



## ע"פ 45876/02/19 - הועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה נגד איחסאן אבו רנה

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פליליים

עפ"א 45876-02-19 הועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה נ' אבו רנה  
תיק חיצוני: 2068/16

לפני כבוד השופט שמואל מנדלבוט  
המערערת  
הועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה

נגד  
המשיב  
איחסאן אבו רנה

### פסק דין

### פתח דבר

1. לפני ערעור הועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה (להלן-"**המערערת**") על החלטת בית המשפט לעניינים מקומיים בחיפה (כב' השופטת ג'אדה בסול) מיום 14.2.19 בתיק 72314-01-17 (להלן-"**ההחלטה**") במסגרתה נעתר בית המשפט קמא לבקשת המשיב לעיכוב ביצועו של צו הריסה שיפוטי והורה על עיכוב ביצוע עד ליום 10.9.19.

### רקע:

1. כנגד המשיב הוגש לבית המשפט לעניינים מקומיים בחיפה ביום 28.7.16 כתב אישום בגין בניית דירה במפלס הגג ושימוש ללא היתר בשטח של כ- 64 מ"ר (להלן-"**הדירה**") שבוצעה בשנים 2015-2016 בנכס הידוע כגוש 10858 חלקה 60 באזור בנין ערים חיפה (ת.פ. 2068/2016). הדירה כוללת ממ"ד, חדרי מגורים, מטבח, חדר שירותים, 2 מרפסות מקורות וגרם מדרגות חיצוני.

2. להשלמת התמונה יצוין כי, כפי שתואר בכתב האישום, בגין הבניה נשוא כתב האישום ניתן בהליך קודם ביום 11.1.16 צו הפסקת עבודות שיפוטי במסגרת ב.ש. 7/16 וזאת לאחר שהמשיב לא הרס את הבניה לאחר שנשלחו לו התראות בתאריכים 27.12.15 ו-7.7.16.



לאחר מכן ביום 27.1.16, במסגרת **ב.ש. 26/16**, הוצא כנגד הבניה צו הריסה מנהלי (להלן בהתאמה - **ב.ש. 26/16** ו- **צו ההריסה המנהלי**) וזאת לפי סעיף 238 **לחוק התכנון והבניה**, התשכ"ח-1965 בנוסחו לפני **חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 116)**, התשע"ז-2017 (החוק בנוסח הקודם ייקרא להלן- **"חוק התכנון והבניה"**). ביום 8.6.16 עוכב ביצוע צו ההריסה המנהלי עד ליום 30.6.16 לצורך הגשת בקשה ללגליזציה וקידומה.

3. בגין עבודות הבניה הואשם המשיב בעבירה של הקמת בנין, ביצוע עבודה בבנין ללא היתר, אחריות לעבודה הטעונה היתר ושימוש ללא היתר בבניה שנבנתה ללא היתר הכל לפי סעיפים 204(א) ו- 208(א) (2)+(3) + (7) **לחוק התכנון והבניה**.

4. ביום 16.10.17 הורשע המשיב בעובדות כתב האישום על פי הודאתו וניתן גזר דין שבמסגרתו ניתן, בין היתר, צו להריסת הדירה **שיבוצע עד ליום 30.10.18** (עיכוב ביצוע של הצו למשך כ- 12 חודשים) אלא אם עד לאותו יום יקבל המשיב היתר בניה כחוק (להלן- **"צו ההריסה"**). בגזר הדין נקבע כי אם לא יבצע המשיב את צו ההריסה בתוך המועד שנקבע לא יהיה בכך כדי לפטור את המשיב מביצועו, וכל עוד לא תבוצע ההריסה, יראו את הצו כמתחדש מדי יום. לאור מתן צו ההריסה השיפוטי, ביטל בית המשפט לעניינים מקומיים את צו ההריסה המנהלי שניתן כאמור בהליך ב.ש. 26/16.

