



ע"פ 54143/04/19 - אברהים אבו אל היגא נגד מדינת ישראל

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פליליים

עפ"א 54143-04-19 אבו אל היגא נ' ישראל

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופט נאסר ג'השאן

המערער אברהים אבו אל היגא

נגד

המשיבה מדינת ישראל

פסק דין

1. לפניי ערעור על החלטת בית משפט השלום בעכו (כב' השופט וויליאם חאמד) מיום 15.04.2019 בתיק בצה"מ 12338-01-19, בגדרה נדחתה בקשת המערער להורות על ביטול צו ההריסה המנהלי שהוצא על-ידי המשיבה ביום 02.01.2019 בקשר לעבודה האסורה, שעל-פי הנטען, בוצעה ללא היתר במקרקעין הידועים כגוש 18551, חלקה 20 באדמות טמרה (להלן: "**צו ההריסה המנהלי**").

רקע עובדתי:

2. ביום 02.01.2019 הוצא על-ידי המשיבה צו הריסה מנהלי לפי סעיף 221 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**החוק**"), בקשר לעבודה אסורה שעל-פי הנטען, ביצע המערער, אשר כללה בניית מבנה קשיח בשטח של כ-174 מ"ר, עם רצפה מוגבהת בכניסה וגרם מדרגות בשטח של כ-92 מ"ר וקירות תמך כ-20 מ"א.

3. ביום 06.01.2019 הגיש המערער לבית משפט קמא בקשה לביטול ו/או לעיכוב ביצוע צו ההריסה המנהלי. בגדר הבקשה טען המערער מספר טענות המצדיקות, לשיטתו, ביטול הצו: נטען כי מדובר בצו לא תקין ופגום מיסודו שדינו להתבטל. נטען עוד, כי צו ההריסה הודבק ללא תצהיר בניגוד להוראות החוק, וכן כי עבודות הבניה מושא הצו בוצעו והושלמו לפני למעלה משישה חודשים מיום הוצאת הצו, שכן בידי המערער תמונות המתעדות את אותן עבודות בניה מיום 19.02.2018 ומיום 15.05.2018. לטענת המערער במקום נוהלה מסעדה בעבר, והמחזיק שילם ארנונה במשך תקופה ארוכה, דבר המלמד כי עבודות הבניה הסתיימו לפני תקופה ארוכה. המערער הסביר כי כתוצאה מעבודות שבוצעו בכביש הסמוך, נגרמו למבנה נזקים ולכן בוצע במבנה שיפוץ פנימי קל שלא כלל עבודות בניה, אלא עבודות צבע וחיידוש דקורטיבי בלבד, כאשר אין בעבודות אלה כדי לגרוע מהעובדה שמדובר במבנה מושלם. נטען כי המערער נמצא בהליך מתקדם של רישוי המבנה והריסת המבנה תגרום לו נזק חמור. עוד טען המערער, כי לא קויימה חובת ההיוועצות לפי דרישת החוק וכן טען לאכיפה בדרגות אשר

עמוד 1



המשיבה החליטה לנקוט בהליכים נגדו, ולהימנע מנקיטת הליך דומה נגד אחרים.

4. ביום 06.01.2019 הורה בית משפט קמא על עיכוב ביצוע צו ההריסה עד הגשת תגובת המשיבה, ובהמשך לאחר הגשת התגובה, נקבע דיון במעמד הצדדים.

5. המשיבה בתגובתה לבקשה עתרה להורות על דחיית הבקשה, מאחר ומדובר בצו שנחתם וניתן כדין בהתאם להוראות סעיף 221 לחוק, כאשר המערער לא הוכיח כי נפל כל פגם בהליך הוצאת הצו. נטען כי, ראשית, אין חובה בהוראות החוק להדבקת הצו עם תצהיר ומשכך, הומצא הצו כדין; שנית, נטען כי כפי שעולה מהתמונות שצולמו על-ידי המפקח, נראה בבירור כי עבודות הבנייה טרם הסתיימו במועד הגשת התצהיר והן מצויות באיבן. נטען כי הוכח שמדובר במבנה חדש שאינו דומה כלל למבנה הישן שהיה במקום הן מבחינת הגדול, הצורה והגובה; שלישית, נטען כי אין בעצם ניהול המסעדה כדי להכשיר את הקמת המבנה החדש, או להוכיח כי המבנה היה קיים יותר משישה חודשים עובר למועד הגשת התצהיר, שכן כפי שעולה מהתמונות, מדובר במבנה חדש לחלוטין ושונה מהמבנה הישן הכולל בניית תקרה חדשה, הגבהה ובניית מדרגות נוספות; רביעית, נטען כי קיומה חובת ההיוועצות כנדרש בהתאם להוראות החוק; חמישית, נטען כי יש להורות על דחיית טענת המערער בדבר אכיפה בררנית שכן מדובר בטענה שנטענה בעלמא מבלי שנתמכה בראיות לביסוסה; ובאשר לאופק התכנוני נטען, כי לא קיים אופק תכנוני ברור למבנה וההיתר אינו נמצא בהישג יד, שכן מדובר בקרקע חקלאית מוכרזת, וההליך התכנוני שייתכן וכשיר את עבודות הבנייה, צפוי להיות ארוך ומורכב המצריך גם שינוי ייעוד הקרקע.

