

ע"פ 23952/03 - סامر סייד נגד עיריית עכו, ועדת מקומית לתוכנן  
עכו

בית המשפט המחוזי בחיפה שבתו כבית-משפט לעורורים פליליים

עפ"א 23952-03-17 סייד נ' ועדת מקומית לתוכנן עכו ואח'  
בפני כב' השופט תמר שרון נתנהל  
סامر סייד המערער  
עו"ד אליעזר קלין ו/או עו"ד מואלס ח'ורי  
נגד  
עיריית עכו  
המשיבות  
עו"ד אסף שלן  
עו"ד כנרת הדר ו/או עו"ד אסף שלן

פסק דין

1. לפניה ערכו על החלטת בית משפט השלום בעכו מיום 23.1.17 (כבוד השופט ויליאם חמץ), בתיקים מאוחדים ת"ב 8022-11-08 ועמ"ק 21219/07, לפיו נדחתה בקשה המערער להארכת מועד כניסה לתקף של צו הריסה וצו סגירה, שהוצאו בגין מסעדה שמנוהל המערער, על החומה שבמתחם הנמל הפיזאני בעכו העתיקה, במרקען היוזם כחלק 327 בגוש 18011 (להלן: "הנכס"). הערה: יובהר, כי כל ההפניות לנשפחים, בפסק דין זה, הן הפניות לתיק מוצגי הערכו.

הנכס מצוי בבעלות רמי והוא הושכר לערער על ידי החברה לפיתוח עכו העתיקה בע"מ (להלן: "החול"פ"), על פי הסכם מיום 1.9.2004 (להלן: "הסכם השכירות"). מאז מפעיל המערער במקום מסעדה בשם דוניאנא (להלן: "המסעדה").

2. הנכס שהושכר לערער הוגדר בסעיף 2 להסכם השכירות כ: "מבנה במפלס הגג (מפלס הטילת שעל החומה הדרומית של עכו העתיקה) הידוע כגוש 18011 חלק 327 בעכו העתיקה והמסומן בתשייט המצו"ב לחזזה זה (נספח "א") במספרים 1, 2, 3 (מסעדה קירות אבן, מסעדה קירות עץ ושירותים) וכן רחבה פתוחה המזומנת בתשייט המצו"ב במספר 4 (להלן: "המושכר").

בשנת 2007 הוגש נגד המערער כתב אישום לבית משפט השלום בעכו, בעבירה של ניהול מסעדה ללא רישיון (תיק מס' 21219/07) ובשנת 2008 הוגש נגדו כתב אישום לבית משפט השלום בעכו (תיק ת"ב 8022-11-08) בו הואשם בשני אישומים. האישום הראשון ייחס לו בנייה ללא היתר של תוספת לבנייה, במידה 6X6 מ', וכן גג עץ ועמודי ברזל ומדרגות חזק ממתכת. האישום השני ייחס לו הפרות של צו הפסקה שיפוטי, שנמסר לו ביום 11.1.05, על ידי קר שסגר את הרחבה הנ"ל באמצעות זכוכית ועץ; בונה תוספת בחזית המערבית במידות של 30 מ"ר לערך וכן בונה תוספת

עמוד 1

בছזית המזרחת במידות של 25 מ"ר לערך.

בעקבות הסדר טיעון שהושג בין המערער למאשימה, הורשע המערער בכל אשר יוחס לו בכתב האישום וביום נגזר דיןו, لكنס וחתימה על התchia"בוית. כמו כן ציווה ביהם"ש על המערער, במסגרת גזר הדין, להרים את הבניה בגינה הורשע (להלן: "**או ההרישה**") ולסגור את המסעדת (להלן: "**או הסגירה**"). ביהם"ש קבע כי שני צוים אלה (להלן: "**הצווים**") יכנסו לתוקף ביום **1.6.14**.

3. בשנת 2012 הוצאה החלט"פ מכרז לשכירת מבנה המסעדה והמערער נותר המציע היחיד במרכז זה. בעקבות כך ולאחר הרשותם בעבירות הנ"ל, הסכימו הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עכו וכן עיריית עכו (להלן: "**המשיבות**"), לאפשר למערער אורכה בת שנתיים ימים, לביצוע הצווים, על מנת לאפשר לגלייזיה (ראו מכתב הלשכה המשפטית בעיריית עכו, מיום 14.5.12, נספח יב').

