



ע"פ 67346/07/19 - תמר פלד נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה

בית-המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פלייט

5 באוגוסט 2019

עפ"א 67346-07-19 פלד נ' מדינת ישראל

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופטת עפרה ורבנר

תמר פלד

המערכת:

ע"י ב"כ עו"ד יואל גולדברג

- נגד -

המשיבה:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה

ע"י ב"כ עו"ד כרמית כורה

פסק דין

1. לפני ערעור על החלטת בית-משפט לעניינים מקומיים בחיפה (כב' השופט אבישי קאופמן) בתיק בב"נ 27091-07-19 מתאריך 28/7/19, אשר על-פיה נדחתה הבקשה לביטול צו ההריסה המנהלי ולעיכוב ביצועו, בהתייחס לצו שהוצא על-ידי המשיבה, וזאת בתאריך 8/7/19.

רקע

2. למערערת נכס ברח' יפה נוף 31 בחיפה, הידוע גם כחלקה 32 בגוש 11682 (להלן: "**הנכס**"), אשר בו בוצעו עבודות בניה בלא היתר, ואשר לגביו הוצאו בעבר צו מנהלי להפסקת עבודות (להלן: "**צו ההפסקה**"), אשר בהתאם לפסקי-דין קודמים בעניינה של המערערת, נמסר לה בתאריך 26/4/18 (צו לפי סעיף 216 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**החוק**")).

צו ההפסקה התייחס לעבודות אסורות שביצעה העותרת בנכס, והכוללות עקירת עצים, יצירת מעבר לכלים כבדים בחלקה סמוכה, וביצוע עבודות הריסה ובניית בלוקים בנכס.

כן הוצא צו הריסה מנהלי בתאריך 22/10/18 (להלן: "**צו הריסה א'**").

צו הריסה א' הורה למערערת להרוס את העבודות האסורות שבוצעו על-ידה בנכס, לאחר מתן צו ההפסקה.



בהתייחס לצווים אלה, התנהלו הליכים קודמים רבים בבית-המשפט לעניינים מקומיים, בבית-המשפט המחוזי, ובבית-המשפט העליון.

בתיק עפ"א 50290-02-19 נקבע על-ידי כב' השופט מנדלבוים כי דין הערעור בהתייחס להחלטת בית-משפט לעניינים מקומיים, שלא להורות על עיכוב ביצוע צו ההריסה במעמד צד אחד, ומבלי לקבל תגובת הצד שכנגד, להידחות.

כב' השופט מנדלבוים אף התייחס לכל השתלשלות העניינים ולפנייתה של המערערת במקביל לשתי הערכאות, וכן הדגיש את הוראות סעיף 254ח(ד) ו-254ט(ד)(2) לחוק, הקובעות כי לא יינתן עיכוב ביצוע אם נוכח בית-המשפט לדעת שהעבודה נמשכה לאחר הוצאת צו ההריסה.

לאחר שבית-המשפט שקל אף את הנתונים בדבר הסיכונים הכרוכים בביצוע צו ההריסה וגרימת הנזק, לא רק לבניה הבלתי-חוקית אלא מעבר לכך, לרבות לצדדים שלישיים, נתן בית-המשפט עיכוב ביצוע עד לגמר הדיון בבקשת המערערת בבית-משפט לעניינים מקומיים, בכפוף להפקדת ערובה.

3. לאחר פסק-דינו של כב' השופט מנדלבוים בתיק עפ"א 50290-02-19, התקיים דיון בבית-משפט לעניינים מקומיים.

בהחלטת בית-משפט לעניינים מקומיים נקבע, בין היתר, כי אין לראות בצו הריסה א' כצו שניתן לפי סעיף 217 לחוק, אלא כצו הריסה מנהלי שניתן לפי סעיף 221 לחוק.

על ההחלטה ערערו הן המערערת והן המשיבה לבית-המשפט המחוזי.

ערעורים אלה נדונו במאוחד לפני כב' השופט מנדלבוים בתיק עפ"א 30127-04-19 ובתיק עפ"א 39313-04-19, במסגרתם נקבע כי צו הריסה א' הוצא כדין.

כב' השופט מנדלבוים ביצע אבחנה בין צו הריסה לפי סעיף 217, שעניינו צו להריסת תוספת בניה, לבין צו הריסה מנהלי לפי סעיף 221, כאשר צו להריסת תוספת בניה הינו המשך ישיר של צו הפסקת עבודות.

כב' השופט מנדלבוים קבע כי לא היה מקום שהמערערת תעלה טענה שלא קיבלה את צו הפסקת העבודות, טענה שהועלתה 5 חודשים לאחר צו הריסה א'.

עוד נקבע בפסק-הדין מתאריך 13/6/19, כי המערערת ביצעה עבודות נוספות לאחר צו ההפסקה ועד למועד צו הריסה א', וכן נקבע כי המערערת לא הוכיחה טענות שעניין אישור ביצוע העבודות על-ידי



נציגי המשיבה.

לאור זאת נקבע, כי המערערת הפרה את צו ההפסקה, וכי יש להרוס את תוספות הבניה שנבנו על-ידה, המפורטות בצו הריסה א'.

כב' השופט מנדלבוים אף קבע כי קיים חוסר תום-לב מהותי של המערערת, שיצרה מצג כלפי המשיבה כי היא עומדת למלא אחר התנאי הנדרש לעיכוב ביצוע צו ההריסה, ועל-כן המשיבה המתינה למילוי התנאי, ורק לאחר שחלפו 60 יום שינתה המערערת עמדתה.

כב' השופט מנדלבוים קבע כי הוא מאריך מכוח סמכותו על-פי סעיף 224(ב) לחוק את תוקפו של צו הריסה א' עד לתאריך 13/8/19.

בהמשך לפסק-הדין שניתן ב-13/6/19, ניתנה החלטה בתאריך 16/6/19, הדוחה בקשה לעיכוב ביצוע של צו הריסה א' (ועיין גם בהחלטה מ-17/6/19, שדחתה בקשה לעיכוב ביצוע על-מנת לאפשר למערערת להגיש בקשת רשות ערעור לבית-משפט עליון על פסק-הדין של בית-המשפט המחוזי).

בהחלטת כב' השופט מנדלבוים מ-20/6/19, נקבע כי כל עיכוב נוסף בביצוע הצו ינוצל לרעה על-ידי המבקשת, מאחר ותוך כדי ניהול הליכים משפטיים, ממשיכה העותרת לבנות ללא היתר בניה.