5. במסגרת טיעוני המערערת בטרם מתן גזר הדין, אישרה ב"כ המערערת כי **"הסכמנו לעיכוב מאחר והנאשם צריך להגיש תב"ע נקודתית כדי להכשיר את הבנייה"**.

6. ביום 23.10.18 ביקש המשיב לעכב את ביצועו של הצו לפי סעיף 318 לחוק התכנון והבניה בטענה כי הוא מקדם הליך הכשרה ועל אף התנגדות המערערת, בית המשפט לעניינים מקומיים (כב' השופטת סיגלית גץ-אופיר) נעתר לבקשה והורה על עיכוב ביצוע צו ההריסה למשך 90 יום ממועד מתן ההחלטה (עד ליום 4.2.19). בהחלטתו ציין בית המשפט כי המשיב החל בהליך הגשת בקשה בחודש 7/2018 ובקשתו נמצאת בשלב שבו נדרש המשיב לבצע בה תיקונים לצורך המשך הדיון בה כך שביצוע צו ההריסה באותן נסיבות הינו צעד דרסטי ובלתי הפיך אשר יאיין את ההליך שהחל המשיב (להלן- **"ההחלטה מיום 7.11.18"**).

7. ביום 5.2.19 הגיש המשיב בקשה נוספת לעיכוב ביצוע צו ההריסה בטענה כי הוא מקדם את הליך ההכשרה וכי עיכובו של צו ההריסה נדרש על מנת לאפשר לו לקדם את התכנית שהוגשה כבר בחודש יולי 2018. ביום 14.2.19 נעתר בית המשפט לעניינים מקומיים (כב' השופטת ג'אדה בסול) לבקשה והורה על עיכוב ביצוע הצו עד ליום 10.9.19, וזאת מהנימוק כי המערערת השלימה עם ההחלטה מיום 7.11.18 ולא ערערה עליה ועל כן, נקבע, מאחר ומדובר באותו מצב עימו המערערת השלימה ולא ערערה על אותו החלטה ובהינתן כי עניין הכשרת הבניה מטופל על ידי המשיב, הרי שיש מקום להיעתר לבקשה (להלן- **"ההחלטה מיום 14.2.19"**). על החלטה זו הוגש הערעור שלפני.



