



עפ"א 13197/09/18 - ועדה מקומית לתכנון עכו נגד סלים מוסא, שיפודי הגליל סלים בע"מ

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פליליים

עפ"א 13197-09-18 ועדה מקומית לתכנון עכו נ' מוסא ואח'
תיק חיצוני:
בפני כבוד השופט נאסר ג'השאן
המערערת
נגד
המשיבים
1. סלים מוסא
2. שיפודי הגליל סלים בע"מ

פסק דין

1. לפני ערעור על החלטת בית משפט השלום בעכו (כב' השופט זיאד סאלח) מיום 27.06.2018 בתיק צה"מ 7123-05-18 בגדרה התקבלה בקשת המשיבים להורות על ביטול צו ההריסה המנהלי שהוצא על-ידי המערערת ביום 29.04.2018 בקשר לעבודה האסורה, שעל-פי הנטען, בוצעה ללא היתר במקרקעין הידועים כגוש 18005, חלקות 6, 31 ברחוב דרך הארבעה 31, פינת לוחמי הגטאות 56, עכו (להלן: "**צו ההריסה המנהלי**").

רקע עובדתי:

2. ביום 31.03.2018 פרצה שריפה במבנה הנמצא במקרקעין הידועים כגוש 18005 חלקה 31 וחלקה 6 אשר גרמה נזק למבנה המשמש למסעדה בשם "שיפודי הגליל" (להלן: "**המסעדה**") אשר נמצאת בהחזקת המשיבים מזה כ-30 שנה.

3. ביום 29.04.2018 הוצא על-ידי המערערת צו הריסה מנהלי לפי סעיף 221 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**החוק**"), בקשר לעבודה אסורה, שעל-פי הנטען, ביצעו המשיבים במסעדה, אשר כללה בנייה מחדש של גג וקירות בחזית דרומית ומזרחית לחדר במידות של כ-3.5*4.3 מ' (כ-15 מ"ר) בחלקה 31 (להלן: "**הגג והקירות**"); בנייה מחדש של מעקה בגג המבנה בחזית הדרומית ממתכת ופח גלי בגובה של כ-1 מ' (להלן: "**המעקה**"), וכן בניה מחדש של קיר דרומי המורכב מפנלים מפח גלי, חלונות ודלת זכוכית, במבנה בשטח של כ-4.8*8 מ' (כ-36 מ"ר) בחלקה 31 (להלן: "**הקיר**"); בניית סככה ברזנט על גבי קונסטרוקציה ממתכת במידות של כ-5.5*7.4 מ' (כ-41.25 מ"ר) בחלקה 6 (להלן: "**הסככה**").



4. ביום 03.05.2018 הגישו המשיבים לבית משפט קמא בקשה לביטול ועיכוב צו ההריסה המנהלי, בגדרה טענו כי מדובר בצו שניתן באופן לא ראוי, לא מידתי ועומד בניגוד לפסיקת בתי המשפט בכל הקשור למתן צו הריסה מנהלי. במסגרת הבקשה נטען כי עבודות הבניה הנטענות הנם בגדר שינויים פנימיים אשר אינם טעונים היתר בניה, כי מדובר בעבודות שיפוצים בשל אירוע השריפה וכי כוונת העבודות היא והחזרת המצב לקדמותו. נטען בבקשה כי עבודות השיפוץ כללו: עבודות טיח שליכט וצבע בקירות המבנה, החלפת הקרמיקה ברצפה שנפגעה מהשריפה, התקנת ציודים, מערכות מיזוג אוויר, תקשורת וחשמל. נטען עוד, כי קונסטרוקציית הגג לא נפגעה, המשיבים החליפו את האיסקורית הגלית בגג ועוד ארבע לוחות קלקר. עוד נטען כי **"קונסטרוקציית הפלדה ממנה בנויה המעטפת החיצונית של המבנה וכן קירות הבלוקים, וכיסוי הפח של הגג לא נפגעו"**. ממצאים אלה, כך נטען, עלו אף ממכתבו של אינג' ריזק מחול סגן מהנדס עיריית עכו, אשר ביקר במקום שלושה ימים לאחר יום אירוע השריפה - ביום 2.4.2018 (ראו מכתב נספח ב' להודעת הערעור). נטען כי המשיבים ביצעו את העבודות בהתאם להנחיות כאשר כל אשר בוצע הוא שיקולם נזקים ולא בוצעה בנייה טעונה היתר בנייה. בסעיף 17 לבקשתם חזרו המשיבים על הטענה כי "לא ביצעו את העבודות המתוארות בצו ההריסה"

