עפ"א 27537/06/22 – הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה נגד הרצל צרור

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פליליים

עפ"א 27537-06-22 מדינת ישראל נ' צרור
לפני כבוד השופטת תמר נאות פרי

<u>המערערת</u>	הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה ע"י ב"כ עוה"ד שרה-חן כהן (דיין)

נגד

<u>המשיב</u>	הרצל צרור ע"י ב"כ עוה"ד מוראד ביקי

<u>פסק דין</u>

ערעור על החלטת בית המשפט לעניינים מקומיים חיפה (כב' השופטת בסול) מיום 22.5.2022 בתיק תו"ב 115-07-00.

<u>רקע כללי -</u>

1. בין המערערת, מדינת ישראל (להלן: "**המערערת**"), לבין המשיב, מר הרצל צרור (להלן: "**המשיב**"), התנהלו מספר רב של הליכים לאורך שנים בנוגע לביצוע עבודות בנייה ללא היתר בנכס שנמצא ברחוב יונה 5 בחיפה (גוש 10856 חלקה 44, להלן: "**הנכס**"). אין מנוס אלא להתייחס בקצרה לעיקרי הליכים אלו, כדלקמן:

2. בשנת <u>2000</u> הוגש נגד המשיב כתב האישום הראשון (ת.פ. 1147/00). בכתב האישום נטען כי המשיב בציע עבודות בנייה כדלקמן: "בקומת קרקע בצד דרום-מזרחי של מגרש בין בניין קיים וגבול חלקה, בנה: (1) בצד המזרחי של המגרש מעל קיר בטון קיים יצק קיר מבטון באורך של כ-6.30 מ' ובגובה של 3.00 מ', (2) בצד הדרומי של המגרש יצק קרי מבטון באורך של 13.30 מ' וגובה של 3.3. מ', (3) מעל הקורות יצק תקרה מבטון בשטח של 48.00 מ"ר" - והכל ללא היתר בנייה. בכתב האישום התבקש בית המשפט לצוות על המשיב להרוס את הבנייה הבלתי חוקית ולהחזיר את מצב הבניין לקדמותו.

3. בתחילת שנת <u>2002</u> קיבלה המערערת לבקשתה צו הפסקה שיפוטי (ב"ש 6/02, להלן: "**הצו השיפוטי**") על יסוד טענתה כי "בקומת הקרקע בחזית הצפונית של הנכס הפונה לרח' יונה בחלקה המערבית הרסו מבנה של בית קפה שנבנה ללא היתר כדין ובאותו מקום בונים תוספת בנייה חדשה בשטח של כ-105 מ"ר ע"י עמודי בטון, קירות מבלוקים עם פתחים לחלונות ומעליהם תקרה מבטון". הצו השיפוטי הורה למשיב להפסיק את העבודות המתוארות לעיל בנכס.

4. בשנת <u>2006</u> הוגשו נגד המשיב שלושה כתבי אישום נוספים (ת.פ. 286/06, 287/06 ו-288/06). בראשון, נטען כי בחזית הצפונית של הנכס, במפלס קומת הקרקע המשיב בנה "תוספת שטח למסחר של 190 מ"ר באמצעות בניית 3 קירות עשויים מעמודי בטון וקורות מקשרות היוצרים צורת גימור של קשתות. אורך כולל של 3 הקירות הינו 42 מ"א וגובהם 4.8 מ'. מעל הקירות שנבנו בצורת ח' יצק גג בטון ששטחו 190 מ"ר". בכתב האישום השני מאותו היום נטען כי המשיב ביצע עוד עבודות ללא היתר בנכס, כדלקמן: "(א) במפלס הגג ובהמשך לקירות חדר

כל הזכויות שמורות לאתר פסקי דין - verdicts.co.il ©

המדרגות בנה מבנה יציאה לגג במידות 3.5 X 2.5 מ"ר ובגובה 2.2 מ'. באמצעות בניית 4 קירות בלוקים עם פתח לדלת ומעליהם גג שטוח מבטון בשטח של 8.7 מ"ר; (ב) יצק חגורות בטון לאורך היקף הגג הקיים בגובה 0.3 מ'". בכתב האישום השלישי נטען כי המשיב, ללא היתר, בנה כדלקמן: "(א) בחזית אחורית של בניין קיים ובצמוד לו בחלק המערבי בקומת מפלס הקרקע, בנה תוספת בנייה העשויה מ-3 קירות בלוקים באורך כולל של 11.5 מ"א ובגובה של 4.2 מ' ועליהם יצק גג בטון בשטח של 19.5 מ' ... (ב) בנה מהלך מדרגות באורך כולל של 7.5 מ' המשמש לצורך עליה לגג ...". לא הובהר מדוע הוגשו שלושה כתבי אישום נפרדים, ובכל מקרה בשלושתם התבקש בית המשפט להורות על הריסת הבנייה הלא חוקית והשבת מצב הבניין לקדמותו.

5. בשנת 2007 הוגש עוד כתב אישום נגד המשיב המתייחס לצו השיפוטי (ת.פ. 455/07) בו נטען כי עוד בשנת 2002 התברר שהמשיב הפר את הצו השיפוטי שניתן בשנה זו (ולא ברור מדוע כתב האישום האמור הוגש חמש שנים לאחר מכן).

6. חמשת כתבי האישום שהוגשו עד שנת 2007 (1147/00, 286/06, 287/06, 288/06 ו-455/07) התבררו יחדיו, וביום 30.5.2010 הודיע הצדדים כי הגיעו להסדר טיעון בכל התיקים. כב' השופטת קמא אימצה את הסדר הטיעון, קיבלה את הודאת המשיב בכל האישומים שיוחסו לו ובהתאם גזרה עליו את העונשים שעליהם הסכימו הצדדים (סעיפים א'-ב' לגזר הדין (להלן: "**גזר הדין**") - לרבות תשלום קנס, תשלום אגרה ותשלומי חובה, תשלום היטלי השבחה ופיתוח וכו'). בסעיף קטן ד' של גזר הדין נכתב כך:

> "הנני מצווה על הנאשם להרוס את הבנייה שנבנתה שלא כדין, כמתואר בכתב האישום ולהחזיר את המצב לקדמותו בהתאם להיתר הקיים. הנאשם יבצע את ההריסה עד ליום 1.8.2011 אלא אם עד לאותו יום יקבל הנאשם היתר בנייה כחוק. אם לא יבצע הנאשם את צו ההריסה בתוך המועד הנזכר, לא יהיה בכך כדי לפטור את הנאשם מביצועו, וכל עוד לא תבוצע ההריסה, יראו את הצו כמתחדש מדי יום. אם לא יבצע הנאשם את הצו כאמור לעיל עד למועד הנ"ל ולא יהיה ברשותו היתר בנייה כדין, תהיה הועדה המקומית לתכנון ובנייה רשאית לבצע הצו תוך שנה מאותו מועד, תוך השתת הוצאות ביצוע על הנאשם." -

(להלן: "**צו ההריסה**").

