



עפ"א 50290/02/19 - תמר פלד נגד הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פליליים

עפ"א 50290-02-19 פלד נ' מדינת ישראל
בפני כבוד השופט שמואל מנדלבום
המערערת תמר פלד
ע"י ב"כ עו"ד יואל גולדברג
נגד המשיבה
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה
ע"י ב"כ עו"ד ורד שדה

פסק דין

1. לפני ערעור על החלטותיו של בית המשפט קמא (כב' השופט אבישי קאופמן), מיום 20.2.19 בתיק בב"נ 23134-11-18 שבהן נדחו בקשות המערערת למתן צו ארעי במעמד צד אחד, אשר יורה על עיכוב ביצוע צו הריסה מנהלי שהוצא על ידי המשיבה כנגד המבקשת ביום 23.10.18 (להלן: "צו ההריסה") בשל עבודות בנייה שבוצעו על ידי המבקשת בנכס ברח' יפה נוף 31, חיפה (להלן: "הנכס").

בית המשפט קמא הורה בהחלטותיו לקבל את תגובת המשיבה על הבקשה בתוך 7 ימים, וכפי שיפורט בהמשך, נקבע דיון בפני בית המשפט קמא ליום 3.3.19 (אשר נדחה לאחר מכן ליום 4.3.19).

רקע עובדתי

2. כעולה מכתבי הטענות, ביום 26.4.18 נמסר לידי המערערת צו מנהלי להפסקת עבודות (להלן: "צו הפסקה"), אשר הוצא על פי סעיף 216 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), אשר התייחס לעבודות אסורות שביצעה על פי הטענה המערערת בנכס והכוללות עקירת עצים, יצירת מעבר לכלים כבדים בחלקה סמוכה שבבעלות המשיבה וכן ביצוע עבודות הריסה ובניית קירות בלוקים בנכס.

3. ביום 22.10.18 הוצא על ידי המשיבה צו על פי סעיף 217 לחוק (להלן: "צו ההריסה") והמורה למערערת להרוס עבודות אסורות שבוצעו על ידה בנכס לאחר מתן צו ההפסקה.



