

עפ"א 45876/02 - הוועדה המקומית לתוכנן ובניה חיפה נגד אייחסאן אבו רנה

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעערורים פליליים

עפ"א 45876-02-19 הוועדה המקומית לתוכנן ובניה חיפה נ' אבו רנה
תיק חיצוני: 2068/16

לפני כבוד השופט שמואל מנדלבום
המערערת הוועדה המקומית לתוכנן ובניה חיפה

נגד
אייחסאן אבו רנה
המשיב

פסק דין

פתח דבר

1. לפני ערעור הוועדה המקומית לתוכנן ובניה חיפה (להלן-"**המערערת**") על החלטת בית המשפט לעניינים מקומיים בחיפה (כב' השופטת ג'אדה בסול) מיום 14.2.19 בתיק 72314-01-17 נעה ביה בבקשת 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 כתוב אישום בגין בניה דירה במפלס הגג ושימוש ללא היתר בשטח של כ- 64 מ"ר (להלן-"**הדירה**) שבוצעה בשנים 2015-2016 בנכס הידוע כגוש 10858 חלקה 60 באזורי בנין ערים חיפה (ת.פ. 2068/2016). הדירה כוללת ממ"ד, חדרי מגוריים, מטבח, חדר שירותים, 2 מרפסות מקורות וגרם מדרגות חיצוני.

2. להשלמת התמונה יציין 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.

עמוד 1

לאחר מכן ביום 27.1.16, במסגרת ב.ש. **26/16**, הוצאה נגד הבניה צו הריסה מנהלי (להלן בהתאם - "ב.ש. 26/16" ו-"צו הריסה המנהלי") וזאת לפי סעיף 238 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ח-1965ணסחו לפני חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 116), התשע"ז-2017 (החוק בנוסח הקודם "קרא להלן"-חוק התכנון והבנייה). ביום 8.6.16 עוכב ביצוע צו הריסה המנהלי עד ליום 30.6.16 לצורך הגשת בקשה לגליזציה וקידומה.

3. בין עבודות הבניה הואשם המשיב בעבירה של הקמת בניין, ביצוע עבודה בבניין ללא היתר, אחריות לעובדה הטעונה היתר ושימוש ללא היתר לבניה שנבנתה ללא היתר הכל לפי סעיפים 204(א) ו- 208(א)(2)+(3)+(7) לחוק התכנון והבנייה.

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

5. במסגרת טיעוני המערערת בטרם מתן גזר הדין, אישרה ב"כ המערערת כי **"הסכם לעיכוב מאוחר והנאהם צרייך להגיש תב"ע נקודתית כדי להכשיר את הבניה"**.

6. ביום 23.10.18 ביקש המשיב לעכב את ביצועו של הצו לפי סעיף 318 לחוק התכנון והבנייה בטענה כי הוא מקדם הליך הכשרה ועל אף התנגדות המערערת, בית המשפט לעניינים מקומיים (כב' השופטת סיגלית ג'-אופיר) נעתר לבקשת והורה על עיכוב ביצוע צו הריסה למשך 90 ימים ממועד מתן החלטה (עד ליום 4.2.19). בהחלטתו ציין בית המשפט כי המשיב החל בהליך הגשת בקשה בחודש 7/2018 ובkeshtו נמצאת בשלב שבו נדרש המשיב לבצע בה תיקונים לצורך המשך הדיון בהvr כר שיבוצע צו הריסה באותה נסיבות הינו צעד דרמטי ובלתי הפיך אשר אין את ההליך שהחל המשיב (להלן- **"ההחלטה מיום 7.11.18"**).

7. ביום 5.2.19 הגיע המשיב בקשה נוספת לעיכוב ביצוע צו הריסה בטענה כי הוא מקדם את הליך ההכשרה וכי עיכובו של צו הריסה 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) לבקשת 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, מאוחר ומذובר באותו מצב עימיו המערערת השלימה ולא ערערה על אותו החלטה ובהתאם כי עניין הכשרת הבניה מטופל על ידי המשיב, הרי שיש מקום להיעתר לבקשת (להלן- **"ההחלטה מיום 14.2.19"**). על ההחלטה זו הוגש הערעור שלפני.