5. ביום 03.05.2018 הורה בית משפט קמא על עיכוב ביצוע צו ההריסה עד להחלטה אחרת, וקבע דיון במעמד הצדדים ליום 10.5.2018 לצורך דיון בבקשה.

6. ביום 10.05.2018 התקיים דיון בפני בית משפט קמא. במעמד הדיון החליט, על בסיס הסכמת הצדדים, לבקר במקרקעין והוא ערך דו"ח ביקור במקום. כעולה מהדו"ח שנכתב בהתאם להתרשמותו של בית משפט קמא, מדובר במבנה המשמש למסעדה מזה שנים רבות, כאשר לאחר התרחשות השריפה היה צורך לעשות עבודות שיפוצים במבנה לשם הכשרתו להמשך ניהול המסעדה. צוין כי לגבי החלק הצפוני-מערבי במסעדה, לא חל כל שינוי במבנה וגם צו ההריסה המנהלי אינו מתייחס אליו. לגבי הקירות והגג שמעליהם שצוינו בפריט 1 לצו ההריסה, התרשם בית משפט קמא כי הם **"היו קיימים במקום ונעשה בהם אך עבודות טיח או צבע בעקבות השריפה"**. באשר לפריט 2 בצו ההריסה המנהלי, המעקה מאיסקורית והקירות אשר בצד הדרומי התרשם בית משפט קמא כי **"היו קיימים עוד לפני כן וכי השינויים בהם אינם מהותיים כי אם אך קוסמטיים"**. לגבי הסככה המצוינת בפריט 3 לצו ההריסה, צוין כי היא **"היתה אכן קיימת באותו מקום, כמעט באותם מימדים וכן עם סגירת הצדדים, כנראה מפריטי עץ, וכן היה לה גג קשיח, כאשר לאחר השריפה נבנתה הסככה מחדש מעמודי ברזל או אלימניום ללא סגירת הצדדים והגג שלה שהיה גג קשיח מאיסקורית נעשה היום מברזנט"**

7. לאחר הגשת סיכומי המשיבים, הוגשו סיכומי המערערת. בסיכומיה, התנגדה לבקשה וטענה, בפני בית משפט קמא, כי המשיבים לא עמדו בנטל המוטל עליהם להוכיח כי צו ההריסה הוצא שלא כדין או בחריגה מסמכות. נטען עוד, כי העבודה האסור נשוא צו ההריסה בוצעה לאחר ששריפה שפרצה במקום כילתה רכיבים משמעותיים. כאשר הקמת הבנייה מחדש, ללא היתר כדין, הנה בניגוד לחוק, נטען כי עוד לפני השריפה, לא היה היתר בנייה למסעדה ועל-פי תכנית המתאר התקפה במקום,



המבנה מיועד להריסה.

החלטת בית משפט קמא נשוא הערעור:

8. בית משפט קמא בהחלטתו מיום 27.06.2018 קיבל את הבקשה של המשיבים והורה על ביטול צו ההריסה המנהלי בקובעו, כי מדובר בעבודות שיפוצים בלבד וכי העבודות שבוצעו אינן טוענות היתר, ובאם עבודות השיפוץ כללו עבודות בנייה, אזי אותן עבודות בנייה הן "בשוליים" ומרביתן נופלות בגדר עבודות ושינויים פנימיים אשר אינם מצריכים קבלת היתר בנייה.