ביום 18.6.14, נוכח הלि�י התכנון, בהתאם לבקשת שהגיש המערער (להלן: "**הבקשה הראשונה**") ובהסכמה חיליקת של המשיבות, האריך בים"ש קמא את המועד לביצוע הצווים, למשך 30 חודשים, עד ליום **18.12.2016** (להלן: "**ההחלטה הראשונה**") ונוכח כך אף הוואר הסכם השכירות עד לאותו מועד.

וכך ציין בים"ש קמא, בהחלטתו: "... לא מצאתי סביר לדחות את כניסה הצעים לתקופה של 5 שנים. נכון הוא לדחות את המועד לתקופה קצרה יותר על מנת לעמוד ההתפתחויות בהליכי התכנון וההכשרה במהלך התקופה שתינתן, והමבקש רשאי להגיש בקשה נוספת בהמשך, שתידן בהתאם".

במשך ההחלטה הראשונה הודיעה רמ"י לumaruer, ביום 11.12.16, כי אין בדעתה להאריך שוב את הסכם השכירות והחלט"פ הודיעה לו (ביום 15.12.16), כי עליו לפנות את המסעדה עד ליום 31.12.16.

4. בעקבות כך הגיע המערער לבית משפט קמא, ביום 27.11.16, בקשה שנייה להארכת מועד ביצוע הצווים (להלן: "**הבקשה השנייה**"), בה ביקש הארכת המועד למשך 5 שנים נוספות, תוך שהוא חוזר על הטענות שנטענו על ידו בבקשת הראשונה, לפיהן (בין היתר) הוא פועל לקידום הליך תכנוני, הכנין תכנית, עליה חתמה החלט"פ, אך בוועדת השימור אליה הועברה התכנית הוחלט, בעקבות סקר עתיקות, לקדם תב"ע כוללת, לשיקום ולשזור כל מתחם הנמל הפיזיאני עכו העתיקה.

בעקבות דיוון שהתקיים בבקשת ביום 11.12.16, ביקש המערער להגיש בקשה מתוקנת ולאחר השתלשלות עניינים נוספים ובכלל זה הגשת בקשה למתן הוראות מטעם המערער, התקיים דיוון ביום 4.1.17 שלאחריו, ביום 23.1.17, נתנה החלטת בים"ש קמא, הדוחה את הבקשה השנייה להארכת המועד. כאמור, על החלטה זו הוגשה הערעור דן.

5. בימ"ש קמא קבוע בהחלטתו, כי גם אם התוכנית, הנבחנת ע"י הגורמים השונים, תאשר על פי אחת החלופות המוצעות במסגרתה, לא יהיה בה כדי לאשר את עבודות הבניה הלא חוקיות מושא צו ההריסה, אך שבכל מקרה יש צורך להרים את הבניה עליה חל הצו. תכנית זו, אך לדברי בימ"ש קמא, לא הייתה קיימת עת נתנה ההחלטה הקודמת בדבר הארכת המועד ב- 30 חודשים.

בימ"ש קמא הוסיף ושלח, האם יש מקום להאריך את פעילות המסעדה עד להשלמת התוכנית המוצעת (על פי אחת מחלופותיה) והשיב על כן בשילילה נוכח העובדה שמדובר בהליכים תכנוניים שיארכו שנים רבות, אך שלא ניתן לומר שמדובר במצב בו ניתן להשיג יד, תנאי הבסיסי והעיקרי הנדרש לשם הארכת המועד.

עוד ציין בימ"ש קמא, כי מסירת החזקה והשימוש בחלוקת שיבנו על פי התוכנית המוצעת, תיעשה במסגרת הלילី מכרז, שטרם ננקטו, אך שאף לא ניתן לקבוע שדווקא המערער הוא שיזכה במכרז ויקבל חזקה בשטחים החלופיים למסעדה הקיימת כיהם.

בין היתר הביא בימ"ש קמא בחשבון שיקוליו, גם את העובדה שהמסעדה מתנהלת מזה שנים ללא רישיון עסק, אך שהיא איננה נתונה לביקורת שוטפת ועקבית של רשות החוק הרלבנטיות ובכללן - משרד הבריאות, כיבוי אש, העירייה והמשטרה, בוודאי לא באופן בו נעשות ביקורות כאלה בעסק המתנהל על פי רישיון.

6. בסופה של דבר דחה בימ"ש קמא את הבקשה, תוך שהאריך את המועד לביצוע הצעים למשך 4 חודשים ממועד מתן ההחלטה וזאת - לצורך התארגנות, וכן על מנת לאפשר הבאת החלטתו לבחינת ערצת ערעור, במידה וממי מהצדדים יבקש לערער עליה, כפי שאכן נעשה בפועל.

