

עפ"א 46404/05/21 - מדינת ישראל נגד ופא אבו חאטום, אמיר אבו חאטום

בית המשפט המחוזי בחיפה שבתו כבית-משפט לעערורים פליליים

עפ"א 46404-05-21 מדינת ישראל נ' אבו חאטום ואח'
בפני כבוד השופטת תמר נאות פרוי
מדינת ישראל
המערערת ע"י ב"כ עוה"ד מור בירביר
נגד
1. ופא אבו חאטום
2. אמיר אבו חאטום
ע"י ב"כ עוה"ד מורה ביקי
המשיבים

פסק דין
ערעור על החלטת בית המשפט לעניינים מקומיים בחיפה (כב' השופט אבישי קאופמן) מיום 23.5.21 אשר ניתנה במסגרת בב"נ 9745-05-21.

רקע כללי -

1. ביום 27.4.2021, הוצאה נגד המשיבים, ופא אבו חאטום (להלן: "המשיבים"), צו הפקחת עבודות מנהלי (להלן: "הצז") בהתאם לסעיף 216 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"). הצז מתייחס ל העבודות בינוי בנכס המצו依 ברחוב עספורי 15 בחיפה (גוש 3301 חלקה 11). בפרק "תיאור העבודות האסורות" בצו, מצוין כך:

"במבנה הנמצא בתחום מרחב שימור מركמי, במפלס פני קרקע ובצמוד למבנה קיימים, מבצעים עבודות אסורתות ללא הitura: הרטו חלקי קירות וגג רעפים של תוספת ישנה בשטח כ-50 מ"ר והחלו בבנייה תוספת חדשה בשטח של כ-75 מ"ר הכוללת יציקת עמודים לגובה מקסימלי של כ-4 מ', יציקת קורות, חגורת חיזוק בצמוד לבנייה הישן והוצאה ברזל, זיון מעמודים, ותכן שלצורך הקמת תוספת על גבי הגג".

2. עוד צוין בצו כי העבודות הבניה מצוות בעיצומן וטרם הושלמה הבניה, וכי הצז הוצאה לאחר התיעצות עם התובעת של הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חיפה, ואף צורף אישור בדבר התיעצות. כמו כן, צורפו לצז דוח ביקור במקום של המפקח יוסי שחר (להלן: "המפקח שחר") מיום 26.4.2021, אשר כלל את "תיאור העבודות האסורות" כמצוטט לעיל. בדוח זה מצוין כי המשיבים טענו בפני המפקח כי העבודות הן למעשה שיפוץ של מבנה ישן, אשר היווה תוספת למבנה המקורי הישן, ולכן כונתה בדוח "התוספת הישנה" (וכך גם להלן), וזאת בשל שהיסודות של התוספת הישנה החלו לשקוע, נוצרו בקירות סדקים והוא צורך לבצע עבודות חיזוק קונסטרוקטיבי לגבייה. עוד מוסף המפקח בדוח כי לטענת המשיבים, העבודות מתבצעות בהתאם להיתר הבניה המקורי שהוא לבנייה תוספת הישנה, אך בבדיקה, המפקח לא מצא יותר לגבי המבנה בכלל ולא מצא כי הוגשה בקשה לקבלת היתר בנייה לביצוע העבודות הנדרסיות וחיזוק המבנה, או לבניית תוספת זו או אחרת (והוא אף מפרט כי לדוח מצורפות תמונות מהسطح). בנוסף, צורף לצז דוח של המפקח שי דמתי (להלן: "המפקח דמתי"), אשר אף הוא מתאר את העבודות האסורות בדומה לתיאור מעלה, ומוסיף כי במהלך הביקור הוא פגש את אחד מהמשיבים בשטח, וגם בפניו

נטען כי מדובר בהריסת גג הרעפים של התוספת הישנה, ביצוע חיזוק למבנה על ידי שניים קונסטרוקטיביים, הוספת חגורת בטון ועמודי בטון, בניית הקיר שנhrs משודש - והנחה מחודשת של הגג. לשיטת המשיב שעמו שוחח המפקח דמותי, מדובר בשיפוץ של התוספת הישנה והוא לא ידע לו שעובדות אלו טענות היותר.

3. ביום 2021.5.5, הגיעו המשיבים לביהם"ש קמא בקשה אשר כוורתה "בקשה להבהיר צו הפסקת עבודה /או בקשה לבטל צו הפסקת עבודה /או בקשה לצמצום צו הפסקת עבודה". בבקשתם זו ביקשו המשיבים מביהם"ש קמא להבהיר כי הכו לא יכול על עבודות שלגביהן קיים היתר בנייה כדין או על עבודות בנייה שלא טענות היתר בנייה.