9. בית משפט קמא קבע כי מדובר במבנה ישן, אשר היה קיים לו היתר משנת 1986, אך עם השנים התווספו עבודות בנייה, הרבה לפני אירוע השריפה, עת מרבית מרכיבי המבנה הם לא נכללים בהיתר הבנייה משנות השמונים. לגבי קביעת העובדות לרבות העבודות לאחר הנזק שנגרם ומהות הנזקים שנגרמו קבע בית המשפט כי הוא יקבע העובדות בהתבסס על "**ממצאי אינג' מח'ול**" (אותו מכתב מיום 2.4.2018 שצורף כנספח ב' להודעת הערעור- נ.ג'), **לרבות רישומי הביקור במקום וכן התמונות שהוגשו, של שני הצדדים**" (ראו סעיף 6 להחלטה).

10. בהתייחס לסככה קבע בית משפט קמא כי עיון בתמונות שלאחר השריפה מראה כי אותה הצללה - סככה ניזוקה קשות, למעשה עד היסוד, כך שהיה צורך להקימה מחדש. נקבע כי ניתן להתרשם כי הסככה היתה מורכבת מעמודי ברזל או אלומיניום עם איסכורית מעליהם וכי לאחר השיפוצים היא נבנתה מעמודי עץ והגג הנו מברזנט או בד יוטה או דומה להם. בית משפט קמא קבע כי הסככה הוקמה באותם מימדים או אף הוקטנה במקצת. בית משפט קמא עוד קבע בעניין זה, כי ניתן להתייחס לסככה כאל "פרגולה" אשר אינה מצריכה היתר בנייה לפי הוראות חוק התכנון והבניה ותקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), התעש"ד-2014.

11. באשר לפריט השני בצו ההריסה, קבע בית משפט קמא כי עיון בתמונות מעלה כי המעקה מפח היה קיים עובר לשריפה ואין מדובר בבנייה חדשה, וכי "**ייתכן**" כי הוא חודש או הוחלף בחדש. באשר לקיר מבולקים קבע בית משפט קמא כי הקיר היה קיים עוד לפני השריפה, במתכנת כזו או אחרת, וזאת מאחר והימצאותו במקום היא חלק בלתי נפרד מהמבנה. בית משפט קמא קבע כי הקיר הוא הציר המרכזי של המסעדה ואין מקום לדמיין את המקום ללא קיר.

12. באשר לבניית הגג והקירות, קבע בית משפט קמא כי גם כן אין מדובר בהקמה, כי אם בשיפוץ או שחזור מה שהיה לפני אירוע השריפה.

13. נקבע עוד, בסעיף 10 להחלטה, כי הרושם שהתקבל אצל בית משפט קמא כי המערערת ניצלה הזדמנות שנקרתה בדרכה - אירוע השריפה, וביקשה להסיר מהמקום מבנה אשר היווה מכשול לשם



הרחבת כביש, כאשר דרכים אחרות שיפוטיות, לא צלחו בידה עד כה. עוד נקבע כי לא מן הנמנע כי המשיבים הוטעו כאשר מצד אחד, נתבקשו להסיר סכנה ולהחזיר את המצב לקדמותו, ביצעו עבודות השיפוצים בליווי צמוד מצד המשיבה, ובסופו של דבר הוצא צו הריסה מנהלי כנגד העבודה שבוצעה. על כן קבע בית משפט קמא קבע כי בנסיבות העניין, אין להזדקק להליך מנהלי של צו הריסה, תוך ניצול אסון טבע או מעשה ידי אדם, שריפה או אירוע אחר, כאשר כל מעשהו של הבעלים היה בשחזור מה שהיה לו ולא מעבר לכך.