### **תמצית טיעוני המערער**

7. בפי המערער טענות רבות, מסווגים שונים ואנסה לתמצית אותן:

א. למערער עומדת טענת הסתמכות, שכן המדינה השכירה לו נכס ובו עבירות בניה. בהסכם השכירות חייבה אותו המדינה לבצע עבודות בניה נוספת, שכן בצד היותר, תוך שאי ביצוע העבודות מהוות הפרה יסודית של ההסכם. המערער הסתמך על ההסכם והשكيיע מיליון שקלים במסעדה, שצברה מוניטין רב ומביאה לעכו תיירים. בנוסף, מזכיר המערער שהוא נדרש להשתתף בחalk משכרו של האדריכל בהכנות התב"ע הכוללת.

ב. מטרת הסדר הטיעון אליו הגיעו הצדדים הצדדים בתיקים הפליליים הייתה לדוחות את ביצוע צו ההריסה והסגירה, כדי לאפשר למערער להוכיח את הבניה הבלתי חוקית. בגזר הדין דחה בימ"ש קמא, בהסכמה המאשימה, את ביצוע הצעים למשך שנתיים - עד 1.6.14.

ג. משנת 2012 החל המערער לקדם תכנית תב"ע נקודתית בעלות גובהה, שכר אדריכל, אך בשנת 2013 החליטו הגורמים הרלבנטיים לkadם תכנון כולל של כל המתמח ובישיבה שהתקיימה ביום 17.7.13 (נספח טז' למצבי הערעור, להלן: "ישיבת יולי 2013") בנסיבות כל הגורמים הרלבנטיים "הועברה האחריות לקידום תכנית תב"ע כולל, אל שכמי המשיבות והחול"פ".

ב"כ המערער טוענים, כי בדברים שנאמרו בישיבת יולי 2013 (שהתקיימה לאחר מתן גזר הדין) לפיהם **"ישנה הסכמה כי חשוב לוודא את המשך תפקוד המסייעת עד להסדרת הנושא הכללי"**, יש לראות ממשום הבטחה שלטונית, שאין צדוק לסתות ממנה.

ד. כן מפנים ב"כ המערער, אל עמדת המשיבה, בבקשת הראשונה להארכת המועד לביצוע הצעים (נספח כב'), שם הסכימה המשיבה, כי המערער עשה כל שיכול היה כדי להקשר את הבניה וציננה כי הכנסת התכנית המפורטת לנמל הפיזאני עלולה לאורך 3-5 שנים ורק לאחר מכן יהיה להוציא היתריה בניה. עוד ציננה המשיבה, שם, כי תוספות הבניה הבלתי חוקיות שביצע המערער לא תוכלנה להשיאר לאחר אישור תכנית מפורטת, שכן אין מתאמות לדרישות השימור, ולכן יהא צריך להרים אותן והסיפה, כי קיימות עבירות בניה של מסעדיות נוספת בנמל ולא ניתן לאשר "הארכה מוקנית" לביצוע הצעים.

ב"כ המערער טוענים, כי המשיבות מנעוות היו מלהתנגד בבקשת השנייה, וזאת אף שבדין בבקשת הראשונה הן השאירו את החלטה לשיקול דעת בית המשפט.

ה. המערער טוען, כי בתכנית התב"ע שהוגשה, קיימת התייחסות מפורשת לمسעדת דוניאנא, בשם, ומכך מסיק הוא שיש תמיינות דעים בדבר היישארותה של המסייעת במתחם, גם לאחר אישור התב"ע. כן מפרט הוא את השטחים שיוקצו למשудה במסגרת התכנית טוען, כי שטח המסייעת על פי התב"ע חולש, בחלוקת מהשטחים, על החלק בו היא נמצאת כו� וכי בנוסף לכך, מוקצים לה שטחים נוספים, בשלושת המפלסים.

ו. התב"ע הקיימת, שמספרה ג/10895, מאפריל, על פי הנטען, הוצאת היתר בניה כבר כעת וזע נסיבה חדשה שלא הייתה ידועה בעת הגשת הבקשה הראשונה וממן ההחלטה בה. המערער נסמך על צהירה של הגב' צלי גלעדי, אשר עבדה, עד ליום 30.11.2014 כמפקחת שימוש ברשות העתיקות וכעת היא מתפלת ב글יזציה של המסייעת. הגב' גלעדי נכח בישיבת יולי 2014 והיא מצהירה (בין היתר), כי עוד במועד ההחלטה היה ברור שתוספות הבניה הבלתי חוקיות לא יושרו במסגרת התב"ע החדשה.