4. המערערת הגישה בקשת רשות ערעור לבית-המשפט העליון בתיק רע"פ 4207/19, על פסק-הדין בערעורים המאוחדים, ובתאריך 20/6/19 נדחתה בקשת רשות הערעור, אשר נדונה בפני כב' השופט אלרון.

במסגרת ההחלטה ב-רע"פ 4207/19 ציין כב' השופט אלרון כי:

"למעלה מן הצורך אציין כי עיון בנט המשפט מלמד כי המשיבה הגישה לבית-המשפט המחוזי הודעה שעולה ממנה כי במסגרת ביקור שנערך אתמול בנכס נמצאה 'משאבת בטון בעיצומן של ביצוע עבודות יציקה חדשות ליציקת ממ"ד וקירות תומכים'. זאת, חרף קביעתו של בית-המשפט המחוזי כי העבודות המבוצעות בנכס אסורות. אם אכן כך, אין להשלים עם התנהלותה של המבקשת, המבטאת זלזול בוטה בהוראות הדין ובהחלטות שיפוטיות שניתנו בעניינה".

יחד עם זאת, ולאחר שהמערערת ביקשה לעכב ביצוע על-מנת לאפשר לה ביצוע הריסה עצמית, ניתנה החלטת בית-המשפט העליון, מפי כב' השופט אלרון, הקובעת שצו העיכוב יעמוד בתוקפו עד לתאריך 5/7/19 בשעה 13:00.



5. בין הצדדים התעוררה מחלוקת בשאלת היקפו של צו הריסה א', שכן המערערת טענה כי המשיבה דורשת ממנה לבצע הריסה גם של עבודות בניה שאינן כלולות בצו הריסה א'.

בעניין זה ניתנה החלטת כב' השופט מנדלבום בתאריך 7/7/19, ועל-פיה ניתן לחלק את העבודות אותן ביצעה המערערת ל-4 קבוצות:

א. הקבוצה הראשונה כוללת עבודות שבוצעו בחלק העליון (החלק הדרומי) של הנכס. בחלק זה נבנה הממ"ד, אשר לטענת האדריכלית של המערערת, אינו חורג מקווי בניין, ולכן ניתן להכשירו, עם אישור הקלה.

כמו-כן ציין בית-המשפט כי קיים חלק נוסף שנבנה לאחר צו ההפסקה, מעבר לממ"ד, ולגבי קבוצה זו נקבע שהמדובר בעבודות שבוצעו אגב הפרת צו ההפסקה, ופסק-דינו של בית-המשפט המחוזי אושר גם בבית-המשפט העליון, והמדובר בעבודות שהחלו לאחר מתן צו ההפסקה, וצו הריסה א' כולל עבודות אלה.

(עין סעיפים 10.1 ו-28.2 להחלטתו של כב' השופט מנדלבום מ-7/7/19 בערעורים המאוחדים).

הודגש בהחלטת כב' השופט מנדלבום כי משהוכח שהבניה בחלק הדרומי של הנכס בוצעה תוך הפרה ברורה של צו ההריסה, הרי לא ניתן להורות על עיכוב ביצוע, בהתאם להוראות סעיף 254(ט)(2) לחוק, ועל-כן אין להסתפק באטימת חלק זה של הנכס, ויש להורסו.

ב. עבודות של סגירת קומת עמודים מפולשת-במסגרת עבודות אלה נהרסו קירות ישנים שהיו קיימים בקומת עמודים, והושלמה בניה של קומת העמודים המפולשת, כך שזו נסגרה, לרבות חלוקה לחדרים, הקמת חדרי שירותים ומקלחת וסגירה באמצעות חלונות ודלתות.

ביחס לחלק זה של העבודות, הסכימה ב"כ המשיבה כי המשיבה תפעל להוצאת צו הריסה מנהלי חדש, שכן צו ההפסקה וצו הריסה א' לא התייחסו לעבודות בקומת העמודים.

ביחס לעבודות אלה, ציין כב' השופט מנדלבום כי עבודות אלה בוצעו כולן בזמן האחרון, תוך כדי ההליכים המשפטיים המתנהלים, ובזמן קיומו של צו עיכוב ביצוע בהתייחס לצו הריסה א'.

בנסיבות אלה, ציין כב' השופט מנדלבום:

"אני תמים דעים עם המשיבה ביחס לחומרה הרבה שיש לייחס לפעולות המערערת, אשר יצרה מצג ברור כלפי הערכאות השונות, כאילו היא אינה מבצעת עבודות בניה, וכי היא מבקשת לעכב ביצוע צו הריסה על-מנת לאפשר לה לקבל היתר בניה כדין, ובאותה נשימה המשיכה בחודשים מאי-יוני 2019 בביצוע עבודות בניה נרחבות



וחדשות בחלקו התחתון של הנכס, ללא היתר ומתוך רצון לקבוע עובדות בשטח"

כב' השופט מנדלבוים ציין כי אין אפשרות לבצע קיצורי דרך העוקפים את הוראות החוק הברורות, ועל-כן לא ניתן לעשות שימוש בצו הריסה א', לצורך הריסת עבודות שלא נזכרו בו כלל.

למרות זאת, ציין כב' השופט מנדלבוים, כי תיטיב המערערת לעשות אם תהרוס את תוספות הבניה שנבנו בחודשים מאי-יוני 2019, בחלקו התחתון של הנכס (הצפוני), זאת למעט עמוד התמיכה שיש בו כדי למוטט את הבניין הבנוי כולו.

ג. עבודות בניית תוספת בניה חדשה של 2 קומות בחלק התחתון (הצפוני) של המגרש. בהקשר לעבודות אלה, קיימת קביעה שיפוטית שהעבודות בוצעו כולן החל מחודש מאי 2019, בעיצומם של ההליכים המשפטיים המתנהלים בין הצדדים, ותוך ניצול לרעה של ההחלטות בדבר עיכוב ביצוע, גם לעניין זה ציין כב' השופט מנדלבוים כי ב"כ המשיבה אישרה שתוספת בניה זו, בחלק התחתון (הצפוני), לא נכללה בצו ההפסקה או בצו הריסה א', שכן המדובר בתוספת בניה שהחלה רק בחודש 5/19.

גם לגבי תוספת זו, כמו לגבי עבודת סגירת קומת העמודים המפולשת, ציין כב' השופט מנדלבוים כי צו הריסה א' אינו חל, וכי ניתן להוציא צו מנהלי חדש בהתייחס לעבודות אלה.

ד. עבודות פיתוח שונות, לרבות בניית גדר בטון היקפית בחלק מצידו המגרש (החלק הצפוני והחלק המערבי) לאורך כל גבול החלקה.