בסעיף קטן ה' של גזר הדין נכתב כי המשיב פועל להסדרת הבנייה והגיש תב"ע נקודתית, ומפורטות ההסכמות בין הצדדים לגבי השלבים בביצוע הריסת הבנייה שיש צורך להרוס ביחס לקידום התב"ע. בסעיף קטן ו' נקבע כי יש לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לגבי צו ההריסה (להלן: "**הערת האזהרה**"). סעיפים קטנים ז'-ח' עוסקים בחתימה על התחייבות ומאסר על תנאי, ובסעיף קטן ט' נקבע כי צווי הריסה מנהליים קודמים - בטלים.

7. בשנת 2012 הוגש כתב אישום ששי נגד המשיב (ת.פ. 106/12). בכתב אישום זה נטען כי למרות שבגזר הדין הצטווה המשיב לבצע את ההריסה עד יום 1.8.2011 - הוא לא ביצע את צו ההריסה, ולכן הפר את הצו שניתן במסגרת גזר הדין.

8. הצדדים לא סיפקו מידע לגבי המשך ההתפתחויות באופן פרטני, אך ביום 20.12.2018 הגיש המשיב בקשה לבית משפט קמא להורות על מחיקת הערת האזהרה, שכן לטענתו, הוא השלים את ביצוע ההריסה לפי צו ההריסה ולפי גזר הדין. המשיב ביקש לקיים דיון בבקשה (להלן: "**בקשת ביטול הערת האזהרה**" או "**הבקשה**"). בתשובת המערערת, נטען תחילה כי לא הושלמה כל ההריסה ובנוסף, כי על המשיב גם לבצע את "השבת המצב לקדמותו" והיות ומדובר במבנה לשימור, עליו לשקם את קירות המבנה המקורי שנחשפו לאחר ההריסה. המשיב בתגובתו טען כי הסדר הטיעון ובעקבותיו גזר הדין לא קובע שעליו לבצע בנייה כפי שדורשת המערערת.

כל הזכויות שמורות לאתר פסקי דין - verdicts.co.il ©

9. על יסוד הטיעונים, ניתנה החלטת בית המשפט קמא מיום 31.10.2021 (להלן: "**ההחלטה הקודמת**"), לאמור:

> "דעתי איננה כדעת הנאשם. גזר הדין, אשר ניתן במסגרת הסדר טיעון, קובע מפורשות כי על הנאשם להרוס את הבנייה שנבנתה ללא היתר, ולהתאים את הבנייה להיתר הקים. ככל שאלמנטים מקוריים הוחלפו או נהרסו, על הנאשם להתאים את הבנייה להיתר שבתוקף".

אין בהחלטה זו התייחסות ממוקדת לגבי הבקשה לביטול הערת האזהרה, אך ניתן להבין כי בית המשפט קמא לא נעתר לבקשת ביטול הערת האזהרה.

10. ביום 4.11.2021 המשיב הגיש ערעור לגבי ההחלטה הקודמת (עפ"א 11572-11-21, להלן: "**הערעור הקודם**"). המשיב טען כי הוא השלים את כל ההריסה על פי גזר הדין, כי גזר הדין לא כולל חיוב לבצע השבה של המצב לקדמותו כפי שסוברת המשיבה, ואף לא ניתן להשיב את המצב לאותו "המצב" שהיה "על פי ההיתר המקורי", מכיוון שאין היתר בנייה בתוקף ומעולם לא היה היתר שכזה. לטענתו בקשת המערערת היא שהוא יבצע שחזור ובנייה מחדש של אלמנטים של המבנה הישן ההיסטורי, אך אין מקום בדין לחייבו לעשות כן. עמדת המערערת הייתה כי לא רק שלא בוצעה כל ההריסה כפי שהיה צריך לבצעה, אלא שההריסה שבוצעה הותירה אלמנטים חשופים, קירות חלקיים ושינויים ביחס למצב הבניין לפני תחילתה של הבנייה הלא חוקית. בנוסף, עמדתה הייתה כי גזר הדין קבע במפורש שעל המערער להשיב את המצב לקדמותו, כלומר להשיב את המבנה למצב שהוא היה בו לפני תחילתן של העבודות הלא חוקיות, והוא לא עשה כן.

11. ביום 8.12.2021 קיימתי בפני דיון בערעור הקודם, ולאחר שמיעת טענות הצדדים, לרבות לגבי המחלוקות העובדתיות הקיימות, קבעתי כי יש להשיב את הדיון לבית משפט קמא, על מנת שיברר מבחינה עובדתית שאלות כגון: האם הושלמה הריסת כל הרכיבים הבלתי חוקיים? האם היה או שלא היה אי פעם היתר למבנה? מה היה המצב של המבנה לפני תחילת העבודות הבלתי חוקיות מטעם המשיב? ועוד. בנוסף, התבקש בית המשפט קמא גם לדון שנית בטענות המשפטיות של הצדדים, לגבי השאלה מה הייתה המשמעות של צו ההריסה (להלן: "**פסק הדין הקודם**") והאם על המשיב לבצע עבודות שיקום כפי שטוענת המערערת.

12. לאחר ששב התיק לבית המשפט קמא, הצדדים השלימו את טיעוניהם ונקבע דיון בנוכחות הצדדים ונציגים ממחלקת השימור וממחלקת הפיקוח על הבנייה. המשיב אף הציג מטעמו חוות דעת הנדסית (מאת אינג' מועלם) והמערערת הציגה חוות דעת שכנגד (מאת אינג' שולץ), כמו גם מכתב התייחסות למחלוקות מאת מנהלת מחלקת שימור מבנים ואתרים, האדריכלית שחורי.

13. ביום 22.5.2022 ניתנה ההחלטה המשלימה נשוא ערעור זה (להלן: "**ההחלטה**").

