או להבאת עדויות של מומחים (רע"א 3888/04 **שרבט נ' שרבט**, פ"ד נט(4) 49, בעמ' 60).

במקרה הנוכחי, נשמעו ראיות בהיקף נכבד באופן יחסי, ובוודאי שבהיקף המאפשר מתן הכרעה בבקשת הביזיון ובבקשת עיכוב הביצוע, ואינני מוצאת כל פסול בכך שבית המשפט קמא הפעיל את סמכותו וקבע, כי בתיק הנוכחי בנסיבותיו, ולאור כל ההליכים שתוארו מעלה, אין צורך לשמוע את הראיות מחדש.

45. בדומה, אין אף בסיס לטענות המערער לגבי כך שבית המשפט קמא לא עיין בחקירות שהתנהלו בפני כב' השופט קוטון (מה גם שהטענה סותרת במובן מסוים את הטענה הקודמת). לא הובהר על מה סומכת טענה זו, והיא מקוממת. חזקה על בית המשפט קמא, כי שקל את מכלול הראיות שקיימות בתיק קמא, לרבות הללו שהוצגו בפני המותב הקודם, במיוחד לאחר שקבע כי אין צורך לשמוע מחדש את העדים ובמיוחד לאור פסק הדין בערעור השני. עיון בהחלטה מראה כי בית המשפט קמא מפנה לממצאים שעולים ממכלול הראיות שקיים בתיק - ולכן, יש לדחות את הטענה.

היקף תחולת צו ההריסה -

46. עתה, נסיר מעל הפרק את טענת המערער לפיה מפסק הדין בערעור הראשון עולה כי ניתן היה להשאיר על כנם כמה מבנים (בלשון רבים) וניתן להמשיך ולעשות שימוש בכמה מבנים, ולא רק בסככה. נזכיר כי על רקע השימוש במונח "מבנים", ולא במונח "מבנה" או במונח "סככה", מנסה המערער לטעון כי הכוונה של בית המשפט שדן בערעור הראשון הייתה לאפשר המשך שימוש בכמה מבנים, ולא רק בסככה, ובכלל זה, לאפשר את השימוש בקומה הראשונה של המבנה הדו-קומתי.

47. בית המשפט קמא דחה טענה זו וכינה אותה כ"מיתממת לכל הפחות". עמדתי כעמדתי.

48. במסגרת פסק הדין בערעור הראשון נדחו הטענות של המערער לגבי כך שהמבנים הקיימים חוסים תחת ההיתר משנת 1999, ונקבע כי הקביעה לפיה יש להרוס את כל המבנים, למעט הסככה, נותרת על כנה (בד בבד עם דחיית הערעור של המשיבה לגבי הסככה). לא יכול להיות ספק כי שעה שנדחו הערעורים, המצב הינו שצו ההריסה שניתן נשאר בתוקף, ולא יכול להיות ולו צל של ספק לגבי כך שצו ההריסה מתייחס לכל פריטי הבנייה שבסעיף 1 של כתב האישום - למעט הסככה.

49. אמנם, בסעיף 11 בעמ' 5 לפסק הדין, נכתב כי צו האיסור לגבי השימוש שאינו כדון, יישאר בתוקפו וכי למערער מותר לעשות שימוש רק למטרות חקלאיות כדיר כבשים "במבנים שהוקמו **על פי ההיתר** נ/1", אך יש לראות



כי ההיתר משנת 1999, נ/1, מתייחס רק לסככה ולתעלות מסוימות (מכאן שיש כמה פריטים שאליהם מתייחס ההיתר משנת 1999), ובכל אופן - נקבע חד משמעית שיש להרוס את כל המבנה הדו-קומתי. בית המשפט קמא בהכרעת הדין ובגזר הדין קבע כי מותר להשתמש רק בסככה ורק למטרות חקלאיות. בית המשפט המחוזי בפסק הדין בערעור הראשון, ובית המשפט העליון בדחותו את בקשת הרשות לערער, לא ראו לנכון להתערב בקביעות אלו (וראו כי בית המשפט העליון, בסעיף 3 בעמ' 3 להחלטה ברע"פ 7135/13, מפרט אף הוא את כל פריטי הבנייה לפי המספרים של סעיפי כתב האישום המקורי ומציין כי גזר הדין התייחס להרשעה בבניית כל הפריטים למעט הסככה, כך שאם הייתה אי-בהירות בפסק הדין שבערעור הראשון, היא הוסרה בהחלטה של בית המשפט העליון). הדברים ברורים, והמערער אינו יכול להיבנות מהשימוש במילה "מבנה" בצורת הרבים שלה, על מנת לשנות ממסקנותיה של הערכאה המבררת בה נדון עניינו, ומההוראות שבגזר הדין. רק הסככה חוסה תחת כנספי ההיתר משנת 1999 (ונזכור כי גם לגביה הזיכוי היה מחמת הספק), ואילו שאר פריטי הבנייה שבכתב האישום אינם מופיעים בהיתר משנת 1999, לא בהיקפם, לא במיקומם, ולא במהותם, ושלל ההכרעות לגבי מה שצריך להרוס ומה שניתן להשאיר ברורות וחד משמעיות.