בהתייחס לגדרות בטון אלה, טענה המערערת כי אלו נבנו בהסכמה עם נציגי המשיבה בשל חשש לקריסת החצר למגרשים שכנים, ובהקשר לקירות אלה ציין כב' השופט מנדלבוים כי קיימת הצהרה של מנהל אגף הפיקוח אצל המשיבה - מר ניר לוי, לפיה אין כוונה להרוס קירות אלה, שכן המדובר בקירות תומכים שניתן לקבל עליהם היתר, ושהריסתם עשויה לסכן את הדיירים.

6. בהתייחס לאותם חלקים שכב' השופט מנדלבוים קבע כי צו הריסה א' חל עליהם, ושעניינם עבודות הבניה שבוצעו בחלק העליון (הדרומי) של הנכס, והכוללות את בניית הממ"ד, תוספת הבניה, עבודות בטון ריצוף וגידור שאינו תומך מגרש, נקבע כי עליהם יחול צו הריסה א', ולא ניתן עיכוב ביצוע.

כב' השופט מנדלבוים הדגיש כי יש מקום להוצאת צווים מנהליים מתאימים לגבי יתר העבודות בחלק



התחתון (הצפוני), למעט גדרות בקירות תומכי מגרש, שלגביהם ניתן לקבל היתר בניה והריסתם תוביל להתמוטטות החצר לנכסים סמוכים, ועל-כן אין מקום להוצאת צו הריסה חדש בהתייחס לגדרות ולקירות אלה.

אציין כבר כעת, כי המשיבה פעלה בהתאם להוראות כב' השופט מנדלבום, ולא הוציאה צו הריסה לאחר החלטתו, בהתייחס לגדרות בקירות תומכי המגרש.

החלטה נוספת של כב' השופט מנדלבום מתאריך 16/7/19 התייחסה להבהרה אלו חלקים יש להרוס בכל הקשור לחלק העליון (הדרומי) של הנכס, ומה ניתן לאטום, בכל הקשור לחלק שסומן בתשריט שהוגש לבית-המשפט כ: **"חלל קיים בעת רכישת המבנה"**.

בהחלטה צוין כי על המערערת להשלים את ביצוע ההריסה והאטימה עד לתאריך 18/7/19, ולאחר מועד זה המשיבה תהא רשאית לבצע את צו ההריסה בכוחות עצמה.

בכל הקשור לממ"ד, הוארך המועד לביצוע עצמי של צו ההריסה עד 5 ימים לאחר מתן פסק-דין של בית-משפט לעניינים מנהליים בעתירה מנהלית שהגישה המערערת.

7. משנסגרה אף דלת זו, והובהר לכל הצדדים על מה חל צו הריסה א', ונתחמה התקופה לביצוע הריסה עצמי, ניסתה המערערת לבטל את צו הריסה א' ולעכב ביצועו, בדרך נוספת, והגישה בקשה לבית-משפט לעניינים מקומיים להאריך את המועד לתקן את הבקשה לביטול צו הריסה א' בעילות חדשות שלא נדונו בעבר.

בקשתה זו נדחתה, ועל כך הוגש ערעור בתיק עפ"א 54581-06-19, אשר בו התקיימו דיונים לפני כב' השופט מנדלבום בתאריכים 3/7/19 ו-10/7/19, אולם טרם ניתן פסק-דין.

מכל מקום, נדחתה בקשה לעיכוב ביצוע ולמתן צו ארעי, וזאת בהחלטת כב' השופט כמאל סעב מתאריך 22/7/19.

8. בנוסף לכל ההליכים בבית-משפט לעניינים מקומיים, ובנוסף לערעורים הפליליים השונים ולבקשות רשות הערעור, הגישה המערערת גם עתירה מנהלית בתיק עת"מ 2478-07-19, אשר נדון לפני כב' השופט ג'השאן.

בפסק-הדין שניתן על-ידי כב' השופט ג'השאן בתאריך 22/7/19, צוין כי בעתירה ביקשה העותרת ליתן צו המונע מהוועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה לבצע צו הריסה מנהלי לממ"דים שבנתה בנכס, עד להכרעה בערר שהגישה לוועדת ערר, וכאשר טענותיה של המערערת הינן שהוועדה המקומית נוקטת



בסחבת ממניעים זרים.

כב' השופט ג'השן פירט את טיעוני הצדדים, לרבות את טיעוניה של המערערת על-כך שהסחבת בה נוקטת, לטענתה, הוועדה המקומית - מקורה בשיקולים זרים ובהתערבות של גורמים המקורבים לדיירי הבית השכן, וכאשר בבית השכן לנכס מתגורר חמה של ראש העיר חיפה ובת-זוגו.

כב' השופט ג'השן פירט אף את תשובת המשיבה, הטוענת לניצול לרעה של הליכי בית-משפט לחוסר נקיון כפיים ולהמשך ביצוע עבודות בניה למרות צו הפסקה מנהלי וצו הריסה מנהלי, ובמהלכם של הליכים משפטיים.

עוד ציין כב' השופט ג'השן את טענות המשיבה כי אין מקום לרוקן מתוכן החלטות שיפוטיות אחרות, וכי לא ניתן להכשיר את עבודות הבניה שבוצעו, בין היתר בשל ניצול מלוא אחוזי הבניה במגרש, ובניה תוך כדי סטייה ניכרת באופן שלא ניתן להכשירה.

בפסק-דינו דחה כב' השופט ג'השן את העתירה, תוך שקבע כי התמונה המצטיירת הינה שהמערערת (העותרת שם) החלה בביצוע עבודות הבניה בשנת 2018, המשיכה בביצוע עבודות לאחר צו הפסקת עבודות שהוצא ב-26/4/18, התעלמה מצו הריסה מנהלי שהוצא ב-22/10/18, ורוב העבודות שבוצעו בחלק התחתון (הצפוני) בוצעו בעיצומם של הליכים בבתי-המשפט השונים.

כב' השופט ג'השן ציין כי עתירה מנהלית אינה מסלול עוקף של ההליכים הקיימים בחוק לביטול צווים שהוצאו מכוח חוק התכנון והבניה, וכי יש לדחות את העתירה בשל חוסר נקיון כפיים של המערערת (העותרת), שלא גילתה את מלוא העובדות, ושהמשיכה לבצע בניה בניגוד לצווים שהוצאו, והפרה אף החלטות של בתי-המשפט.

כב' השופט ג'השן ציין כי את זאת הוא קובע מבלי להידרש לטענתה של המערערת כי המשיבה לא דנה בבקשתה למתן היתר כראוי, תוך שהוא מציין כי המערערת היא זו שהביאה את עצמה עד הלום, בכך שהמשיכה להפר צווים שהוצאו, וזאת תוך כדי ניהול הליכים.