הודעת הערעור:

8. לטענת המערערת, אין זה מן הראוי לבוא עמה חשבון שעה שלא מצאה לערער על ההחלטה מיום 18.11.7. והעובדה כי לא ערערה על אותה החלטה אינה מהוות נימוק רלוונטי המצדיק אישור בקשה נוספת בעקבות ביצוע צו הריסוה בהיעדר טעם ענייני מצדיק זאת שכן לעומת ההחלטה, עיכוב נוסף של צו הריסוה מאפשר למשיב להמשיך ולהנות מפירות עבירות הבניה הנרחבות שביצעו בבחינת "ויצא חוטא נשכר" כאשר לפני עוד דרך ארוכה וסיכון ההכשרה, אם בכלל, הם בבחינת לוט בערפל.
9. כמו כן טוען כי החלטת בית המשפט קמא עומדת בניגוד לפסיקה מח'יבת וברורה של בית המשפט העליון. בעניין זה הפנתה המערערת להלכה לפיה בבוא בית המשפט להחלטת אם להאריך המועד לביצועו של צו הריסוה שיפוטי, על פי שיקול הדעת המוענק לו בסעיף 207 **לחוק התכנון והבנייה**, עליו להביא במניין שיקולי, בין השאר, את האינטרסים הציבוריים המשקפים מספר תכליות כגון השמירה על מדיניות התכנונית, שמירת הבטיחות וקיים שלטון החוק ומנגד את אינטרס הפרט של הנאשם הספציפי, לרבות זכות הנאשם שלו בקרקע, מהות הבניה והיקפה, נסיבות ביצוע העבירה, העליות הכספיות הכרוכות ביצוע הריסוה, לצרכיו של הנאשם בקיום המבנה שנבנה ללא היתר ותכליות הארכות הקודמות שניתנו לביצוע הצו והאם קיים סיכוי לקבלית היתר בינוי בפרק זמן שאינו ממושך יתר על המידה. (המערערת הפנתה בהקשר זה לע"פ(ו-ם) 40745/07 **נוה נ' מ"** (18.5.2008)).
10. כמו כן המערערת הפנתה להלכה לפיה צו הריסוה יבוצע במועדו ובית המשפט יעכב ביצוע צו הריסוה רק במקרים חריגים ויוצאי דופן כאשר היתר הבניה שאמור להכשיר את הבניה הבלתי חוקית נמצא "בhaiש יד ממשי" ורק עיכוב פורמלי מעכב את קבלתו.(המערערת הפנתה בעניין זה, בין היתר, לרע"פ 18/18/7371 **יצחק שמחה סופר נ' מ"** (25.10.18) ו- רע"פ 8220/15 **כפאה נ' מ"** (27.12.15) (להלן-"**ענין כפאה**").
11. המערערת טוענת כי אמונה צו הריסוה ניתן לפני כניסה **חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 116)**, התשע"ז-2017 ("להלן-**תיקון 116**") לתקף, ואולם יש להשליך את רצונו של המחוקק במסגרת אותו תיקון, ואשר לפיו אין ניתן ארכות למועדים שנקבעו לביצוע צוים, באופן רטראקטיבי גם על המקהלה שבענינו ולהחלטת על פיו. לאור האמור, טוען כי במאזן האינטרסים גובר האינטרס הציבורי שלא לתת ארכה לביצוע הצו וכי על הציבור לדעת כי צוイ בתי המשפט יש לקיים וזאת במיוחד כאשר המשיב לא פועל להכשרת הבניה.
12. לטענת המערערת, במקרה דנן היתר הבניה אינו "בhaiש יד" כפי שנקבע בפסקה ואין כל התקדמות משמעותית בהכשרת הבניה הבלתי חוקית אך שלא מתקיימים טעמים מיוחדים אחרים שמצדיקים את דחיתת ביצועו של צו הריסוה ואין הצדקה בכך למתן הארכה נוספת לעיכוב ביצוע צו הריסוה בשם לב לכך כי העבודה האסורה אינה توأمת את התכנית הchnה על המקראין.
13. המערערת מוסיפה וטענת כי עצם הגשת התכנית איננה צריכה לשמש נסיבה מוקלה למשיב ואין בכוונתה להמתין עד לסיום הטיפול בתכנית בוועדת התכנון שכן מדובר בהליך שהוא ממושך ומורכב מטענו, 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 קנינית בכך שאין מדובר בתנאי סף של מה בכר ואין כלל תכנית הנמצאת בטיפול כלשהו אלא מדובר לכל היתר בתכנית המצודה לפני תחילתה של הדרכך בכך קרובה להכשרת הבניה ומשכך לא היה כל מקום להאריך בפעם נוספת ביצוע צו ההרישה.