## הודעת הערעור:

8. לטענת המערערת, אין זה מן הראוי לבוא עמה חשבון שעה שלא מצאה לערער על ההחלטה מיום 7.11.18 והעובדה כי לא ערערה על אותה החלטה אינה מהווה נימוק רלוונטי המצדיק אישור בקשה נוספת לעיכוב ביצוע צו ההריסה בהיעדר טעם ענייני המצדיק זאת שכן לעמדת המערערת, עיכוב נוסף של צו ההריסה מאפשר למשיב להמשיך וליהנות מפירות עבירות הבניה הנרחבות שביצע בבחינת "ויצא חוטא נשכר" כאשר לפניו עוד דרך ארוכה וסיכויי ההכשרה, אם בכלל, הם בבחינת לוט בערפל.
9. כמו כן נטען כי החלטת בית המשפט קמא עומדת בניגוד לפסיקה מחייבת וברורה של בית המשפט העליון. בעניין זה הפנתה המערערת להלכה לפיה בבוא בית המשפט להחליט אם להאריך המועד לביצועו של צו הריסה שיפוטי, על פי שיקול הדעת המוענק לו בסעיף 207 **לחוק התכנון והבניה**, עליו להביא במניין שיקוליו, בין השאר, את האינטרסים הציבוריים המשקפים מספר תכליות כגון השמירה על מדיניות התכנונית, שמירת הבטיחות וקיום שלטון החוק ומנגד את אינטרס הפרט של הנאשם הספציפי, לרבות זכות הקניין שלו בקרקע, מהות הבניה והיקפה, נסיבות ביצוע העבירה, העלויות הכספיות הכרוכות בביצוע ההריסה, צרכיו של הנאשם בקיום המבנה שנבנה ללא היתר ותכליות הארכות הקודמות שניתנו לביצוע הצו והאם קיים סיכוי לקבלת היתר בנייה בפרק זמן שאינו ממושך יתר על המידה. (המערערת הפנתה בהקשר זה לע"פ(י-ם) 40745/07 **נווה נ' מ"י** (18.5.2008)).
10. כמו כן המערערת הפנתה להלכה לפיה צו הריסה יבוצע במועדו ובית המשפט יעכב ביצוע צו הריסה רק במקרים חריגים ויוצאי דופן כאשר היתר הבניה שאמור להכשיר את הבניה הבלתי חוקית נמצא "בהישג יד ממשי" ורק עיכוב פורמלי מעכב את קבלתו. (המערערת הפנתה בעניין זה, בין היתר, לע"פ 7371/18 **יצחק שמחה סופר נ' מ"י** (25.10.18) ו-רע"פ 8220/15 **כפאיה נ' מ"י** (27.12.15) (להלן-"עניין כפאיה").
11. המערערת טוענת כי אמנם צו ההריסה ניתן לפני כניסת **חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 116)**, התשע"ז-2017 (להלן-"**תיקון 116**") לתוקף, ואולם יש להשליך את רצונו של המחוקק במסגרת אותו תיקון, ואשר לפיו אין ליתן אורכות למועדים שנקבעו לביצוע צווים, באופן רטרואקטיבי גם על המקרה שבפנינו ולהחליט על פיו. לאור האמור, נטען כי במאזן האינטרסים גובר האינטרס הציבורי שלא לתת ארכה לביצוע הצו וכי על הציבור לדעת כי צווי בתי המשפט יש לקיים וזאת במיוחד כאשר המשיב לא פעל להכשרת הבניה.
12. לטענת המערערת, במקרה דנן היתר הבניה אינו "בהישג יד" כפי שנקבע בפסיקה ואין כל התקדמות משמעותית בהכשרת הבניה הבלתי חוקית כך שלא מתקיימים טעמים מיוחדים אחרים שמצדיקים את דחיית ביצועו של צו ההריסה ואין הצדקה בדין למתן הארכה נוספת לעיכוב ביצוע צו ההריסה בשים לב לכך כי העבודה האסורה אינה תואמת את התכנית החלה על המקרקעין.
13. המערערת מוסיפה וטוענת כי עצם הגשת התכנית איננה צריכה לשמש נסיבה מקלה למשיב ואין בכוונתה להמתין עד לסיום הטיפול בתכנית בוועדת התכנון שכן מדובר בהליך שהוא ממושך ומורכב מטבעו, בפרט כאשר מדובר



בבקשה לאישור תב"ע.

14. עוד נטען כי התכנית שהוגשה ביולי 2018 נדחתה בשל אי עמידת המשיב בתנאי הסף הנוגע לגיבוש מדיניות כוללת והוכחת זכות עמידת קניינית כך שאין מדובר בתנאי סף של מה בכך ואין כלל תכנית הנמצאת בטיפול כלשהו אלא מדובר לכל היותר בתכנית המצויה לפני תחילתה של הדרך כך שאין כל צפי קרוב להכשרת הבניה ומשכך לא היה כל מקום להאריך בפעם נוספת ביצוע צו ההריסה.

15. המערערת טוענת עוד כי התנהגותו של המשיב שממשיך להשתמש בבניה שנבנתה ללא היתר פוגעת בשלטון החוק ויש לאיין את התועלת הכלכלית הצומחת לו מהבניה הלא חוקית.