בהקשר לכך הפנה כב' השופט ג'השן לפסיקה על-פיה אדם צריך להחליט אם הוא מבקש סעד מבית-משפט או עושה דין לעצמו, תוך שהוא מבקש להעמיד את הרשויות אל מול עובדות מוגמרות.

עוד ציין כב' השופט ג'השן, כי אילו היתה המערערת פועלת מלכתחילה להשגת היתר, ורק לאחר מכן מתחילה לבנות, הרי עיכוב בהתנהלות וועדה מקומית לתכנון ובניה היה בגדר טענה שניתן להביאה לפני וועדת ערר, ולא היה צורך בהתערבות בית-משפט לעניינים מנהליים.



בנוסף לכך צוין כי אם המערערת היתה סבורה שבקשתה להיתר שהוגשה נדחתה שלא כדין, היתה יכולה מיד עם הדחיה להגיש ערעור, אולם עובדתית היא הגישה בכל פעם בקשה מתוקנת.

בנוסף לכל האמור לעיל, נקבע כי טענות המערערת שהמשיבה פועלת בחוסר תום-לב, בשל שיקולים זרים, נטענו ללא כל ראיה.

לאור זאת, העתירה נדחתה תוך חיוב המערערת (העותרת שם) בהוצאות.

על האמור בפסק-דינו של כב' השופט ג'השן, המקובל עלי, אוסיף ואציין כי הדרך שהמערערת סברה כי הינה קצרה יותר, דהיינו ביצוע בניה מבלי להמתין להיתר (ויש לומר הדרך הבלתי-חוקית), מתגלה כדרך הארוכה והבלתי-משתלמת.

9. לאחר החלטת כב' השופט מנדלבוים, שעשתה אבחנה בין אותה בניה לגביה חל צו הריסה א' לבין בניה נוספת שבוצעה במהלך התקופה האחרונה ובמהלך הדיונים המשפטיים, ואשר לגביה לא חל צו הריסה א', פעלה המשיבה להוצאת צו הריסה נוסף.

בתאריך 8/7/19 הוצא צו הריסה מנהלי, בהתאם לסעיף 221 לחוק, ופרטי העבודה האסורה לגביה הוצא הצו הינם כדלקמן:

- א. במפלס 10.02 - בצמוד לחזית הצפונית, בנו תוספת בניה בגודל של כ-66 ק"מ מעמודי בטון וקירות בלוקים.**
- ב. במפלס 7.02 - על גג התוספת מסעיף א', בצמוד לחזית הצפונית, מתבצעת בניה הכוללת יציקת עמודי בטון ויציקת ממ"ד, יציקת מדרגות חיצוניות ממפלס 7.02 - למפלס 10.02.**
- ג. במפלס 3.75 - המופיע כקומת עמודים פתוחה על-פי היתר הבניה, בוצעה סגירה על-ידי קירות בלוקים, חלונות ודלתות, הקומה הוכשרה לשימוש וכללת שירותים ומקלחת, מערכת מיזוג אוויר, הנמכת תקרה על-ידי חומרים קלים."**

צו ההריסה שהוצא בתאריך 8/7/19 חתום על-ידי מהנדס העיר חיפה, מר אריאל וטרמן, וצוין בו כי הוא הוצא לאחר תצהיר מפקח מ-8/7/19, לאחר ששוכנע כי העבודה האסורה בסעיפים א' ו-ב' לא הסתיימה והמבנה לא אוכלס, וכי קומת העמודים המוזכרת בסעיף ג' לצו לא אוכלסה, ומכל מקום לא חלפו 30 ימים מיום האכלוס.



כמו-כן צוין כי הצו הוצא, לאחר התייעצות עם עו"ד כרמית כורה - תובעת הוועדה (להלן: "צו הריסה ביי").

הצו, ההתייעצות עם תובעת הוועדה, ותצהירי המפקחים מר שי דמתי ומר לאוניד וד, צורפו לתגובת המשיבה לבקשה לביטול הצו שהוגשה לבית-משפט קמא.

10. בתאריך 11/7/19 הגישה המערערת בקשה לביטול צו הריסה ב' ולעיכוב ביצוע ההריסה מכוחו. בבקשה נטען כי חלפו המועדים להוצאת צו הריסה בהתאם למועדים המפורטים בחוק. זאת מאחר והבניה הסתיימה בחודש 10/18. עוד נטען, כי הבניה לגביה הוצא צו הריסה ב' הינה בתחום הקונטור הקיים, דהיינו, עבודה פנימית שאינה טעונת היתר.

טענות נוספות שהועלו במסגרת הבקשה הינן סבירות כי יתקבל היתר בזמן קרוב, טענות לליקויים בעבודת הוועדה לתכנון ובניה, לרבות שיקולים זרים, אכיפה בררנית, וכן צורך בעיכוב הצו על-מנת למנוע נזק שעשוי להיגרם מההריסה.

11. המשיבה בתגובתה טענה כי הצו הוצא כדין וכי הנטל לסתור זאת מוטל על המערערת, כי אין ממש בטענות המערערת שהבניה הסתיימה בחודש 10/18, וזאת כעולה מתצהירי המפקחים, מהתמונות, כמו גם מהחלטות קודמות.

המשיבה ציינה כי בקשתה האחרונה של המערערת להיתר היא בקשה שהוגשה ב-19/6/19 ונדחתה ב-11/7/19 מן הטעם ששתי הקומות שבגין הוצא צו הריסה ב', בולטות באופן ניכר למרווחים הצדדיים ולמרווח האחורי, ובכך מהוות סטייה ניכרת שאיננה ניתנת לאישור, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת בתוכנית), תשס"ב-2002.

המשיבה הדגישה כי המדובר בבניה שנבנתה כולה בעיצומם של הליכים משפטיים שהתנהלו בין הצדדים ותוך ניצול לרעה של החלטות בדבר עיכוב ביצוע שניתנו על-ידי ערכאות משפטיות שונות.

בכל הקשור למסוכנות, הדגישה המשיבה כי המדובר בטענה ממוחזרת שאינה מבוססת ושלא הוכחה.

בכל הקשור לטענה שעניינה שיקולים זרים בהחלטות הוועדה בהליך קבלת ההיתר, נטען כי המדובר בטענות בעלמא שלא הוכחו.

לגבי טענת הגנה מן הצדק נטען כי אין המדובר בכתב אישום אלא בהליך מנהלי שעניינו הריסת בניה בלתי-חוקית המהווה אמצעי לשמירת הסדר הציבורי וספק רב אם בכלל ניתן להעלות טענה כזאת בסוג כזה של הליכים, ואין מקום להותרת הבניה הבלתי-חוקית על כנה.