<u>עיקרי ההחלטה נשוא הערעור -</u>

14. בית המשפט קמא, בהחלטה נשוא הערעור, קבע כי כוונת הביטוי "השבת המצב לקדמותו", שמופיע בגזר הדין, היא הריסה של הבנייה הלא חוקית שבוצעה על ידי המשיב והשבת המצב שהיה לפני שהמשיב ביצע את הבנייה; אך אי אפשר להכניס לגזר הדין את מה שמלכתחילה לא מופיע בו והמערערת לא יכולה להשתמש בביטוי "השבת המצב לקדמותו" כך שישתמע ממנו שעל המשיב לשחזר קירות במבנה ההיסטורי. עוד נקבע כי המערערת קוראת אל תוך גזר הדין, המאשר הסדר טיעון, תכנים שלא היו בו - במיוחד שעה שכאשר ניתן גזר הדין, לפני שנים רבות, לא עלה בין הצדדים נושא הסטטוס של הבניין כ"מבנה לשימור" והצדדים לא דיברו על כך שהנאשם יחויב לבנות מחדש פרט מסוים בו.

כל הזכויות שמורות לאתר פסקי דין - verdicts.co.il ©

15. עוד נקבע כי סוגיית הסטטוס של המבנה, כלומר היות המבנה - "מבנה לשימור", עלתה לראשונה רק עכשיו, לאחר שהמשיב ביצע את ההריסה ומבקש להורות על מחיקת הערת האזהרה, והנושא לא עלה ולו פעם אחת בכתבי האישום אשר הוגשו בנושא, או במשא והמתן לקראת הסדר הטיעון, או במהלך הצגת הסדר הטיעון או בגזר הדין. זאת, למרות שחלפו מעל 23 שנה מהגשת כתב האישום הראשון נגד המשיב בנוגע לנכס, כאשר במהלך כל התקופה שהחלה בשנת 2000, הושגו הסכמות שונות בין הצדדים בנוגע לניסיונות הכשרת הבנייה, אך לא דובר על כך שעסקינן ב"מבנה לשימור" ולא דובר על כך שהמשיב צריך לשחזר חלק מאותו מבנה לשימור. עוד נקבע כי על מנת שניתן יהיה לקבוע שצו ההריסה מטיל על המשיב לבצע שיחזור, העניין היה אמור להיות מצוין מפורשות בהסכמות בין הצדדים, שכן פעולה שכזאת כרוכה בעלויות כספיות בלתי מבוטלות ותיאום מול מחלקת השימור.

16. צוין כי גזר דין בהליך פלילי הכולל צו הריסה חייב להיות ברור ודווקני, כדי שהמשיב יידע מה מוטל עליו לעשות, והיות ולא יוחסה למשיב הריסה של פרט מסוים מהבנייה המקורית בבניין, לא ניתן לחייבו כעת לבנות דבר שלא מיוחסת לו הריסתו.

17. לסיכום, בית המשפט קמא ציין כי אין לזלזל בחשיבות המבנה מבחינה אדריכלית ומחשיבותו כ"מבנה לשימור", אך המשיב לא אמור לבנות את מה שלא יוחס לו שהרס. עוד נקבע כי אם תוגש בקשה עתידית לקבלת היתר בנייה לגבי המבנה - ממילא אישור של כל בקשה שכזו יכלול תנאים הנובעים מהיותו של המבנה "לשימור", כולל חיוב לבצע בנייה המתאימה למבנה המקורי ובכפוף להנחיות מטעם המחלקה לשימור.

18. לכן, מה שנותר לעשות הוא להסדיר את הריסת הקיר בחזית המבנה ולפי חוות הדעת מטעם המערערת, ניתן לבצע תמיכות זמניות כדי לא לסכן את יציבות המבנה וכדי לא להביא לאפשרות של קריסת המרפסת. ההחלטה קמא מסתיימת בכך כי על הצדדים לתאם מה הוא סוג התמיכה הנדרש, ולאחר ביצוע פריט זה, ניתן יהא להורות על מחיקת הערת האזהרה.

<u>תמצית טיעוני המערערת בערעור הנוכחי -</u>

19. כאמור, ערעור זה הוגש מטעם המערערת. לטענתה, בית המשפט קמא שגה בקביעתו שאין להכניס לגזר הדין את מה שלא היה כלול בו מלכתחילה ובקביעתו שהמערערת לא יכולה להתבסס על המושג "השבת המצב לקדמותו" שמופיע בגזר הדין כך שישתמע שהמשיב צריך לשחזר את חזית המבנה המקורי בהתאם להיתר המקורי מהשנה 1931. נטען כי העובדה שהמבנה הוא לשימור הייתה כל הזמן "על השולחן" ולא מדובר בנתון חדש.

20. עוד נטען כי "השבת המצב לקדמותו" הינה הוראה הכלולה בצו שניתן במסגרת גזר הדין, וכי המערערת העלתה דרישות מינימליות להשבת המצב לקדמותו ולשם כך הועברה חוות דעת מטעמה. נטען כי החלטת בית המשפט קמא מרוקנת מתוכן את גזר הדין, במסגרתו המשיב חויב להחזיר את המצב לקדמותו **בנוסף** לביצוע הריסת הבנייה הלא חוקית.

21. המערערת אף מפנה להחלטה הקודמת, מיום 31.10.2021, שם בית המשפט קמא כתב כי "דעתי איננה כדעת הנאשם" ואף הדגיש כי בגזר הדין היה על המשיב לא רק "להרוס את הבנייה שנבנתה ללא היתר" אלא שהיה עליו **גם** "להתאים את הבנייה להיתר הקיים" ואף נקבע במפורש כי "ככל שאלמנטים מקוריים הוחלפו או נהרסו, על הנאשם להתאים את הבנייה להיתר שבתוקף". לכן, בית המשפט קמא לא יכול היה להחליט עכשיו, במסגרת ההחלטה הנוכחית, על שינוי יחסית להחלטה הקודמת ו"לוותר" על השבת המצב לקדמותו.

22. לגבי היתר הבנייה "הקיים" או היתר הבנייה "שבתוקף" - נטען כי בתיק בניין הנכס ישנן שתי תכניות היתר בנייה. היתר ראשון ניתן ביום 15.9.1931 וזה היתר הבנייה המקורי והראשוני של הנכס. ההיתר השני ניתן ביום 21.9.1966 בהתייחס לבקשה לבנות כיתות לימוד במפלס הקומה השנייה, ומסיבה זו סקיצת ההיתר מתייחסת למפלס

כל הזכויות שמורות לאתר פסקי דין - verdicts.co.il ©

הקומה השנייה, כשהקומה הראשונה לא מופיעה בתכנית ההיתר המאושרת. עוד נטען כי על פי תכניות היתר הבנייה, ניתן בנקל לראות את המבנה שבאישום, ועיון בתכניות שמהוות חלק מהיתר הבנייה מהשנים 1931 ו-1996 ניתן לראות את החזות המקורית של המבנה, וניתן לראות בבירור איך המבנה המקורי וקירותיו החיצוניים היו נראים. נטען כי מראהו של קונטור המבנה החיצוני זהה בשני היתרי הבנייה וכאשר בגוף היתרי הבנייה, חזיתות המבנה ומפתחי המבנה נראים בבירור, וכך גם בתמונות נוסטלגיות של הנכס שהמערערת הציגה ובתצלום אוויר משנת 1984.