#### טיעוני המשיב:

16. בדיון שהתקיים בערעור ביום 11.6.19 תמך ב"כ המשיב בהחלטה נשוא הערעור וטען כי התנגדות המערערת לעיכוב ביצוע צו ההריסה כפי שהוגשה לבית המשפט קמא היתה חסרת תום לב לאור השתלשלות העניינים שתוארה על ידו באופן מפורט בעניין ההסכמות אליהן הגיעו הצדדים במסגרת הליך צו ההריסה המנהלי (ב.ש. 26/16) ובמסגרת ההליך השיפוטי ואשר על בסיסן ניתן צו ההריסה השיפוטי.

17. ב"כ המשיב הגיש לתיק אסופה של מסמכים שסומנו כ**מוצגים 1-35** מטעם המשיב וטען כי הושגה הסכמה בין הצדדים שלפיה ימוצה ההליך התכנוני וההסכמה קיבלה תוקף של החלטת בית המשפט בצו ההריסה המנהלי. בהקשר זה הגיש ב"כ המשיב, בין היתר, "**בקשה למתן תוקף של החלטה להודעה מוסכמת מטעם הצדדים**" מיום 13.4.16 שהוגשה לבית המשפט לעניינים מקומיים במסגרת ב.ש. 26/16 (**מוצג 17**) בה נרשם כי המשיב חוזר בו מן הבקשה שהגיש לביטול צו ההריסה המנהלי ובהתאם לכך הבקשה תידחה ותיוותר על כנה אך ורק הבקשה לעיכוב ביצוע אותו צו. עוד הוסכם כי מבלי לגרוע מעמדת המשיבה לעניין הסיכוי הנמוך לאישור הבקשה להיתר, יעוכב ביצוע צו ההריסה המנהלי, לפנים משורת הדין, לתקופה של חודשיים על מנת לאפשר לצוות המקצועי לבדוק את הבקשה להיתר מטעם המשיב שתוגש לכל המאוחר תוך 7 ימים (מיום הגשת ההודעה 13.4.16) והמשיב מצידו מתחייב לקדם את הבקשה להיתר ולהשלים ללא דיחוי כל מסמך ו/או תיקון שידרש ע"י גורמי הרישוי. עוד הוסכם כי ככל שהמשיב יקדם את הליך הרישוי ללא דיחוי ותידרש ארכה קצרה לצורך השלמת הליך הרישוי בוועדה המקומית יוכל להגיש בקשה נוספת לעיכוב ביצוע הצו ותינתן הסכמת המערערת. ממוצגי המשיב עולה כי בית המשפט לעניינים מקומיים (כב' השופטת ג'אדה בסול) בהחלטתו מיום 13.4.16 בב.ש. 26/16 (**מוצג 18**) אישר את הסכמת הצדדים ונתן להן תוקף של החלטה ובהתאם דחה את הבקשה לביטול צו ההריסה המנהלי והורה על עיכוב ביצוע הצו עד ליום 30.5.16 תוך שקבע "**על מנת לאפשר למבקש לפעול בהתאם למוסכם, להגיש בקשה לליגליזציה ולקדם אותה**" ונקבע עוד כי **בהתאם להתנהלותו של המשיב תישקל אפשרות לעיכוב נוסף של ביצוע הצו, בהתאם לתנאים שיווצרו.**

18. יש לציין כי ב**מוצגים 19-32** הוגשו הודעות ובקשות מוסכמות נוספות מטעם הצדדים לעיכוב ביצוע צו ההריסה המנהלי לאור ההליך התכנוני שהחל המשיב ובהינתן שלבי הטיפול בבקשתו כפי שתוארו בכל אחת מהבקשות ובית



המשפט לעניינים מקומיים אישר את הסכמות הצדדים ונתן להן תוקף של החלטות עד ביטול צו ההריסה המנהלי בגזר הדין עם מתן צו ההריסה השיפוטי כפי שפורט לעיל. כבר יצוין כי מהמסמכים שצורפו במוצגים 19-32 עולה כי המשיב ולפי הסכמת הצדדים, הגיש ביום 16.4.16 את בקשתו ללגליזציה בפני המערערת בעניין הבנייה נשוא צו ההריסה (**מוצג 2**) ולפי רישומי ב"כ המערערת בהודעתה על הסכמה לעיכוב נוסף של ביצוע הצו מיום 31.12.17 (**מוצג 32**) הבקשה להיתר מונחת נכון לאותו מועד בפני הגורמים המקצועיים לצורך בחינה האם ניתן יהא להכשיר את הבנייה נשוא הצו באמצעות תב"ע נקודתית.