לגבי המבנה השכן נטען כי מתנהלים הליכי רישוי מאז שנת 2013 בגין חניה ומעלון ובכל הקשור לבניה



חדשה, המדובר אך ורק בקיר תומך שבנוגע אליו נשלחה התראת מפקח והעניין מצוי בחקירה.

לגבי טענות המתייחסות לגלריה שנבנתה בבית הסמוך לביתה של המערערת, נטען כי אין המדובר בבניה חדשה, לא נתקבלה תלונה בגין בניה כזו, וככל שהמדובר בבניה ישנה שבוצעה ללא היתר הרי העבירה עניינה עבירת שימוש ולא עבירת בניה.

משאלה הם פני הדברים, הרי בהתאם לסדרי העדיפויות ולהנחיות המחלקה להנחיית תובעים בפרקליטות המדינה, יש צורך באישור מוקדם להגשת כתב-אישום בגין שימוש בבניה שנעשתה ללא היתר, וכאשר עבירת הבניה עצמה התיישנה.

לתשובה צורפו כל המסמכים הרלוונטיים להוצאת צו הריסה ב' וכן דו"חות ביקור ותמונות שצילם מפקח הבניה.

12. בית-משפט קמא קיים דיון בבקשה בתאריך 17/7/19, במסגרתו אף נחקר מפקח הבניה מר שי דמתי, ונחקרה המערערת והצדדים סיכמו טענותיהם, תוך שבית-משפט קמא קבע בסוף הדיון כי החלטתו תינתן בהקדם האפשרי לאחר החלטות בית-המשפט המחוזי.

לאחר שניתן פסק-הדין בעתירה המינהלית על-ידי כב' השופט ג'האשן, ולאחר שנדחתה הבקשה לעיכוב ביצוע בתיק עפ"א 54581-06-19, ניתנה החלטת כב' השופט קאופמן בתאריך 23/7/19, כי בכוונתו ליתן החלטה בבקשה לביטול צו הריסה ב'.

בתאריך 28/7/19 ניתנה החלטת בית-משפט קמא הדוחה את הבקשה לביטול צו הריסה ב' ולעיכוב ביצוע.

13. בהחלטתו ציין בית-משפט קמא כי אין לקבל את טענות המערערת על פיהן הצו הוצא שלא כדין מן הטעם שהמדובר בעבודות שהסתיימו, וזאת על-יסוד קביעת בית-המשפט המחוזי בהליכים קודמים ממנה עולה כי המדובר בבניה חדשה.

מעבר לכך קבע בית-משפט קמא כי לא נפל פגם בהוצאת צו הריסה ב' ואין עילה להתערבות בהתאם לעילות המפורטות בחוק.

בכל הקשור לטענת הגנה מן הצדק ציין בית-משפט קמא את התנהלות המערערת עצמה שהחלה בעבודות בניה נרחבות ללא היתר, הפרה צווי הפסקת עבודה ואף הטעתה בתי משפט, והמשיכה בעבודות אסורות תוך ניהול הליכים.

בית-משפט קמא ציין כי על-מנת ליהנות מטענת הגנה מן הצדק יש לבסס טענות אלה, אולם יש גם צורך לבוא בניקיון כפיים והמערערת לא ביססה טענות והיא אף איננה נקיית כפיים.

בית-משפט קמא ציין כי קירבה משפחתית בין בן זוגה של השכנה של המערערת לבין ראש העיר אינה מקימה אוטומטית חזקה כי שיקולי הוועדה המקומית לתכנון ובניה הינם שיקולים פסולים.



עוד ציין בית-משפט קמא, כי לא מצא בהחלטות הוועדה המקומית חוסר סבירות והמערערת היא זו שיצרה מצב בו במקום לקבל היתר בטרם תחילת העבודות יש לפעול להכשיר עבודות שכבר בוצעו, דבר שהוא מסובך יותר ולכן נדרשו תכניות עדכניות והתאמת התכניות למצב בשטח.

בהקשר לכך צוין כי לא היה שיהיו בהחלטות הוועדה וכי המערערת עצמה פעלה בהתאם להחלטות והגישה בקשות לתכניות מתוקנות, וככל שהיא סברה שהחלטות הוועדה (הכוונה בשלב המקדמי של הרישוי) הינן בלתי-סבירות, היא לא הייתה מגישה בקשות מתוקנות, אלא פועלת בדרך חוקית אחרת, במיוחד כאשר היא מלווה בעו"ד הבקיא בתחום, וכאשר המערערת עצמה אף היא עורכת דין.

בכל הנוגע לטענה שעניינה אכיפה סלקטיבית, קבע בית-משפט קמא כי המדובר בטענה שאינה מצדיקה התערבות בצו הריסה ב'.

בית-משפט קמא ציין כי יש שוני מהותי בין עבירות ישנות בגין יש להגיש כתבי אישום לבין עבירות חדשות המתגלות בזמן אמת, לגביהן יש עדיפות להוצאת צו מנהלי, על-מנת למנוע את השלמת העבירה, ולא ניתן להשוות בין המקרים.

בית-משפט קמא אף סבר כי טענות המערערת בדבר אפשרות לקבלת היתר בזמן הקרוב, אינן מצדיקות קבלת הבקשה לגבי בניה שבוצעה בלא היתר, מה גם שהוא לא שוכנע שקיים סיכוי גבוה לקבלת היתר בקרוב לגבי כל העבודות בגין הוצא צו הריסה ב', בשל חריגה מקווי בניין ובשל סטייה ניכרת.

יחד עם זאת הדגיש בית-משפט קמא כי במסגרת פסק-דינו של כב' השופט מנדלבוים ניתנו הוראות בהתייחס לקומת העמודים, הרלוונטית לסעיף ג' לצו הריסה ב', ויש לפעול על פיהן.

טיעוני הצדדים:

14. המערערת הגישה את ערעורה בתאריך 28/7/19, ולאחר קבלת תגובת המשיבה, ניתנה החלטת כב' השופטת בר-זיו בתאריך 30/7/19 כי אין מקום לעיכוב ביצוע של צו הריסה ב' והדיון בבקשה לעיכוב ביצוע נקבע לפני.

במעמד הדיון הסכימו הצדדים כי הדיון יתקיים בערעור לגופו, ולא רק בבקשה לעיכוב ביצוע.

15. המערערת טענה בערעורה כי לא היה מקום שבית-המשפט קמא יתייחס לקביעות קודמות של בית-משפט מחוזי, כמחייבות אותו, והקביעות היו רלוונטיות רק לצווים שניתנו בעבר, דהיינו, לצו ההפסקה ולצו הריסה א'.