4. ביום 11.11.18 הוגשה על ידי המערערת לבית המשפט קמא בקשה לביטול צו ההריסה ובה נטען כי לא היה מקום להוצאת צו ההריסה, וכי ביצעו אינו דרוש לשם מניעת עובדה מוגמרת, וכן נטען כי המערערת הגישה בקשה למתן היתר בנייה וקיים סיכוי סביר ביותר כי הבקשה תאושר וביצוע הצו בשלב זה עלול לגרום לנזקים כבדים ביותר.
5. ביום 10.12.18 התקיים דיון בבית משפט קמא ובמהלכו הושגה הסכמה אשר קיבלה תוקף של החלטה ולפיה צו ההריסה יעוכב למשך 60 ימים **"בכפוף להפקדת ערובה של המבקשת על סך 100,000 ₪ אשר תבטיח את קיומו של הצו זאת לפי סעיף 254ט' (ח) בחוק התכנון והבנייה"**.
6. ביום 2.1.19 הוגשה בקשה על ידי המשיבה ובה נטען כי המערערת לא הפקידה ערובה כלשהי ובנסיבות אלה התבקשה הבהרה שלפיה צו ההריסה אינו מעוכב ובו ביום ניתנה החלטה ואשר לפיה **"אם לא מולא התנאי לעיכוב ביצוע הצו, הרי שהצו אינו מעוכב"**.
7. רק ביום 20.2.19 הגישה המערערת את הבקשה לעיכוב ביצוע צו ההריסה במעמד צד אחד ובה חזרה המערערת על טיעוניה בבקשה לביטול צו ההריסה וכן טענה כי לאחר הדיון מיום 10.12.18 נעשו על ידה מאמצים לקבל מאת המשיבה את נוסח הערובה שאותה נדרשה המערערת להפקיד לצורך עיכוב ההליכים, ולאחר שלא עלה בידה לקבל זאת הוכן על ידה כתב ערובה, אשר צורף לבקשה.
8. בנוסף פרטה המערערת בבקשה פעולות נוספות שנעשו על ידה לטיפול בקבלת היתר בנייה לעבודות, וכן נטען כי ביצוע צו ההריסה יגרום לנזקים חמורים לבית המערערת ואף לבית הסמוך.
9. בהחלטה הראשונה שניתנה על ידי בית המשפט קמא נקבע כי כאמור בהחלטה הקודמת מיום 2.1.19, עיכוב הביצוע של צו ההריסה לא נכנס לתוקפו, ובנסיבות אלה ולאור השיהוי בהגשת הבקשה מצד המערערת, בית המשפט קמא לא מצא מקום למתן צו במעמד צד אחד והורה על קבלת תגובת המשיבה בתוך 7 ימים.
10. באותו יום הוגשה בקשה נוספת למתן צו ארעי ובה נטען כי בכל מקרה צו ההריסה עוכב וזאת לאחר שהמערערת חדלה מביצוע כל עבודה, וכן נטען כי המערערת הוטעתה על ידי המשיבה בעניין הערובה, וכן נטען כי בכוונת המשיבה לבצע באופן מידי את צו ההריסה, ובעניין זה טען ב"כ המערערת כי אם אכן ביצוע צו ההריסה אשר ניתן ביום 22.10.18 לא עוכב הרי שתוקפו פקע לאחר 60 יום ולפיכך, לא ניתן לבצעו כיום.
11. באותו יום ניתנה החלטתו השנייה של בית המשפט קמא אשר קבע כי עמדת ב"כ המערערת ביחס לפקיעת צו ההריסה אינה מקובלת עליו ולא נמצא מקום לשינוי ההחלטה הקודמת, וכמו כן נקבע **"חזקה כי אם היתר בהישג יד" כנטען תתקבל הסכמת המשיבה שלא לבצע את הצו"**.



הודעת הערעור

12. בהודעת הערעור אשר הוגשה אף היא ביום 20.2.19, בגין שתי ההחלטות מיום 20.2.19, נטען כי טעה בית המשפט כאשר קבע כי המשיבה תגיש תגובתה בתוך 7 ימים וזאת בנסיבות שבהן בכוונת המשיבה לבצע באופן מידי את צו ההריסה.
13. כמו כן נטען כי טעה בית המשפט כאשר קבע כי צו ההריסה עומד בתוקפו וזאת לאחר שחלפו 60 יום ממועד נתינתו.
14. בו ביום, ניתנה על ידי החלטה אשר דחתה את הבקשה למתן צו ארעי וזאת לאחר שלא התקיימו הוראות סעיף 254ח' (ב)(2) **לחוק**, וקבעתי דיון במעמד הצדדים ליום 24.2.19, ולאחר שהוגשה בקשה נוספת למתן צו ארעי שאליה צורף אישור מסירה של הבקשה למשיבה, הוריתי על עיכוב ביצוע זמני עד למועד הדיון שנקבע.
15. להשלמת התמונה יצוין כי במקביל להליכי הערעור, הוגשה ביום 24.2.19 בקשה של המערערת לבית המשפט קמא לביטול צו ההריסה עקב פקיעתו, ויודגש כי בבקשה לא ציין ב"כ המערערת, ואפילו ברמז כי הוגש ערעור על ידו, וכי קבוע דיון בערעור לאותו יום. בנוסף, הוגשה בקשה לקביעת דיון על פי סעיף 254ט' (ג)(2) **לחוק**, וזאת בכדי למנוע סיכול של הדיון באם יבוצע צו ההריסה.
16. על בקשות אלו ניתנה החלטת בית המשפט קמא, שלפיה אין מקום לעיכוב ביצוע צו ההריסה. עם זאת, ולפנים משורת הדין, הסכים בית המשפט קמא לעיכוב ביצוע באם המערערת תפקיד עירבון בסך 5,000 ₪ במזומן או בערבות בנקאית.
17. על בקשות אלו הוגשה תגובת המשיבה שבה צוין, בין היתר, כי ב"כ המערערת הטעה את בית המשפט ולא גילה לו כי הוגש ערעור על ידו וכי אין מקום לעיכוב ביצוע נוסף של צו ההריסה, ובעקבות התגובה קבע בית המשפט כי **"בנסיבות אלה, מובן כי אין מקום בשלב זה להחלטות נוספות בתיק דנן. ככל שיהיה בכך צורך לאחר החלטת בית המשפט המחוזי, תישמע הבקשה בראשית השבוע הבא"**.
18. ככל הנראה, בעקבות החלטה זו הודיעה המערערת לבית המשפט המחוזי על ביטול הערעור, וזאת לאור החלטת בית המשפט קמא אשר הורתה על עיכוב ביצוע כנגד הפקדת ערובה, ואולם בתגובה, ובהודעה דחופה שהוגשו על ידי המשיבה התבקשתי לקיים את הדיון ולדחות את בקשת המערערת