6. במעמד הדיון אשר התקיים בפני בית משפט קמא ביום 03.03.2019 חזרו הצדדים על טיעוניהם שהעלו במסגרת הבקשה והתגובה. הצדדים ויתרו הדדית, בהסכמה, על חקירת המצהירים וביקשו להגיש סיכומיהם בכתב. בסיכומים שהוגשו מטעם הצדדים לתיק בית משפט קמא, חזרו הם על טיעוניהם בהרחבה. המשיבה צירפה תמונות המסעדה לפני עבודות השיפוץ הנטענות ותמונות לאחר עבודות השיפוץ הנטענות, זאת על מנת להוכיח טענתה, כי מדובר במבנה חדש ושונה בתכלית מן המבנה הישן שעמד במקום.

החלטת בית משפט קמא נשוא הערעור:

7. בית משפט קמא בהחלטתו מיום 15.04.2019 דחה את בקשתו של המערער והורה על הותרת צו ההריסה המנהלי על כנו משלא מצא כי נפל כל פגם בהליך הוצאתו.

8. בית משפט קמא הוסיף וקבע כי הליך הוצאת הצו היה תקין ולא דבק בו כל רבב, שכן מעיון בנספחים שצורפו לתגובת מטעם המשיבה נראה, כי לנותן הצו הוגש תצהיר מאת מפקח בניה, כנדרש בדיון, אשר תיאר את העבודה האסורה, מיקומה המדויק במקרקעין וציין כי מדובר בעבודה המבוצעת ללא היתר.



עוד פורט בתצהיר כי נכון ליום 09.12.2018 העבודה טרם הסתיימה. נקבע כי העובדה שלצו שהודבק לא צורף תצהיר מאת מפקח הבניה, לא מהווה עילה לביטולו של הצו, באשר אין דרישה בדין הקובעת חובה כזו.

9. עוד דחה בית משפט קמא את טענת המערער, לפיה לא נערכה היוועצות כדין עם הגורם המוסמך. נקבע, כי כפי שעולה מהמסמכים שצורפו לתגובת המשיבה, לא נפל כל פגם באופן ניהול ההיוועצות וטענתו של המערער בעניין זה, לא נסמכה על כל ראיה. בית משפט קמא מצא, על בסיס המסמכים שהוצגו לעיונו כי נותן הצו לא הסתפק בעריכת ההיוועצות עם היועץ המשפטי המוסמך, אלא הוסיף וערך היוועצות עם מתכנן המחוז.

10. בית משפט קמא עוד דחה את טענת המערער לאכיפה בדרגות מאחר ולא הוגשה כל ראיה או ראשית ראיה לתמיכה בטענה זו, והיא נותרה כללית ותיאורטית. כן נדחתה טענת המערער, כי יש לבטל את הצו בשל היותו של היתר הבניה "בהישג יד", שהרי הליך הכשרת הבניין אשר ייעודו לניהול עסק, שנבנה על קרקע חקלאית, ידרוש פרק זמן ארוך, נוכח הצורך בתכנית לשינוי ייעוד הקרקע והליכי תכנון מורכבים נוספים.