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

טיעוני המשיב:

16. בדיוון שהתקיים בערעור ביום 19.6.11 ב"כ המשיב בהחלטה נשוא הערעור וטען כי התנגדות המערערת לעיכוב ביצוע צו ההרישה כפי שהוגשה לבית המשפט كما הייתה חסרת תום לב לאור השתלשלות העניינים שתוארה על ידו באופן מפורט בעניין ההסכמות אליהן הגיעו הצדדים במסגרת הליך צו ההרישה המנהלי (ב.ש. 26/16) ובמסגרת ההליך השיפוטי ואשר על בסיסן ניתן צו ההרישה השיפוטי.

17. ב"כ המשיב הגיע לתיק אסופה של מסמכים שסומנו כ**מוצגים 1-35** מטעם המשיב וטען כי הושגה הסכמה בין הצדדים שלפיה יוצאה היליך התכינוי וההסכמה קיבלה תוקף של החלטת בית המשפט בצו ההרישה המנהלי. בהקשר זה הגיע 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 חזר בו מן הבקשה שהגיש לביטול צו ההרישה המנהלי ובהתאם לכך הבקשה תידחה ותיתוור על כנה אך ורק הבקשה לעיכוב ביצועו צו. עוד הוסכם כי מבלי לגרוע מעמדת המשיבה לעניין הסיכון הנמור לאישור הבקשה להיתר, יעוכב ביצוע צו ההרישה המנהלי, לפנים משורת הדין, לתקופה של חודשיים על מנת לאפשר לצוות המקצועני לבדוק את הבקשה להיתר מטעם המשיב שתוגש לכל המאוחר תוך 7 ימים (מיום הגשת הודעה 13.4.16) והמשיב מצדיו מתחייב לקדם את הבקשה להיתר ולהשלים ללא דיחוי כל מסמר ו/או תיקון שיידרש ע"י גורמי הרישוי. עוד הוסכם כי ככל שהמשיב יקדם את היליך הרישוי ללא דיחוי ותידרש ארכה קצראה לצורך השלמת היליך הרישוי בוועדה המקומית יוכל להגיש בקשה נוספת ביצוע הצע ותינתן הסכם המערערת. מוצגי המשיב עליה כי בית המשפט לעניינים מקומיים (כב' השופטת ג'אהה בסול) בחרלטתו מיום 13.4.16 ב.ש. 26/16 (**מוצג 18**) אישר את הסכם הצדדים ונתן להן תוקף של החלטה ובהתאם דחה את הבקשה לביטול צו ההרישה המנהלי והורה על עיכוב ביצוע הצע עד ליום 30.5.16 תוך שקבע **"על מנת לאפשר למשיב לפעול בהתאם למוסכם, להגיש בקשה ליגליזציה ולקדם אותה"** וכן בuced עד כי בהתאם להתנהלותו של המשיב תישקל **אפשרות לעיכוב נוספים של ביצוע הצע, בהתאם לתנאים שיעורו.**

18. יש לציין כי **במוצגים 19-32** הוגש הודעות ובקשות מוסכמות נוספות מטעם הצדדים לעיכוב ביצוע צו ההרישה המנהלי לאור היליך התכינוי שהחל המשיב ובהינתן שלבי הטיפול בבקשתו כפי שתוארו בכל אחת מהבקשות ובית

המשפט לעניינים מקומיים אישר את הסכמת הצדדים ונתן להן תוקף של החלטות עד ביטול צו הריסה המנהלי בגזר הדין עם מתן צו הריסה השיפוטי כפי שפורט לעיל. כבר יצוין כי הממסמכים שצורפו במו"ם 32-39 עלה כי המשיב ולפי הסכמת הצדדים, הגיע ביום 16.4.16 את בקשתו לגליזציה בפני המערערת בעניין הבניה נשוא צו הריסה (**מו"ג 2**) ולפי רישומי ב"כ המערערת בהודעתה על הסכמה לעיכוב נוסף של ביצוע הצו מיום 31.12.17 (**מו"ג 32**) הבקשה להיתר מונחת נכון לאותו מועד בפני הגורמים המקצועים לצורך בינה האם ניתן להכשיר את הבניה נשוא הצו באמצעות תב"ע נקודתית.