14. לסיכום, קבע בית משפט קמא כי המבנה היה קיים עוד לפני השריפה, עת הוא ניזוק בעקבות השריפה והבעלים שיפצוהו באותם מימדים ובאותה מתכונת, על כן יש להורות על ביטול צו ההריסה המנהלי.

נימוקי הודעת הערעור וטיעוני הצדדים:

15. לטענת המערערת, שגה בית משפט קמא בהחלטתו להורות על ביטול צו ההריסה המנהלי, עת קבע כי נפל פגם חמור שבשלו יש לבטל את צו ההריסה, על כן יש לקבל את הערעור ולבטל את החלטת בית משפט קמא.

16. המערערת הפנתה לרע"פ 4833/18 **בן עזרא נ' יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה עכו ואח'** (14.08.2018) (להלן: "**עניין בן עזרא**") וביקשה להקיש ממנו לענייננו וטענה, כי כמו בעניין בן עזרא, גם בענייננו, ביצעו המשיבים עבודות חיצוניות במבנה, מעבר לעבודות השיקום והשיפוץ הפנימיות, לרבות, בניית קירות חיצוניים והקמת סככה חדשה, המשמשת למקום הסעדה בלתי מבוטל.

17. לטענת המערערת שגה בית משפט קמא עת קבע, כי המשיבים הנם הבעלים של המבנה נשוא הצו, עת מדובר במחזיקים במבנה בלבד. נטען כי קביעת בעלות המשיבים במקרקעין, מבלי שלבית משפט קמא הוגשו מסמכים המעידים על בעלותם במבנה, הנה בעלת השלכה משפטית רחבה על המשך ניהול ההליכים המשפטיים נגד המשיבים.

18. לטענת המערערת שגה בית משפט קמא, עת קבע כי מדובר ב-"קיוסק", כאשר בפועל המקום משמש כמסעדה לכל דבר ועניין, וכאשר המשמעות של כך רלוונטית לעניין הוצאת צו ההריסה המנהלי, בעיקר לפריט 3 לצו ההריסה.

19. עוד טענה המערערת כי שגה בית משפט קמא עת קבע, כי קיימת מחלוקת בדבר קיומו של היתר בניה למבנה, שכן לא קיים היתר למבנה הן לפני השריפה והן לאחריה. בעניין זה נטען, כי היה על המשיבים להוכיח בפני בית משפט קמא כי קיים היתר בניה למסעדה, ומשלא עשו כן, התנאי הראשון לביטול צו ההריסה אינו מתקיים. ההיתר שצורף לסיכומי המשיבים משנת 1986, ניתן עבור חברת קווי הגליל (שאינה צד להליך) ואין בינו לבין המבנה נשוא צו ההריסה כל קשר.