11. עוד נדחתה טענת המערער לפיה עבודות הבניה אינן טעונות היתר וכי הסתיימו לפני ששה חודשים, זאת בהסתמך על מכלול הראיות שהונחו בפני בית משפט קמא. נקבע כי בחקירתו של המערער תחת אזהרה בפני מפקח הבניה, הוא לא סיפק הסבר המניח את הדעת ותשובותיו לא היו משכנעות, לגבי התמונות שהוצגו בפניו אשר מלמדות כי בוצעה הגבהה של המבנה ושינויים מהותיים בו לרבות בקירות חיצוניים ובמיקומם. כן קבע בית משפט קמא, כי עיון בתמונות המצורפות לתגובת המשיבה, מלמד באופן חד וברור, כי בוצעה הגבהה של המבנה וניתן להבחין בבירור בהפרש המגבהים בין משטח הכניסה של המבנה לבין מפלס תוואי הכביש הסמוך, כאשר מדרגות מחברות בין משטח הכניסה של המבנה לבין הכביש הנמוך ממנו. נקבע כי כל התמונות מלמדות כי חזיתו של המבנה הישן, שונה באופן מוחלט, מחזיתו של המבנה החדש, כך גם משטח הכניסה למבנה.

12. בית משפט קמא הפנה למספר תמונות שהונחו בפניו וקבע בין היתר על פיהן כי עולה בבירור, כי המבנה המוקם היום שונה לחלוטין בצורתו מן המבנה שהיה קיים במקום ושימש כמסעדה. נקבע כי מדובר בשני מבנים שונים לחלוטין, מבחינת השלד. נקבע כי אין מקום לקבוע כי מדובר בעבודות פנים או כאלה אשר אינן טעונות היתר או כאלה שלא הביאו לשינוי דרסטי בשלד המבנה וצורתו. אף נקבע כי התמונות תומכות משמעותית במסקנה, כי המערער ביצע שינוי של מיקום קירות חיצוניים של המבנה, ובכך הביא לשינוי פני המבנה, לרבות מיקומו וגודלו.

13. בית משפט קמא דחה את טענת המערער, כי מדובר במבנה שהקמתו הסתיימה לפני שישה חודשים



מיום חתימת התצהיר מטעם מפקח הבניה וזאת מאחר ועולה בבירור מהתמונות שהונחו בפניו, כי עבודות הבניה מבוצעות במועד צילומן של התמונות והן עדיין בעיצומן.

נימוקי הערעור:

14. בהודעת הערעור, עתר המערער להורות על ביטול החלטת בית משפט קמא וכתוצאה מכך להורות על ביטול צו ההריסה המנהלי. המערער חזר בו מחלק מהטענות שהעלה בפני בית משפט קמא, והוא התמקד בשלוש טענות: הראשונה כי מדובר במבנה שהיה קיים ואשר עבר שיפוץ; השנייה, כי מדובר בבנייה שהסתיימה לפני למעלה מששה חדשים; והשלישית כי קיים "אופק תכנוני" להשגת היתר.
15. לטענת המערער טעה בית משפט קמא כאשר דחה את טענת המערער, לפיה עבודות הבניה הסתיימו לפני התקופה הקבועה בחוק בהסתמכו על חקירת המערער והתמונות בלבד. נטען כי טעה בית משפט קמא בקביעתו, כי תשובותיו של המערער לא היו משוכנעות, וזאת ללא כל חקירה של המערער וללא כל ראיה או דרך משפטית להעריך את מהימנות תשובותיו של המערער. עוד נטען בהקשר זה, כי בית משפט קמא לא נתן כל משקל לתצהירים מטעם המערער ומר עלי ריאן (מתקין החלונות) אשר טען, כי עבודות הבניה הושלמו לפני לפחות שנה וחצי.
16. עוד נטען כי טעה בית משפט קמא, עת הסתמך על התמונות שהונחו בפניו וקבע כי ניתן ללמוד שבוצעה הגבהה של המבנה, כאשר אין בפניו כל חוות דעת לעניין התמונות, וכאשר הערכת עבודות הבניה וגובהה אינה בגדר ידיעה שיפוטית.
17. לטענת המערער בית משפט קמא לא נתן דעתו לכך, כי המבנה קיים מזה זמן רב, ואף התעלם מכך כי במקום נוהלה מסעדה שאף צורף אישור בגין תשלומי ארנונה.
18. עוד טען המערער כי טעה בית משפט קמא בדחותו את הטענה בדבר "אופק תכנוני". נטען כי בית משפט קמא לא נתן את דעתו למכתבו של ד"ר אמין סהלי מהנדס העירייה, מכתבו של ד"ר סוהיל דיאב ראש העירייה ולמכתבה של האדריכלית אשר תוכנן מדבר בעד עצמו לעניין האופק התכנוני והאפשרות הממשית להכשיר את המקרקעין נשוא צו ההריסה.
19. המערער עוד צירף להודעת הערעור בקשה להוספת ראיה בדמות תכנית 201-0731398 שהוגשה ביום 17.04.2019 המלמדת על אפשרות ברת-קימא בדבר היתר בניה בהישג יד.