19. ב"כ המשיב טען עוד כי גזר הדין שניתן בבית המשפט לעניינים מקומיים ואשר במסגרתו הוטל צו ההריסה השיפוטי ובוטל צו ההריסה המנהלי, ניתן על בסיס הסדר אליו הגיעו הצדדים ובעניין זה הפנה לטיעוני ב"כ המערערת לעונש בפרוטוקול מיום 16.10.17 במסגרתם ביקש ב"כ המערערת להטיל, בין היתר, צו הריסה שפוטי מעוכב לחצי שנה וציין כי המערערת מסכימה לעיכוב ביצוע צו ההריסה השיפוטי שיינתן מאחר והמשיב צריך להגיש תב"ע נקודתית כדי להכשיר את הבנייה.

20. ב"כ המשיב הוסיף כי באוקטובר 2017 בירר מול מחלקת מהנדס העיר את עניין הבקשה להיתר שהוגשה כאמור ביום 18.4.16 ומדוע לא חלה כל התקדמות בעניין ואז הודע לו על ידי גורם מצוות מהנדס העיר שההמלצה היא להגיש תב"ע נקודתית כתנאי לקידומה ולטענת ב"כ המשיב המלצה זו נרשמה בכתב יד על "פתק" שנמסר לידי ב"כ המשיב ואשר נמסר לעיון בית המשפט וסומן **כמוצג 1**.

21. ב"כ המשיב מסר עוד כי בעקבות ההתייעצות עם צוות מהנדס העיר באוקטובר 2017, הוגשה מטעם המשיב בקשה לתב"ע נקודתית ביום 24.7.18 ולאחר מכן פעל המשיב לקידום הבקשה ועמידה בדרישות ובתנאים לקידומה ובהמשך לדיון הוגש לתיק על ידי ב"כ המשיב אישור מיום 16.5.19 מטעם מנהלת האגף לתכנון עיר בעיריית חיפה לפיו תכנית 304-0668988 שהוגשה על ידי המשיב (להלן-"**התכנית**") עומדת בתנאי הסף ומופנית לרפרנט באגף לתכנון עיר לצורך קידומה לדיון בפני הועדה המקומית וכך גם אישרה ב"כ המערערת בדיון בפני. יש לציין עוד כי באישור מיום 16.5.19 צוין כי על המשיב להגיש כתב התחייבות וכי מוצע לקבוע בהקדם ישיבת עבודה עם הרפרנטית.

22. כמו כן ובהמשך להחלטה מיום 11.6.19 שניתנה בתום בדיון ולתמיכה בטענות המשיב לפיהן הוא ממשיך לפעול לקידום התכנית ולמלא את הדרישות שעליו למלא לצורך כך, הוגשה לתיק הסכמה מטעם השכן "מישל ג'מאל" שניתנה ביום 6.2.19 לפיה הוא מסכים לקיומן של מדרגות גישה, בתוך חלקה שבבעלותו, לדירת המשיב כפי שסומנו בתכנית. עוד נטען כי לצורך החתמת השכן על ההסכמה האמורה, נדרש המשיב לשלם לשכן סך של 250,000 ₪ שנטען כי שולמו על ידו.

23. המערערת חזרה בדיון על עמדתה כפי שנרשמה בהודעת הערעור וטענה כי התכנית, אף שאושר כי עומדת בתנאי הסף, נמצאת בשלב מקדמי וטרם גובשה עמדת המערערת בשאלה האם התכנית תואמת לתכנית המתאר באיזור



הוואדי שבו נמצאת הקרקע ואין כל הצדקה להמתין עד שהמשיב יצליח, אם בכלל, להכשיר בסופו של דבר את הבניה נשוא הצו.