19. ב"כ המשיב טען עוד כי גזר דין שניtin בבית המשפט לעניינים מקומיים ואשר במסגרתו הוטל צו הריסה השיפוטי ובוטל צו הריסה 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 יצין כי המערערת מסכימה לעיכוב ביצוע צו הריסה השיפוטי שיינתן מאחר והמשיב צריך להגיש תב"ע נקודתית כדי להכשיר את הבניה.

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

21. ב"כ המשיב מסר עוד כי בעקבות התאיעצות 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 ובמהרש לדין הוגש לתיק על ידי ב"כ המשיב אישור מיום 16.5.19 מטעם מנהלת האגף לתוכנן עיר עיריית חיפה לפיו תכנית 8988-06668988-304 שהוגשה על ידי המשיב (להלן - "הטכנית") עומדת בתנאי הסף ומופנית לרפרנט באגף לתוכנן עיר לצורך קידומה לדין בפני הוועדה המקומית וכן גם אישרה ב"כ המערערת בדיון בפני. יש לציין עוד כי באישור מיום 16.5.19 צוין כי על המשיב להגיש כתב התcheinות וכי מוצע לקבוע בהקדם ישיבת עבודה עם הרפרנטית.

22. כמו כן ובמהרש להחלטה מיום 11.6.19 שניתנה בתום בדיון ולתמייה בטענות המשיב לפיהן הוא ממשיך לפעול לקידום הטכנית ולמלא את הדרישות שלו מללא צורך כה, הוגשה לתיק הסכמה מטעם השיכון "מישל ג'מאן" 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 השיכון על הסכמה האמורה, נדרש המשיב לשלם לשיכון סך של 250,000 ל"ש שnettuan כי שולמו על ידו.

23. המערערת חזרה בדיון על עמדתה כפי שנרשמה בהודעתה הערעור וטענה כי הטכנית, אף שאישר כי עומדת בתנאי הסף, נמצאת בשלב מוקדם וטרם גובשה עמדת המערערת בשאלת האם התכנית תואמת לתוכנית המתואר באיזור

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

דין והכרעה:

24. לאחר שעניינתי ובחנתי את כל טיעוני הצדדים, לרבות המסמכים שהוצעו על ידי המשיב במהלך הדיון ובהתאם מיום 11.6.19 הנני סבור כי לא נפל כל פגם בהחלטת בית המשפט כמו להיעתר לבקשת המשיב לעיכוב נוספת של צו הריסה ואין איפוא כל הצדקה להתערב בהחלטת בית המשפט קמא נשוא הוודעת הערעור;

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

"בית משפט זה עמד לא אחת על כך שעבירות התכנון והבנייה הן עבירות המבטאות זלזול בחוק וברשיות, וכי בתיהם המשפט ימעלו בחובתם אם יתנו לבניה בלתי חוקית להיגור כך שלא ישם קץ להפקרות... לפיכך הכלל הנוגע בפסקה הוא כי ככל, צו הרישה יבוצע במועדו, ואילו היעתרות לבקשת לדוחית המועד לביצוע צו הרישה תישא רק במקרים "חריגים יוצאי דופן", בהם היתר הבניה מצוי בהישג יד וرك עיכוב פורמלי מעכב את קבלתו... יוטעם, כי הנטול להוציא כי קבלת היתר קרובה מוטל על המבקש את עיכוב ביצוע הרישה, ובנין זה אין די בטענות בעלהם בדבר קיומו של הлик תכוני כלשהו"

[ראו **"ענין רשייק כפאה"** בפסקה 9 לפסק הדין והאסמכתאות המפורטוות שם וראו גם רע"פ 4877/18 יונט אלאטרש נ' מ"י (4.9.18)].