תמצית טיעוני הצדדים בדיון:

20. במסגרת הדיון אשר התקיים בפניו ביום 20.05.2019 בבקשה לעיכוב ביצוע צו ההריסה ובערעור



לגופו, חזר ב"כ המערער על טיעוניו שנטענו בהודעת הערעור בהרחבה והוסיף וטען, כי מאחר ובית משפט קמא התעלם מהאמור בתצהירים בהחלטתו, לכל הפחות, יש להחזיר את התיק לערכאה דלמטה על מנת שניתן יהיה לעמת או לשמוע את דברי המערער אל מול מה שאמר במשטרה. עוד נטען כי לא ניתן להורס מבנה שלם בגלל אותן תוספות חדשות.

21. ב"כ המשיבה מנגד עתר להורות על דחיית הערעור, וטען כי בפני בית משפט קמא, היתה הסכמה הדדית לויתור על המצהירים ואין כיום כל משמעות ראייתית לויתור על חקירת המצהירים. ב"כ המשיבה ביקש לאמץ את החלטת בית משפט קמא, אשר קבעה כי המדובר בבניה חדשה לחלוטין. נטען כי אמנם אין ראייה ישירה שהמבנה הישן נהרס, אך ניתן ללמוד זאת מצורת המבנה החדש, מיקומו והקונטור של המבנה.

22. באשר לטענה כי המבנה שימש בעבר מסעדה, טען ב"כ המשיבה כי כפי שנטען בפני בית משפט קמא, מסמכי הארנונה מעידים כי שטח המבנה בעבר אינו תואם לשטח הקיים היום.

23. באשר לבקשה להוספת ראייה נטען כי מדובר בהליך מינהלי, כאשר הפעולה המנהלית נבחנת בעת מתן ההחלטה, לכן לא ניתן לטעון כי מדובר בהחלטה מוטעית מאחר ואירעו לאחר מכן דברים, מכאן יש להורות על דחיית הבקשה. מעבר לאמור נטען כי עצם הגשת התכנית אינה יכולה להוות נסיבה המצדיקה עיכוב הצו.

דין והכרעה:

24. לאחר שעיינתי בהודעת הערעור, שמעתי את טיעוני הצדדים ועיינתי בהחלטתו של בית משפט קמא, הגעתי לכלל מסקנה כי לא נפל כל פגם בהחלטת בית משפט קמא ודין הערעור להידחות.

25. כידוע צו הריסה מנהלי הנו אמצעי יעיל להילחם בתופעת הבנייה הבלתי חוקית. הוא מאפשר 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" ולמנוע הנוהג המגונה ולפיו, "קודם בונים ואחר כך מכשירים", וכן מתוך הנחה כי דחיות בביצוע הצו עלולות להביא לפגיעה במטרת הוצאת צווים מנהליים להריסת בנייה בלתי חוקית ואף להפוך מבנים חוקיים ל-"עבודה מוגמרת" (רע"פ 2341/14 סלים נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה (28.05.2014)).



26. הביקורת השיפוטית הנוהגת בבקשות לביטול צו הריסה מנהלי מצומצמת (רע"פ 2958/13 סבאח נ' מדינת ישראל (08.05.2013) והיא מוסדרת בסעיף 229 לחוק, לאחר תיקונו, הקבוע כדלקמן:

"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".

27. 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. בנוסף לאמור, כפי שנקבע בהלכה הפסוקה, במקרים חריגים ויוצאי דופן כאשר קיים "אופק תכנוני" ממשי והיתר הבנייה מצוי בהישג יד, היינו רק עיכוב טכני פורמאלי מעכב את קבלתו, ניתן יהא לבטל את צו ההריסה (בש"פ 4491/18 ח'טיב נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה מבוא העמקים (25.06.2018) (להלן: "עניין ח'טיב").