לכן, בדין נקבע על ידי כב' בית המשפט קמא כי היה צריך להרוס את כל המבנים, למעט הסככה אך לרבות משטח הסככה והקומה הראשונה של המבנה הדו-קומתי.

האם צו ההריסה בוצע במלואו?

50. דומה כי התשובה לשאלה זו לא הייתה שנויה במחלוקת אמיתית, שכן גם המערער מסכים כי הקומה הראשונה של המבנה הדו-קומתי לא נהרסה (וראו כי זו גם מסקנתו של מהנדס המערער), משמע - שלא הכל נהרס והצו לא בוצע במלואו.

בכל אופן, בית המשפט קמא קבע כממצא עובדתי חד משמעי כי צו ההריסה לא בוצע במלואו, לרבות בשל אי הריסת הקומה הראשונה של המבנה הדו-קומתי. המדובר בקביעה עובדתית מובהקת, שאין מקום להתערב בה, אשר מבוססת כדבעי על הראיות, על התמונות, על עדות הפקחים ואף על דברי המערער והמומחה מטעמו.

יתרה מכך. בחינה מחודשת של המסמכים והראיות אף מטעמי, מראה כי לא נפל פגם בקביעה העובדתית של בית המשפט קמא לגבי ההריסות שבוצעו - ואין מקום להתערב בכך שבית המשפט קמא מצא לנכון ליתן משקל משמעותי לראיות שהוצגו מטעם המשיבה, ולא לייחס משקל רב לראיות שהציג המערער. מעיון בחקירות בבית המשפט קמא, ניתן להיווכח כי עדויותיהם של עדי המשיבה לא "קרסו" עד יסודן לאחר חקירותיהם הנגדיות כפי שטוען המערער, והממצאים שנקבעו מתיישבים עם הראיות האובייקטיביות (לרבות התמונות). מכל מקום, לשיטתי אין מקום להתערב במסקנות בית המשפט קמא לגבי כך שצו ההריסה לא בוצע במלואו - קביעה עובדתית מובהקת.

האם קיימת אפשרות כי לאחר מתן צו ההריסה נבנו עוד מבנים שלא על ידי המערער?

51. המערער העלה את האפשרות שבמהלך הזמן, אחרי מתן הצווים, גורמים אחרים בנו מבנים נוספים במקרקעין - ושוב, מלין על כך שלא ניתנה לו האפשרות להוכיח זאת. אף טענה זו אינה יכולה לסייע בעדו. ברי כי ההריסה תבוצע רק לגבי פריטי הבנייה אשר פורטו בכתב האישום "המקורי" - למעט הסככה, ואם קיים מבנה "חדש" אשר אינו נמנה על הרשימה שבכתב האישום המקורי - לא יהא מקום להרוס אותו מכוח הצווים, שכן הוא אינו חוסה תחת כנפי צו ההריסה בו עסקינן. יש לראות כי בתיק החדש מתבררת טענה לגבי מבנים נוספים שהוקמו לאחר מתן צו ההריסה, ועתידם יוכרע בתיק החדש.

כנגזר מכך, אף אין מקום לקבל את טענת המערער לפיה היה מקום להרחיב את הדיון לגבי האפשרות שנבנו מבנים "חדשים" שכאלו, ורק יאמר כי המערער לא העלה את הטענות לגבי מבנים שכאלו כאשר נחקרו המפקחים



בבית המשפט קמא, הוא לא טען טענה שכזו במסגרת חקירתו הראשית בבית המשפט קמא ואף מומחה המערער לא העלה אותה, ככל שעסקין בטענת הגנה רלבנטית לצורך בירור השאלה אם צו ההריסה קיים אם לאו.