לעיכוב הביצוע וזאת, בין היתר, בטענה שהמערערת "מקפצת" בין ערכאה לערכאה, תוך הטעיית כל אחת מהערכאות וזאת בכדי לקבל את מבוקשה, ולאור תגובה זו דחיתי בקשה נוספת של המערערת למתן צו עיכוב ללא תגובת המשיבה והוריתי על קיום הדיון במועדו.

19. אלא שבמקביל, הוגשה כבר בקשה על ידי ב"כ המערערת לבית המשפט קמא ובה נטען כי המשיבה הגישה בקשה שקרית לבית המשפט וזאת "באשר הערעור בוטל על ידי הח"מ לאחר מתן עיכוב הביצוע תמורת הפקדת 5,000 ₪", ולאור החלטה זו קבע בית המשפט קמא כי "מאחר והערעור נמחק, אני קובע דיון בבקשה בפניי ליום 3.3.19 בשעה 11:30".

טיעוני הצדדים בפניי

20. בדיון שהתקיים בפניי, טען ב"כ המערערת כי בית המשפט קמא ידע כי ניתן עיכוב ביצוע זמני על ידי בית המשפט המחוזי, וכמו כן טען כי המערערת ביקשה לשלם את הסך של 5,000 ₪ שנקבע על ידי בית המשפט קמא ואולם נמסר לה כי אין בכך צורך לאור עיכוב הביצוע הזמני עליו הוריתי בהחלטתי מיום 20.2.19.

21. כמו כן, נטען כי לא היה מקום להוצאת צו ההריסה אשר הוצא לכאורה עקב הפרת צו ההפסקה ונטען על ידי המערערת כי מאז צו ההפסקה לא בוצעה עבודה כלשהי על ידי המערערת. כמו כן, נטען כי הבקשה להיתר הינה בקשה טריוויאלית שסיכוייה להתקבל גבוהים, ובעניין זה טענה אדריכלית מטעם המערערת כי היא פועלת אל מול המשיבה וכי כל דרישה שמבקשת המשיבה נענית באותו יום וכי כיום תלויה בקשה למתן היתר אשר אמורה להיכנס לדיון בוועדה הקרובה, עם זאת אישרה האדריכלית כי עבודות הבנייה המבוקשות הינן בגדר הקלה המחייבת פרסום ובהתאם הערכתה הייתה כי יידרש פרק זמן של כ-6-9 חודשים לקבלת היתר הבנייה.

22. ב"כ המשיבה טענה כי יש לדחות את הערעור וכי הדיון בבקשת המערערת לביטול צו ההריסה המנהלי הסתיים למעשה בהסכמת הצדדים מחודש דצמבר 2018 לעיכוב צו ההריסה המנהלי לתקופה של 60 יום וזאת בתנאים שלא מולאו על ידי המשיבה, וכי בבקשה החדשה שהוגשה לביטול צו ההריסה ביום 20.2.19, הוגשה באיחור רב.