עוד טענה המערערת, כי אין קשר בין חוסר נקיין כפיה לבין טענות ההגנה מן הצדק בכל הקשור לכך שהמשיבה



לא מפעילה הליכי אכיפה כלפי השכנה המתגוררת בבית הסמוך.

עוד נטען כי בית-המשפט קמא ציין שהוא שקל את החלטות הוועדה המקומית, אלא שהוועדה המקומית לא קיבלה החלטות כלשהן, ובקשות המערערת להיתר נתקעו בשלב מדור הרישוי.

כן טענה המערערת כי הסיכויים לקבלת היתר בזמן הקרוב, צריכים להוות עילה לעיכוב ביצוע, וכן נטען כי לא היה מקום לחייב את המערערת בהוצאות.

16. במעמד הדיון, חזר ב"כ המערערת וטען כי יש לבטל את צו הריסה ב' מכוח הגנה מן הצדק, מאחר והמשיבה אינה מפעילה הליכי אכיפה כלפי השכנה, שבנתה אף היא, בלא היתר.

המערערת טענה כי עוד בתאריך 26/12/18 נודע למשיבה על בניית חומה אצל השכנה ומאז ובמשך למעלה מחצי שנה, לא עשתה המשיבה דבר, בעוד שכלפי המערערת הוצאו הן צו הריסה א' והן צו הריסה ב'.

בנוסף לטענות אלה, טענה המערערת כי אי מתן ההיתר מקורו בהתנכלות, וכי בית השכנה מהווה מבנה מסוכן וכל הריסה שתבוצע בנכס, תגרום לנזק בבית השכנה.

לטענת המערערת כל שנדרש על-מנת שהיא תקבל היתר הינו פרסום לגבי ההקלות, ועל-כן סיכוייה לקבל היתר טובים ואין הצדקה לכך שהוועדה המקומית לא דנה בתכניות שהגישה.

17. בכל הנוגע לטענות שעניין אכיפה בררנית וטענת הגנה מן הצדק, נטען על-ידי המשיבה כי כל שנבנה בבית השכנה הינו קיר תומך, ובכל הקשור לקירות תומכים, הרי את אלה אין מבקשים להרוס, גם לא בשטח הנכס של המערערת.

מכל מקום, נטען על-ידי המשיבה כי בעניינה של השכנה עדיין מתבצעת חקירה, הגם שיש לציין שלא ניתן הסבר מניח את הדעת מדוע החקירה לא הסתיימה במשך חצי שנה.

המשיבה ציינה כי קיים הבדל משמעותי בין עניינה של המערערת שבנתה שטחים נרחבים תוך הפרה בוטה של צווים ותוך ניצול לרעה של הליכים משפטיים, וגם אם היה מקום לפעול מהר יותר בעניינה של השכנה, הרי אין דמיון בין שני המקרים ולא ניתן לומר שקיימת אכיפה בררנית, שכן אין המדובר במקרים זהים.



המשיבה הבהירה, כי אם כל הבניה שביצעה השכנה הינה אותה גדר/קיר תומך, הרי אין טעם בהוצאת צו הריסה לקיר תומך שאין כוונה להרוס אותו.

באשר לטענות שעניין סכנה לנכסים קרובים או לשטחים ציבוריים עקב פעולות הריסה, הדגישה ב"כ המשיבה כי לא תבוצענה פעולות הריסה מכוח צו הריסה, בלא ייעוץ של אנשי מקצוע הכוללים מהנדס וקונסטרוקטור, ואם יסתבר שלא ניתן לבצע הריסה בלי לגרום לסיכון לבית ליד ולשטח ציבורי, לא תבוצע הריסה.

המשיבה טענה כי בית-המשפט קמא דן בכל טענות המערערת, שמע עדים, ונתן החלטה מנומקת ומבוססת ועל-כן, יש לדחות את הערעור.

דין והכרעה

18. הוראות סעיף 229 לחוק קובעות כי לא יבטל בית-המשפט צו מנהלי, אלא אם כן הוכח לו שהעבודה או השימוש בוצעו כדן, או שלא התקיימו הדרישות למתן הצו, או אם שוכנע כי נפל בצו פגם חמור, שבשלו יש לבטל את הצו.

אציין כבר עתה כי המערערת לא הוכיחה שלא התקיימו הדרישות למתן הצו.

אין חולק כי העבודות המפורטות בצו הריסה ב' בוצעו בלא היתר.

החלטת בית-משפט קמא באשר לכך שהמדובר בבניה מהעת האחרונה ולא בבניה שקדמה לחודש 10/18 הינה החלטה מבוססת, והמערערת לא סתרה את האמור בתצהירי המפקחים ובתמונות שצורפו, ולמעשה בעניין זה כבר נקבעו ממצאים המעוגנים בהחלטות שיפוטיות, לרבות של בית-המשפט המחוזי, בערעורים קודמים, כפי שצוין לעיל.

צו הריסה ב' הוצא על-ידי הגורם המוסמך להוציאו, לאחר שהוגש לעיונו תצהיר מפקחים על העבודה האסורה, ולאחר התייעצות עם תובע מטעם הוועדה המקומית ובהיבטים אלה, לא נפל פגם כלשהו בהוצאת צו הריסה ב'.

המערערת לא הצביעה על חומר ראיות כלשהו שממנו עולה כי אותה בניה לגביה הוצא צו הריסה ב',

נבנתה לפני חודש 10/18 כטענתה.

19. באשר לטענת ההגנה מן הצדק, בעניין זה טוענת המערערת להפעלת אכיפה בררנית ולהוצאת צווי הריסה בהתייחס לנכס שבבעלותה תוך התעלמות המשיבה מבניה שביצעה השכנה בבית לידה, כאשר לטענת המערערת, הסיבה להתעלמות הינה שיקולים זרים.

על-מנת לקבוע קיומה של אכיפה בררנית, יש לבחון האם המשיבה פעלה באופן שונה, בהתייחס לעבירות דומות.

בענייננו, אין כל דמיון בין מהות הבניה שביצעה המערערת במהלך מחצית השנה האחרונה, לבין הבניה שהמערערת טוענת כי השכנה ביצעה בעת האחרונה - בניית גדר/קיר תומך, שלא לדבר על העדר הדמיון באופן התנהלות המערערת, שזלזלה בצווים שיפוטניים.

צו הריסה ב' אינו מתייחס כלל לבניית קיר תומך או גדר, אלא לבניות מהותיות שביצעה המערערת.