ז. המערער טוען, כי הגורם היחיד בינו לא ניתן למשעדת רישון עסק הוא היעדר היתר לתוספות הבניה ומפנה בעניין זה לדוח מיום 19.4.2007 (נספח כח' בתיק המוצגים).

כן מפנה הוא לאישורים שונים שהמשעדת קיבלה בעבר מכבי והצלחה ומשלחת היריאות המחויזת. לגבי אישור משטרת טען המערער, תחילת, כי ניסיונו לקלט אישור המשטרת נכשלו בשל היעדר שיתוף פעולה עם

אגף הרישוי עירייה, אך בעת הדיון טען כי התקבל אישור, טענה שהוכחה על ידי המשיבות. לאחר הדיון הוגש בעניין זה בקשות ותגבות, כפי שיפורט להלן.

עוד טוען, כי המשיבות הן שגורמות להוצאה העסק ממערכת האכיפה ולכן הן מנעות מלטען כי בשל היעדר ביקורת אין להאריך את מועד הביצוע.

לענין משך הזמן שיידרש לשם השלמת ההליכים התכנוניים טוען, כי המשיבות הערכו את משך התקופה הנדרשת לשם תכנון וביצוע בשלוש עד חמישה שנים, כי זו תקופה סבירה למתן אורך וכי קיימים מקרים בהם בתם משפט ariaico ניתן ביצוע צווים למשך תקופות ארוכות יותר.

לענין הארכת הסכם השכירות טוען המערער, כי רמי' תקבל החלטה בדבר הארכת השכירות לאחר הכרעה סופית בבקשתה השנייה. טוען, כי נימוקו העיקרי של בימ"ש קמא לדחיתת הבקשה השנייה, הייתה העובדה שהתב"ע לא מאפשר לגילוי של תוספות הבניה עליהם חל צו הריסה וכי בימ"ש קמא שגה בקביעו כי הדבר לא היה ידוע בעת הדיון בבקשתה הראשונה, שכן הדבר צוין, במפורש, בתגובה המשיבות לבקשתה הראשונה (נספח כב').

כן טוען, כי קיומה של המסעדת על החומה אינו פוגע בחומה וכי המסעדה היא נכס תיירותי חשוב, מה גם שעלה פי התב"ע החדשה שטחי המסרחר הוקנו למסעדות. לענין תרומתה של המסעדת למקום, מפנים המערערים אל מכתב של ראש העיר עכו משנת 2012 (נספח ג'), אשר כותב, בין היתר, כי טרם הקמת המסעדת היה המקום נטוש ושימש מאורת סמים, כי המסעדת מעסיקה עובדים רבים ומושכת תיירים ומבקרים רבים אל עכו העתיקה.

יא'. ב"כ המערער טוענים עוד, כי שגה בימ"ש קמא עת הביא בחשבון את נושא השכירות ואת השאלה אם בסופו של דבר תינתן למסעדת זכות בחלוקת המיעדים לאחר מימוש התכנית. טוען, כי מדובר בעניינים שבין הבעלים לשוכר, לרמי' ולהחל"פ, ובזכויות שימוש עתידיות, שאינם יכולים להיות שיקול לענין הארכת מועד ביצוע הצוים.

יב' לענין מקום המסעדת על פי התכנית שתאושר טוען, כי אין נפקא מינה אם המסעדת תמוקם במפלס תחתון ואיזה חלק ממנה, ישאר במקום בו היא נמצאת כתע, זאת - במיוחד נוכח כך שהמשיבות הסכימו למתן הארכות הקודמות, על אף שידעו כי תוספות הבניה הבלתיות "הרסו" על פי התכנית החדשה.

יג' טוען, כי משמעות דוחית הבקשה להארכת המועד היא, סגירת המסעדת וכי בכך יגרם לumar נזק רב - לא תהיה המשכיות למסעדת, היא תאבذ את עובדייה ולא ניתן יהיה להקים מחדש. לטעת המערער, לאור הצפי התכנוני ולאור כך שהתקנון הוצא מידו של המערער והוא אינו בשליטת המשיבות, אין זהצדק להפסיק את פעילות המסעדת והדבר אף אינו הולם את האינטרסים הציבוריים.