23. כמו כן נטען כי בקשת המערערת לקבלת היתר רק התקבלה, וכי שתי בקשות קודמות שהוגשו נדחו על הסף מאחר ולא שיקפו את המצב הקיים וכי הליך אישור הבנייה יכול לקחת שנים ועל פי בדיקה שנערכה על ידי ב"כ המשיבה הבקשה למתן היתר הינה בגדר "היתכנות תיאורטית שהסיכוי שלה קלוש. מדובר בגבהים מאוד בעייתיים שחלק אי אפשר לאשר וכל ההליך הזה ייקח המון זמן".

24. בנוסף, נטען כי אין בסיס לטענת המערערת לפיה פג תוקפו של הצו וזאת מאחר וצו ההריסה המנהלי



הוצא על פי סעיף 217 **לחוק**, ובסעיף 217(ה) לחוק נקבע כי באם לא בוצע הצו להריסת תוספת הבנייה במועד שננקב בצו ההריסה המנהלי "רשאית היחידה הארצית לאכיפה, הוועדה המקומית או הרשות המקומית המוסמכת לאכיפה, לפי העניין, לבצע את הצו", ולטענת ב"כ המשיבה לא קיימת מגבלה של 60 יום לביצוע צו הריסה שכזה.

25. כמו כן נטען, כי, בכל מקרה לא התקיימו במקרה זה הנסיבות המצדיקות את ביטול הצו בהתאם להוראות סעיף 229 **לחוק** ואין מקום לעיכוב ביצוע גם נוכח העובדה כי גם לאחר הוצאת צו ההריסה המינהלי המשיכה המערערת בביצוע עבודות, ועל פי הוראות סעיף 254 ח(ד) **לחוק**, במקרה כזה, אין להורות על עיכוב הליכים.

26. עם זאת, יצוין כי בתשובה לשאלתי מדוע לא בוצע צו ההריסה מיום 2.1.19 ועד למועד הגשת בקשת המערערת בסוף חודש פברואר 2019, השיבה ב"כ המשיבה כי "יש שם עבודה שנבנתה, צריך לעשות את זה בזהירות גדולה ולא רצינו לקחת את זה על עצמנו", ואולם נטען על ידה כי המשיבה ערוכה כיום לביצוע הצו. בנסיבות אלה סירבה ב"כ המשיבה לכל עיכוב ביצוע נוסף של צו ההריסה.

27. בהחלטה שניתנה על ידי בתום הדיון, קבעתי כי פסק הדין ישלח לצדדים וכי עד למתן החלטה אחרת תעמוד בתוקפה החלטת בית המשפט קמא בדבר עיכוב הביצוע של צו ההריסה כנגד הפקדת ערבות בנקאית על סך 5,000 ₪.

דיון והכרעה

28. לאור טיעוני הצדדים, עלי ליתן הכרעתי ואקדים ואציין, כי אני רואה בחומרה רבה את התנהלות המערערת ובא כחה בכל הנוגע לגילוי הנאות שבו היא ובא כוחה היו מחויבים בעת פנייתם לבית המשפט קמא.

29. בעניין זה אני דוחה את טענת ב"כ המערערת שלפיה בית המשפט קמא ידע בעת מתן החלטתו לעיכוב ביצוע צו ההריסה כנגד הפקדת סך של 5,000 ₪, על קיומו של הליך הערעור, וטענה זו נסתרת באופן מפורש על ידי החלטות מאוחרות יותר שניתנו בבית המשפט קמא.

30. אני סבור כי ב"כ המערערת היה מחויב לפתוח את בקשתו בציון העובדה שתלוי ועומד ערעור הקבוע לדיון באותו יום שבו הוגשה הבקשה, ואין לי כל ספק כי אילו ידע בית המשפט קמא עובדה זו, לא הייתה ניתנת ההחלטה אשר הורתה על עיכוב הביצוע כנגד הפקדת 5,000 ₪, ובית המשפט היה קובע כפי שקבע בהחלטה נוספת שניתנה על ידו באותו יום כי אין מקום למתן החלטות נוספות כל עוד תלוי ועומד ערעור בפני בית המשפט.



