

## ת"פ 23248/08/23 - אמג'ד מרעי נגד מדינת ישראל, הרשות לאכיפה במקרקעין

בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

21 אוגוסט 2023

עתפ"ב 23248-08-23

מספר בקשה: 3

לפני: השופט יעקב שפסר, סגן הנשיאה  
המבקש: אמג'ד מרעי  
ע"י ב"כ עו"ד ד"ר ניסן שריפי  
נגד  
המשיבה: מדינת ישראל, הרשות לאכיפה במקרקעין  
ע"י עו"ד אריאלה בן אהרון, פרקליטות המדינה

### החלטה

1. בקשה לעיכוב ביצוע צו הריסה מנהלי שהוצא ונחתם ביום 13.6.22, לפי סעיף 221 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, כנגד מבנה בבעלות המבקש בעיר קלאנסווה. המבנה הוקם ללא היתר ובניגוד לחוק, והוא ידוע כחלק מחלקה 39 בגוש 7875. מדובר במבנה שלד בלוק בן שתי קומות ועלית גג בשטח כולל של כ-600 מ"ר, ללא חיבורי תשתיות. (להלן: "הצו", "החוק" ו"המבנה", בהתאמה). הבקשה הוגשה לצד ערעור על החלטת בית המשפט קמא שלא לבטל את צו ההריסה המנהלי.
2. ביום 31.7.23 החליט בית המשפט קמא (כב' השופט גיא אבנון) לדחות את בקשת המבקש לביטול הצו, וביום 6.8.23 נדחתה בקשת המבקש להמשך עיכוב ביצועו (תיק בצ"מ 50292-06-22). על החלטות אלה הוגש הערעור נושא תיק זה, ולצדו הבקשה להמשך עיכוב הביצוע, היא נושא החלטה זו.
3. תמצית טיעוני המבקש היא, כי עיכוב ביצועם של צוי הריסה, לרבות צוי הריסה מנהליים, מהווה עניין שבשגרה במדינתנו, שהרי "אין איש אשר איננו מודע לעוצמת הבירוקרטיה הישראלית ולסחבת בפעילותם של הפקידים האמונים על הסדרת התכנון והבניה במדינתנו". המערער טוען כי טובים סיכויי ערעורו להתקבל, בהיותו מנומק היטב, מגובה במסמכים של ממש, וסביר להניח שהצו יבוטל בסופו של יום. המערער טוען למאזן הנוחות ולנזקיו הצפויים העולים לאין שיעור ביחס להעדר כל נזק למשיבה, שלא פעלה כנגד המבנה במשך כ-5 שנים. לבסוף טוען המבקש, כי במידה יבוצע הצו, יעמוד המבקש בפני שוקת שבורה, יאבד את זכות הערעור יחד עם ביתו קניינו.
4. תגובת המשיבה התבקשה והתקבלה ובה עותרת היא לדחיית הבקשה. תמצית טיעוניה היא, כי בחינת

עמוד 1

סיכויי הערעור מלמדת על קלישותם. כמו כן מפנה המשיבה להלכה הנוהגת לפיה תנאי סעד זמני בערעור מחמירים מאלו הנדרשים בערכאה הדיונית, שכן עם מתן פסק הדין משתנה נקודת האיזון בין הצדדים. על כן טוענת המשיבה, אין בבקשה ממש, וכל תכליתה לדחות את הקץ. עוד טוענת המשיבה כי לאחר חקיקתו של תיקון מס' 116 לחוק התו"ב, הנחת היסוד היא שאין לעכב את ביצועו של צו ההריסה המנהלי, אלא אם כן הדבר מוצדק בנסיבות העניין והעבודה האסורה או השימוש האסור אינם מסכנים את שלום הציבור או את בטיחותו. הנטל להראות זאת מוטל על המבקש שלא עמד בו.

5. לאחר שעיינתי בבקשה, בהודעת הערעור על נספחיה ושמעתי את טיעוני הצדדים, לא מצאתי להעतर לבקשה.

6. עיון בהחלטתו של בית המשפט קמא, מלמד כי מדובר בהחלטה מנומקת ומפורטת שבה היה בית המשפט ער למכלול הנתונים, הראיות ולטיעוני הצדדים, ומצא ש"דין הבקשה להידחות, משאין בה ממש, וכל כולה - ניסיון לדחוק ולדחות את הקץ".

7. בית המשפט קמא מבסס את החלטתו על עדותו של המפקח אותה מצא מהימנה ומבוססת כהלכה. בית המשפט קמא ציין כי הקרקע מוכרזת כחקלאית. המבנה מצוי עדיין בשלב שלד ואיננו ראוי למגורי אדם. התמונות בדו"ח הפיקוח ואלו שהוגשו כמוצגים ממחישות את המצב בו מצוי המבנה ללא ריצוף, ללא טיח, ללא חלונות, צינורות חשופים מכל עבר. מכאן, אך ברור כי לא טעה בית המשפט בקובעו כי בניית המבנה טרם נסתיימה. אין מחלוקת גם בהעדר קיומו של היתר בנייה, תוך שנשללה טענת המבקש, כאילו המשך העבודות במבנה אינו מצריך היתר, בין היתר בשל היותה סותרת את טיעוניו של המבקש עצמו שהכיר בצורך בהיתר בנייה, שאיננו מצוי בידו, ואשר בהיעדרו דין המבנה להריסה.