4. לטענת המשיבים, הנכס בו עסקין אינם מבנה לשימור, אינם בתחום שימור וכי לא ניתן לאתר את תיק הבניין הרלבנטי. עוד נטען, כי העבודות שמתבצעות הין שיפוץ פנימי בתוספת הישנה שכבר הייתה שנים רבות (לרבות עבודות ריצוף, עבודות חשמל ועבודות אינסטלציה), אשר אין דורשות היתר ממילא. לגבי העבודות החיצונית - נטען כי בחודש יוני 2020 אנשי מקצוע מטעם המשיבים הביאו להם כי ישנה שקיעה של יסודות התוספת הישנה ונדרש חיזוק על מנת למנוע את קריסתה, וכן - הם ביקשו לבצע עבודות לצורך חיזוק קונסטרוקטיבי, כמו כן בקשרם, הם לא הרשו קירות אלא חצבו בקירות הק"מים על מנת לבצע חיזוקים בלבד. עוד הם טוענים שהם לא הגדילו את שטח התוספת הישנה וזאת בהתאם לנiton המופיע בצו ולפי התוספת הישנה הייתה בשטח של כ-50 מ"ר ועתה בונים המשיבים תוספת חדשה בשטח של כ-75 מ"ר. בנוסף, טוענו המשיבים כי יש להורות על ביטול הכו לאו שהוא יצא בשינוי, שכן הם החלו את העבודות עוד ביולי 2020, ואילו הכו יצא רק בחודש אפריל 2021, וממילא כל העבודות החיצונית כבר ממילא כמעט והושלמו.

5. ביהם"ש קמא קים דיון ראשוני במעמד הצדדים ביום 2021.5.10. במהלך דיון זה ביקשה המערעתת דכאן (המשיבה ביהם"ש קמא, ולהלן: "**המערעתת**") להבהיר כי למעשה עסקין במסבנה גדול בו עושים המשיבים שימוש, כולל שני חלקים. החלק האחד, הינו מבנה בצורת האות 'ו' והג שלו הינו גג שטוח אשר עליו ממוקמים מזגנים ועוד שמש (כפי שניתן לראות בתצל"א שהוגשה בהסכם). מבנה זה יוננה להלן - "**המבנה עם הגג השטוח**". החלק השני, הינו מבנה קטן יותר, אשר נמצא בפינה אשר יוצרות "הזרועות" של המבנה עם הגג השטוח, ככלומר "בפינה של האות 'ו'", וזהו למעשה התוספת אשר לגבייה קמה המחלוקת שבין הצדדים ואשר לגבייה הכו יצא הכו. כפי שניתן לראות בתצל"א - התוספת אכן נחיזית להיות "תוספת" נוספת למבנה עם הגג השטוח, ולה יש גג רעפים משופע (ולא גג שטוח), וכן היא תכונה להלן: "**המבנה עם גג רעפים**".

6. במהלך אותו הדיון - **המערעתת** הבירה כי אין לה כל התנגדות לביצוע עבודות של **SHIPOT PNIAMI** בתוך המבנה עם הגג השטוח וכי הכו לא חל עליו ממילא, שכן - כל עוד נותר המבנה השטוח ללא שינוי מבחינה חיצונית, אין עבודות ריצוף או אינסטלציה פנימית אין דורשות היתר בנייה. עם זאת, לגבי המבנה עם גג הרעפים, המצב שונה, שכן התוספת הישנה פורק לחלוטין ויש כוונה לבנות גג חדש - וכך, אין עסקין "רק" בעבודות שיפוץ, אלא בעבודות בנייה לתוספות היתר בנייה, אשר לא התבזבז. כאשר לעבודות שמתבצעות בתוך המבנה עם גג הרעפים - טענה המערעתת כי היא מתנגדת גם לביצוע העבודות בתוך המבנה עם גג הרעפים, שכן כל המבנה אינו חוקי ובננה ללא היתר, אך שאין לאשר עבודות פנימיות במבנה שכזה (להבדיל מעבודות פנימיות בתוך המבנה עם הגג השטוח, שכן אין טענות לגבי המבנה עצמו).