#### דין והכרעה:

24. לאחר שעיינתי ובחנתי את כל טיעוני הצדדים, לרבות המסמכים שהוצגו על ידי המשיב במהלך הדיון ובהודעתו מיום 11.6.19 הנני סבור כי לא נפל כל פגם בהחלטת בית המשפט קמא להיעתר לבקשת המשיב לעיכוב נוסף של צו ההריסה ואין איפוא כל הצדקה להתערב בהחלטת בית המשפט קמא נשוא הודעת הערעור;

25. בטרם אדון בטענות הצדדים מן הראוי לחזור ולהזכיר את הלכתו הברורה של בית המשפט העליון לפיה:

**"בית משפט זה עמד לא אחת על כך שעבירות התכנון והבניה הן עבירות המבטאות זלזול בחוק וברשויות, וכי בתי המשפט ימעלו בחובתם אם יתנו לבניה בלתי חוקית להיגרר כך שלא יושם קץ להפקרות...לפיכך הכלל הנוהג בפסיקה הוא כי ככלל, צו הריסה יבוצע במועדו, ואילו היעדרות לבקשה לדחיית המועד לביצוע צו הריסה תיעשה רק במקרים "חריגים יוצאי דופן", בהם היתר הבניה מצוי בהישג יד ורק עיכוב פורמאלי מעכב את קבלתו... יוטעם, כי הנטל להוכיח כי קבלת ההיתר קרובה מוטל על המבקש את עיכוב ביצוע ההריסה, ובעניין זה אין די בטענות בעלמא בדבר קיומו של הליך תכנוני כלשהו"**

[ראו "עניין רשיק כפאיה" בפסקה 9 לפסק הדין והאסמכתאות המפורטות שם וראו גם רע"פ 4877/18 יונס אלאטרש נ' מ"י (4.9.18)].

על היותה של הבניה הבלתי חוקית בגדר "מכת מדינה" ראו לדוגמא רע"פ 4357/01 סבן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה אונו, פ"ד נו (3) 49, 55.

26. עם זאת בית המשפט העליון הורה גם כי יתכנו מקרים בהם תהיה קיימת הצדקה לעיכוב ביצוע צו ההריסה וכדברי בית המשפט:

**"ככלל, במקרים המתאימים, עשוי בית המשפט להורות כי צו הריסה ייכנס לתוקף בחלוף פרק זמן מסוים, בו תינתן למבקשים הזדמנות להכשיר את הבניה 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 למקרים חריגים ויוצאי דופן."**

[ראו רע"פ 9218/17 מוחמד חבשי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה (21.1.18) בפסקה 16].



27. כל האמור לעיל, קיבל משנה תוקף לאור הוראותיו הברורות של **החוק**, לאחר תיקון 116, אשר צמצמו באופן מהותי את סמכויותיו של בית המשפט להורות על עיכוב ביצוע של צו הריסה מנהלי או שיפוטי, 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) ואת הדברים שרשמתי בעפ"א(חי') 38093-01-19 **הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה נ' צרור** (12.3.19) (להלן-"**עניין צרור**"). אכן כפי שטענה המערערת, על אף העובדה שצו ההריסה במקרה שלפנינו הוצא עוד בטרם נכנס לתוקפו תיקון 116, הרי עדיין "רוחו" של התיקון צריכה לשמש כאמת מידה לקביעת ההצדקה שבעיכוב ביצוע (ראה עניין "**אבו גוינה**").