23. לפיכך, המערערת טוענת כי גזר הדין ציווה על המשיב לא רק להרוס את הבנייה שהוא ביצע אלא גם להחזיר את המצב לקדמותו לפי ההיתר הקיים - וכיוון שניתן להבין משני ההיתרים מה היה מצב לפי היתר הקיים - על המשיב לבצע את ההקמה והשחזור הנדרשים. לשיטת המערערת לא יתכן שמבנה לשימור יישאר כשלד מכוער שברזליו וקירותיו חשופים אחרי הריסה, ללא המשך שיקום חזותו המקורית אשר נהרסה עקב הבנייה הבלתי חוקית, ובמיוחד שעה שבחזית המזרחית יש כמה קירות מקוריים שהמשיב הרס ועליו לשקמם בהתאם לגזר הדין. לשיטת המערערת, הריסתו של הקיר החיצוני סייעה למשיב בבנייתה של תוספת הבנייה האסורה.

24. עוד נטען כי בית משפט קמא טעה בקביעתו כי אין זכר לטענות המופנות כלפי המשיב לגבי הריסת פרט מסוים, שכן במסגרת הבקשה שהוגשה לקבלת הצו השיפוטי (ב"ש 6/02) נטען כי בקומת הקרקע בחזית הצפונית "נהרס מבנה בית קפה" ובאותו המקום נבנית תוספת בנייה חדשה ששטחה כ-105 מ"ר. מכך ניתן להסיק שהיה תיעוד בנוגע לכך שהמשיב ביצע עבודות הריסה והן נכללו בצו הפסקת העבודות השיפוטי אשר הוצא ב-2002. עסקינן בקיר חיצוני מקורי שנהרס ובמקומו נבנתה תוספת בנייה בהיקף רחב. הסדר הטיעון וגזר הדין מכילים באופן מפורש את התוספת "השבת המצב לקדמותו" ואם לא מדובר בשיקום החזית לשימור, עולה תהיה מה היא משמעות תוספת זו.

25. בנוסף, נטען כי בית המשפט קמא לא צריך היה לשקול את עלויות השיקום הנדרש שכן האמירה בנוגע לעלויות פוגעת באינטרס הציבורי, היות והיא מעניקה "פרס" לעבריין שהרס מבנה לשימור וכעת מתבסס על גובה עלויות השיקום כדי לפטור עצמו מהשבת המצב לקדמותו.

26. לכן, לשיטת המערערת, בית המשפט קמא טעה כשקבע שהשבת מצב המבנה לקדמותו לא כוללת בתוכה את שיקום החזית שנהרסה, שכן עניין גזר הדין הוא תוספות בנייה למעטפת החיצונית של מבנה לשימור והמשמעות היחידה של המושג "השבת המצב לקדמותו" שמופיע בגזר הדין, היא שיקום החזית לשימור אשר הוסתרה על ידי התוספות הלא חוקיות שנבנו ולאחר הריסתן נחשפה מחדש.

<u>תמצית טיעוני המשיב -</u>

27. מקדמית, ב"כ המשיב ביקש להבהיר כי כל ההליכים המשפטיים לפני גזר הדין כולל גזר הדין היו למול המשיב, מר צרור, אלא שבשנת 2016 הנכס נמכר למר פינטו, ואת ההריסה בהתאם לפסק הדין ביצע פינטו, למרות שהוא אינו מי שלחובתו ניתן גזר הדין.

28. עוד נטען כי לאחר הערעור הקודם, כאשר התיק שב לבית המשפט קמא, התקיים דיון בנוכחות המפקח הרלבנטי מטעם המערערת ונציג מחלקת השימור, כאשר על יסוד דבריהם במהלך הדיון, בית המשפט קמא הגיע למסקנה כי יש לבצע רק עוד שני אלמנטים בהריסה שטרם הושלמו, ובהמשך ניתן יהא להגיש בקשה לעניין מחיקת הערת האזהרה.

29. בנוגע לפרשנות גזר הדין, נטען כי יש לתת משקל לכך שבית המשפט קמא שהתבקש לבצע "פרשנות" לגזר הדין הוא הוא המותב אשר נתן את גזר הדין המקורי, ויש להניח שבהחלטתו הוא לקח בחשבון את כל הנתונים הרלבנטיים שהיו בפניו עוד בעת הטיפול בתיקים אשר בהם ניתן גזר הדין בעקבות הסדר הטיעון.

30. טענה נוספת של המשיב הייתה כי המערערת מבקשת להרחיב את החזית ולהעלות במסגרת הערעור

כל הזכויות שמורות לאתר פסקי דין - verdicts.co.il ©

הנוכחי טיעונים אשר לא עלו בבית המשפט קמא, ומבוקש למחוק מהערעור כל טיעון שלא נטען בפני בית המשפט קמא. כך לדוגמא, מפנה המשיב לטענת המערערת לפיה הצו השיפוטי משנת 2002 מתייחס ל"הריסת בית קפה" ומכאן שהיו כבר אז טענות לגבי "הריסה" שהמשיב ביצע. המשיב טוען כי טיעון זה של המערערת לא הועלה בפני בית המשפט קמא, לא בהשלמת הטיעונים ולא בדיון, והיא אינה יכולה להעלותו רק עתה במסגרת הערעור. מה גם שאין ממש בטיעון זה שכן בבקשה למתן הצו השיפוטי צוין כי "הרסו מבנה של בית קפה שנבנה **ללא היתר** ובאותו מקום בונים תוספת בנייה חדשה..." (סעיף 1 בבקשה למתן צו הפסקת עבודה שיפוטי מיום 9.1.2002, ההדגשה אינה במקור). משמע, שנהרסה בנייה ללא היתר. לפיכך, מציטוט זה עולה כי באותה נקודת זמן, הטענה כלפי המשיב הייתה שהוא הרס פריט בנייה ללא היתר, ואילו עתה - המערערת טוענת שהוא הרס חלקים מהמבנה המקורי שנבנה עם היתר, ועוד מבקשת שהוא ישחזר את הבנייה על פי ההיתר המקורי. דהיינו, שגם האזכור הבודד האמור של "הריסה" בוודאי שאינו יכול ללמד על החובה של המשיב לבנות מחדש את מה שהמערערת סבורה שעליו לבנות מחדש.