7. **המשיבים** טוענו באותו דיון כי היהות ותיק הבנייה אבד, לא ניתן להתחקות אחר ההיתרים שהו, או שלא היו, nogeu למבנה הכלול, לרבות התוספת הישנה. לשיטתם, הם רק מבצעים עבודות שיפוץ של התוספת הישנה, אך היקף של המבנה נשאר אותו היקף, הם לא חריגים מהמים של התוספת הישנה, מתחייבים שלא לבצע כל תוספת בנייה

החווגת מהיקף התוספת הישנה, והגג החדש מחליף את הגג הישן. לגבי הגג, הם אף טענו כי הם הסירו את הרעפים לצורך החזוק של הקירות ויציקת עמודי הבטון, אך לאחר השלמת חלק זה של העבודות - הם כבר והחזירו את הרעפים והגג החדש כבר נבנה עוד לפני קבלת הczו, שכן הם קיבלו את הczו ביום 27.4.2021 אך הרעפים החדשם כבר הונחו במקומם ביום 26.4.2021. באשר לעבודות אשר בתוך המבנה עם גג הרעפים, מתחת לגג "החדש", טענו המשיבים כי הדבר בדבר בעבודות ריצוף או אינסטלציה אשר אין כל צורך בקבלת היתר לצורך ביצוען.

8. בתום הדיון הגיעו הצדדים להבנות ולפיהם הבהיר כי הczו אינו חל על עבודות פנימיות שאין טענות היתר במבנה עם הגג הנוכחי, וכי בשלב הנוכחי - הczו חל רק על העבודות במבנה עם גג הרעפים, וביהם"ש קמא, אשר ניתן תוקף של החלטה להבנות כאמור, עוד הוסיף וחידד כי הczו יחול רק לגבי "עבודות אסורות", וכי בשלב זה הוא אינו קובע סופית מהי "עבודה אסורה".

9. דיון נוסף התקיים ביום 20.5.2021. במהלך דיון זה נחקרו המפקחים דמטי ושר, ותיארו במהלך חקירתם את הנ吐נים אשר התבגרו להם במהלך הביקורים שלהם ביום 26.4.2021. הצדדים סיכמו טענותיהם, וניתנה החלטת בהם"ש קמא נשוא הערעור (להלן: "**ההחלטה**").

ההחלטה נשוא הערעור -

10. ביהם"ש קמא קיבל את הבקשה של המשיבים בחלוקת, כך שהוא לא הורה על ביטול הczו אך הורה על צמצום תחולת הczו.

11. בפתח של ההחלטה, ביהם"ש קמא מבהיר את מטרת הczois כגן הczו אשר בו עסקין, משמע - הפסקת עבודות בנייה המבוצעות שלא עדין בטרם תהפוכנה לעבודה מוגמרת, ואף מדגיש את הוראות החוק אשר מורות כי אין להתערב בדרך כלל בהחלטה של הרשות להוציא צוים שכאלו, אלא במקרים מיוחדים וזאת כפי שמורה סעיף 229 לחוק.

12. באשר לקרה הקונקרטי, מבהיר ביהם"ש קמא כי לפאי האמור בצו, הוא מתיחס להריסת התוספת הישנה בשטח של כ-50 מ"ר ולבניה של המבנה החדש בשטח של כ-75 מ"ר, וכאשר עבודות בנייה המבנה החדש כוללות יציקת עמודים, יציקת קורות ועוד; אלא שלאחר שמיית העדויות של המפקחים ועיוון במסמכים, התברר כי התיאור של מצב העבודות בczו אינו מדויק, שכן הן הושלמו ברובן. עוד נקבע כי לא הוגם שמדובר בתוספת שטח יחסית למבנה הישן, וביהם"ש קמא אף מפנה לכך שאחד מהמפקחים נחקר בכל הנוגע להשוואה בין תצ"א המשקפת את מצב הבנייה **לפנוי** ביצוע העבודות הנוכחיות, לבין ממצאים בשטח אשר להיקף הבנייה, וכי מחקירה זו לא עללה כי העבודות חרוגות מבחינת השטח שלhn מהיקף של התוספת הישנה. עוד קבע ביהם"ש קמא, כי לא נסתירה טענת המשיבים כי מדובר בעבודות שכוללות עיבוי וחיזוק של העמודים התומכים ובניה מחדש של אחד מהקירות עקב שקייעת יסודות המבנה, וזאת בהסתמך על אישור של מהנדס קונסטרוקציה בדבר הצורך לבצע עיבוי וחיזוק כאמור. לגבי גג הרעפים החדש - נקבע כי לא נסתירה טענת המשיבים לגבי כך כי במסגרת ביצוע העבודות, פורק גג הרעפים הישן, אך הוא הורכב מחדש עוד לפני שהתקבל הczו אצל המשיבים. באשר לבניית הקיר הקדמי (להלן: "**הקיר**"), קבע ביהם"ש קמא כי במועד הוצאת הczו הספיקו המשיבים לבנות רק חלק מהקיר, כך שבנויות הפסקה באמצעות והוא נותר בניי רק בחלוקת, אלא שהותרכו במצב זה הינה מסוכנת.