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

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

"כלל, במקרים המתאים, עשוי בית המשפט להורות כי צו הרישה ייכנס לתוקף בחולף פרק זמן מסוים, בו תינתקן לבקשתם הזדמנויות להכשיר את הבניה הבלתי חוקית. יחד עם זאת, יש לדחות מכל וכל את הסברה, לפיה ביצוע צו הרישה יעוכב, כל אימת שעומדים על הפרק הליכים תכוניים כלשהם, והואגש כי סמכות זאת של בית המשפט צריכה להישמר לקרים חריגים יוצאי 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 הבוררות של **החוק**, לאחר תיקון 116, אשר צמצמו באופן מהותי את סמכויותיו של בית המשפט להורות על עיקוב ביצוע של צו הרישה מנהלי או שיפוטי, והחמירו מאוד את התנאים הנדרשים לצורך עיקוב הביצוע (ראו סקירה מפורטת של הוראות החוק לאחר תיקון 116 ומטרתן בעפ"א (ב"ש) 17-17-8591 מדינת ישראל ופרקיות המדינה המחייבת לאכיפת דיני מקרקעין נ' פאיקה אבו גיננה (9.4.17) וגינה (12.3.19) (להלן - "ענין צורו"). אכן כפי שטענה המערערת, על אף העובדה שצו הרישה של פניה הוצא עוד לפני נסיבותו לתקפו תיקון 116, הרי עדין "רוחו" של התקון צריכה לשמש כאמת מידה לקביעת הצדקה שביעקב ביצוע (ראה ענין "אבו גיננה").

28. בעניינו, אמן נכוון הוא כי בשלב התכנוני בו מצויים ההליכים הנדרשים לצורך הכשרת הבניה נשוא צו הרישה אינו יכול להיחשב על פי מבחני הפסיקה שצינתי לעיל בשלב בו "היתר הבניה" מצוי בהישג יד". **יחד עם זאת, בנסיבות המקרה הספציפי דן,** לאור השתלשות העניינים כפי שתוארה לעיל ובהתאם השלב בו מצויה התב"ע הנקודתית שהגיש המשיב בהסכמה וכهامלצת המערערת או מי מטעמה ובהעדר עמדה מטעם המערערת בתיחס לsicovi התכנית והכשרת הבניה נשוא צו הרישה כגון העדר אפשרות תכנונית להכשרת אותה בניה, לא ניתן לטעמי לקבע **בשלב זה** כי המשיב מיצה את הזדמנות, שניתנה לו **באישור המערערת**, להכשיר את הבניה הלא חוקית נשוא צו הרישה וכי אין כל צפי קרוב וממשי להכשרת הבניה כפי שטענה המערערת בהודעתה הערעור, כך ש לדעתי במצב הדברים האמור **קיימת הצדקה לעיקוב ביצוע נוסף של ביצוע צו הרישה כפי שקבע בית המשפט כאמור ומינימוקיו;**

29. מבלי להקל ראש בעבירה בה הורשע המשיב, לאור מהותה והיקף הבניה שבוצעה ללא היתר ומבלי להתעלם מחסיבות ומטרת צו הרישה והרצionario העומד מאחוריו הכלל שלפי יש לבצע צו הרישה במועד, לטעמי עמדות לזכות המשיב מספר נסיבות ספציפיות יהודיות ובכלל זה העובדה כי המשיב אינו שוקט על שמריו ופועל להכשרת הבניה הבלתי חוקית על פי הסכמה הקיימים כפי שגם נמסרה לפרטוקול מפני ב"כ המערערת במהלך טיעונו לעונש בדיון שהתקיים ביום 16.10.17 בבית המשפט כאמור. בהקשר זה אפנה **למוצרג 3** בו מפורטים השלבים והפעולות שבוצעו במהלך הטיפול בבקשת שהגיש המשיב למתן היתר ביום 18.4.16 ובכלל זה הרישום לפיו ב-23.10.17, כשבוע לאחר שניתן צו הרישה, התקיימה ישיבת התיעצות עם מהנדס העיר, רישום שתומך בהשתלשות שתוארה על ידי ב"כ המשיב בדיון שהתקיים בפני.

