



## בבית המשפט העליון

רע"פ 8146/20

לפני: כבוד השופט ג' קרא

המבקש: הרצל צרור

נגד

המשיבה: הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה

בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בחיפה בתיק עפ"א 11179-11-20 מיום 15.11.2020 שניתן על ידי כב' השופטת תמר שרון נתנאל

בשם המבקש: עו"ד מוראד ביקי

בשם המשיבה: עו"ד סבטלנה ז'ודזישסקיה

### החלטה

בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בחיפה (כב' השופטת ת' שרון נתנאל) מיום 15.11.2020 ב-עפ"א 11179-11-20, בגדרו נדחה ערעור על החלטתו של בית המשפט לעניינים מקומיים בחיפה (כב' השופטת ג' בסול) מיום 1.11.2020 ב-תו"ב 115-07-00.

רקע והליכים קודמים

1. הרקע להליכים תואר בהחלטתי ברע"פ 6996/18 צרור נ' מדינת ישראל (25.10.2018) (להלן: עניין צרור הראשון). אביא אותו שוב בקצרה.

נגד המבקש הוגשו מספר כתבי אישום, בגין ביצוע עבירות בנייה ללא היתר, שאוחדו בת"פ (עניינים מקומיים-חי') 1147/00 (להלן: התיק המאוחד). במסגרת הסדר טיעון בין המבקש למשיבה, ניתן ביום 30.5.2010 גזר דין בתיק המאוחד ובו צו המורה למבקש להרוס את הבנייה שביצע שלא כדין ולהחזיר את המצב לקדמותו (להלן: צו

ההריסה) עד ליום 1.8.2011. עוד נקבע כי על סמך המוסכם בין הצדדים יעוכב ביצוע צו ההריסה, בכפוף לכך שהמבקש יהרוס את הבנייה החורגת בחזית הבניין ויפעל לאלתר לקידום תב"ע ביחס לשאר חלקי הבנייה.

בשנת 2012 הורשע המבקש בעבירת אי-קיום צו בית משפט, משום שלא הרס את הבנייה החורגת בחזית הבניין. זו נהרסה לבסוף על ידי המבקש בשנת 2014, והוא המשיך לפעול מול הרשויות להכשרת שאר חלקי הבנייה.

למען הסדר הטוב, יודגש כי עסקינן בצו הריסה שחל לגביו חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, בנוסחו טרם חקיקת חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 116), התשע"ז-2017 (להלן: תיקון מספר 116 לחוק התכנון והבנייה).

2. מים רבים זרמו בנהר מאז. למעשה, מאז ניתן צו ההריסה בשנת 2010, הוא עוכב מעת לעת במשך כעשר שנים, כדי לאפשר למבקש למצות את הליכי ההכשרה (ובהמשך, גם הליכי השגה) ביחס לבנייה הבלתי חוקית. בקשותיו של המבקש לעיכוב ביצוע צו ההריסה נדונו בפני כל הערכאות. הסוגיה אף הגיעה לפתחי במסגרת עניין צרור הראשון, הנזכר לעיל. אין צורך בפירוט כל השתלשלות ההליכים, שכן כעולה מן הבקשה, ביום 25.5.2020 החליטה וועדת הערר המחוזית לתכנון ובנייה לדחות ערר שהגיש המבקש על החלטת הוועדה המקומית, שלא לאשר את התכנית אותה הגיש לצורך הכשרת הבנייה.

בעקבות זאת, הגיש המבקש לבית המשפט לעניינים מקומיים בחיפה בקשה לעיכוב ביצוע נוסף של צו ההריסה לצורכי התארגנות לביצוע הריסה עצמית במבנה שנועד לשימור. בבקשתו טען כי ביני לביני, נמכר הנכס לגביו הוצא צו ההריסה לצד שלישי, אשר בתורו השכיר את הנכס.