13. ביהם"ש קמא מוסיף ומסביר כי בין הצדדים קיימת מחלוקת באשר לשאלת אם עבודות פירוק ובניה מחדש של הקירות ושל הגג, והוספת העמודים ויציקות הבטון, מצריכות היתר בנייה (כפי שגורסת המערעת), שמא הן פטורות מקבלת היתר (כפי שגורסים המשיבים, הטוענים כי עסקין ב"החלפת רכיבים בבניין", פעולה שאינה דורשת היתר). ביהם"ש קמא קבע כי אין הכרח להכריע בחלוקת זו על מנת להכריע בגורלה של בקשת המשיבים לבטל או לצמצם

את הculo, גם שהוא מעדיף את עמדת המערערת בהקשר זה. לשיטתו, הוואיל והמדובר בעבודות בהיקף ממשמעותי, הכוללות הריסת קירות והריסת גג, בניית קירות, עמודים וגג חדשים, איז שאין מדובר רק ב" החלפת רכיב בבניין", אלא מדובר בהחלפת חלק ניכר של האלמנטים המבנאים של הבניין (ולא רק החלפת חלונות, צנרת מים, צנרת חשמל וכד'). בית המשפט קמא אף מפנה לרע"פ 4833/18 **ישראל בן עזרא נ' יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה עכו** (14.08.2018) (להלן: "**ענין בן עזרא**") שם בוצעו עבודות דומות, כגון: החלפת גג של מבנה, שיקום קירות פנים, ביצוע חיזוקים קונסטרוקטיביים ובנית עמוד תומך, ומצבי העבודה טענו כי יש לראות את העבודות כחלק משיפוץ העולה כדי "שינוי פנימי", אשר לפי סעיף 145 לחוק, אינו חייב בהיתר, ולהילופין טענו כי העבודות עומדות בתנאי תקנה 20 לתקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), התשע"ד-2014 (להלן: "**תקנות הפטור**"), שם נקבע כי " החלפת רכיב בבניין", הניתן להחלפה ברכיב אחר בעל מידות זרות, אינה דורשת היתר, בלבד שהרכיב שהוחלף יהיה באותו מקום. בענין בן עזרא, נקבע כי העבודות **אין** עבודות אשר עלות כדי "שינוי פנימי" או " החלפת רכיב בבניין" **ולכן כן** נדרש היתר בגין לצורך ביצוען.

14. لكن, עמדת בית המשפט קמא הינה שהוא נוטה לגישת המערערת לפיה העבודות מכלולן דורשות היתר בגין, אך אין חובה להכריע בשאלה, שכן אף אם זו עמדתו, איז שיש מקום להורות על צמצום הculo, נכון שאר הנסיבות.

15. עוד נקבע כי יש לתת משקל לעובדה שבתיק הבניין לא נמצא היתר הבניה שניתן בשעתו לבנייה כלו, ובכלל אין את היתירים הקשורים לכל המבנים האחרים שבבלקה הרלבנטית, ויתכן והדבר נובע מכך שהמדובר במבנים שנבנו עוד טרם קום המדינה (וראו כי המשיבים טוענו כי המודבר במבנה מקורי שנבנה לפני כ-100 שנים). לכן, ממשיך ומנמק בהמ"ש קמא, כי גם אם המשיבים היו פונים לעירייה ובקשים לקבל היתר לביצוע העבודות הנוכחיות, איז שלא ניתן היה לבחון את בקשתם והם לא היו יכולים לקבל היתר שכזה.

16. בהמשך קובע בהמ"ש קמא כי היוות והתרור שהנתונים אשר תוארו בצו אינם מדויקים, וכאשר מתרברר שימושה המשיבים לא היו יכולים לקבל היתר גם לו היו מגשים בקשה לקבל היתר שכזה, וכאשר חלק מהשלמת העבודות דרושה לצורך מניעת סכנה - איז שהוא סבור כי האינטראס הציבורי מצדיק התערבות בצו, כך שהוא יצומצם, יותר לממשיבים להשלים את בניית הקיר ואת העבודות בתוך התוספת הישנה.

17. בהמ"ש מדגיש שימושה עיקרי העבודה כבר בזעה, ולגביו הקיר - הוא הוקם מחדש ברובו אך לא במלואו והותרת הקיר כאשר הוא בנוי רק בחלקו מהוות מפגע ומקור סכנה וככל שלא הוכח שהמדובר בתוספת שטח בפועל, איז שהאינטראס הציבורי מצדיק לאפשר לממשיבים להשלים את בניית הקיר. בהמ"ש קמא אף הבהיר כי אין בהחלטה כדי לחתם הקשר לבניה עצמה, וככל שיתברר כי כל הבניה בלתי חוקית - איז שהמעערערת תוכל להגיש כתוב אישום מתאים.