האם הופר צו איסור השימוש?

52. אף כאן, עסקין בקביעה עובדתית ברורה של בית המשפט קמא, שמבוססת על החקירות המקיפות של המפקחים במשך שלוש ישיבות, ועל התמונות והסרטונים שהם צילמו. לא מצאתי כי יש מקום לשנות מקביעה זו במסגרת הערעור - וזאת אף אם בוחנים את כל טענות המערער לגבי סוג הפעילות הנטענת.

אמנם לא הוצגו ראיות לגבי רצף של אירועים בכל יום או בכל שבוע, אך די בראיות שהוצגו לגבי כמה מקרים במהלך השנים שבהם הגיעו פקחים וראו כי מתקיימים אירועים במקרקעין - והרי לא ניתן לצפות שיתבצע ביקור כל יום או כל שבוע.

לכן, אין לשנות מקביעת בית המשפט קמא לגבי כך שצו איסור השימוש הופר.

העברת הזכויות הנטענת לבן של המערער -

53. מוסכם כי בעת תחילת ההליכים היו למערער 7,451 מ"ר מתוך חלקה 31 בגוש הרלבנטי.

המערער טוען כי העביר את הזכויות הנ"ל במקרקעין לשני אנשים. האחד, מר מוחמד נסרי אג'בריה (להלן: "אג'בריה"), מכח חוזה מיום 11.1.2012, והשני, מר מוהנד מחאמיד, הבן של המערער (להלן: "הבן של המערער"), מכח חוזה מיום 1.4.2013 בנוגע למכר ללא תמורה.

בית המשפט קמא, למרות שהוצג לעיונו חוזה המכר עם הבן של המערער, קבע כי הוא אינו סבור שיש לתת כל משקל לטענות לגבי ההעברה, היות וכל עוד לא נשלמה ההעברה ברישום - לבן של המערער יש רק זכות אובליגטורית ולא קניינית, ואף העיר כי לשיטתו, ככל שהייתה העברה של הזכויות, היא נועדה לסכל את הצווים בתיק זה, וככזו - היא מהווה חוזה למראית עין או שתכליתו נוגדת את תקנת הציבור. בהמשך קובע בית המשפט קמא כי ממילא ההעברה אינה יכולה לגרוע מהחובה של המערער לציית לצווים.

54. את עיקר טיעוניו בפניו מבסס המערער על ההעברה לבן שלו. לשיטתו, בית המשפט קמא התעלם מהראיות שהציג בהתייחס להעברה זו - כגון למשל, נסח מלשכת רישום המקרקעין לגבי רישום הערת אזהרה לטובת הבן על זכויות המערער במקרקעין. עוד טוען המערער כי היו בידי מסמכים נוספים, אשר הוא התכוון להגיש כראיה לגבי ההעברה הנטענת - אך בית המשפט לא אפשר לו לעשות כן בשל שלא הושלמה פרשת הבאת הראיות. בין היתר, מפנה המערער למסמכים הבאים: נסח מלשכת רישום המקרקעין ובו רשומה הערת אזהרה על זכויות המערער לטובת הבן מיום 13.8.2013; יפוי כח בלתי חוזר שעליו חתם המערער לטובת הבן ביום 18.3.2014; טפסים שהוגשו לאגף מיסוי המקרקעין לגבי ההעברה של הזכויות ללא תמורה נושאים חותמת נתקבל מיום 18.3.2014, כולל שומה עצמית וקבלה של מס רכישה.

לטענתו, לו היה מגיש את המסמכים, בית המשפט קמא היה מקבל את טענתו לגבי "אותנטיות" ההעברה לבן שלו, ולגבי כך שמיום 1.4.2013 כבר אין למערער כל זיקה למקרקעין, ולכן אין לו אחריות למבנים או לשימוש שמתבצע במקרקעין.

55. באשר להעברה הנטענת לאג'בריה - יש לראות כי כל מה שהוצג הינו הסכם מיום 11.1.2012, ואין כל מסמכים מעבר למסמך זה אשר יכולים ללמד על קיומה של עסקה כאמור. בנסח אין כל אינדיקציה לרישום הערת אזהרה לטובת אג'בריה, והמסמכים לגבי תשלומים מסוימים משנת 2017 אינם ברורים ולא ניתן להבין לאיזו עסקה נטענת הם קשורים. יש אף ספק באשר לאפשרות להעלות טענות לגבי העברה זו שעה שהיא הייתה לכאורה עוד טרם הכרעת



הדין וטרם מתן גזר הדין (והערעורים שלאחריהם) ולא עלתה ב"זמן אמת". בנוסף, יש לראות כי על פי החוזה הנטען עם אג'בריה - נמכרו לו 2,836 מ"ר בלבד, מתוך 7,451 המ"ר שהיו למערער. לכן, בית המשפט קמא לא התייחס כלל לעסקה נטענת זו - ובצדק.