31. לגבי הדיבר "בהתאם להיתר הקיים לנכס באותה העת" אשר בהסדר הטיעון, מדגיש המשיב כי למרות הראיות והמסמכים שהציגה המערערת בבית המשפט קמא לאחר שהתיק חזר להשלמה בעקבות הערעור הקודם, עדיין אין תיעוד ברור בנוגע לשאלת חוקיותו של המבנה המקורי. כלומר, שלא נמצא היתר הבנייה הנטען ובתיק התיעוד נרשם שלא נמצא היתר בנייה עבור המבנה. לשיטת המשיב, המערערת הציגה לבית המשפט קמא **תכנית** משנת 1931, שנחזית להיות חלק מהיתר בנייה, אך היה עליה להציג את ההיתר עצמו, שכן יתכן והתוכנית הייתה אמורה להיות חלק מהבקשה לקבלת היתר - אך מה שצריך היה להציג הוא את ההיתר עצמו, וכזה - אין.

32. המשיב אף סבור שאין מקום להתערב בהחלטה קמא המדגישה כי במשך 22 השנים שחלפו מאז החלו ההליכים בשנת 2000, ועד שנת 2022 - המערערת מעולם לא טענה שעליו לבצע שחזור של המבנה ההיסטורי ותמיד "רק" עמדה על ביצוע ההריסה של כל מה שנבנה ללא היתר, כך שמוצדקת הקביעה קמא לפיה הכוונה בגזר הדין הייתה לבצע את ההריסה באופן שהמצב יחזור להיות אותו המצב שהיה בטרם הקמת המבנה הבלתי חוקי ולא המצב ההיסטורי של המבנה.

33. המשיב מבקש שבית המשפט ייתן אף משקל לכך כי למעשה, מאז שניתן צו ההריסה במסגרת גזר הדין בשנת 2010, ובמשך כל השנים מאז ועד שנת 2020, הוגשו מעת לעת בקשות לעיכוב ביצוע צו ההריסה וזאת **בהסכמתה** של המערערת, שכן המשיב (ולאחריו מי שרכש ממנו את הנכס) ניסו בכל אותה התקופה להכשיר את המבנה. אלא שבשנת 2020 ועדת הערר לתכנון ולבנייה דחתה את התכנית שהוצעה לגבי הנכס וכתוצאה מכך הבעלים החדש החליט לא לעסוק בכך יותר, לוותר על תכנית הבנייה ולבצע את ההריסה בהתאם לצו ההריסה. וכך, ההריסה אושרה לביצוע ואף הופקדו 100,000 ₪ בתיק ביהמ"ש קמא לשם הבטחת ביצוע ההריסה. המשיב מבקש להדגיש כי גם לאורך כל ההליכים האמורים, לא דובר על שחזור המבנה המקורי, לא דובר על בנייה מחדש של מה שהמבקשת טוענת היום שעליו לבנות מחדש, הפיקדון האמור הופקד להבטחת ההריסה בלבד ולא שחזור זה או אחר - וזו עוד הוכחה לכך שכל נושא השחזור של המבנה ההיסטורי כחלק מ"החזרת המצב לקדמותו", עלה לראשונה ב-2021.

34. ממשיך וטוען המשיב כי בעניין ההריסה עצמה - אין בין הצדדים מחלוקת, ובוודאי שאין להתערב ברכיב זה של ההחלטה נשוא הערעור. נטען כי לפי חקירת המפקח, נותרו שני אלמנטים לביצוע מתוך צו ההריסה - כאשר אחד מהם כבר בוצע ולגבי ביצועו של השני, הושגו הסכמות לאחר שבית המשפט קמא הורה לצדדים לברר כיצד לבצעו מבחינה טכנית.

35. בשולי הדברים ביקש ב"כ המשיב עוד לציין כי עיריית חיפה היא בעליו של מחצית מהמבנה ואפילו מעט למעלה מכך, והוא היה מוכן להגיע עמה להבנות לגבי מהלך משותף של שחזור המבנה ההיסטורי, אגב חלוקה בהוצאות בשל הבעלות המשותפת, אלא שהעירייה סבורה כי מכוח גזר הדין ניתן להשית עליו, ורק עליו, את כל ההוצאות של השחזור של המבנה ההיסטורי העשוי אבן, אשר עומדות על כ-4,000,000 ₪.

כל הזכויות שמורות לאתר פסקי דין - verdicts.co.il ©

36. לסיכום, מבקש המשיב לדחות את הערעור אגב השתת הוצאות על המערערת ואף טוען כי בית המשפט קמא הביע ביקורת על התנהלות המערערת ולמרות זאת נמנע מהשתת הוצאות לחובתה, ועתה - יש להשית הוצאות כאמור במסגרת הערעור.

<u>השלמת טענות המערערת -</u>

37. במענה לטיעוני המשיב, ביקשה המערערת להגיב וטענה כי על התוכניות שהיא הגישה ניתן לראות שיש חותמות "אותנטיות" של העירייה, ולכן התוכניות הן חלק ממסמכים שהוגשו לוועדה המקומית והן מהוות את היתר הבנייה משנות ה-30. המערערת מציינת כי אכן, תיק הבניין של הנכס אבד והוא לא נמצא במשרדי העירייה או בארכיון, מזה מספר שנים רב, ואף מציינת כי בשעתו נערכה חקירה פלילית בנושא שכן אין המדובר בתיק היחידי שאבד. נטען כי המסמכים שהיא הציגה אותרו באמצעות המחלקה לשימור, הם לא מצויים או סרוקים במערכת של אגף ההנדסה, אך המסקנה הינה שהם אכן משקפים את היתר הבנייה משנות ה-30. עוד נטען כי אף אותרו תמונות של המבנה, משנות ה-80 וניתן לראות כי בתכניות ההיתר משנות ה-30 מופיע אותו קונטור של הנכס כמו בתמונות משנות ה-80.