28. בענייננו, אמנם נכון הוא כי השלב התכנוני בו מצויים ההליכים הנדרשים לצורך הכשרת הבניה נשוא צו ההריסה אינו יכול להיחשב על פי מבחני הפסיקה שציינתי לעיל כשלב בו "היתר הבניה" מצוי בהישג יד". **יחד עם זאת, בנסיבות המקרה הספציפי דנן, לאור השתלשלות העניינים כפי שתוארה לעיל ובהינתן השלב בו מצויה התב"ע הנקודתית שהגיש המשיב בהסכמת וכהמלצת המערערת או מי מטעמה ובהעדר עמדה מטעם המערערת בהתייחס לסיכויי התכנית והכשרת הבניה נשוא צו ההריסה כגון העדר אפשרות תכנונית להכשרת אותה בניה, לא ניתן לטעמי לקבוע בשלב זה כי המשיב מיצה את ההזדמנות, שניתנה לו בהסכמת המערערת, להכשיר את הבניה הלא חוקית נשוא צו ההריסה וכי אין כל צפי קרוב וממשי להכשרת הבניה כפי שטענה המערערת בהודעת הערעור, כך שלדעתי במצב הדברים האמור קיימת הצדקה לעיכוב ביצוע נוסף של ביצוע צו ההריסה כפי שקבע בית המשפט קמא ומנימוקיו;**

29. מבלי להקל ראש בעבירה בה הורשע המשיב, לאור מהותה והיקף הבניה שבוצעה ללא היתר ומבלי להתעלם מחשיבות ומטרת צו ההריסה והרציונאל העומד מאחורי הכלל שלפיו יש לבצע צו הריסה במועד, לטעמי עומדות לזכות המשיב מספר נסיבות ספציפיות ייחודיות ובכלל זה העובדה כי המשיב אינו שוקט על שמריו ופועל להכשרת הבניה הבלתי חוקית על פי הסכמת הצדדים כפי שגם נמסרה לפרוטוקול מפי ב"כ המערערת במהלך טיעוניו לעונש בדיון שהתקיים ביום 16.10.17 בבית המשפט קמא. בהקשר זה אפנה ל**מוצג 3** בו מפורטים השלבים והפעולות שבוצעו במהלך הטיפול בבקשה שהגיש המשיב למתן היתר ביום 18.4.16 ובכלל זה הרישום לפיו ב-23.10.17, כשבוע לאחר שניתן צו ההריסה, התקיימה ישיבת התייעצות עם מהנדס העיר, רישום שתומך בהשתלשלות שתוארה על ידי ב"כ המשיב בדיון שהתקיים בפני.

30. בנוסף לכך יש ליתן משקל רב לעובדה, שאינה שנויה במחלוקת, ולפיה המערערת מאז שניתן צו ההריסה המנהלי ולאחר מכן במסגרת טיעוניה לעונש בדיון שהתקיים בפני בית המשפט קמא ביום 16.10.17, נתנה את הסכמותיה מפעם לפעם לעיכוב ביצוע צו ההריסה המנהלי ולאחר מכן לביטולו בכפוף למתן צו ההריסה השיפוטי שביצעו יעוכב והכל במטרה ליתן למשיב הזדמנות להכשיר את הבניה הבלתי חוקית שבוצעה על ידו, לרבות הגשת תב"ע נקודתית כפי שנמסר כאמור לפרוטוקול הדיון בטיעונים לעונש ביום 16.10.17. הסכמות המערערת כפי שפורטו בהודעות המוסכמות שהוגשו מפעם לפעם על ידי הצדדים במסגרת ב.ש. 26/16 קיבלו כאמור אישור שיפוטי מטעם בית המשפט לעניינים מקומיים ובעקבותן ולפיהן פעל המשיב במטרה להכשיר את הבניה וב"כ המערערת לא טענה וממילא לא הוכיחה כי המשיב הפר אותן הסכמות או אינו פועל כפי שנדרש במסגרת ההליך התכנוני לצורך הכשרת הבניה.