56. באשר להעברה לבן של המערער - העברה זו בוצעה כנטען ביום 1.4.2013, אחרי הכרעת הדין וגזר הדין, ולפני פסק הדין בערעור הראשון.

יש ממש בטענת המערער לפיה ככל הנראה נשמט מעיניו של בית המשפט קמא הנסח ובו הערת האזהרה לטובת הבן של המערער, ואולי יש גם טעם בטענה לפיה יכול היה המערער להגיש עוד מסמכים לגבי ההעברה לבנו, אך גם אם נניח שההעברה נרשמה ודווחה לרשויות המס, אין בכך די.

בדומה, אינני יודעת אם היה מקום לקביעה הנחרצת של בית המשפט קמא לפיה **כל** מטרת ההעברה הייתה לסכל את קיום הצווים, אך תהא מטרת ההעברה אשר תהא - היא לא יכולה לסייע בידי המערער.

ראשית, החוזה עם הבן מתייחס רק ל-4,518 מ"ר מתוך סך השטח של המערער (7,451 מ"ר), כלומר, שהמערער העביר לבן שלו רק כ-60% מהמקרקעין, או יותר נכון - 60% מהזכויות בכל השטח. מעניין לציין בהקשר זה, כי בפתיח לחוזה עם הבן מצוין שלמערער יש 7,451 מ"ר, וזוהי אינדיקציה נוספת לכך שלא הייתה העברה לאג'בריה בשנת 2012.

שנית, ההעברה לא נשלמה ועסקת המכר לא הסתיימה ברישום.

שלישית, בהסכם נכתב כי המדובר בהעברה ללא תמורה, אם כי בדיון בבית המשפט קמא הסביר המערער כי לאחר גזר הדין הוא רצה למכור את המקרקעין אך לא מכר אותם כי ההצעות היו נמוכות מדי וכי לאחר מכן הוא העביר את המקרקעין לבן שלו כיון שהבן לקח על עצמו לשלם את הקנס שהוטל על המערער במסגרת גזר הדין בסך 100,000 ₪ וכן לשלם חוב נוסף בסך 80,000 ₪ שרביץ באותה העת על המערער (עמ' 165 לפרוטוקול קמא, שורה 25 עד עמ' 166 שורה 9). לכן, יש ספק באשר למהות האמיתית של ההסכם עם הבן של המערער, לפחות בכל הנוגע לכך שהמדובר בהעברה ללא תמורה.

רביעית, יש לראות כי בסוף שנת 2012, אחרי הכרעת הדין ולפני גזר הדין, הגיש המערער בקשה לקבלת היתר לשינוי ייעוד, על מנת לאפשר לו לעשות שימוש במקרקעין לצורך הפעלת גן אירועים. מוסכם כי התקיים דיון בבקשה זו לאחר מועד חתימת החוזה עם הבן של המערער, והמערער - ולא הבן - התייצב לדיון וטען לגבי הבקשה. המערער נשאל בבית המשפט קמא כיצד הוא מסביר את העובדה שלאחר יום 1.4.2013 הוא ממשיך לנסות ולקדם את הבקשה לשינוי הייעוד, אם כבר אין לו זכויות או אינטרס במקרקעין, ותשובתו הייתה שכיון שהוא הגיש את הבקשה על שמו, הוא חייב להמשיך ולטפל בה (עמ' 160, שורות 25-14). אלא שתשובה זו מוקשית היא, היות ובהסכם עם הבן, נכתב במפורש כי המערער מעביר לבן את הזכויות לטעון בשמו בדיונים לגבי הבקשה לשינוי הייעוד.

חמישית, נשאלת השאלה - אם למערער כבר אין כל זיקה למקרקעין החל מיום 1.4.2013, מדוע הוא ממשיך לנהל מאבקים משפטיים לגבי המקרקעין? ניתן להבין שהמערער יגיש ערעור על קנס שהוטל עליו מכח פקודת הביזיון אף אם הוא אינו קשור עוד למקרקעין, אך לא ניתן להבין מדוע הגיש ערעור לגבי הצורך להרוס את הבנייה בשטח, שהרי לשיטתו כבר אין לו דבר ועניין עם המקרקעין או עם הפעילות המתנהלת שם.