20. לטענת המערער ההודעה שניתנה למשיבים על היות המבנה מסוכן, אין בה כדי להכשיר ביצוע עבודה אסורה, וזאת נכתב מפורשות בסעיף 2.4 וסעיף 3 למכתבו של מ"מ ראש העיר, שנשלח למשיבים. נטען, כי שגה בית משפט קמא עת קבע את מסקנותיו בהסתמך על מכתבו של המהנדס מחול ריזק, בדבר הודעה על מבנה מסוכן- מכתב אשר הוצא לאחר השריפה, שאינו יכול לתאר את התפתחות העניינים כמתואר בדוחות הביקורת של מפקחי הבניה. בעניין זה, טענה המערערת כי ביקורי מקפח הבניה במקום, אינם מהווים פיקוח צמוד כפי שקבע בית משפט קמא.
21. לטענת המערערת, תקנה 60 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016, קובעת כי אם ניתן לשקם מבנה שנשרף בהתאם להיתר שעל פיו הוא נבנה, על רשות הרישוי לפעול לחידוש ההיתר לבעל ההיתר. בענייננו, אין למבנה נשוא הדיון היתר בניה כחוק, על כן אין מקום לחידוש ההיתר וממילא כזה לא קיים.
22. המערערת עוד טענה, כי אין המדובר בענייננו בעבודות הנופלות בגדר "שינוי פנימי", שכן בוצעו עבודות משמעותיות, אשר כללו בניית קירות מחדש, לרבות קירות חיצוניים, בניית מעקה בגג המבנה ובניית סככה חיצונית על גבי קונסטרוקציה חדשה, והפנתה בעניין זה לעניין בן עזרא.
23. עוד נטען בהודעת הערעור, באשר לקביעת בית משפט קמא כי "המשיבים הוטעו", כי המשיבים הוזהרו מהמשך ביצוע העבודות האסורות והתבקשו לעצור את עבודות הבניה שכן "צו ההריסה יכול לרחף עליהם".
24. לטענה המערערת שגה בית משפט קמא כאשר קבע, כי המערערת נהגה בחוסר סבירות ומידתיות קיצונית, מקום שעומדת לה למערערת חזקת תקינות המעשה המנהלי. נטען בעניין זה כי בית משפט קמא, על סמך התרשמותו מצא לנכון לקבוע כי נפל פגם חמור שבשלו יש לבטל את צו ההריסה, מבלי להפעיל את השיקולים הראויים ומבלי להתייחס לאינטרס הציבורי, לייעוד המקרקעין וביצוע עבודה אסורה בניגוד לאזהרות המערערת.

תמצית טיעוני הצדדים בדיון:

25. במעמד הדיון חזרה ב"כ המערערת על האמור בהודעת הערעור והוסיפה וטענה, כי על מנת להכריע בבקשה בית משפט קמא לא היה אמור לבקר במקום, אלא להסתמך על העובדה שאין למבנה היתר בניה, על הדוחות שתיעדו את המבנה שנשרף והתמונות שהוגשו.
26. מנגד טען ב"כ המשיבים ביקש שלא להתערב בהחלטת בית משפט קמא. נטען כי מדובר בממצאים עובדתיים שנקבעו על-ידי בית משפט קמא ואין מקום להתערב בהם. עוד נטען כי בית משפט קמא יצא לביקור במקום על סמך הסכמת הצדדים בדיון שהתנהל, וסיכום התרשמותו נכתבה בפרוטוקול לאחר



סיום הביקור. עוד טען ב"כ המשיבים כי למבנה נשוא הדיון יש היתר בניה משנת 1986, ניתנו שני היתרי בניה, אחד לקווי הגליל והיתר נוסף למזנון והפנה בעניין זה לסיכומיו שהוגשו לבית משפט קמא.

דין והכרעה:

27. לאחר שעיינתי בהודעת הערעור, שמעתי את טיעוני הצדדים ועיינתי בהחלטתו של בית משפט קמא, נחה דעתי כי דין הערעור להידחות.

28. צו הריסה מנהלי הנו אמצעי יעיל להילחם בתוספת הבנייה הבלתי חוקית המאפשר לרשויות להגיב מהר לבנייה בלתי חוקית. כבר נפסק כי "צו הריסה מנהלי הוא אחד האמצעים החשובים לאכיפתם היעילה של דיני התכנון והבניה" (רע"פ 1288/04 נימר נ' יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה (09.03.2004); רע"פ 5584/03 פינטו נ' עיריית חיפה, פ"ד נט(3), 577 (2004)). כידוע, לצד ההליך השיפוטי הכרוך בהגשת כתב אישום שעשוי להוביל לצו הריסה שיפוטי, קבע המחוקק הליך מזורז להוצאת צו הריסה מנהלי המהווה אמצעי מהיר ויעיל להריסת בנייה בלתי חוקית בעודה באיבה, בין היתר על מנת למנוע "מעשה עשוי".