28. מעיון בהודעת הערעור מטעם המערער, ולאחר ששמעתי את טיעוניו בפניי, לא מצאתי כל נימוק המצדיק ביטולו של צו ההריסה המנהלי, ראשית לא מצאתי מקום להתערב במסקנת בית המשפט כי העבודות טעונות היתר והן בוצעו שלא כדין וללא היתר. מצאתי עוד כי ביום מתן הצו העבודות טרם הסתיימו ואף בכך צדק בית משפט קמא; שנית, כפי שיפורט בהמשך, נראה כי התקיימו הדרישות הקבועות בחוק למתן צו ההריסה; שלישית המערער לא הצביע על פגם היווה לשורשו של צו ההריסה המנהלי שיהיה בו כדי להביא לבטלותו; ורביעית לא מצאתי קיומו של אופק תכנוני המצדיק עיכוב ביצוע הצו.

טענת המערער לגבי סיום העבודות ששה חודשים עובר למתן צו ההריסה:

29. המערער טען בפניי, כי ב"כ המשיבה ויתר על חקירת המערער והעד מטעמו וכי בית משפט קמא התעלם בהחלטתו, מהאמור בתצהיר מטעם המערער והעד מטעמו, מהם עולה באופן ברור כי המבנה הוקם לפני יותר משישה חודשים.

30. ראשית מצאתי לדחות את טענת המערער לפיה יש להורות על החזרת הדיון לבית משפט קמא על מנת לשמוע את המצהירים מטעם הצדדים. המערער היה מיוצג בפני בית משפט קמא, ובא כוחו, כפי שעולה מפרוטוקול הדיון מיום 03.03.2019 ויתר על חקירת המצהירים. המערער לא טען לכל נסיבה מיוחדת המצדיקה התערבות ערכאת הערעור בקביעות בית משפט קמא בעניין זה ואין בעובדה כי בא כוחו של המערער הנוכחי, היה נוהג אחרת, לו הוא ייצג את המערער בפני בית משפט קמא, כדי להוות נסיבה המצדיקה להורות על החזרת הדיון לבית משפט קמא.



31. יתרה מהאמור, מעיון בתצהירו של המערער שצורף לבקשה לביטול צו ההריסה שהוגשה לבית משפט קמא, וכן בתצהירו של מבצע עבודות האלומיניום - מר עלי ריאן, לא שוכנעתי כי האמור בהם יש בו כדי להפריך את התמונה העולה מחומר הראיות בכללותו שהונח בפני בית משפט קמא, באשר למועד ביצוע עבודות הבניה ומהותן כפי שאפרט להלן.

32. סעיף 221(א) לחוק התכנון והבניה קובע, כי:

"ראה מנהל היחידה הארצית לאכיפה, יושב ראש ועדה מקומית או מהנדס הוועדה, על יסוד תצהיר שהגיש לו מפקח כאמור בסעיף קטן (ב), כי בוצעה עבודה אסורה, רשאי הוא לצוות בכתב על הריסת העבודה האסורה (בפרק זה - צו הריסה מינהלי), ובלבד שבמועד הגשת התצהיר לא הסתיימה העבודה האסורה או שלא חלפו יותר משישה חודשים מיום שהסתיימה, ולענין עבודה אסורה לגבי בית מגורים - בית המגורים לא אוכלס או שלא חלפו יותר מ-30 ימים מהיום שאוכלס; צו הריסה מינהלי יכול שיכלול גם הוראות בדבר הפסקת שימוש אסור".

33. כאמור, צו הריסה מנהלי נועד לטפל "בבנייה טריה" ולפיכך הציב המחוקק תנאים להוצאתו, בין היתר, ש-"לא הסתיימה העבודה האסורה או שלא חלפו יותר משישה חודשים מיום שהסתיימה...". המחוקק אף קבע, כי יש לבצע את צו ההריסה במועדו ללא דחייה ואף קצב לגוף המנהלי שהוציא את הצו תקופה קצובה לביצועו וזאת מתוך הנחה כי דחיות בביצוע הצו עלולות להביא לפגיעה במטרת הוצאת צווים מנהליים להריסת בנייה בלתי חוקית. כאמור בלשון החוק, רק עבודה טריה שטרם הסתיימה או "שלא חלפו יותר משישה חודשים מיום שהסתיימה" היא עבודה שלגביה ניתן להוציא צו הריסה מנהלי, עבודות שהסתיימו לפני יותר משישה חודשים מיום הוצאת הצו, אמורות להיות מטופלות בהליך השיפוטי הפלילי הרגיל.