57. לכן, אף אם לא היה מקום לקביעה עובדתית חד-משמעית מצד בית המשפט קמא לגבי כך שההעברה לבן של המערער הינה "פיקטיבית" - אזי שקיימים סימני שאלה לגבי ההעברה וממילא היא מתייחסת רק ל-60% מהזכויות וניכר שלמערער עדיין קיים אינטרס ברור במקרקעין. לפיכך, אינני רואה לנכון להתערב בקביעת בית המשפט קמא



לפיה המשמעות של ההעברה אינה כפי שטוען המערער, וכל עוד הצווים ניתנו כלפי המערער אישית - עליו לקיים אותם.

לגבי צו ההריסה - הדברים ברורים. המערער חויב אישית לבצע את ההריסה, ולשיטתו - ביצע אותה לפני העברת הזכויות, כך שכל שיקבע כי הוא לא ביצע את כל ההריסה, עליו להשלים אותה (ונזכיר שוב כי הסכם המכר עם הבן מציין במפורש את קיומם של הצווים).

לגבי צווי איסור השימוש - המערער נותר לפחות בעל חלק מהזכויות, וניתן היה להורות לו לחדול מכל שימוש במקרקעין בניגוד לדין, ולכופף אותו בצו מכוח פקודת הביזיון לעשות כן.

סיכום -

58. עסקינן בערעור על החלטת בית המשפט קמא שעיקרה קבלת בקשה לפי פקודת הביזיון.

כפי שכבר נפסק לא אחת בעבר -

"הליכים המוגשים לפי פקודת בזיון בית המשפט, הינם הליכים "דואליים", המאופיינים בהיבטים פליליים ואזרחיים, זה לצד זה (רע"פ 5177/15 פרץ נ' סימי בטיטו ז"ל (4.8.2015); רע"פ 4873/14 פיסו נ' אריאלי (13.7.2014)). אופי הערעור בהליכים המוגשים לפי פקודת בזיון בית המשפט, הוא ייחודי לפקודה זו. כאשר הבקשה לביזיון מתקבלת, ניתן להגיש על פסק הדין, ערעור פלילי בזכות "באותם התנאים הנוהגים בערעור על פסק דין פלילי המטיל עונש כיוצא בזה", כאמור בסעיף 8 לפקודה."

(רע"פ 6609/15 סלומון נ' רפאלי (6.1.2016);

ועוד חזר ושנה בית המשפט העליון, לאמור:

"כידוע, מעניק סעיף 6 לפקודה סמכות לבית משפט "לכוף אדם בקנס או במאסר לציית לכל צו שניתן על-ידם". בפסקי דין רבים קבע בית משפט זה כי הליך בזיון בית משפט הוא הליך אכיפה קיצוני, המצוי ב"אזור הדמדומים שבין המשפט האזרחי והפלילי" (רע"א 6858/14 צדוק נ' שיכון ופיתוח לישראל בע"מ, פסקה 9 ...; רע"א 1068/12 דנ-אל פתרונות תוכנה מתקדמים בע"מ נ' גיל סנפיר - סנפיר תוכנה וייעוץ, פסקה 5 (21.6.2012) ...). לאור הפגיעה הקשה שעלולות להסב הסנקציות לפי הליך זה, נקבע כי ההיזקקות אליהן תעשה ככלל במשורה, ובלבד שאין בנמצא אמצעים פוגעניים פחות לאכיפת ההוראה השיפוטית הרלוונטית עוד נקבע, כי הליך זה הריהו צופה פני עתיד, אינו הליך עונשי, ומטרתו היחידה היא הבטחת הציות לצו השיפוטי. לאור זאת, פסק-הדין או הצו שאת אכיפתו מבקשים צריך להיות ברור וחד-משמעי. אין אופיים מכוח הפקודה אלא צווים והחלטות שמובנם ברור ושאינם מאפשרים יותר מפירוש אחד (רע"א שרבת נ' שרבת, פ"ד נט(4) 49, 60 (2004); רע"א 8008/12 וכל נ' שטיגליץ, [פורסם בנבו] פסקה 5 (8.1.2013))."