3. ביום 26.7.2020, הורה בית המשפט על עיכוב ביצוע צו ההריסה עד ליום 31.10.2020. המבקש לא הרס את הבנייה עד למועד זה, אלא שב ופנה לבית המשפט לעניינים מקומיים בבקשה נוספת להארכת עיכוב ביצוע צו ההריסה, כשהפעם נטען כי למרות התחייבותה, השוכרת טרם פינתה את הנכס. על כן נתבקש עיכוב ביצוע לשישה חודשים "נוספים ואחרונים" לצורך הליך פינוי המושכר שנפתח נגד השוכרת. ביום 1.11.2020, דחה בית המשפט את הבקשה.

4. המבקש הגיש ערעור על ההחלטה לבית המשפט המחוזי בחיפה, בטענה כי החלטת בית המשפט לעניינים מקומיים שרירותית ובלתי מנומקת וכן כי עד לפינויה כדין של השוכרת אין בידו דרך חוקית לבצע את צו ההריסה. ביום 15.11.2020, ניתן פסק דינו של בית המשפט המחוזי, אשר דחה את הערעור. אולם בהתחשב במצב השורר במדינה בשל התפשטות נגיף הקורונה, קצב למבקש אורכה נוספת בת 45 ימים להיערך ולהשלים את ביצוע צו ההריסה, וזאת עד ליום 31.12.2020.

בפסק דינו ציין בית המשפט המחוזי כי החלטתו של בית המשפט קמא לא היתה מנומקת, אולם לא מצא להחזירו לשם הנמקה, הן משום שלא התבקש לעשות כן והן משום שמדובר בכיצוע צו הריסה שהתעכב מזה שנים רבות.

לגופו של עניין, ציין בית המשפט המחוזי כי צו ההריסה נועד להסרת אי-החוקיות ואינו אמצעי עונשי וקבע כי בעניינו של המבקש חלים, מקל וחומר, טעמי רע"פ 10308/09 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ספטון (19.1.2012) (להלן: עניין ספטון), לפיהם הותרת אי החוקיות תהפוך בניה בלתי חוקית לכדאית ותעודד השכרת מבנים לצדדים שלישיים כדרך לסיכול צווי הריסה. עוד צוין כי לאחר החלטת הוועדה המחוזית ניתנה למבקש אורכה להתארגנות; כי התביעה לפינוי השוכרת הוגשה בשיהוי; וכי על פי חוזה השכירות נתונה למשכיר הרשות להיכנס למושכר, לתפוס בו חזקה ולפנותו מכל חפץ בחלוף 7 ימים מיום שנדרשה השוכרת לפנותו.

המבקש אינו משלים עם פסק הדין. מכאן בקשת רשות הערעור שלפניי.

טענות הצדדים

5. המבקש פורס יריעה רחבה של טענות, שעיקרן נטענו בערכאות קמא ואשר דומה כי ניתן למצותן לכדי טענה עיקרית אחת. לטענתו, לאור העובדה שבכנס לגביו הוצא צו ההריסה מחזיקה כיום שוכרת מכוח הסכם שכירות, הרי שחיובו לבצע את צו ההריסה, בטרם ניתן פסק דין בהליך אזרחי שנפתח לפינויה מהמושכר, מציב אותו בין הפטיש לסדן – אם יבצע את צו ההריסה, חשוף הוא לשיטתו לעבירה פלילית של "הסגת גבול אסורה וכן עבירות פליליות נוספות" ולתביעה אזרחית מצד השוכרת; ואם לא יבצע את צו ההריסה, חשוף הוא לעבירה בגין אי-קיום צו שיפוטי. לדידו, שאלה זו, של אופן "איזון זכויות הצדדים" במצב שכזה, חורגת מהמחלוקת הפרטית של הצדדים להליך דנן,

שכן המשמעות שלה היא מתן הכשר לעשיית דין עצמית "ולקייחח החוק לידיים", ולכן מצדיקה את קבלת הבקשה. עוד מוסיף המבקש כי פסק הדין מנוגד לכללי הצדק הטבעי ויוצר עיוות דין חמור.