18. בנוסף, הבהיר בהמ"ש קמא כי אסורה כל עבודה החורגת מהחזרת המצב לקדמותו ואסורה כל תוספת מעבר לשטח של התוספת הישנה וכי על המשיבים לקצץ את ברזי הzion שנותרו בראש העמודים שנוצקו כפי שהם הצהירו שיעשו במהלך הדיון, על מנת להסיר ספק בדבר האפשרות שהם ימשיכו ויבנו לגובה.

19. אשר על כן בסיכומה של ההחלטה, קבע בהמ"ש קמא כי הוא מצמצם את תחולת הculo, כך שיחול רק על כל עבודה החורגת מהתוספת הישנה אך לא יחול על עבודות השלמת בניית הקיר ועל עבודות פנימיות בתחום התוספת הישנה.

טענות המערערת בערעור -

20. המערערת הגישה את הערעור הנוכחי ביחיד עם בקשה דחופה לעיוב ביצוע ההחלטה, וזאת ביום

24.5.2021. הוריתי זמנית על עיקוב ביצוע ההחלטה (כאשר המשמעות הינה עיקוב צמצום הצו באופן שהצוו במלואו יהיה בתוקף), וזאת עד קיום דין במעמד הצדדים בבקשת עיקוב הביצוע.

21. דין שכזה התקיים ביום 27.5.2021 ובמסגרתו הסכימו הצדדים שביהם"ש יתן פסק דין לגבי הערעור לגופו ללא צורך לחתת בניין בכל הנוגע בבקשת עיקוב הביצוע, והמשיבים אף הסכימו כי עד מתן פסק הדין הם לא יוסיפו לבצע עבודות כלשהן.

22. לגבי הערעור לגופו, טעונה המערערת כי כל העבודות המבוצעות הין "עבודות אסורה" מבחינתה וחוזרת בהודעת הערעור על כך שהמדובר בהריסט חלקו קירות וגג רעפים שבו חלק מההתוספת הישנה בהיקף של 50 מ"ר ובניה חדשה בהיקף של 75 מ"ר, הכוללת עמודים, קירות וגג חדש. המערערת סבורה כי כל העבודות הין עבודות אסורה, כי לא קיים לבגין היתר בנייה והיות וכך - יש צורך למנוע יצירת עבודות מגמרות בשטח, והוא מקום להוtier את הצו בהיקפו המלא ללא צמצום כפי שהוא בהם"ש קמא. המערערת אף מצינית כי בהם"ש קמא עצמו קבוע כי בכל הנוגע לחלוקת שבין הצדדים, באשר לשאלת אם העבודות מחייבות היתר אם לאו, אז שהוא מדיף את עמדת המערערת, ככלומר שאף לשיטתו מדובר מכלול עבודות הדורשות היתר בנייה, ולכן מן הראו היה להוtier את הצו המונע את השלמת אותן עבודות, ולא לצמצם את הצו כפי שעולה מההחלטה קמא נשוא הערעור.

23. המערערת מפנה לסעיף 229 לחוק הקובע את התנאים לביטול צו מנהלי כגון הצו שבו עסקין, ומפנה לכך כי על פי סעיף זה בהם"ש לא יבטל צו מנהלי אלא אם הוכח לו שהעבודה או השימוש בויצו כדין או אם שוכנע כי נפל בצו גם חמור. בשים לב לכך שהנטל להוכחת התנאים האמורים רובע על שכמו של מי שմבקש לבטל את הצו - היה על המשיבים להוכיח שמתיקי מים התנאים, אך הם לא עשו זאת. ככלומר, שהמשיבים לא הוכיחו שנפל גם באופן הוצאה הצו ואף לא הוכיחו כי מדובר בעבודות שמבוצעות כדין. לפיכך, לשיטת המערערת, היה על בהם"ש קמא להימנע מביטול או צמצום הצו, והכל תוך כדי הפניה לפסיקה רלבנטית באשר למידת התערבותו של בהם"ש בצדדים מנהליים ובאשר לנטול ההוכחה הרלבנטי.

טענות המשיבים בערעור -

24. המשיבים ביקשו לדחות את הערעור.

25. קטעה מקדמית טענו המשיבים כי יש לדחות את הערעור על הסוף מכוח תקנה 198 לחוק סדר הדין הפלילי [נוסח משולב], תשמ"ב-1982, שכן הodium הערעור אינה מנומקת ואינה מפורטת.