(רע"א 6448/15 וינברג נ' דורון (7.10.2015).

59. לכן, במסגרת ערעור זה היה צורך לבחון בקפידה את הצווים ואת הטענות של המערער, כך שכל ספק לגבי נוסח ההחלטות "המבוזות" יפעל לטובת המערער, וכך גם כל ספק לגבי שאלת ה"ביזיון".

במקרה זה, כאשר נשווה לנגד עינינו את ההלכות, בעיקרם של דברים יש לדחות את הערעור.



עם זאת, נוכח האפשרות שהשימוש שנעשה במקרקעין לצורך הפעלת גן אירועים לא מתבצע רק על ידי המערער, אלא בחלקו על ידי גורמים שהוא אינו אחראי להם, ונוכח העובדה שלא הוכחה תדירות השימוש במקרקעין כגן אירועים - אני סבורה כי יש מקום להתערב בגובה הקנס היומי שהושת על המערער. נחدد ונבהיר כי הקנס היומי שהושת על המערער, בסך 3,000 ₪ לכל יום, מתייחס אך ורק לשימוש בניגוד לייעוד ולכל שימוש במקרקעין שחורג מהייעוד המקורי החקלאי, ואין המדובר בקנס יומי המתייחס לאי קיום צו ההריסה. אציע לחברי להרכב לקבוע כי הקנס יהא בשיעור של 500 ₪ לכל יום, חלף הקנס שהשית בית המשפט קמא.

בהקשר זה אפנה לדוגמא לרע"פ 8031/14 **אבדר נ' רשות מקרקעי ישראל** (1.2.2015), שם התברר עניינו של המערער, אשר ביזה צו האוסר שימוש שלא חקלאי במקרקעין אשר בבעלותו (בכך שהשכיר יחידות הנמצאות במקרקעין), ונגזר עליו קנס יומי בסך 1,000 ₪ לכל יום שבו תמשיך ההפרה. המערער העלה טענות שונות, לרבות באשר לגובה הקנס היומי ולרבות לגבי כך שהוא לא יכול היה למנוע את המשך השימוש הלא-חוקי (בשל שהשוכרים לא פינו עדיין את המבנים), וטענותיו נדחו הן בבית המשפט המחוזי והן במסגרת בקשת רשות הערעור שהוגשה לבית המשפט העליון.

דוגמא נוספת הינה רע"פ 8781/07 **פדלון נ' מינהל מקרקעי ישראל** (28.10.2008), שם ניתן צו המורה למערער להפסיק שימוש חורג שעשה בחלקה שבבעלותו וניתן צו מניעה קבוע האוסר עליו לעשות שימוש חורג, היינו שימוש שאינו לצרכי חקלאות בחלקה. לאחר שהמערער לא ביצע את האמור, הוגשה והתקבלה נגדו בקשה על פי סעיף 6 לפקודת ביזון בית המשפט, והושת עליו קנס של 500 ₪ לכל יום הפרה תוך דחיית הטענה של המערער לפיה הסיבה לכך שהמערער לא מילא אחר הצווים הייתה התנגדותו של צד ג' הנמצא בחלקה ואשר אותו טרם עלה בידו לפנות, בשל שלא הוכח שהוא עשה מאמצים לקיים את הצווים. הערעור לבית המשפט המחוזי נדחה וכך גם בקשת הרשות לערער לבית המשפט העליון.

60. באשר לסך של 10,000 ₪, אשר הוטל על המערער בבחינת "קנס מידי": ההליך לפי פקודת ביזון בית המשפט צופה פני עתיד, והוא אינו הליך עונשי שמאפשר השתתפות בגין ההפרות שבוצעו בעבר. בית המשפט קמא הפנה לפסיקה המאפשרת השתתפות קנס שהינו בבחינת סנקציה שתוקפה מידי (ע"פ 5177/03 **מור נ' דנציגר משק פרחים דן**, פ"ד נח(4) 184), כאשר נקבע שם כי במקרים המתאימים אין מניעה להטיל "קנס על אתר" לאור התנהגות המפר עד להטלת הקנס "ובלבד שמטרתו אינה ענישה על התנהגות העבר אלא הרתעה כנגד הפרה בעתיד". אני סבורה כי במקרה זה, השתתפות הקנס בסך 10,000 ₪ מהווה בעיקרה עונש לגבי ההפרה בעבר, ויש מקום לבטל את החיוב, במיוחד שעה שמתנהל במקביל התיק החדש, לגבי ההפרה הנטענת שם לגבי העבר.