בכל הקשור לבניה מהותית, לא הביאה המערערת ראיה כל שהיא כי כזו בוצעה על-ידי השכנה בעת האחרונה, באופן שניתן היה בכלל להוציא לגבי בניה כזו צו הריסה מנהלי, ואם למערערת טענות על בניה ישנה שביצעה השכנה, בלא היתר, הרי בעניין זה, קביעת בית-משפט קמא נכונה, ויש הבדל בין עבירות טריות וחדשות שניתן להוציא לגביהן צו הריסה מנהלי, לבין בניה ישנה.

מאחר ועובדתית אינני סבורה כי המדובר בעבירות דומות, הרי לא ניתן לומר כי המערערת הוכיחה קיום אכיפה בררנית במסגרת הראיות שהובאו לפני בית-משפט קמא, ודי בכך על-מנת לדחות טענתה בעניין זה.

יחד עם זאת אציין כי, ככלל, קיימת מחלוקת בפסיקה האם יש מקום להעלאת הטענה של הגנה מן הצדק ואכיפה בררנית, בכל הקשור לצווי הריסה מנהליים.

ב-עפ"א 80029/04 **מיכאל רחמים נ' מדינת-ישראל** (30/6/06) (להלן: "**עניין מיכאל רחמים**"), נפסק על-ידי בית-המשפט המחוזי בתל-אביב כי הגנה מן הצדק נקלטה במשפט הישראלי כהגנה מפני הליכים פליליים, כאשר הגשת כתב-אישום ופעולות רשויות השלטון עלו כדי התנהגות בלתי-נסבלת, אולם צו הריסה מנהלי אינו הליך פלילי אלא פעולה מנהלית של הוועדה לתכנון ובניה, שהינה רשות מנהלית, ולא הובאה אסמכתא על החלת הגנה מן הצדק על פעולת המינהל, מעבר לעילות הבטלות או הביטול של המשפט המנהלי.

כב' השופט המר אף הפנה בעניין מיכאל רחמים, ל-עפ"א 80173/00, שם נדון בהרחבה הרציונל של אי-הפעלת טענת הגנה מן הצדק על צווי הריסה מנהליים, וכן ל-ע"פ 80081/99 **ג'רבי נ' מדינת-ישראל** ול-ע"פ 2591/00 **ג'רבי נ' עיריית הרצליה**.



יש לציין, כי בענייננו לא הוכיחה המערערת שיקולים זרים בפעולות האכיפה שנקטו כלפי הבניה בלא היתר שביצעה, ולכל היותר - עולה תמיהה באשר למשך הזמן שלוקח למשיבה לבדוק את עניין בניית הקיר התומך בנכס שבבעלות השכנה של המערערת, ולקבל החלטה מנומקת האם יש או אין מקום לפעול בהתייחס לבניה זו.

בהקשר לכך, הנני מצפה כי המשיבה, באמצעות באי-כוחה, תפעל כפי שהצהירה ב"כ המשיבה לפרוטוקול (עמ' 6), ותדאג להורות לפיקוח לסיים את בירור שאלת הבניה ללא היתר בשטח הנכס של השכנה של המערערת במהירות האפשרית, תבחן האם המדובר בבניה טריה או בבניה ישנה, בהתייחס לכל אחד ממרכיבי הבניה, תשקול האם יש לנקוט בהליכי אכיפה בהתייחס לבניה זו, ומה הם ההליכים שבהם יש לנקוט, ותקבל החלטה בזמן הקרוב.

מערכת אכיפת החוק נדרשת לפעול באופן שלא יפגע באמון הציבור.

גם ב-עפ"א 69746-03-16 **אמין בדיר ואחר' נ' וועדה לתכנון ובניה רמלה ואח'** (20/6/16), נפסק מפי כב' השופטת עטר, כי ספק על-פי גישת הפסיקה האם יש מקום להחלת טענת ההגנה מן הצדק, בהקשר לאכיפה בררנית, שלא במסגרת הליכים פליליים, אלא בנוגע לביטול צו הריסה שעניינו פעולה מנהלית של הרשות וזאת תוך הרחבת עילות הבטלות של המשפט המנהלי.

ב-עתפ"ב 48662-06-18 **חאלד אבו חיארה נ' יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים ואחרים** (29/7/18) נפסק על-ידי בית-המשפט המחוזי בירושלים כי העדר אכיפה של עבירות בניה במקומות אחרים או באותו איזור, אינו שולל אכיפת עבירות בניה, ויש לעודד את הרשויות להרחיב את אכיפת עבירות הבניה גם לגבי עבירות אחרות באותו איזור.

כפי שצוטט באותו עניין:

"הכלל הוא כי אי נקיטת צעד משפטי נגד עברין אחד, אינה מבטלת הליך נגד עברין אחר... בדומה נקבע בעקבות פסק הדין האמור כי באשר לטענת האפליה שמעלה העותר נראה כי כוחה של טענה כזאת הוא לגרום לכך שהרשות תחויב לאכוף את החוק גם כלפי מפרים אחרים, וכמסתבר ישנם כאלה, אך זו אינה יכולה להיות אצטלת כסות לעותר שלא מילא אחר התנאים שהציבה לו העירייה... (עת"מ 8926/08 חרר נ' עיריית ירושלים (22/6/09)...) עוד יש להוסיף כי בכל הנוגע לטענת אי הצדק, הרי שדרך המלך לתקיפת טענות אלו היא בהגשת עתירה מנהלית מתאימה..."

ב-עפ"א 48544-10-18 **חוג'יראת ואח' נ' היחידה הארצית לאכיפת דיני התכנון והבניה** (26/11/18), נפסק מפי כב' השופטת תמר נאות פרי בנוגע לטענת האכיפה הבררנית, כי קיימת שאלה האם ניתן בכלל



להעלות טענה בדבר אכיפה בררנית לגבי הוצאת צווי הריסה מנהליים, אולם גם כאשר עובדתית בוחנים טענה כזאת, יש צורך בתשתית עובדתית מפורטת על-מנת לבחון האם המשיבה הפעילה מדיניות אחידה ושוויוניות על עניינים זהים או שפעלה באופן בלתי-אחיד ובלתי-שוויוני.

באותם מקרים בהם בוטלו צווים בשל אכיפה בררנית, היו מקרים בהם היה קיים דמיון מוחלט בין שכן לגבי הוצאת צו הריסה, לבין שכן באותו בניין שביצע במדויק את אותו דבר, ולא הוצא לגביו צו הריסה (עין לדוגמא ב- עפ"א 4551-12-16 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה ערד נ' מלי וקס** (25/5/17) בפסק-דינו של כב' השופט אינפלד, שהתייחס לדיירים שכולם פתחו חלונות לחזית הבניין באופן זהה).