34. בהתאם לאמור, פרשנות תכליתית של הוראות סעיף 221 לחוק מובילה למסקנה כי עבודה מסתיימת, לצורך הוראות הסעיף, אם הושלמה במלואה ולא התווספה לה כל עבודות בנייה בששת החודשים שקדמו להוצאת הצו. מקום שהמערער בונה בניין שהוא "חטיבה אחת" שלא ניתן לחלקה, הוא בונה את המבנה בשלבים, אין כל הגיון לפרשנות שלפיה חלקים בבנייה שבוצעו בתקופה שקדמה להוצאת הצו בשישה חודשים יהיו חסינים מפני הוצאת צו ההריסה, לו יוכח כי שלב נוסף התווסף לפני חלוף שישה חודשים מיום מתן הצו. כל פרשנות אחרת תרוקן את הוראות סעיף 221 מתוכן.

35. על כן, ובהתאם לאמור, אף ובהנחה כי יש לאמץ את האמור בתצהיר מטעם מבצע עבודות האלומיניום, בגדרו הצהיר הנ"ל כי עבודות האלומיניום שבוצעו במבנה, ועבודות הבניה באופן כללי, "הושלמו לפני לפחות שנה וחצי", הרי ניתן להבחין בבירור מהתמונות שהונחו בפני בית משפט קמא, ואשר הובאו לעיוני, כי במועד הוצאת הצו טרם הסתיימה במלואה עבודות הבניה האסורה, אף אם בחלקים מהמבנה אכן הורכבו חלונות ודלתות, הרי בחלקים אחרים ניתן להבחין כי הבניין עדיין נמצא בשלבי בנייה. מעיון בתמונות מיום 09.12.2018, טרם הוצאת צו ההריסה המנהלי, עולה באופן ברור,



כפי שקבע בית משפט קמא, כי מבוצעות עבודות בניה לרבות עבודות טיח, צבע, חשמל ומים, וכן נראים במקום חומרי בניה מפוזרים בשטח, משכך ברור מהתמונות כי המבנה אינו ראוי לשימוש עוד.

36. עיון בתמונות שצולמו ביום 03.01.2019, לאחר הדבקת צו ההריסה במבנה, מוביל למסקנה כי עדיין מבוצעות עבודות בניה במקום, המבנה מבחוץ טרם הושלם, מפוזרים במבנה חומרי בניה על הרצפה, חוטי חשמל וקרשים, ואף בחדרים מסוימים במבנה טרם הותקנו חלונות ודלתות, כאשר עולה תמונה חד משמעית מהתמונות לפיה הליך סיום בניית המבנה נמצא באיבו. על כן, צדק בית משפט קמא בקביעתו, כי כפי שעולה מחומר הראיות שהונח בפניו, מדובר במבנה שהקמתו טרם הסתיימה לפני שישה חודשים מיום חתימת תצהיר מפקח הבניה.

הטענה כי מדובר במבנה קיים שעבר שיפוץ:

37. מצאתי לדחות את טיעוני המערער, לפיהם בית משפט קמא לא נתן דעתו לכך כי מדובר במבנה הקיים מזה זמן רב. מעיון בהחלטת בית משפט קמא נראה, כי היתה התייחסות נרחבת לטענה זו. לא נעלמה מעיני בית משפט קמא העובדה כי היה קיים מבנה טרם ביצוע עבודות הבניה, ונקבע לגביו, על בסיס ניתוח הראיות שהונחו בפני בית משפט קמא, כי קיים שוני מהותי בין צורת המבנה כפי שנראה בעבר, לבין המבנה שהקמתו מבוצעת עתה. נקבע כי "בפנינו שני מבנים שונים לחלוטין, כאשר החדש, שבנייתו מבוצעת כיום, אינו אותו המבנה, גם מבחינת השלד, שהיה קיים בטרם החל המבקש לבצע עבודות הבניה נשוא הצו" (שורות 22-24, עמ' 7 להחלטת בית משפט קמא).