31. אציין עוד כי המשיב צירף כאמור הסכמה חתומה בידי השכן "מישל ג'מאל" לקיומן של מדרגות הגישה לדירה בחלקה שבבעלותו והסכמה זו ניתנה למשיב, בפברואר 2019, במסגרת הפעולות שביצע ומבצע בפועל לצורך הכשרת הבניה ועמידה בדרישות התכנית. לעניין טענת ב"כ המשיב בדיון בדבר תשלום סך 250,000 ₪ לשכן עבור מתן הסכמתו, אעיר כי לא הוצגה אסמכתא כלשהי לתשלום הנטען ואולם התוצאה אליה הגעתי בפסק דין זה נסמכת על נימוקים אחרים ופעולות שונות שהוכח כי המשיב ביצע ושדי בהם כדי להצדיק את עיכוב ביצוע צו ההריסה כפי שנקבע על ידי בית המשפט קמא.

32. ב"כ המערערת אישרה כאמור בדיון כי לאחר הגשת הודעת הערעור התכנית נקלטה ביום 16.5.19 לאחר שעמדה בדרישות הסף וכך גם עולה מהאישור שצורף להודעת המשיב לתיק מיום 25.6.19 והתכנית הופנתה לרפרנט באגף לתכנון עיר לצורך קידומה לדיון בפני הוועדה המקומית.

33. בנסיבות המתוארות ולאור הסכמות המערערת שניתנו לעיכוב ביצוע צו ההריסה המנהלי ועיכוב הצו השיפוטי שניתנה בטרם ניתן גזר הדין, ובהעדר סיבה מעשית או נימוק ענייני להתנגדותה של המערערת למתן ארכה נוספת לביצוע הצו פרט לאי נכונותה להמתין יותר לסיום ההליך התכנוני, אני סבור כי גם חובת ההגנות המנהלית מצדיקה מתן אפשרות למשיב להשלים את הליך בחינת התב"ע הנקודתית שהוגשה על ידי המשיב על פי הנחיית גורמי המקצוע אצל המערערת ובהתאם יש להמתין לתוצאות הדיון בה בוועדה המקומית שכן רק אז ניתן יהיה לדעת ברמת סבירות יותר גבוהה האם קיים בידי המשיב היתר בניה "בהישג יד".

34. כל האמור מקבל משנה תוקף משהוכח כי התב"ע הנקודתית נקלטה לאחר שעמדה בתנאי הסף הנדרשים, ובמיוחד כאשר מקובלת עלי טענת המשיב בדבר ההשקעות המרובות שהוא נדרש להשקיע לצורך השגת האישורים הנדרשים לצורך עמידה בתנאי הסף, לרבות קבלת הסכמת השכן [ראו את הדברים שרשמתי בפסק הדין ב"עניין צרור" בפסקאות 45-47 לפסק הדין בהתייחס לנסיבות דומות ואף בהתייחס לתכנית שטרם עברה את תנאי הסף].

35. טעם נוסף המצדיק אי התערבותי בהחלטת בית המשפט קמא ובשיקוליו לאפשר מתן ארכה נוספת לביצוע ההריסה, אף שלא ניתן לומר כי בשלב זה קיים בידי המשיב היתר בניה "בהישג יד", הוא העדר טענה עקרונית מטעם המערערת שאין אפשרות תכנונית באזור הרלוונטי להכשיר את הבניה נשוא צו ההריסה והעדר החלטה של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, בשלב זה, שאין אפשרות להכשיר את הבניה. [השוו לעפ"א (חי') 38121-01-19 מ"י נ' זעטוט ואח' (7.3.19) בפסקה 8 לפסק הדין]. וכמו כן יש לקחת בחשבון כי ההארכה שניתנה על ידי בית המשפט קמא הייתה הארכה מידתית ומתונה התואמת את נסיבות העניין.

36. לפיכך ולאור כל האמור לעיל, אני מורה על דחיית הערעור.





ניתן היום, ג' אב תשע"ט, 04 אוגוסט 2019, בהעדר הצדדים.