יד' ב"כ המערער טוענים כי יש לפרש את הדרישה לקיומו של אופק תכנוני, באופן מהותי ורחב ולא טכני וכי לאור כל האמור לעיל יש לקבוע כי קיים אופק תכנוני.

#### **תמצית טיעוני המשיבות**

א. המשיבות מתנגדות להעלאת טענות חדשות בערעור. כך הם, לשיטתה, הטענות לפיהן המערער לא היה מודע לכך שהנכש המושכר לו כולל בניה בלתי חוקית. המשיבות מדגישות, כי צו הריסה אינו מתייחס לבנייה שהיתה בנכס עם השכרתו למערער, אלא רק לבנייה שהמעערער הוסיף. גם הטענה כי המדינה חיבבה את המערער, בהסכם, לבצע עבודות בניה והטענה בדבר קhalb הליקחות של המסעדה והיוותה מוקד משיכה תיירותי אICONI הון, לשיטת המשיבות, טענות חדשות.

אומר כבר כת, כי התנגדותן של המשיבות מוצדקת בכלל הנוגע לعبادות הבניה, אולם אין היא נconaה בכלל הנוגע למוניטין של המסעדה. ראו סעיפים 3 ו- 7 וכן נספח ה' לבקשת השניה (שהוא מכתבו של ראש העיר עכו (נספח יג').

ב. נטען, כי מטרת השכירות בהסכם השכירות עם המערער היא ניהול עסק, אשר ניתן לנHALO במבנה בן 46 המטרים המרובעים, עליו לא חלים הצוים. על פי מטרות השכירות בהסכם השכירות, רשיי המערער לנHAL במקומם **कפיטרה**, גלידרה או מזנון ולאו דוקא מסעדה, כך שהוא אינו יכול לטעון כי בהעדר הבניה שבנה ללא יותר אין הוא יכול למלא אחר מטרת השכירות.

ג. עוד טענות המשיבות, כי הסכם השכירות הוואר עד לתום תקופת הארכה שניתנה בעקבות הבקשה הראשונה וכעת רמי' הודיעה לעירייה כי אין בכוונתה להאריך שוב את התקופה, כך שלמעערר אין עוד זכויות במקומם.

ד. נטען, כי לאחר מתן גזר הדין הוסיף המערער ובונה, ללא היתר, ארובה וכן מעלוון, תוך פגיעה בחומה העתיקה.

ה. כן נטען, כי יש לדוחות את הבקשה על הסף מאחר שהמעערר לא צירף חוות דעת של בעל מקצוע המקדם את התכנית, או מסמך התומך בטעنته לגבי אופק תכנוני. לגופו של עניין, נטען כי "אין טעם" למתן ארכה נוספת, שכן נכון להיום ברוי כי אין "אופק תכנוני", המאפשר מתן היתר בניה. אישור התכנית העתידית, בלבד, יארך בין שנתיים לשלוש שנים, לאחר מכן יהיה צורך ליבש את השטח המיועד ליישוב (בו יוקמו מסעדות) ורק לאחר מכן ניתן יהיה להוציא היתריה בניה. בהערכתה אופטימית, יארך הליך זה כעשר שנים.

ו. בנוסף, בחלופות המוצעות על פי התכנית החדשה, אין שום חלופה המאפשרת קיום המסעדה במקוםה

הנוכחי ואף לא חלופה שתאפשר הכשרת הבניה הבלתי חוקית. זאת - לאחר שועודת השימור פסלה אופציה להקמת מסעדה על החומה (למעט הצבת CISOT ושולחותן לאורוח אורחיה המסעדה שתוקם במפלס תחתון).

ג. לטענת המשיבות, צדק בימ"ש קמא משנתן משקל לכך שמשמעות החזקה והשימוש במסעדה שתוקם על פי התכנית תיעשה בהילכי מכרז. אמנם, התכנית מתיחסת למסעדה "דוניאנא", בשטח שיובש, אולם הכוונה איננה דווקא למסעדה שמנוהל המערער והשם "דוניאנא" נרשם בתכנית "רק למען הנוחות". החלופות התכניות אינן מותירות שריד מסעדת דוניאנא ואין כל וודאות שדווקא המערער הוא שיזכה במקרה שיזוא להפעלת המסעדה שתוקם בשטח הייבוש.

המשיבות מבקשות לגזר גירה שווה, לעניינו, מהענין אשר נדון בע"פ (מחוזי ים) סולימאן אדריסי נ' מדינת ישראל (12.11.2008), שם נדחתה בקשה לממן ארוכה להריסה מבנה בעיר העתיקה בירושלים.