26. לגופם של דברים, המשיבים הדגישו שוב את ההסכמה שהיתה בין הצדדים לגבי כך שבכל הנוגע למבנה עם הגג השתו - ניתן בעבודות שיפוץ פנימיות וכי למעשה המחלוקת מתיחסת רק למבנה עם גג הרעפים. לגבי העבודות הקשורות למבנה עם גג הרעפים - המשיבים טענו כי בית המשפט קמא קבוע עובדתית, לאחר שימוש המפקחים, כי גג הרעפים החדש נבנה במקום גג הרעפים הישן וכי לא הוכח שגודל המבנה השתנה או כי קיימת חריגהיחסית לתוספת הישנה, וזאת בהתאם ל拄"א (שהרי אין את היתרי הבנייה המקוריים). לכן, בדיון צומצם הצו כך שהוא יכול רק על בניית המהווה חריגה מתוחמי התוספת הישנה, ולא יכול על השלמת המבנה החדש המחליף את התוספת הישנה, כולל השלמת בניית הקיר (אשר מילא כבר בניי ברובו), כולל השלמת בניית הגג (אשר לענשו הסטיימה) וכollar עבודות פנימיות בתחום המבנה החדש (אשר הין עבודות של החלפת ריצוף, צנרת וכו' - אשר מותרות ללא היתר).

דין והכרעה -

27. לאחר שבדקתי את טענות הצדדים, סבורני כי דין הערעור להידחות.

28. סעיף 216 לחוק, מאפשר הוצאה צו לצורך הפסקת עבודה אסורה.

באשר לשאלת אם עסקין "בעבודה אסורה" - אני מסכימה עם בית המשפט קמא אשר העיר כי הוא נוטה לקבל את עמדת המערערת לפיה הריסת התוספת הישנה והקמת המבנה החדש הין עובדות המחייבות היתר בנייה, והיות ומוסכם כי אין היתר שכזה - אז שעסקין ב"עובדת אסורה". כמובן, שאף אם נמצאת ההנחה המיטיבה עם המשיבים, והוא - שהמבנה החדש אינו חורג במימדי מהתוספת הישנה, והשיטה של התוספת החדשה היה 50 מ"ר וכן גם השיטה של המבנה החדש, עדין - הרישה כה משמעותית ובניה מחדש מחדש כל כך מסיבית, כולל חיזוק עמודי קונסטרוקציה, בניה חגורות ובניית גג חדש - מחייבת קבלת היתר בנייה.

30. סעיף 145 לחוק מגדיר מהן "עובדות טענות יתר" וקובע בסעיף (א)(2) כדלקמן:

"לא יעשה אדם אחד מלאה ולא יתחיל לעשותו אלא לאחר שננתנה לו רשות הרישוי המקומית היתר לכך ולא יעשה אותו אלא בהתאם לתנאי היתר:

(2) הקמתו של בנין, הריסתו והקמתו שנייה, כולל או מקצתו, הוספה לבניין קיימים וכל תיקון בו, למעט שינוי פנימי בדירה; בפסקה זו - 'שינוי פנימי' - שינוי שאינו נוגע לצד החיצוני של הבניין, אינו פוגע בחזותו או במרקשו או בלבד של הבניין או ברכוש משותף או בцентрת או ציוד אחר המשרתיים גם דירות אחרות, אינו פוגע ב חזות ואינו משנה את שטחה של הדירה למעט תוספת של שטח מרפסת שנסגרה כדין או את מספרן של יחידות הדיור".

סעיף 203 לחוק קובע כי "עובדת אסורה" הינה -

"בנייה או עבודה הטעונה היתר שנעשתה ללא היתר או בניגוד לתנאי היתר".

סעיף 20(א) לתקנות הפטור קובע כך:

"החלפת רכיב בבניין הנitin להחלפה ברכיב אחר בעל מידות זהות, כגון רעפים, חלונות, צנרת מים, כבלי חשמל, כבלי תקשורת וכן החלפת חיפוי אבן בחזיותם במבנה פשוט פטורה מהיתר, בלבד שהרכיב שיוחלף יהיה באותו מקום".
לכן - ובשים לב להיקף העבודות החיצונית - דומה כי אין מקום לקבל את עמדת המשיבים לגבי כך שהמדובר ב"שינוי פנימי" או באשר לתחוללת תקנות הפטור, שכן אין הדבר ב"החלפת רכיב ברכיב".

31. זאת ועוד. דואק בשל היבטים הקונסטרוקטיביים יש צורך בהיתר שכזה ובפיקוח על הבניה, על מנת שהקירות יהיו מחזקים כבדים ועל מנת שהגג לא ייפול, חס וחיללה.