38. לגבי העלויות של השחזור המבוקש, נטען כי ב"כ המשיב טוען שמדובר בעלויות של כ-4,000,000 ₪ אבל מעולם לא הוצגה אסמכתא לעניין זה. עוד נטען כי המבנה נבנה בשיטת אבן מסורתית מאבנים "מלאות" גדולות, וכמעט בלתי אפשרי לשחזר היום בנייה מאבן שכזו, מה גם שהעלויות מאוד גבוהות. לכן, מתוך רצון שלא להקשות, המערערת מוכנה ללכת כברת דרך משמעותית לקראת בעל הנכס הנוכחי ומסכימה שהוא יבנה את הקירות שאותם היא דורשת שיבנה מבטון עם ציפוי אבן ולא מאבן "מלאה", וכך - לא מדובר בעלות של "מיליונים" כטענת המשיב, אלא אולי בעשרות אלפי שקלים "בלבד".

<u>דיון והכרעה -</u>

39. לאחר שקילת טעוני הצדדים עמדתי כי דין הערעור להידחות, מחמת הנימוקים להלן.

40. גזר הדין אכן נוקט במונח "השבת המצב לקדמותו" אך הדיבר אינו ברור, שעה שלא הוכח מה היה "המצב בקדמותו" טרם החל המשיב לבצע את העבודות. אני נכונה לקבל את גישת המערערת באופן עקרוני, לפיה כאשר מוקמים פרטי בנייה בלתי חוקיים אגב הריסה של פרטי בנייה חוקים - המשמעות של השבת המצב לקדמותו הינה הקמה מחדש של הפריטים החוקיים. אפנה כאן לדוגמא לע"פ (מחוזי חי') 2291/01 **פינטו נ' עירית חיפה** (8.5.2003) (להלן: "**עניין פינטו**"), לאמור:

> "... אינני למדה מלשון החוק עצמו, כי "הריסה", "פירוק" ו"סילוק" מחייבים פירוש של הריסה בלבד ולא של השבת המצב לקדמותו, אפילו יהיה, לצורך כך, הכרח ב"פעולה אקטיבית" של בנייה. "הריסה" לדידי בהחלט סובלת פירוש של השבת מצב לקדמותו. כך, אם נפתחו פתחים לחלונות ודלתות, הריסת אותם פתחים, שהם בבחינת חלק של מבנה חורג, תהיה בהשבת המצב לקדמותו, דהיינו בסתימתם, שהיא פעולה אקטיבית. כך גם, אם נחפרו חפירות ליסודות כדי לתחום מבנה חורג, הריסתן של אותן חפירות תהיה במילוי השוחות בעפר, שהיא פעולה אקטיבית. נחשפו קירות מבטן הקרקע, הריסת חלק המבנה החורג, יהיה בהשבת המצב לקדמותו, דהיינו כיסוי הקירות בעפר, כפי שהיו לפני ביצוע החפירות. כך גם, אם בוצעה תוספת בנייה ע"י הגדלת שטחו של חדר, צו ההריסה יחול לא רק על הריסת הקיר המרחיב את החדר, אלא גם על השבתו למקומו הראשון ...
>
> משמעותו של צו הריסה איננה כוללת בנייה של מבנה שנהרס מחדש, אולם היא כן כוללת בנייה כמו אטימת חלונות, דלתות, כיסוי בעפר, היכן שהעפר חשף קירות או מבנים שלא

כל הזכויות שמורות לאתר פסקי דין - verdicts.co.il ©

כדין וכיו"ב פעולות, הכל שאלה של מידה והגיון.

> איזון ראוי בין פרשנות שלא תרוקן מתוכן את הוראות צו ההריסה המינהלי ותעניק לו יישום העשוי להביא לתוצאות בלתי מתקבלות על הדעת, לבין פרשנות שלא תרחיב את גדרי צו ההריסה המנהלי יתר על המידה, ותהפכו, הלכה למעשה, לצו בנייה, מאפשרת להורות על בנייה הנלוות לצו ההריסה, כל עוד זו נדרשת למימושו"

(וראו כי ערעור על פסק הדין נדחה: רע"פ 5584/03 **פינטו נ' עיריית חיפה** (1.12.2004)).

41. דא עקא, שבמקרה הנוכחי, לא הוכח מה נהרס תוך כדי ביצוע העבודות הבלתי חוקיות - אם בכלל. אזכיר כי הסיבה אשר בעטיה הושב התיק לבית המשפט קמא במסגרת הערעור הראשון הייתה לבצע בירור לגבי השאלה אם המשיב הרס פריט זה או אחר תוך כדי ביצוע העבודות, ואם כן - איזה פריט בדיוק, וככל שכך היה - האם קיים היתר בנייה לגבי אותו פריט שנהרס. בית המשפט קמא בהחלטה המשלימה נשוא הערעור הנוכחי למעשה קבע כי המערערת לא הוכיחה כי העבודות של השחזור שאותן היא מבקשת שהמשיב יבצע עונות על אותה ההגדרה שבגזר הדין, כלומר - שהן אינן עבודות שעולות בגדר "השבת המצב לקדמותו בהתאם להיתר".

42. כך, שהמדובר למעשה בקביעה עובדתית של בית המשפט קמא, אליה הוא הגיע לאחר שהצדדים שבו אליו לבירור עובדתי ממוקד אשר במסגרתו הוצגו ראיות. לא מצאתי כל סיבה להתערב בקביעה עובדתית זו (ונזכור את הלכת אי ההתערבות בממצאי עובדה - וראו לאחרונה את ע"פ 1526/21 **פלוני נ' מדינת ישראל** (11.08.2022)).

43. זאת ועוד. לא רק שבית המשפט קמא הכריע עובדתית בשאלה שבמחלוקת, אלא שאף אם היה נותר לו ספק לגבי מהות העבודות שנכנסות תחת ההגדרה של "השבת המצב לקדמותו בהתאם להיתר הקיים", אזי שכל ספק שכזה היה חייב לפעול לטובת המשיב, הנאשם בהליך פלילי. אפנה כאן לדנ"פ 8086/01 **אייזן נ' מדינת ישראל**, פ"ד נט(5) 625 (2005), אף שם התעוררה מחלוקת לגבי יישומן של הוראות בגזר דין בהליך פלילי ונקבע כי נקודת המוצא הפרשנית חייבת להיות זו המקלה עם הנאשם, הן בשל החשש מפני קיפוח זכות הנאשם לקיום הליך הוגן והן לנוכח הכלל הקבוע בסעיף 34כא לחוק העונשין, תשל"ז-1977, שלפיו אם ניתן דין לפירושים סבירים אחדים לפי תכליתו, יוכרע העניין לפי הפירוש המקל ביותר עם מי שאמור לשאת באחריות פלילית לפי אותו דין (שם בעמ' 648, וראו אף את ע"פ (מחוזי נצרת) 1422/04 **בן חיים נ' מדינת ישראל** (8.2.2005) שם שופטי הרוב סברו שגזר הדין של הערכאה קמא היה ברור, אך שופט המיעוט סבר שגזר הדין היה מנוסח באופן דו-משמעי, וכי במצב זה יש להעדיף את הפירוש המקל עם הנאשם.