טענה נוספת של המבקש היא כי נפלה טעות בפסק דינו של בית המשפט קמא שהתבסס על עניין 90100 אף כי שם דובר בבקשה לביטול צו הריסה שהוצא ללא ידיעתו של צד שלישי אשר רכש את הנכס, להבדיל מבקשה לעיכוב ביצוע צו הריסה עד לקבלת פסק דין לפינוי צד שלישי מהמושכר, כבעניינו של המבקש.

עוד טען המבקש כי פרק זמן של 45 ימים לצורך היערכות להריסה אינו מספיק בשל מורכבות ההריסה ולאור קשיי התקופה הנוכחית. בנוסף, טוען המבקש כי היה על בית המשפט קמא להשיב את התיק לערכאה הדיונית בשל העדר הנמקה, ומשלא עשה כן יש לקבל את בקשת רשות הערעור.

6. עמדת המשיבה היא כי יש לדחות את הבקשה על הסף, שכן היא אינה מעוררת כל שאלה עקרונית המצדיקה רשות ערעור ב"גלגול שלישי". עניינה במקרה הפרטני של המבקש והקושי הטכני בביצוע צו ההריסה אינו מעלה שאלה כללית.

עוד לשיטתה, יש לדחות את הבקשה גם לגופה. שכן, ענייננו בביצוע צו הריסה שיפוטי שהוצא לפני שנים רבות ועובר לתיקון מספר 116 לחוק התכנון והבנייה, נקבע בהלכה הפסוקה כי עיכוב ביצוע לצו הריסה יינתן במקרים חריגים בלבד, כאשר קיים "היתר בהישג יד מיידי". היות שאין חולק כי לא זה המצב במקרה דנן, עת נחסמה דרכו של המבקש בפני הכשרת הבנייה, הרי שאין כל עילה שבדין למתן עיכוב ביצוע נוסף של צו ההריסה.

עוד מוסיפה המשיבה וטוענת כי לא נפלה כל טעות בפסק הדין ביחס לעניין 90100 וכפי שנקבע, חרף ההבדל בין המקרים, ניתן להיעזר בעקרונות שהותוו באותו עניין וכן כי על סמך הצהרת המבקש כי השוכרת מודעת למצבו המשפטי של הנכס ולאור הוראות החוזה, לא מצא בית המשפט לשמוע אותה לפני הכרעה בערעור.

המשיבה דוחה גם את הטענה כי ביצוע צו ההריסה עלול להעמיד את המבקש בפני ביצוע עבירה פלילית או תביעה אזרחית. לשיטתה, בידי המבקש היכולת והחובה לבצע את צו ההריסה על פי דין. בנוסף, ציינה המשיבה כי מצב הזכויות הקנייניות במבנה

אינו ברור וכי טענות המבקש כי השוכרת נדרשה לפנות את המושכר באופן מידי והתחייבותה לעשות כן, נטענו בעלמא.

יחד עם זאת, מציינת המשיבה, כי היא ערה למורכבות המצב העובדתי הנטען וכי אם יוכיח המבקש כי לא עלה בידו לבצע את צו ההריסה עד למועד הקבוע, חרף נקיטת כל האמצעים העומדים לרשותו כדין, ובשל סיכולה הבלעדי של השוכרת את מימוש צו ההריסה במושכר – "התובע, מטבע הדברים, יתחשב בשיקול זה, וייתן לו משקל בעת קבלת החלטה האם להעמידו לדין או לאו", בגין עבירת אי-קיום צו שיפוטי.

דיון והכרעה

7. לאחר עיון בבקשה על נספחיה ובתגובה לה, הגעתי לכלל מסקנה כי דינה להידחות. הלכה היא כי בקשת רשות ערעור ב"גלגול שלישי" תתקבל רק במקרים חריגים, בהם מתעוררת שאלה בעלת חשיבות משפטית או ציבורית החורגת מעניינם הפרטי של הצדדים, או אם קיים חשש לאי-צדק מהותי או לעיוות דין (רע"פ 6951/20 חמיני נ' מדינת ישראל (3.12.2020)). הבקשה שלפניי אינה עומדת באמות מידה אלו.