31. כמו כן, אני סבור כי ב"כ המערערת יצר מצג מטעה כלפי בית המשפט קמא שלפיו הערעור שהוגש על ידו בוטל, ואמנם נכון הוא כי לבקשתו צרף ב"כ המערערת רק את הבקשה לביטול הערעור שהוגשה על ידו, ולא נטען על ידו כי הבקשה אושרה על ידי בית המשפט, ואולם משנקט ב"כ המערערת בבקשה שהוגשה על ידו במילים **"באשר הערעור בוטל על ידי הח"מ..."** היה בכך כדי להטעות את בית המשפט, ואכן מהחלטה נוספת שניתנה על ידי בית המשפט קמא על בקשת המערערת עולה כי בית המשפט קמא הוטעה וסבר כי הערעור כבר נמחק וכי רק לאור קביעה זו נקבע על ידו מועד לדיון בבקשת המערערת לביטול צו ההריסה.

32. בנסיבות אלו, אינני נענה לבקשת המערערת לבטל את הערעור ולהתבסס על החלטת בית המשפט קמא אשר הורתה על עיכוב ההליכים, הואיל ואני סבור כי כאמור לעיל מדובר בהחלטה שנתקבלה עקב אי גילוי הולם של מכלול העובדות הרלוונטיות על ידי המערערת ובא כוחה, ומאחר ולא תלוי ועומד בפניי ערעור על החלטה זו, אינני מורה על ביטולה, אך אני מוצא מקום, בנסיבות, לדון בערעור גופו.

דיון בערעור גופו

33. בטרם אדון בערעור גופו, אקדים ואדגיש כי כפי שנקבע לא אחת תכליתו של צו הריסה מינהלי הינה להוות כלי לסילוק בנייה בלתי חוקית מעל פני השטח "על אתר וכדי למנוע קביעת עובדות" (ראו: עפ"א 28888-09-17 **אבו רומי נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה - מחוז צפון** (2.10.17), פסקה 23; וכן אפנה לדברי השופטת א' פרוקצ'יה ב- ע"פ 10505/03 **אזולאי נ' מדינת ישראל**, פ"ד נח(2), 625,627, לפיהם: **"תכליתו של צו הריסה היא למנוע אפשרות של השעיית ביצוע צווים בדרך של גרירת הליכים משפטיים באופן מלאכותי בכדי להרוויח זמן"**.

34. לאור העיקרון לעיל, נקבע גם כי:

"לפיכך, עומדת משוכה גבוהה בפני נאשם, המבקש מבית המשפט להורות על עיכוב ביצוע צו ההריסה. יפים, לעניין זה, דבריו של המשנה לנשיאה ס' גובראן ב-רע"פ 15/8220 כפאיה נ' מדינת ישראל [פורסם בבב] (27.12.2015), כי:

"הכלל הנוהג בפסיקה הוא כי ככלל, צו הריסה יבוצע במועדו, ואילו היעדרות לבקשה לדחיית המועד לביצוע הצו תיעשה רק במקרים 'חריגים ויוצאי דופן', בהם היתר הבנייה מצוי בהישג יד ורק עיכוב פורמלי מעכב את קבלתו [...] יוטעם, כי הנטל להוכיח כי קבלת ההיתר קרובה מוטל על המבקש את עיכוב ביצוע צו ההריסה".

ככלל, במקרים המתאימים, עשוי בית המשפט להורות כי צו הריסה ייכנס לתוקף בחלוף פרק זמן מסוים, בו תינתן למבקשים הזדמנות להכשיר את הבנייה הבלתי חוקית. יחד עם זאת, יש לדחות מכל וכל את הסברה, לפיה ביצוע צו ההריסה יעוכב, כל אימת שעומדים על הפרק הליכים תכנוניים כלשהם, ויודגש כי סמכות זאת של בית המשפט צריכה להישמר במקרים חריגים ויוצאי דופן.