29. בענייננו מדובר בצו שהוצא לאחר כניסתו לתוקף של תיקון 116 לחוק התכנון והבניה, ועל כן חלים עליו הכללים החדשים בהתאם ללשון החוק, כפי שתוקן. בעניין ביטול צו הריסה מנהלי קובע סעיף 229 לחוק כי:

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

30. מלשון הסעיף עולה, כי על מנת שניתן יהיה להורות על ביטול צו הריסה מנהלי צריך להתקיים תנאי אחד מהתנאים שנקבעו בסעיף: הראשון, העבודה בוצעה כדין; השני, לא התקיימו הדרישות למתן צו כאמור בחוק; או התנאי השלישי, נפל פגם חמור שבשלו יש לבטל את הצו.

31. המערערת עותרת, למעשה, לבטל את החלטת בית משפט קמא וטוענת כי כל העבודות שביצעו המשיבים במבנה טעונות היתר, ומשלא הוגשה בקשה להיתר הרי מדובר בעובדות אסורות ויש להורות על הריסתן. עוד טוענת המערערת כי המבנה מלכתחילה קיים ומופעל כמסעדה ללא היתר בנייה ומשכך, על מנת לשקמו יש צורך בהיתר בנייה ומשלא פעלו המשיבים להשיג היתר בנייה הרי ניתן להוציא צו הריסה להרוס את המבנה.



32. אין מחלוקת בין הצדדים כי ביום 31.03.2018 אירעה שריפה במבנה המסעדה אשר גרמה נזק למסעדה. המחלוקת בין הצדדים מתמקדת אפוא בשאלה אם העבודות שבוצעו טעונות היתר או שמא מדובר בשינויים פנימיים אשר אינם טעונים היתר.

33. בית משפט קמא ביסס את קביעותיו באשר למצב המבנה לפני ואחרי השריפה, בהסתמך על ממצאי המהנדס אינג' ריזק מחול, התרשמותו מהביקור במקום וכן התמונות שהוגשו על-ידי שני הצדדים.

34. אקדים ואציין כי על-פי ההלכה הפסוקה, אין דרכה של ערכאת הערעור להתערב בקביעת ממצאים עובדתיים וממצאי מהימנות של בית משפט קמא, אלא במקרים מיוחדים ובנסיבות חריגות, בהן ממצאי הערכאה הדיונים אינם עומדים במבחנים והם מופרכים או שאין לעובדות שנקבעו בסיס בחומר הראיות, כאשר אין די בהעלאת תמיהות באשר לממצאים (ע"פ 10711/07 מדינת ישראל נ' פלוני (04.09.2008)).

35. לאחר שעיינתי בהחלטתו של בית משפט קמא, לא מצאתי להתערב במסקנותיו העובדתיות המבוססות על התרשמותו מהביקור במקום ועל הראיות שהובאו בפניו. בית משפט קמא הגיע למקום וראה את המבנה לאחר שיפוץ, והובאו בפניו תמונות למכביר אשר תיארו את הנזק ואף את מהלך עבודות השיפוץ. מן הסתם, בית משפט קמא השווה בין מה שראה במקום לבין מה שתועד בתמונות ובהודעתו של ס. מהנדס העיר והממונה על מבנים מסוכנים, אינג' ריזק מחול, מיום 02.04.2018 אשר נכתבה בעקבות הסיור שערך לבדיקת המבנה נשוא הדיון. שם תוארו הנזקים באופן הבא:

"שריפה אירעה בשיפודי הגליל השייך למשפחת סלים מוסא. השריפה גרמה לנזק כבד לתכולה, ריהוט, ציוד הקיוסק, מערכות מזג האוויר, החשמל ותקשורת, מים וביוב. הנמכת התקרה הבנויה מגבס נחבלה והתפרקה. פיח חזק התאסף בתוך הקיוסק. הצללה מצד דרום נחבלה והתפרקה. קונסטרוקציה הפלדה בכל המתחם יציבה, ולא נגרם לה הזק. כמובן, כיוסי הפח על הגג לא נפגע והוא נראה יציב."