ח. נטען עוד, כי בבקשתו כגן זו יש להביא בחשבון רק נסיבות חדשות, שלא היו ידועות בעת מתן גזר הדין ולא הובאו בחשבון בעת קביעת המועד המקורי לביצוע הצווים. במקרה דנן, ככל שקיימות נסיבות כאלה, הן מאיניות כל סיכוי להכשרת הבניה, מושא צו ההריסה.

ט. המשיבות טוענות, כי צדק בימ"ש קמא בכך שהתחשב בעובדה שהמערער פועלת ללא רישיון עסק ובכך שכלל לא ניתן לתת לה רישיון עסק ומשכך - לא ניתן להפעיל עליה בקרה על ידי הגוף הרלבנטיים. למעשה, המסעדה מופעלת ללא רישיון עסק עוד משנת 2004. צו הסגירה, אשר הוציא למסעדה ניתן מכוח סעיף 16 לחוק רישיון עסקים, התשכ"ח-1968, הוציא את המסעדה ממעגל העסקים המבוקרים, דבר המסקן את עובדי המסעדה, אורחיה ובעליה.

. המשיבות דוחות את טענות המערער בדבר הבטחה שלטונית, שכן, לטענתן, הבטחה צזו צריכה שתיתנה על ידי מי שמוסמך להatta, צריך שתהא מפורטת ובה ביצוע, בעוד שבעיניינו ועודת השימור כלל אינה מוסמכת לתת הבטחה להארכת מועד לביצוע צוים שיפוטיים; הבטחה אינה מפורטת אלא כללית והוא אף מהוות סטייה מהותית מההלכה לפיה לא ניתן ארוכה, אלא כאשר קיים אופק תכנוני.

בכל מקרה, לדין, יש גם לבחון אם קיים לרשות צידוק לסתת מהבטחה ובעניינו - העובدة שהتب"ע שקדמה לאחר הוצאת הצוים, מאיינית את הסיכוי להכשרת הבניה הבלתי חוקית וכן אי חידוש זכויות השכירות של המערער במסעדה, מהוים צידוק לנסיגת מהבטחה.

יא. עוד נטען, כי על החומה, כפי הגדרת "עובדת", לשמש כתילת הפתיחה לציבור, כי המסעדה מונעת זאת וכי יש להחזיר את החומה ל"עובדת המקורי, בהתאם היסטורי.

יב. המשיבות מאבחןות את הפסיקה אליה הפנו ב"כ המערער וטוענות כי שם מדובר במקרים שונים בתכלית ובארגוני שאינם למטרות רוח, בעוד שבבנינו עסוקין במסעדת שהיא עסק מסחרי, למטרות רוח. מילא, כך נטען, הנזקים שייגרמו לumarur (כל שבני תבעה הם), הם נזקים כספיים, הנחוצים לפיצוי.

נתען עוד, כיumarur לא פועל על מנת למצוא מקום אחר למסעדת, בו הוא יוכל להמשיך ולהנות מהሞונית אותו צברה, לטענתו.

### דין והכרעה

9. **בשנת 2005** הוצאה צו הפסקה שיפוטי לעבודות הבניה, אשר נמסר לumarur ביום 11.1.2005 וכעת, יותר מעשור לאחר מכן, העסק עדין פועל ללא רישיון והבנייה ללא היתר שבנהumarur (כמו גם זו שנבנתה לפני השכרת העסקumarur), עומדת על כנה.

כאמור - כתען, מישגumarur על החלטת בית משפט קמא שלא לדחות, שוב, את מועד ביצוע הוצאות השיפוטיים שהוצאו על ידי בימ"ש קמא בהליך הפלילי, ביום 30.5.12 והוא אמורים להיכנס לתוקף ביום 1.6.14. מועד זה נדחה ליום 18.12.16 ולאחר מכן נדחה שוב במשך 4 חודשים שתחילה ביום 23.1.17, הינו - עד ליום 24.5.17 בהחלטתי בסיום הדיון בערעור זה - נדחה המועד עד למתן פסק דין בערעור, אשר נקבע כי ינתן ביום 25.6.17.