רע"פ 9218/17 מוחמד חבשי נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה (21.1.18) פסקה 16).

35. על האמור לעיל, יש להוסיף את הוראותיו הברורות של **החוק**, לאחר תיקון 116, אשר צמצמו באופן מהותי את סמכויותיו של בית המשפט להורות על עיכוב ביצוע של צו הריסה מינהלי, והחמירו מאוד את התנאים הנדרשים לצורך עיכוב הביצוע (ראו סקירה מפורטת של הוראות החוק לאחר תיקון 116 ומטרתן בעפ"א (ב"ש) **8591-02-17 מדינת ישראל ופרקליטות המדינה המחלקה לאכיפת דיני מקרקעין נ' פאיקה אבו גוינה** (9.4.17)).

36. ומכאן למקרה שבפנינו, שבו, בשלב זה, טרם הסתיים הדיון וטרם ניתנה החלטה לגופו של עניין בבקשת המערער מיום 20.2.19 לעיכוב ביצוע צו ההריסה ל - 60 יום נוספים (סעיף 14 לבקשה), וכן הבקשה לביטול צו ההריסה עקב פקיעתו שהוגשו ביום 24.2.19, וכפי שפורט לעיל, הערעור שבפניי מתייחס אך ורק להחלטות בית המשפט קמא שלא ליתן עיכוב ביצוע של צו ההריסה במעמד צד אחד.

37. אלא שמאז הוגש הערעור, הצדדים הביאו בפני בית המשפט את מלוא טענותיהם, הן ביחס להליכי הבקשה להיתר הננקטים על ידי המערער והן ביחס לתוקפו של צו ההריסה, ובהתאם אני נדרש להתייחסות רחבה יותר לטענות הצדדים.

38. אקדים ואציין כי אין ממש בערעור המערער על החלטות בית המשפט קמא שלא להורות על עיכוב ביצוע צו ההריסה במעמד צד אחד ומבלי שתתקבל תגובת המשיבה, וזאת בראש ובראשונה, נוכח הוראות סעיפים 254(ב)(2) ו - 254 ט(ג)(2) **לחוק**, לפיהם תנאי למתן עיכוב ביצוע של צו הריסה מינהלי במעמד צד אחד, הינו הצהרת מבקש העיכוב לפיה ניתנה על ידו הודעה לרשות האוכפת על הגשת הבקשה, וכעולה משתי בקשות המערער שהוגשו ביום 20.2.19, תנאי זה לא התקיים וממילא בית המשפט קמא לא היה רשאי להורות על עיכוב ביצוע במעמד צד אחד, ומטעם זה בלבד דין הערעור להידחות.

39. על האמור אוסיף ואדגיש, כי מקובלים עליי גם יתר טעמיו של בית המשפט קמא, בדבר השיהוי הניכר שבו הוגשה הבקשה לעיכוב ביצוע נוסף, אשר אף הוא מהווה עילה לדחיית הבקשה למתן צו עיכוב במעמד צד אחד.

40. לאור הנימוקים לעיל, דין ערעור המערער להידחות, ואולם, בשים לב להשתלשלות העניינים, כפי שפורטה לעיל, ופנייתה של המערער במקביל לשתי הערכאות, ומשהונחה בפניי תגובת המשיבה, נדרשת הכרעתי גם בשאלת המשך עיכוב ההליכים, עד להשלמת הדיון בשתי הבקשות התלויות ועומדות כיום בפני בית המשפט קמא.

41. באשר לבקשה לביטול צו ההריסה בשל פקיעת תוקפו, אני סבור כי סיכויי הבקשה להתקבל נמוכים



ביותר וזאת נוכח הוראות סעיף 217 **לחוק שמכוחו הוצא צו ההריסה**, אשר לא הגביל את תקופת הביצוע של הצו, כאמור ל - 60 יום וזאת בשונה מהוראות סעיף 222(ב) **לחוק**, הדן בצו הריסה מינהלי המוצא ללא צו הפסקה קודם, שביצעו הגבל לתקופה של 60 יום.