8. הבקשה ממוקדת בעניינו הפרטני של המבקש על נסיבותיו ובדרישתו להמשיך ולעכב צו הריסה שהוצא זה מכבר לאור קשיים הנובעים מהחזקת השוכרת בנכס שאינו מצוי עוד בבעלותו – דרישה שעמדה לבחינה בפני שתי ערכאות, כאשר בית המשפט קמא אף נעתר לה חלקית. כך גם לא מצאתי כי פסק דינו של בית המשפט קמא הביא לעיוות דין בעניינו של המבקש. לפיכך, לא מצאתי כי קיימת כל עילה להתערבות של בית משפט זה, קל וחומר ב"גלגול שלישי".

9. מעבר לצורך, גם לגופו של עניין, לא מצאתי כי בית המשפט המחוזי נקלע לכדי טעות בפסק דינו. כך, לא נפל כל פגם בעובדה כי בית המשפט קמא נמנע מהשבת הדיון לבית המשפט לעניינים מקומיים, אשר כפי שצוין כלל לא התבקש לעשות כן, והיא גם נכונה לאור טיבה של הבקשה והרקע לה, כפי שפורטו לעיל.

כך גם לא מצאתי פסול בקביעת בית המשפט המחוזי, כי ניתן להקיש מהרציונלים שנקבעו בעניין 99טוון – ובהם אפקטיביות האכיפה ומניעת הפיכת התנהגות בלתי חוקית לכדאית – גם כאשר עסקינן בעיכוב ביצוע בלבד של צו הריסה, שכן המשמעות היא כי חוטא יוצא נשכר.

10. זאת ועוד. כפי שטענה המשיבה, הכלל שהיה נהוג בפסיקה שקדמה לתיקון מספר 116 לחוק התכנון והבנייה הוא כי היעדרות לבקשה לעיכוב ביצוע צו הריסה תיעשה רק "במקרים חריגים ויוצאי דופן, בהם היתר הבנייה מצוי בהישג יד ורק עיכוב פורמלי מעכב את קבלתו" (רע"פ 8220/15 כפאיה נ' מדינת ישראל, פסקה 9 (27.12.2015)), ואין חולק כי אין כל אפשרות להכשרת הבנייה.

11. באשר לאפשרות כי יוגש נגד המבקש כתב אישום בגין ביצוע עבירה פלילית כלשהי בשל ביצוע צו ההריסה על ידו, או כי תוגש נגדו תביעה אזרחית מצד השוכרת, אשר כאמור הייתה מודעת לצו ההריסה והתחייבה לפעול בהתאם להסכם השכירות – המדובר באפשרות תיאורטית ואין מקום לדון בבקשה שנסמכת על אפשרויות תיאורטיות ותרחישים ספקולטיביים (ראו והשוו: עניין צרור הראשון, פסקה 5; רע"פ 3763/19 תנאמרה נ' הועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים, פסקה 6 (5.6.2019)).

12. מעבר לכך, רשמתי לפניי את עמדת המשיבה בסעיף 36 לתגובתה כי "ככל שיוכיח המבקש (ולא רק יטען בעלמא) כי נקט את כל האמצעים שעמדו לרשותו כדין על מנת לבצע את צו ההריסה, וכי השוכרת סיכלה באופן בלעדי את מימוש הצו, התובע, מטבע הדברים, יתחשב בשיקול זה, וייתן לו משקל בעת קבלת ההחלטה האם להעמידו לדין אם לאו".

13. סוף דבר, הבקשה נדחית. לפנים משורת הדין, ניתנת למבקש ארכה נוספת לביצוע עצמי של צו ההריסה, עד ליום 28.1.2021. לא תינתנה ארכות נוספות לביצוע ההריסה.

ניתנה היום, י"ג בטבת התשפ"א (28.12.2020).

ש ו פ ט