התוצאה הסופית -

61. לאור כל האמור מעלה, אם תתקבל עמדתי, נורה כדלקמן:

הערעור ידחה, למעט לגבי גובה הקנס היומי ולגבי הקנס המידי.

המשמעות היא שצו ההריסה בתוקפו, וכל ההחלטות בדבר עיכוב ביצועו של צו ההריסה - בטלות. על המשיבה לבצע את ההריסה בעוד 30 יום מהיום, ועל המשטרה לסייע בביצוע הצו.

בהקשר זה נעיר כי במהלך הדיון הועלו טענות מטעם המשיבה לגבי קשיים שקיימים מבחינתה לבצע את צו ההריסה. עוד עולה מהתיק כי בא כוחו של המערער מתכתב עם מפקדי תחנת המשטרה הרלבנטית ומנהל עמם "משא ומתן" לגבי צו ההריסה. תמונת מצב זו מדאיגה. המשיבה מנהלת הליכים משפטיים לאורך שנים, בעלויות משמעותיות על חשבון הקופה הציבורית, במטרה לאפשר לה לבצע את צו ההריסה בעצמה, ולאחר שבקשתה מתקבלת - היא נמנעת מלבצע את הצו במשך שנים, וההסבר שניתן הוא שהמשטרה ממאנת לסייע בביצוע הצו. על



המשיבה למצוא את הדרך לבצע את הצווים שהיא מבקשת לבצע - או שעליה להימנע מלבקש להטיל את הביצוע על שכמה. יתרה מכך - לו הייתה המשיבה מבצעת את צו ההריסה כאשר ניתנה לה האפשרות לעשות כן, השימוש הלא חוקי במקרקעין היה מפסיק, או למצער - מצטמצם, שכן לא ניתן היה להמשיך ולהפעיל את גן האירועים אם כל מה שהיה נותר בשטח היא הסככה - והיה בכך כדי לשרת את האינטרס הציבורי.

באשר לצו איסור השימוש - הרי שהוא נשאר בתוקפו. צו הביזיון שניתן לגבי המשך השימוש במקרקעין בניגוד לייעוד יישאר אף הוא בתוקפו, אם כי הקנס למקרה שהביזיון ימשיך - יהא בשיעור של 500 ₪ לכל יום, או יום מאסר תמורה כל 500 ₪, והכל בהתייחס להמשך השימוש במקרקעין ככל שהשימוש אינו חקלאי וככל שהוא מתבצע על ידי המערער או מי מטעמו.

ההוראה בדבר הקנס המידי מבוטלת.

עסקינן בהליכים שהחלו בשנת 2008, ואשר העסיקו - ועדיין מעסיקים - כעשרה שופטים. דומה כי הגיעה העת לשים קץ לדבר.

תמר נאות פרי, שופטת

סגן הנשיא, השופט ד"ר רון שפירא [אב"ד]:

אני מסכים.

אני גם מצטרף להערת חברתי בכל הנוגע לאי ביצוע צווי ההריסה ע"י המדינה. בפועל, ובדרך של התנהגות ואי ביצוע פסק הדין, מדברת המדינה בשני קולות. מצד אחד מבקשת המדינה להטיל סנקציות עקב אי ביצוע פסק דין. מהצד השני נמנעת המדינה מביצוע צו ההריסה מטעמים שלא הובהרו דיים. בדרך זו משדרת המדינה, בפועל, מסר של אי ביצוע הצווים.

הגיע הזמן שבמקום לנקוט בהליכים לפי פקודת בזיון בית משפט תממש המדינה את סמכותה וחובתה לביצוע ההריסה, כפי שנקבע בפסק הדין.

**ד"ר רון שפירא, סגן נשיא
[אב"ד]**

השופטת בטינה טאובר:

אני מסכימה.

בטינה טאובר, שופטת

החלטה לדחות את הערעור מהטעמים שפורטו לעיל, בכפוף להפחתת הקנס וביטול הקנס המידי, הכל כמפורט בסעיף 61 לפסק דינה של השופטת נאות פרי.



ניתן היום, א' אייר תשע"ז, 27 אפריל 2017, במעמד המערער וב"כ הצדדים.

תמר נאות פרי, שופטת

בטינה טאובר,
שופטת

ד"ר רון שפירא, סגן נשיא
[אב"ד]