38. בית משפט קמא ערך ניתוח מקיף לתמונה העולה מחומר הראיות שהונח בפניו והגיע למסקנה לפיה ניכר, כי מדובר בשני מבנים שונים לחלוטין. חיזוק למסקנה הנ"ל, ניתן למצוא בתמונות שהונחו בפניי (והן הונחו בפני בית משפט קמא), המתעדות שני קירות מקבילים במרחק של כמטר בין האחד לשני, ללא תקרה משותפת ומחברת ביניהם, כאשר אחד מהקירות נראה מוגמר לעומת האחר שנראה לאחר עבודות הריסה ממשיות של חלקו העליון. נקבע על-ידי בית משפט קמא כי תמונות אלה תומכות משמעותית במסקנה כי המערער ביצע שינוי של מיקום קירות חיצוניים של המבנה, ובכך הביא לשינוי פני המבנה לרבות מיקומו וגודלו (התמונות צולמו ביום 03.01.2019 ואשר סומנו 9.37, 9.40 ו-9.41). למסקנה זו אני מצטרף.

39. לא מצאתי להתערב במסקנת בית משפט קמא לעניין השוני בגובה בסיס המבנה, שכן מסקנת בית משפט קמא מתיישבת היטב עם חומר הראיות. כפי שעולה מהתמונה שסומנה 11.18 (אותה תמונה



שצורפה לסיכומי ב"כ המשיבה שהוגשו לבית משפט קמא וסומנה שם 16.13), המתעדת את המבנה טרם עבודות הבניה, נראה כי בין מפלס הכביש הסמוך לבין מפלס רצפת המבנה מפרידות שתי מדרגות, בעוד לאחר ביצוע עבודות הבניה כפי שעולה מהתמונה שצולמה ביום 11.02.2019, בין מפלס הכביש לבין מפלס רצפת המבנה מפרידות חמש מדרגות. עוד מצאתי לדחות טיעוני המערער, כי נדרשת חוות דעת מקצועית על מנת להעריך את גובה עבודות הבניה, כאשר ברור מהתמונות הנ"ל, כי בוצעה הגבהה של הקרקע עליה קיים המבנה כיום, עת כאמור היו קיימות לפני עבודות הבניה שתי מדרגות, ולאחר העבודות הנ"ל חמש מדרגות.

40. יתרה מהאמור, כפי שקבע בית משפט קמא ובצדק, עיון בתצלומי האוויר מלמד על השוני המהותי בין המבנה בצורתו בעבר, שהיה בצורת ר', לבין צורתו של המבנה שהקמתו מבוצעת כיום, שהיא ריבוע. על כן ובהתאם לאמור מתבקשת המסקנה לפיה עבודות הבניה שבוצעו במבנה, הביאו לשינוי דרסטי בשלד המבנה וצורתו, באופן שבפנינו עומד היום מבנה אחר שונה לחלוטין מהמבנה שהיה קיים ערב תחילת ביצוע עבודות הבניה. מכאן מאחר ולא הוגשה בקשה להיתר ביצוע עבודות הבניה, נראה כי מדובר בעבודה אסורה וצו ההריסה הוצא כדין.

"אופק תכנוני" - האמנם?

41. מצאתי אף להורות על דחיית טענת המערער בדבר "אופק התכנוני" המצדיק עיכוב ביצוע צו ההריסה עד אשר תוכשר הבניה הנטענת. עוד ארוכה הדרך עד להכשרת המבנה. הליכי התכנון עד להכשרת המבנה (שהוקם בשטח חקלאי) יארכו זמן רב. המערער החליט להקים מבנה מסעדה על קרקע חקלאית ולאחר מכן הוא החליט להגדיל את המבנה ולשנותו. מעיון בבקשת המערער להוספת ראייה - תכנית המתאר שהוגשה לוועדה, נראה כי ההליך התכנוני עודו בראשיתו, ומתן היתר הבניה למבנה נשוא הדיון עוד רחוק, ואין מדובר כלל בנסיבות חריגות ויוצאות דופן, כפי שהוגדרו בפסיקה, שבהן היתר הבניה נמצא ב-"הישג יד" ורק עיכוב פורמאלי מעכב את קבלתו, באופן המצדיק עיכוב צו ההריסה (עניין ח'טיב, פסקה 10; רע"פ 8220/15 כפאיה נ' מדינת ישראל, פסקה 9 (27.12.2015)).

42. סוף דבר, נוכח כל האמור לעיל, הערעור נדחה בזאת.

ניתן היום, ט' סיוון תשע"ט, 12 יוני 2019, בהעדר הצדדים.