10.umarur שטח טיעוני, בכתב, באריכות ווסיף עליהם טיעונים בעל פה, בדיון שהתקיים בפניי. אודה כי, במבט ראשון, חלק מטענותיו שלumarur שובה לב, שכן מדובר בעסק ופה ומצלחת, אשר (לפי מכתבו של ראש העיר עכו משנת 2012) מהוות מקור מושכה לתירים ומבקרים לעכו העתיקה (ועל כך יש לבירך). בנוסף, תוכנית כוללת לשיפור ושימור מתחם הנמל הימי והחומה, בגדירה יוצאים שיפוצים הכללים, בין היתר, תכנון מסעדות מתחת לחומה ועובדות יבוש הצרכות לשם כך, נערכות בימים אלה על ידי הגורמים הרלבנטיים, כאשר נראה כיumarur סיכוי של ממש להשתלב במקום, לאחר גמר התכנון והעבודות.

אלא, שבחינת העניין לגופו מצדיקה את התוצאה הסופית אליה הגיע בימ"ש קמא בהחלטתו- היא דחיתת הבקשה השנייה.

11. "החטא הקדמון" שלumarur הוא, בניית תוספות בנייה ללא היתר. לא מצאתי ממש בטענותumarur בעניין הסיבה לביצוע התוספות והבנתו את הסכם השכירות (אשר מילא הן טונות חדשות שהועלו בערעור ולא הובאו בפני בימ"ש קמא).

AMILA, עיון בהסכם השכירות מעלה, כיumarur התחייב לקבל את כל ההיתרים והאישורים הנדרשים על פי כל דין, לביצוע העבודות שפורטו במפרט ובתרשיט, אשר היה חלק מהליך המכרז (סעיף ה' לחוזה). כן התחייבumarur

למלא אחר הוראות כל החוקים החלים על המושכר ועל השימוש בו ולקבל את כל התיירם הנדרשים לשימוש שיעשה במושכר.

בנסיבות אלה, משלא קיים המערער את התcheinותו החזית להשיג את כל התיירם והאישור הנדרשים (ובכך פועל בנגד חוק), אין לו להlain אלא על עצמו בלבד. ככל שהוא לumarur טענות בעניין זה (ואינני מביעה עמדה לגופם של דברים), היה עליו לפעול על פי האפשרות החוקית שעמדו בפנוי ולא לעשות דין לעצמו ולבנותו ללא היתר.

בהקשר לכך אוסיף ואומר, כי טענה המערער לפיה אי בניית התוספות הייתה מהווה הפרה של הסכם השכירות, היא טענה בכלל, המוגדת לאמור בהסכם טוב היה לו לא הייתה נטuenta. הפסקה הראשונה של סעיף 8 ה' להסכם אוסרת על המערער להוסיף דבר למושכר. בפסקה השנייה של סעיף 8 להסכם מסכימה המשכירה לביצוע העבודות המפורטות במפרט ובתשריט (בכפוף לכך שהumarur יקבל התיירם מתאים), אך הרי כי הסכמה זו אינה מחייבת את השוכר לבנות את התוספות.

12. אכן, יש לתמהה עד מאי על כך שנכס השוכר לumarur, על ידי גופים ציבוריים, כשהוא כולל בניה בלתי חוקית, שוכן הריסה תלוי ועומד מעליה, אולם אין זה עניין לדין כאן, שכן צו הריסה, מושא הליך זה חל רק על התוספות שבנה המערער ולא על הבניה הבלתי חוקית שהיתה קיימת בעת שהוא שכר את הנכס.

מנגד אצין, כי אין מקום להביא בחשבון את טענות המשיבות לפיהן, לאחר מתן גזר הדין, הוסיף המערער בניה בלתי חוקית נוספת - ארובה ומעלית משא, הצמודות לחומה, תוך פגעה בחומה וכן הוסיף מעקה ממתחת על גג הבניין, שכן בגין תוספות נטuenta אלה (המוחחות על ידי המערער) לא הוגש כתוב אישום ובוואדי שאין מקום לברר בהליך זה.

13. השיקולים של בית המשפט לשקל בדונו בבקשתו למתן אורכה לביצוע צו הריסה, פורטו בהרחבה בפסק דין המופיע של כב' השופט י' נעם בביham"ש המוחזק בירושלים - ע"פ (י-מ) 2556/08 סולימאן אדריסי נ' מדינת ישראל (12.11.2008).

בקצרה אומרים, כי על ביהמ"ש להכיר בין אינטרסים סותרים, בדרך כלל, של הפרט ושל הציבור. חלק מהאינטרסים הם "כלליים", כגון - שלטון החוק; "חינוך" הציבור; מניעת מצב בו הפרט יהנה מעשיים מנוגדים לחוק שבוצעו על ידו; שמירה על אמון הציבור במערכות אכיפה החוק; הסרת מפגעים סביבתיים ותכנוניים שייתכן שקיימים בהיעדר פיקוח על בניה בלתי חוקית ועל עסק המתנהל ללא רישיון; הסרת מפגעים שנגרמו עקב הבניה הבלתי חוקית; שמירה על חופש תכנוני, בהתאם למדיניות התכנון של הרשות, המביאה בחשבון את צרכי הציבור כולו ואת אפשרויות ניצול המקרקעין על פי עקרונות היסוד המחייבים וכיוצא ב.