44. זאת ועוד. אזכיר שוב כי נוסח סעיף קטן ד' של גזר הדין היה הבא:

> "הנני מצווה על הנאשם להרוס את הבנייה שנבנתה שלא כדין, כמתואר בכתב האישום ולהחזיר את המצב לקדמותו בהתאם להיתר הקיים. הנאשם יבצע את ההריסה עד ליום 1.8.2011 אלא אם עד לאותו יום יקבל הנאשם היתר בנייה כחוק. אם לא יבצע הנאשם את צו ההריסה בתוך המועד הנזכר, לא יהיה בכך כדי לפטור את הנאשם מביצועו, וכל עוד לא תבוצע ההריסה, יראו את הצו כמתחדש מדי יום. אם לא יבצע הנאשם את הצו כאמור לעיל עד למועד הנ"ל ולא יהיה ברשותו היתר בנייה כדין, תהיה הועדה המקומית לתכנון ובנייה רשאית לבצע הצו תוך שנה מאותו מועד, תוך השתת הוצאות ביצוע על הנאשם".

כל הפיסקה עוסקת **בהריסה**, במועד **להריסה**, באפשרויות העומדות לצדדים אם **ההריסה** לא תבוצע מטעמו של המשיב וכו' - ואין כל התייחסות לשיקום או שחזור או בנייה מחדש. קשה לקרוא אל תוך הפיסקה הוראות בדבר

כל הזכויות שמורות לאתר פסקי דין - verdicts.co.il ©

הקמה מחדש ובוודאי לא של מבנה היסטורי לשימור, למרות שאכן יש הנחייה להחזרת המצב לקדמותו. הוראות מפורשות לגבי בנייה, ובוודאי של פריט ייחודי לשימור, תחת הנחיות של האגף לשימור ותוך שימוש בחומרים ייחודיים - חייבות היו להיות ברורות ומפורטות בפיסקה מעלה, לרבות פירוט לגבי אופן הבנייה ולוחות זמנים להקמה היעדר האמור - לכל הפחות מעורר ספק.

45. בנוסף, אי הבהירות נגזרת מהסדר הטיעון שבין הצדדים אשר אף הוא לא ברור בהקשר בו עסקינן. המערערת, שהייתה צד למגעים שהניבו את הסדר הטיעון, אחראית לכך שההסדר לא כלל הוראות מפורשות לגבי ההקמה לה היא טוענת כיום, וכנגזר מכך - גזר הדין לא כולל הוראות לגבי השחזור שאותו מבקשת המערערת כיום. הלכה היא כי על הצדדים להקפיד בניסוח של הסדרי טיעון, וראו את דנ"פ 1187/03 **מדינת ישראל נ' פרץ**, פ"ד נט(6) 281 (2005), בפסקה 15 לפסק הדין של השופטת ביניש שם הודגש כי הפסיקה קבעה זה מכבר שראוי שהצדדים להסדר הטיעון יגדירו בהסדר מה הן ההתחייבויות שהם מקבלים על עצמם במסגרתו ועליהם לנסח את ההסדר באופן שיבהיר בצורה הטובה ביותר את ההבנות ביניהם. ככל שהסכמות אינן בהירות, הרי שיש לזקוף זאת לחובת המערערת במקרה הנוכחי, ולא לחובת המשיב - שהיה הנאשם בשלב בו הושג ההסדר.

46. יוער עוד כי גם בהסדר הטיעון כתוב שהשבת המצב לקדמותו תהא "בהתאם להיתר הקיים לנכס באותה העת" אך לא צורף היתר שכזה להסדר ואף אין התייחסות למספר ההיתר, מועד הוצאתו או כל סימן מזהה אחר. אף זאת יש לזקוף לחובת המערערת, שהייתה (ועודנה) בעל הדין שלו היכולת להציג נתונים חד-משמעיים וברורים לגבי ההיתר, קל וחומר שעה שמתברר כיום שלא ברור אם בכלל יש היתר בנייה בתוקף, ואם כן - האם הוא משנת 1931 או משנת 1966 או בכלל.

47. לגבי היתר הבנייה אוסיף עוד כי קיומו לא הוכח ברף הנדרש בבית המשפט קמא, ולא רק שגזר הדין מפנה לכך שהשבת המצב לקדמותו תהא בהתאם להיתר - אזי שברור שללא ההיתר, המשיב לא יכול לבצע את הבנייה שאותה טוענת המערערת שעליו לבצע.

48. כאן, ראו את עפ"א (מחוזי תל אביב-יפו) 80167/05 **לוי נ' עירית תל אביב יפו** (15.5.2006), המזכיר את פסק הדין **בעניין פינטו**, כדלקמן:

> "מקובלת עלי גם מסקנת בימ"ש קמא כי לא ניתן להורות על החזרת המצב לקדמותו בנסיבות הענין. אין אפשרות להורות על התאמת הבנייה להיתר קיים, שכן היתר כזה לא היה מעולם, ולא קיימת כל תכנית של הבנייה הישנה. אין ספק שמי שאין לו היתר צריך להיזהר שבעתיים בפעולות בנייה שהוא עושה, שכן ברי כי במקרה כזה, דינה של הבנייה הריסה בהעדר תכנית כלשהי שאושרה כדין, אשר עשויה להוות בסיס למצב קודם חוקי.
>
> גם האמור בע"פ (חי') 2291/01 **פינטו נ' עירית חיפה** ... תומך במסקנה זו שכן הוא מבהיר כי התכלית של צו הריסה מינהלי היא להחזיר את המבנה למצבו החוקי. טעם נוסף הוא שכאשר נהרסים קירות ישנים, שהיו רעועים ונבנו ללא היתר, אין להתיר לבנות במקומם בנייה חדשה, ובדרך זו לעקוף את הדרישה הבסיסית של החוק לפיה יש להוציא היתר בנייה לכל בנייה חדשה".

(וראו כי ערעור נדחה - רע"פ 4289/06 **יוסף לוי נ' מדינת ישראל** (3.10.2006)).