30. בנוסף לכך יש ליתן משקל רב לעובדה, שאינה שנויה בחלוקת, ולפיה המערערת מאז שניתן צו הרישה המנהלי ולאחר מכן במסגרת טיעונה לעונש בדיון שהתקיים בפני בית המשפט כאמור ביום 16.10.17, נתנה את הסכמותיה מפעם לפעם לעיקוב ביצוע צו הרישה המנהלי ולאחר מכן לביטולו בכפוף למtan צו הרישה השיפוטי שביצעו יעוכב והכל במתירה ליתן למשיב הזדמנות להכשיר את הבניה הבלתי חוקית שבוצעה על ידו, לרבות הגשת התב"ע נקודתית כפי שנמסר כאמור לפרטוקול הדיון בטיעונים לעונש ביום 16.10.17. הסכמות המערערת כפי שפורטו בהודעות המוסכמות שהוגשו מפעם לפעם על ידי הצדדים במסגרת ב.ש. 16/26 קיבלו כאמור אישור שיפוטי מטעם בית המשפט לעניינים מוקומיים ובעקבותן ולפיהן פעול המשיב במתירה להכשיר את הבניה וב"כ המערערת לא טענה ומילא לא הוכיחה כי המשיב הפר אותו הסכמות או אינו פועל כפי שנדרש במסגרת ההליך התכנוני לצורך הכשרת הבניה.

31. אצין עוד כי המשיב צירף כאמור הסכמה חותמה בידי השכנ "מישל ג'מאן" לקיומן של מדרגות הגישה לדירה בחלוקת שבבעלותו והסכם 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 ₪ לשכנ עבור מתן הסכמתו, עיר כי לא הוצאה אסמכתא כלשהי לתשלום הנטען ואולם התוצאה אליה הגעתו בפסק דין זה נסמכת על נימוקים אחרים ופעולות שונות שהוכח כי המשיב ביצע ושדי בהם כדי להצדיק את עיכוב ביצוע צו הירישה 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 וכן גם עולה מהאישור לצורף להודעת המשיב לתיק מיום 25.6.19 והתכנית הופנתה לרפרנט באגף לתוכנן עיר לצורך קידומה בדיון בפני הוועדה המקומית.

33. בנסיבות המתוירות ולאור הסכומות המערערת שניתנו לעיכוב ביצוע צו הירישה המנהלי ועיכוב הצו השיפוטי שניתנה בטרם ניתן גזר הדין, ובהעדר סיבה מעשית או נימוק ענייני להtanגדותה של המערערת למתן ארכה נוספת לביצוע הצו פרט לאין נכוונתה להמתין יותר לסיום ההליך התכנוני, אני סבור כי גם חובת ההגינות המנהלית מצדיקה מתן אפשרות למשיב להשלים את הליך בჩינת התב"ע הנקודתית **שהוגשה על ידי המשיב על פי הנחיתת גורמי** **המקצוע אצל המערערת** ובהתאם יש להמתין לתוצאות הדיון בה בוועדה המקומית שכן רק אז ניתן לדעת ברמת סבירות יותר גבואה האם קיים בידי המשיב היתר בניה "בhaiag id".

34. כל האמור מקבל משנה תוקף משוהך כי התב"ע הנקודתית נקלטה לאחר שעמדה בתנאי הסף הנדרשים, ובמיוחד כאשר מקובלת עלי טענת המשיב בדבר השקעות המרובות שהוא נדרש להשקיע לצורך השגת האישורים הנדרשים לצורך עמידה בתנאי הסף, לרבות קבלת הסכמת השכנ [ראו את הדברים שרשמתי בפסק הדין ב"ענין צורור" בפסקאות 45-47 לפסק הדין בהתיחס לניסיות דומות ואף בהתיחס לתקנית שטרם עברה את תנאי הסף].

35. טעם נוסף המצדיק אי התערבותי בהחלטת בית המשפט קמא ובשיקולו לאפשר מתן ארכה נוספת לביצוע הירישה, אף שלא ניתן לומר כי בשלב זה קיים בידי המשיב היתר בניה "בhaiag id", הוא העדר טענה עקרונית מטעם המערערת שאין אפשרות תכנונית באחור הרלוונטי להכשיר את הבניה נשוא צו הירישה והעדר החלטה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה, בשלב זה, שאין אפשרות להכשיר את הבניה. [השו לעפ"א (ח' 19-01-38121-**מ"י נ' צעטוט** ואח' (7.3.19) בפסקה 8 לפסק הדין]. וכך כן יש לקחת בחשבון כי ההארכה שניתנה על ידי בית המשפט קמא הייתה הארכה מידתית ומוגננת בהתאם את נסיבות העניין.

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

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