8. בית המשפט קמא מתייחס גם להוראת סעיף 221(א) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, הקובעת מפורשות את תנאי הוצאת צו הריסה מנהלי, החלים בענייננו.

9. כן דחה בית המשפט את טענות המבקש באשר לנסיבותיו האישיות, או להבטחות והתחייבויות שקיבל, שמאליו מובן שאין בהן כדי להצדיק את בניית המבנה ללא היתר, או כדי להצדיק את ביטולו של צו ההריסה, או את עיכובו. כמו כן הדגיש בית המשפט קמא שגם עתה אין כל צפי לקבלת היתר, ובכלל זה היתר המצוי בהישג יד. התוכנית שבידי המבקש כללית, טרומית, והוא חדל מלהצביע על סיכוי להתממשותה בעתיד הנראה לעין, באופן שיאפשר קבלת היתר למבנה.

10. לאור כל האמור, לא שוכנע בית המשפט קמא בקיומו של פגם בהליך הוצאתו של צו ההריסה, קל וחומר פגם יסודי המצדיק ביטולו של הצו, תוך שדחה לצד האמור, ובצדק, את טענותיו בנוגע לשטח המבנה או לצורך בחובת שימוע כתנאי מקדים להוצאת צו הריסה מנהלי.

11. לאור כל האמור מצא בית המשפט קמא כי צו ההריסה הוצא כדין; טענותיו של המבקש משוללות יסוד והתנגדותו - התנגדות סרק, ודחה את בקשתו לביטול צו ההריסה. בהתאם, ובהיעדר אופק תכנוני בהישג יד, הורה גם על ביטולו של צו עיכוב הביצוע.

12. רואה אני עין בעין עם המשיבה את טענותיה בדבר סיכויי הערעור הנמוכים העומדים למבקש. החלטת בית המשפט קמא מבוססת על קביעה בדבר מהימנות עדותו של המפקח ותמונות המעידות על מצב המבנה שבנייתו לא הושלמה והוא אינו ראוי לאכלוס. כידוע, משמדובר בקביעות עובדתיות המבוססות בין היתר על התרשמות הערכאה הדיונית והאמון שמצא בראיות אלה ואחרות ובגרסה זו או אחרת, הרי שהכלל הוא הימנעות ערכאת הערעור מהתערבות בממצאים אלה, אלא במקרה חריג ונדיר, שלא מצאתי שמתקיים בענייננו.

13. זאת ועוד, בהתאם להוראת תיקון 116 לחוק התכנון והבניה התשע"ז-2017, "ברירת המחדל" היא שאין לעכב את ביצועו של צו ההריסה המנהלי גם כשמוגש ערעור, אלא אם מדובר במקרה מוצדק וכשהעבודה האסורה או השימוש האסור, אינם מסכנים את שלום הציבור או בטיחותו. הנטל להוכיח הצדקה לסטייה מהכלל מוטל על המבקש. בענייננו, לא הרים המבקש נטל זה.

14. תכלית תיקון 116 בנוגע לצו ההריסה המנהלי, היא להוות מענה מהיר ויעיל שנועד להילחם בתופעת הבניה הבלתי חוקית, לאפשר לרשויות להגיב מהר לבניה הלא חוקית בעודה באיבה, ולמנוע מצב דברים של קביעת עובדות בשטח. דחיה בביצוע צווים מסוג זה עלולה להביא לפגיעה במטרה שלשמה נחקק התיקון (רע"פ 7316/21 וליד אמאם נ' היחידה הארצית לאכיפת דיני תכנון ובניה (נבו, 23.10.22); ע"פ 5092/22 מרים זאקי נ' היחידה הארצית לאכיפת דיני תכנון ובניה (נבו, 29.7.22)

15. במכלול האמור לעיל, לנוכח התכלית של תיקון 116 וההלכה הפסוקה, משסיכויי הערעור נמוכים ביותר בהיעדר אופק להוצאת ההיתר, משבוצעה העבודה האסורה בקרקע חקלאית מוכרזת, במקרקעין ביעוד חקלאי ואין במקרקעין תכנית מפורטת מכוחה ניתן להוציא היתר, ומשלא עלה בידי המבקש להראות כי עיכוב הביצוע מוצדק הרי שאין לעכב את ביצוע הצו.

16. לפיכך לא מצאתי מקום לעכב את ביצוע צו ההריסה המנהלי ואני דוחה את הבקשה.

ניתנה היום, ד' אלול תשפ"ג, 21 אוגוסט 2023, בהעדר הצדדים.