49. זאת ועוד. משמעות סבירה של גזר הדין הינה שככל שהמשיב הרס פריט זה או אחר - אותו הוא צריך "להקים מחדש", אותו ורק אותו, וההקמה האמורה תהיה "בהתאם להיתר". כלומר, שהמשיב צריך להרוס את מה

כל הזכויות שמורות לאתר פסקי דין - verdicts.co.il ©

שהוא בנה, ואם תוך כדי הבנייה הוא גם הרס דבר מה - יהא עליו לבנות מחדש את מה שהרס. אלא, שעל מנת שנדע מה עליו לבנות מחדש, עלינו לדעת מה הוא הרס, ואין נתונים בהקשר זה בכתבי האישום. יש לקרוא שוב את פרטי כתבי האישום השונים כפי שצוטטו באריכות מעלה - ולראות כי אין באף אחד מהם ציון או פירוט של מה שהמשיב הרס.

50. אינני מקבלת את טענת המערערת לפיה מלשון הבקשה למתן צו שיפוטי ניתן ללמוד על מהות ההריסה שביצע המשיב, שכן בוודאי לא זו ההריסה שאותה היא מבקשת להקים היום מחדש, היות וזו הייתה הריסה של ביתק קפה לא חוקי. ככל שהיה מקום לפרט מה המשיב הרס, ובמיוחד אם מדובר ברכיבים "היסטוריים" של מבנה לשימור, היה צריך לעשות זאת באופן ברור וחד משמעי בכתבי האישום ובבקשה למתן צו שיפוטי - אך לא כך היה.

51. יתכן שהמשיב באמת הרס פריט זה או אחר על מנת שתתאפשר הבנייה הבלתי חוקית המאסיבית שהוא ביצע - אלא שהיה צריך לפרט זאת בכתבי האישום ב"זמן אמת". ניתן לומר שאי-אזכור ההריסה בכתבי האישום ובבקשות מלמדת שבכלל לא יוחסה למשיב פעולה של הריסה, אך אף אם נניח שהוא כן ביצע הריסה בהיקף זה או אחר, המשמעות של אי-אזכור ההריסה בכל המסמכים מחייבת את המסקנה שלא ניתן לדעת מה הוא הרס בשעתו. ההשוואה היום לתמונות אינה יכולה למלא את החסר, שעה שהיה צריך להבהיר את הדברים בכתבי האישום ועובר להסכמות של הצדדים שהניבו את הסדר הטיעון ואת גזר הדין.

52. לגבי התייחסות בית המשפט קמא לנושא העלויות של השחזור - אומר כי בית המשפט קמא בוודאי שלא התכוון "לתת פרס" לעבריין בנייה כפי שטענה המערערת. בוודאי שאין לעודד עבריינות בנייה כה משמעותית כפי שהתבצעה במקרה זה, באופן בוטה, במשך שנים, אגב הפרת צווים. בית המשפט קמא ציין את המשמעות הכלכלית של השחזור רק כאחד מהנימוקים לכך שלשיטתו הסדר הטיעון לא כלל הסכמה לגבי השחזור כפי שסבורה המבקשת. ובמילים אחרות - היות והסדר הטיעון לא מתייחס לשחזור, סביר שלא לכך התכוונו הצדדים, ואם הצדדים היו סבורים שעל המשיב לבצע את השחזור של המבנה "המקורי", הם היו מציינים חיוב זה באופן ברור והרבה יותר מפורט בהסדר הטיעון, נוכח מורכבות השחזור, תנאיו והעלויות הכרוכות בכך.

53. בהקשר זה עוד אציין כי בדיון הארוך שהתקיים בבית המשפט קמא לא העיד מי מנציגי המערערת שהיה חלק מגיבוש הסדר הטיעון כי אכן דובר על השחזור של המבנה ההיסטורי, או כי דובר על מה שהמשיב הרס, או שהיה ברור בדיוק מה הוא הרס ומה הוא צריך לבנות מחדש, או שהוסכם מה כולל "השבת המצב לקדמותו", או שהוצג היתר הבנייה "המקורי" ודובר כיצד יש לשחזר הריסה זו או אחרת בהתאם לאותו היתר, וכו'. כלומר, שכאשר התיק שב לבית המשפט קמא לאחר הערעור הקודם, על מנת ללבן מחלוקות עובדתיות - ניתן היה לצפות שתוצג תשתית ראייתית שתכלול עדויות מטעם מי שהיה חלק בניסוח הסדר הטיעון ואשר יוכל לומר שהצדדים הסכימו בבירור על ההקמה מחדש, על השחזור, על הפריטים שיש צורך לבנות, כיצד יש לעשות זאת וכו'. אלא שאין בפנינו ראיות לגבי שאלות אלו גם כיום. שעה שעל הפרק המחלוקת שבין הצדדים לגבי משמעותו של גזר הדין שמאמץ הסדר טיעון - כל ספק חייב לפעול לטובת המשיב, במיוחד בהיעדר נתונים גם לאחר השלב בו היה על הצדדים להשלים את התשתית הראייתית.

54. אני אף מסכימה כי היה מקום להערת בית המשפט קמא לפיה היותו של הנכס בבחינת מבנה לשימור הינו נתון שעלה רק בהליכים האחרונים - אך לא בהליכים עובר לגזר הדין. המדובר בנתון משמעותי וחשוב ביותר - כפי שאנו נוכחים להבין כעת - ומן הראוי היה להציגו כבר אז, שמא הסדר הטיעון היה שונה לו נתון זה היה בבסיס ההידברות כבר אז.

55. לסיום, יש עוד לראות כי בית המשפט קמא הדגיש את חשיבות שימורו של המבנה ואת חשיבותו האדריכלית ואף הבהיר כי המשיב, או כל בעל זכויות בנכס, לא יוכל לקבל היתר בנייה עתידי אלא אם ינקטו צעדים מתאימים לאחר תיאום מול מחלקת השימור.

כל הזכויות שמורות לאתר פסקי דין - verdicts.co.il ©

סיכום -

56. אשר על כן, לא מצאתי כי יש מקום להתערב בהחלטה קמא והערעור נדחה.

טרם סיום אוסיף כי ניסיתי להציע לצדדים לבוא בדברים לגבי פתרון מוסכם, לרבות לגבי חיפוי חלקי של חלקים מהחזית - על מנת שהמראה של המבנה כלפי הרחוב יהא ראוי, אך לצערי הם לא הצליחו להגיע להבנות. אין לי אלא לקוות שהצדדים יוכלו להמשיך במגעים ביניהם ולהגיע לפתרון באשר לאופן שבו ניתן יהא לשקם את המבנה ולסיים את ההליכים המשפטיים הארוכים.

ניתן היום, י"ח אב תשפ"ב, 15 אוגוסט 2022, בהעדר הצדדים.

כל הזכויות שמורות לאתר פסקי דין - verdicts.co.il ©