42. להשלמת התמונה יצוין כי בדיון שבפני העלה ב"כ המערער טיעון בעל פה, שלפיו לא היה מקום להוציא את צו ההריסה כלל, מאחר והמערער לא ביצע עבודות כלשהן לאחר שהוצא צו ההפסקה, אלא שטענה זו לא הועלתה כלל בבית המשפט קמא, וכל שנטען בבית משפט קמא הוא כי לאחר **הוצאת צו ההריסה**, המערער לא ביצע עבודות נוספות (ראה סעיף 4 לבקשה לעיכוב הביצוע מיום 20.2.19), ובסעיף 5 אף נטען מפורשות כי **מאוקטובר 2018** (מועד צו ההריסה) לא בוצעה כל פעולת בנייה.

43. בנסיבות אלו, טענות המערער יכולות לעמוד לה לכל היותר כנגד טענת המשיבה לפיה יש לדחות על הסף את כל בקשותיה נוכח הוראות סעיפים 254 ח(ד) ו- 254 ט(ד) **לחוק** הקובעות כי לא ינתן עיכוב ביצוע באם נוכח בית המשפט לדעת כי העבודה נמשכה לאחר הוצאת צו ההריסה, אך טענות אלו אינן יכולות לשמש כעילה לביטול צו ההריסה.

44. להשלמת התמונה יצוין כי בבקשה הראשונית לביטול צו ההריסה, שהוגשה ביום 11.11.18, הועלו על ידי המערער טענות נוספות לפיהן צו ההריסה הוצא כנגד בנייה שהייתה קיימת בעבר, אלא שכנגד טענה זו עומדת העובדה שאם, אכן, כטענת המערער, לא היה מקום להוצאת צו **הפסקה** מינהלי כנגד העבודות, הרי שהמועד להעלות טענות אלו היה לאחר הוצאת צו ההפסקה, בחודש אפריל 2018, ומשלא נעשה כן, המערער, לכאורה, אינה רשאית להעלות טענות אלו במסגרת בקשה לביטול צו ההריסה שהוצא, כאמור, עקב **הפרת** הוראות צו ההפסקה.

45. בנסיבות אלו, ומבלי לקבוע מסמרות, נראה כי סיכויי הבקשה לביטול צו ההריסה נמוכים ביותר, ובהתאם, יש לבחון, האם יש מקום להמשיך עיכוב ביצוע צו ההריסה, לאור הוראות סעיף 254 ט' **לחוק**.

46. במקרה שלפנינו, קיימים נתונים סותרים, הואיל ומחד, לא ניתן לטעון כיום כי קיים היתר בנייה ב"הישג יד" או אף קרוב לכך, ואפילו האדריכלית מטעם המערער העריכה כי יידרש פרק זמן של 6-9 חודשים לקבלת היתר בנייה.

47. מאידך, אין חולק על כך שכיום מונחת בפני המשיבה בקשה להיתר בנייה, האמורה להיות נדונה בישיבתה הקרובה של המשיבה, ולא נסתרה טענת האדריכלית לפיה מילאה אחר כל הדרישות המקדימות של המשיבה, וכי בכפוף לאישור הקלה, לא קיימת מניעה עקרונית לאישור הבקשה להיתר ובנסיבות אלו קיימת, לכאורה, הצדקה, בנסיבות העניין, לעיכוב ביצוע נוסף, עד לקבלת החלטתה של המשיבה בנוגע לבקשה להיתר הבנייה, שעל פיה ניתן יהיה להחליט באם היתר הבנייה הינו ב"הישג יד"



או כטענת ב"כ המשיבה, בגדר "היתכנות תיאורטית שהסיכוי שלה קלוש".

48. על השיקולים לעיל, יש להוסיף במקרה זה נסיבה מיוחדת והיא הסיכון בביצוע צו ההריסה, והחשש מפני הנזק שעלול להיגרם מביצוע צו ההריסה.