המהנדס עוד ציין בהודעתו, כי על המשיבים לבצע את העבודות הנדרשות על-פי הנחיותיו של המהנדס, כולל הסדרת מערכות חשמל, תקשורת ומ.ב.ח; לטפל בניקיון קירות פנים וחוף מפיח וכן להחזיר את המצב לקדמותו. (ראו נפסח ב', להודעת הערעור). יצוין בעניין זה כי מכתבו של מ.מ. וסגן ראש העיר, זאב נוימן, שנשלח למשיבים חזר על הממצאים שצוינו בהודעת המהנדס ודרש לבצע את העבודות הנדרשות שצוינו בהודעת המהנדס באופן מיידי.

36. על בסיס חומר הראיות הנ"ל (לרבות ביקור במקום) התייחס בית משפט קמא בהחלטתו לכל עבודות הבנייה המופיעות בצו ההריסה וניתח את העבודות שבוצעו, והגיע למסקנה עובדתית כי העבודות



שבוצעו הנן עבודות שיפוצים בלבד ואין בגדר בנייה חדשה הטעונה היתר.

37. באשר לבניית המעקה (פריט 2 בצו ההריסה), קבע בית משפט קמא כי **"עיון בתמונות מלפני ואחרי מראה כי המעקה מפח הנמצא על גג המבנה היה קיים עובר לשריפה ואין מדובר בבנייה חדשה"** ו"ייתכן" שהוא הוחלף. באשר לקיר מבלוקים קבע בית משפט קמא כי הקיר הוא הציר המרכזי של המסעדה ואין מקום לדמיין את הקיר במתכונת אחרת **"הסרת את הקיר למעשה אין לך משענת לגג ואין לך סגירה של אותו חלל על מנת לקבל תבנית של חדר"**. על בסיס האמור, קבע בית משפט קמא כי הקיר היה קיים במקום עוד לפני השריפה, וזאת הן בהתבסס על ביקורו במקום, והן על התמונות המתעדות את המקום לאחר השריפה ובטרם השיפוצים. כך גם לגבי הפריט הראשון בצו ההריסה המתייחס לגג ולקירות שנבנו, קבע בית משפט קמא כי **"אין מדובר בהקמה יש מאין"** אלא שיפוץ או שחזור של מה שהיה קיים קודם. מדובר אפוא בממצאים עובדתיים, שאיני מוצא מקום להתערב בהם.

38. באשר לסככה קבע בית משפט קמא, כי בעקבות השריפה הסככה ניזוקה קשות, למעשה עד היסוד, כך שהיה צורך להקימה מחדש. על בסיס התרשמותו, קבע בית משפט קמא, כי הסככה אשר היתה מורכבת מעמודי ברזל או אלומיניום עם איסכורית מעליהם, לאחר השריפה היא נבנתה מעמודי עץ באותם מימדים כפי שהיתה לפני השריפה ואף הוקטנה במקצת. בית משפט קמא באשר לסככה, כי ניתן לראות בסככה כ-"פרגולה" אשר אינה טעונה היתר בהתאם לסעיף 145ג(א) לחוק וכן לתקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), התשע"ד-2014. אף כאן מצאתי שלא להתערב בממצא עובדתי זה שנקבע אך לצורך הדיון בבקשה לביטול צו הריסה מנהלי ולדחות את הערעור אף בנקודה זו.

39. נוכח האמור, וכאשר מסקנותיו של בית משפט קמא הן עובדתיות והן מעוגנות בחומר הראיות לרבות על ביקור שערך בית משפט קמא במקום, סבורני כי אין מקום להתערב בקביעתו של בית משפט קמא, לפיה מדובר בעבודות שיפוצים בלבד הכוללות שינויים פנימיים, אשר אין מצריכות קבלת היתר בנייה.