32. בנוסף, יש לזכור כי "SHIPOUZ" אשר אינו מצריך היתר, כפוף לכך שנשмарים הפתחים של המבנה (הדלתות והחלונות), ועל מנת להוכיח כי כך היה, על המשיבים יהא להראות כי הפתחים זרים לפתחים של התוספת הישנה, מעבר לכך שעלייהם להראות באופן כללי את היתר שהוא לגבי התוספת הישנה.

33. השאלה כיצד ניתן היה להגיש בקשה לקבלת היתר בנייה לביצוע העבודות החדשות, שעה שתיק הבניין חסר ושעה שלא נמצא היתר המקרי, אינה בהכרח לרבלנית בשלב זהה, שכן - באופן עקרוני, אם קיימים מצב בו לא ניתן להגיש בקשה לקבלת היתר בנייה, ואם יש כוונה לבצע עבודות בנייה הדורשות היתר - הפתרון אינו ביצוען של העבודות ללא היתר, אלא פניה מסודרת לגורמים הרלבנטיים במטרה למצוא פתרון למצב. במקרה הנוכחי, היה על המבוקשים לפנות למערערת, לצרף את חוות הדעת של הקונסטרוקטור מטעם אשר ממליץ על חיזוק המבנה - ולמצוא ייחודי פתרון נוכח חשיבות חיזוק המבנה.

34. לכן, עמדתי כעמדת ביהם"ש קמא, אשר הביע דעתו כי ככל הנראה, הבניה החדשה **החיצונית** דורשת

היתר - וכן המקרה דומה לעניין בן עזרא וראו בדומה אף את עפ"א (מחוזי ח') 20-07-57270 **טובי נ' היחידה הארץית לאכיפה דין התכנון ובניה** (21.10.2020), שם נקבע כי הריסת גג, קורות ועמודים ובניהם מחדש היא עובדה הטעונה יותר ואני בבחינת "החלפת רכיב ברכיב" כפי שמאפשרת תקנות הפטור, והשוו לעפ"א (מחוזי ח') 18-09-13197 **ועדה מקומית לתכנון עכו נ' סלים מוסא** (23.12.2018) שם נקבע כי היקף העבודות שבוצעו שם - אינו מחייב היתר בניה.

35. מכאן, שלגביו השאלה אם עסקין ב"עבודה אסורה" - יש ממש בעונות המערערת, אלא שהסיבה לכך שמצאתה לדחות את הערעור הינה שהצו כבר אינו נדרש לצורך מניעת העבודות, שכן הן הושלמו במועד הוצאה הצו (למעט השלמת הקיר).

36. מהנתנים שהתרברו, כפי שקבע בהם"ש קמא, עולה כי העבודות המתוארות בצו כבר הושלמו בעת הוצאה הצו. בצו מתוארות העבודות האסורות באופן ספציפי - וצוין כי הכוונה הינה להריסת חלק קירות, הריסת גג רעפים, בניית קירות לתוספת החדשיה, יציקת עמודים הכלולים ברצלי זיון בראשם, יציקת קורות, יציקת חגורת חיזוק. אך עתה, שביהם"ש קמא קבע עובדתית כי כל העבודות המתוארות בצו (למעט חלק מקיר אחד) כבר הושלמו במועד הוצאה הצו, ואף הנחת הגג החדשיה כבר הושלמה במועד המצתה הצו. כך, שלמעט אותן קירות חלק, אין בכךו של הצו כדי למנוע את העבודות האסורות הנטענות, אשר מפורטות באופן מדויק בצו.

37. עוד יש לראות כי במהלך חקירתו של המפקח דמטי (עמ' 5 שורות 14-6), הוא טען כי מבחינתו העבודות האסורות אשר מחייבות היתר הין יציקת העמודים, אלא שאותם עמודים כבר הוקמו במועד הביקור בשטח. הוא אף מוסיף כי הנחת הגג הינה עבודה הדורשת היתר, אך גם היא כבר הסתיימה במועד המצתה הצו למשבבים (שם, שורה 17), וכך גם שאר עבודות הבניה הכרוכות ביציקת הקורות. בדומה, המפקח שחר, ציין אף הוא כי במהלך הביקור הוא כבר ראה את פירוק הגג, את יציקת העמודים, את יציקת הקורות, את החיזוק של העמודים לבנייה עם הגג השתוות ואת בניית הקירות (עמ' 8, שורות 10-11).

38. אמנם, על פי התצהירים של המפקחים - במועד הביקור "העבודות לא הושלמו", אלא שכפי שקבעו בהם"ש קמא, התברר במהלך החקירה כי העבודות ברובן כן הושלמו, והכוונה לעבודות אשר נחשבות ל"עבודות אסורות", לשיטת המפקחים עצם, וכאשר ברור כי כל העבודות בתוך התוספת החדשה לא הושלמו (וכך גם ניתן לראות מהתמונה).