20. בנסיבות שלפני, אין תשתית ראייתית וביסוס ראיתי מספיק לקיום דמיון בין הבניה הנרחבת, תוך הפרת צווים, ותוך-כדי קיום הליכים משפטיים, שביצעה המערערת, לבין בניה של קיר תומך שבוצעה על-ידי השכנה.

אין מקום להשוות בין בניה ישנה בבית השכנה, שאולי נעשתה ללא היתר (והעניין לא הוכח כלל בראיות), לבין בניה טריה שבוצעה על-ידי המערערת, לרבות במהלך קיום התדיינויות משפטיות, וזאת כפי שציין אף בית-משפט קמא.

בכל הקשור לאותה בניה טריה שבוצעה בנכס של השכנה, כאשר המדובר אך ורק בחומה/קיר תומך, הרי עובדתית גם לגבי המערערת קיימת הצהרה כי אין דרישה להריסת הקיר התומך, ובכל מקרה צו הריסה ב' אינו מתייחס לקיר תומך, וזהו צו ההריסה הרלוונטי לערעור שלפני.

המערערת לא הצביעה על-כך שהשכנה בנתה תוספת בניה בדומה לפרטי העבודה האסורה, שלגביהם הוצא צו הריסה ב'.

עין גם ב-רע"פ 5512/17 **סלים אבו רטיוש נ' מדינת-ישראל-הוועדה המקומית לתכנון ובניה מחוז דרום** (25/10/17), שם התייחס כב' השופט שוהם לאבחנה בין מבנים לגביהם הוצא צו הריסה, לבין כאלה לגביהם לא הוצא צו הריסה, תוך שציין כי כאשר המדובר בבניה חריגה בהיקפה ובסוגה, מהווה הדבר עילה ראויה ומספקת להבחין בין המבקש לבין שכניו.

גם בעניינה של המערערת, קיימת אבחנה של ממש בין היקף הבניה ללא היתר שביצעה המערערת, והאופן בו בוצעו הדברים, לבין טענותיה באשר לבניה שבוצעה על-ידי השכנה.

לא יהא זה נכון לבטל את צו הריסה ב' או לעכב ביצועו בנסיבות בהן התירה המערערת לעצמה לבצע בניה



בהיקף נרחב, ללא היתר, לאחר צו הריסה א' ותוך קיומם של דיונים משפטיים, והתייחסות בית-המשפט לאופן התנהלותה של המערערת פורטה בדברי כב' השופט מנדלבוים וכב' השופט ג'האשן, כמפורט לעיל, ואין צורך שאשוב ואדגיש את החומרה שבהתנהלות המערערת, אשר אין ספק כי הינה מודעת לחשיבות שמירת החוק.

בתי-המשפט נועדו לסייע בידי האזרח, אך לא לסייע בידו לעבור על החוק! (כדברי כב' השופטת וילנר ב-ע"פ 4615/19 מוחמד עבאסי נ' יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים).

21. תכליתם של צווים מנהליים הינו טיפול מהיר ויעיל בבניה טריה על-מנת למנוע קביעת עובדות בשטח ולא טיפול בבניה ישנה, גם אם בוצעה בלא היתר, שלגביה ניתן להגיש כתב-אישום (ככל שלא חלפה תקופת ההתיישנות).

בפסק בעניין חוג'יראת נפסק :

"עוד יש לראות כי ההלכה הפסוקה הנה כי כאשר מדובר בעבירות של דיני התכנון והבניה, נוכח האינטרס הציבורי הדומיננטי בהסרת עבירות בניה, יש קושי לקבל טענות בדבר אכיפה בררנית גם במצבים בהם כלל לא ננקטו הליכי אכיפה כלפי עבירות סמוכות ונפסק כי - מרגע שנקבע קיומו של אינטרס ציבורי בהריסת הבניה הלא חוקית, הנה לשם הוצאת הצו בעניין הקונקרטי אין משמעות של ממש לשאלה האם יש בניה בלתי-חוקית נוספת אשר נגדה לא ננקטו הליכים (רע"פ 3154/11 כמיס אליאס נ' מ"י (15/5/11)). כלומר, אף אם נניח שניתן להעלות טענות לגבי אכיפה בררנית בכל הנוגע לצווים מינהליים (ולא רק בתיקים הפליליים), אזי שהרף להוכחת הטענה- ככזו שיש בה כדי לחייב את ביטול הצווים- הנו רף גבוה במיוחד והמערערים לא הניחו כל תשתית לטענה".

לאור כל האמור לעיל, דין הטענה כי יש לבטל את צו הריסה ב' בשל הגנה מן הצדק ובשל אכיפה בררנית - להידחות.

22. בכל הקשור בטענות בעניין הסכנות שבהריסה ובטיחות ביצוע הריסה, הרי עניין זה נדון כבר בעבר על-ידי כב' השופט מנדלבוים, שהבהיר כיצד יש לפעול לגבי קומת העמודים המפולשת, בכל הקשור בקירות התומכים ניתנה הצהרה כי כלפי אלה לא נדרש ביצוע צו הריסה, ומכל מקום קיימת הצהרה של ב"כ המשיבה, כי כל הריסה שתבוצע בפועל על-ידי המשיבה תבוצע תחת פיקוחם של אנשי מקצוע (עיין עמ' 5 ש' 8-19 לפרוטוקול).

המערערת אינה אמורה להרוס קירות תומכים, שהריסתם כרוכה בסיכון, אולם מעבר לכך אמורה המערערת להרוס את כל הבניה האסורה, המפורטת בצו הריסה ב'.

23. כמו-כן, לא שוכנעתי כי נפל פגם בהחלטת בית-משפט קמא, על-פיה היתר לכל העבודות האסורות

שפורטו בצו הריסה לא נמצא בהישג יד.

שכן, קיימת בעיה להכשיר עבודות אלה, כאשר המדובר בסטיה ניכרת, וכאשר בהתאם לתצהיר מנהלת האגף לרישוי הבניה בעיריית חיפה, הגב' אורה פיסטינר (נספח ג' לתגובת המשיבה לבקשה לביטול הצו בבית-משפט קמא), היתר לכל העבודות אינו אפשרי בהתאם לתכניות החלות על המקרקעין בהן מצוי הנכס, ובהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשס"ב-2002, וזאת בכל הקשור לשתי הקומות בחלקו התחתון הצפוני של הנכס, שכן בקומות אלה קיימת חריגה למרווחים.

24. לאור האמור לעיל, דין הערעור להידחות ואין מקום לביטול צו הריסה ב', ואף אין מקום לעיכוב ביצועו.

ניתן היום, ד' אב תשע"ט, 05 אוגוסט 2019, בהעדר הצדדים.