49. בעניין זה, וכפי שפורט לעיל, אף ב"כ המשיבה הודתה בפניי כי קיים סיכון בביצוע צו ההריסה של גרימת נזק אשר לא יתמצה בהריסת הבנייה הבלתי חוקית וזאת נוכח נתוני השטח שבו בוצעה העבודה, והמצוי בשיפוע ניכר, ממנו יכולתי להתרשם גם מהצילומים שהוצגו בפניי, ושיקול זה של החשש מגרימת נזק לא רק למערערת, אלא גם לצדדים שלישיים, שעלותו עלולה להיות מוטלת, בסיכומי של דבר, על המשיבה, אף הוא שיקול שיש לקחת בחשבון ויש בו כדי לשמש הצדקה נוספת לעיכוב הליכים לתקופה קצרה, במהלכה יתבררו סיכויי קבלת היתר לעבודות שבוצעו ולעבודות הנוספות שאותן מבקשת המערערת לבצע.

50. לאור כל האמור לעיל, אני סבור כי, במקרה זה, נראה לכאורה כי יש מקום להורות על עיכוב ביצוע נוסף של צו ההריסה, לכל הפחות עד לגמר הדיון בבקשות המערערת בבית משפט קמא, אך זאת בכפוף להפקדת ערובה מתאימה של המערערת, אשר תבטיח את קיומו של צו ההריסה, ככל שטענות המערערת בבית משפט קמא תדחנה, וכן להבטחת כיסוי הוצאות המשיבה, אשר נערכה לביצוע הצו, עקב עיכוב ביצוע הצו.

51. בעניין זה, ולאור השתלשלות העניינים עד עתה, ובשים לב להיקף העבודות שביצעה המערערת ובכלל זה עבודות בשטחי שצ"פ שבבעלות המשיבה, הערובה אותה תידרש המערערת להפקיד לצורך עיכוב הביצוע, צריכה להיות משמעותית, ובעניין זה נתתי גם משקל להתנהלותה של המערערת, אשר נמנעה מהפקדת ערובה כלשהי במשך תקופה ארוכה גם לאחר ההחלטה המוסכמת בדבר עיכוב הביצוע מחודש דצמבר 2018, וטיעוניה בעניין זה לפיה "לא ידעה" איזו ערובה עליה להפקיד, אינם משכנעים.

52. לפיכך, ומכח סמכותי על פי סעיפים 254ח(ג) ו-254ט(ח) לחוק, אני מורה כי תנאי לעיכוב הליכים עד לגמר הדיון בכל בקשותיה של המערערת בבית משפט קמא הינו הפקדת המחאה בנקאית או ערבות בנקאית בקופת בית משפט קמא, להבטחת ביצוע הצו ולהבטחת הוצאות המשיבה, וזאת בסך של 50,000 ₪, לא יאוחר מיום 4.3.19 בשעה 10:00 בבוקר, וככל שלא תבוצע ההפקדה האמורה יבוטל מיידית עיכוב הביצוע של צו ההריסה.

53. ככל שבית המשפט קמא יסבור כי לאור החלטתי אין מקום או צורך בדיון נוסף בבקשות המערערת, והמערערת תפקיד את הערובה שנקבעה, אזי החלטתי בדבר עיכוב הביצוע תעמוד בתוקפה למשך 90 יום מהיום או עד למועד קבלת החלטת הועדה המקומית בעניין בקשת היתר הבנייה



שהוגשה על ידי המשיבה, **על פי המוקדם מבין השניים**, ובתום אחד המועדים לעיל, יהיה כל צד רשאי להגיש בקשה לדיון מחודש כפי שיידרש בהתאם לנסיבות.

54. בנוסף, ולנוכח כל השתלשלות העניינים בתיק זה, ונוכח דחיית ערעור המערערת בהחלטה נשוא הערעור, אני מחייב את המערערת לשאת בהוצאות המשיבה בסך של **5,000 ₪**.

55. **המזכירות תודיע מיידית על פסק הדין לצדדים.**

ניתן היום, כ"ג אדר א' תשע"ט, 28 פברואר 2019, בהעדר הצדדים.