40. אשר לעניין בן עזרא, אליו הפנתה ב"כ המערערת, להבדיל מהמקרה שבפניי, שם עסקו החלטות בתי המשפט במבנה שניזוק בעקבות שריפה ונגרם לו נזק קשה. באותו מקרה, הגג בחלקו קרס ולא נותר ממנו דבר, והיה צורך בהחלפת הגג, הוקמו קירות פנימיים, נעשו עבודות קונסטרוקציה וחיזוקים קונסטרוקטיביים לרבות החלפת עמוד והוספת אחר בצד אחר של המבנה, ועל כן קבע בית המשפט כי מדובר בבנייה חדשה הטעונה היתר. מנגד, בעניינינו, מדובר כאמור באותו מבנה, ללא תוספות, אשר נעשתה בו עבודות שיפוצים בלבד וכאשר בית משפט קמא קבע כממצא עובדתי כי חלק מן הפירטים היו קיימים ואפילו לא הוחלפו והגיע למסקנה, המבוססת כאמור על עובדות, כי העבודות אינן טעונות היתר בנייה.

41. באשר לטיעוני ב"כ המערערת בעניין העובדה שלמבנה נשוא הדיון אין היתר כדן בכלל, סבורני כי



טיעונים אלה אינן דרושים להכרעה בענייננו מקום ועבודות השיפוט שנעשו אינן טעונות היתר, וכאשר מדובר במבנה זהה למבנה שהיה קיים שנים רבות במקום. בעניין זה הנני מפנה לדברים שכתבתי בעניין בן עזרא (עפ"א 17433-03-18 בן עזרא נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה - עכו) (ניתן 27.5.2018): "נניח כי במקום עמד מבנה ללא היתר ואשר הרשויות במשך שנים לא הגישו בגין בנייתו או בגין השימוש בו כתב אישום. נראה, כי ביצוע עבודת שיפוט שאינן טעונות היתר שאינה מהווה בנייה חדשה, אינה מצמיחה זכות לרשויות התכנון להוציא צו הריסה מנהלי. על כן, נראה, כי שאלת קיומו של היתר לתוספת המקורית (שעמדה לפני השריפה) היא עניין שאין בו כדי להשליך על ההכרעה בשאלה אם הבנייה החדשה טעונה היתר" (פסקה 45).

42. נוכח האמור, צדק בית בית קמא בקביעתו כי יש להזדקק להליך מינהלי של צו הריסה, אך במקרים של בנייה חדשה וכאשר אותה בנייה עדיין בחיתולה, וזאת בהתאם לתכליתו של צו ההריסה המנהלי, ואין מקום לאפשר מתן צו הריסה מנהלי תוך ניצול אירוע שריפה מקום שמדובר בעבודות שיקום שאינן טעונות היתר. טענות המערערת בעניין אי קיום היתר למבנה צריכות להתברר בערכאה המוסמכת ואיני סבור כי היא רלוונטית להליך שלפניי.

43. טיעוני המערערת בעניין הביקור שנעשה, אינם מובנים כלל ולא ברור איך נפל פגם בעריכת הביקור המצדיק את ביטול החלטת בית משפט קמא, וזאת כאשר הביקור נערך על בסיס הסכמת הצדדים (ראו עמ' 3 לפרוטוקול בית משפט קמא).

44. אוסיף עוד כי לא מצאתי מקום להתערב בהתרשמות בית המשפט האמורה בסעיף 10 להחלטתו, ולפיה המערערת "ניצלה הזדמנות שנקרתה בדרכה, אירוע השריפה, וביקשה להסיר מהמקום מבנה אשר היווה מכשול לשם הרחבת כביש, כאשר דרכים אחרות, שיפוטיות, לא צלחו בידה עד כה".

45. לאור האמור, לא נפלה כל שגגה בהחלטת בית משפט קמא, ועל כן הערעור נדחה בזאת.

ניתן היום, ט"ו טבת תשע"ט, 23 דצמבר 2018, בהעדר הצדדים.