39. לגבי הקיר אוסף עוד כי הקמתו לא הושלמה במועד המצתה הצו, והצו יכול היה למנוע את השלמת הקמתו - אלא שלגביו, לא מצאי להתערב במסקנת בהם"ש קמא לפיה הותרתו במצב בו הינה בטיחותית ומהווה סכנה, ושיקול זה גובר בנסיבות.

40. כפי שתוענה המערערת, ביטול צו מנהלי כפוף להוראות סעיף 229 לחוק, המורה כי:

"לא יבטל בית המשפט צו מנהלי אלא אם כן הוכח לו שהעבודה או השימוש בוצעו כדין או שלא התקיימו הדרישות לממן הצו כאמור בסימן זה, או אם שוכנע כי נפל הצו פגם חמוץ שבו יש לבטל את הצו".

41. במקרה הנוכחי, המש��בים לא הוכחו כי העבודות בוצעו כדין, אך לא אתerb בקיעה קמא לפיה הוא שוכנע כי "לא התקיימו הדרישות לממן הצו" - שכן אחת מהדרישות הינה שהצו נועד למנוע עבודות אסורות, וכן - הצו כבר אינו יכול למנוע אותן, ולא נחזור על הדברים.

42. לכן, ככל שבוחנים אנו את מטרת הצו מכוח סעיף 216 לחוק, והוא - **מניעת** ביצוע עבודות אסורות - אזי שלגביו העמודים, הגג, הקיר האחד וכמעט כל הקיר השני - הצו אינו יכול להשיג את מטרתו כיוון שה העבודות כבר בוצעו.

בקשר זה יש עוד לראות כי מהנתנים עולה שהודיעו ליחידת הפיוקו על העבודות המבוצעות ביום 5.4.2021, אך מחתה מחסור בכוח אדם, המפקחים הגיעו למקרען רק ביום 26.4.2021, אז - נרשם דוח פיקוח והוצאה ה挫ו ים למחמתם. במצב דברים זה, העבודות העיקריות האסורות - הרכות בהקמת הקירות, המהווים את הקונטור של המבנה החדש, ובhkמת הגג - כבר נשלמו כמעט כלן.

43. באשר לעבודות הפנימיות בתחום התוספת החדשה - ביהם"ש קמא אפשר להשלים אף אותן, ואין מקום להתערב גם בקביעה זו. ראשית, היהות והעבודות הפנימיות לא מוזכרות בצו, ושנית, כי עבודות פנימיות של הנחת ריצוף, טיח ואינסטלציה - אכן אינן דורשות היתר בנייה.

44. لكن, מצאתי שלא להתערב בהחלטה קמא - ואף אני מדגישה, כפי שצין ביהם"ש קמא, כי אין לקרוא את תוק ההחלטה קמא או אל פסק דין זה את מה שאין בו. אין באמור כדי להכשיר את הבניה, בחלוקת או במלואה, וככל שהמשיבים יחליטו להשלים את הבניה - החיצונית או הפנימית, עליהם לדעת כי הם נתונים על עצמן סיכון בעשותם כן בנסיבות. המערערת רשאית לנתקוט בהלכים אחרים לרשותה, לרבות הוצאה צוים אחרים או הגשת כתב אישום וכו', וכל מה שנקבע (בהחלטה קמא ובפסק דין זה) הוא שהכלי בו בחירה המערערת, והוא - צו להפסקת עבודות - כבר אינו יכול להשיג את המטרה לגבי העבודות המתוארות בצו, שכן הן הושלמו בסמוך לפני הוצאה ה挫ו. עוד יבהיר כי המשיבים נתונים על עצמן אחראיות כבده, שעה שהקימו את התוספת החדשה ללא היתר, וזאת המשמעות הקונסטרוקטיבית שיש לדברים, עליהם לשקל בקפידה את המשך המהלך על מנת שלא לסקן את עצם ואחרים. הבירה אחרונה נוגעת ל"קוצים" בראש העמודים, והוא - כי על המשיבים לקוץ את "הקוצים" על מנת למנוע כל אפשרות להקים עוד תוספת בנייה לגובה על העמודים "החדשים". המשיבים התחייבו בפני בית המשפט קמא לעשות כן - וככל שהדבר לא התרחש עדין, יש לעשות כן עד ליום 6/6/2021. לモtar לציין כי אין לבנות כל בנייה נוספת הדורשת היתר בעתיד, ללא היתר בנייה.

סיכום -

45. נכון אמרו מעלה במקובץ, הערעור נדחה.

ניתן היום, כי סיון תשפ"א, 31 במאי 2021, בהעדן הצדדים.