מנגד - קיימים אינטרסים של הפרט ובכללם אינטרסים קניינים; אישיים; חברותיים; כלכליים וכיוצא ב. בין היתר ישקל ביהמ"ש את ייעודם של המקרקעין; זכויות המבקש בהם; נסיבות ביצוע הבניה; מטרת הבניה והשימושים הנעשים במבנה; הנזקים הכלכליים שייגרמו ל המבקש (ולאחרים) עקב הריסה; מה עשה המבקש לשם הכשרת הבניה, כיצד

פועל ומתי; מהם הגורמים בגינם הבניה טרם הוכשרה; האם, בכלל, ניתן (או יהיה ניתן) להכשיר את הבניה ואם כן - מתי ויכזא באלה שיקולים.

לעתים אינטראס פרטיא יכול לעלות בקנה אחד עם אינטראס ציבורי (כך, למשל, טוען המערער בעניינו, כי לציבור ולעיר עכו אינטראס תיירוטי חשוב בקיומה של המסעה), אך בדרך כלל האינטראסים הציבוריים מנוגדים לאלה הפרטיאים.

14. הלכה היא, כי יש להתייחס בחומרה לבניה ללא היתר ולתועפה של "בנה תחילה, הכשר בדיעד" ולא אחת נאמר, כי מדובר ב"מכת מדינה", אשר יש להדבירה. על "הנוהג" של בנייה ללא היתר וניסיונות להכירה בדיעד אמר כבוד השופט רובינשטיין בע"פ 563/14 ניב נ' עירית תל אביב (2.2.2014): "בנייה ללא היתר, הייתה מכבר לחzon נפרץ במחוזותינו, ורבים המבקשים להכשיר את השרצ' לאחר פתיחת הליך פלילי. הוראות החוק אין בגדר 'המליצה', בבחינת כל הרוצה יבוא ויקימן, וכל החפש' ירמסן [...] אכן זכותו של כל אדם לננות להעביר את רוע הגירה השיפוטית, אך חובתו של בית המשפט לומר, במקרה המתאים, עד כאן...".

15. בבוא בהמה"ש לשקל בקשה לדוחית ביצוע צוים שיפוטיים, עליו לעורוך איזון בין האינטראסים השונים. בעניין זה נקבע לא אחת, בענייני תכנון ובניה, כי שיקול משמעותי, ובדרך כלל מכריע, הוא שאלת קיומו של "אפק תכנוני", היינו - סיכויים שהבנייה הבלתי חוקית תוכשר בהקדם.

נפסק, כי על מבקש האורכה להראות שהיתר הבניה, אשר יכשיר את הבניה הבלתי חוקית נמצא **"בהישג-יד"** ואף **"בהישג יד מיידי"**. ראו, למשל, דברים שנאמרו ברע"פ 4007/14 ספר קדמת עדן בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל, (להלן: "ענין קדמת עדן") (12.6.2014):

"בפסקהbove, כי יש חשיבות מרובה לביצוע צו הריסה במועדו ולפיכך, היעתרות לבקשת ארכא תיעשה רק במקרים 'חריגים ווציאי דופן', כאשר הדגש המרכזי ינתן לשאלת האם היתר הבניה נמצא **"בהישג יד מיידי"** של המבקש..."

המקרה שנדון בעניין קדמת עדן דומה, במידת מה לעניינו, מבונן זה שגם שם, במקביל להליך הפלילי, קיימו המבקשים הליכים תכנוניים ממושכים, כדי שיוכלו לקבל היתר להפעלת גן האירועים (אשר הוקם ללא היתר), אך לאחר שחלפו יותר מעשר שנים, עדין המצב התכנוני של המקראקען לא התיר את פעילותו של גן האירועים וביהם"ש לא התיר ארכאה נוספת.

16. טענת המערער לפיה, בשל מקוםו של העסק - על חומת העיר העתיקה ורצון של הרשות למכננת כוללת אשר גם תשמר את האתר העתיק, לא התאפשר לו לקדם תב"ע, אשר תאפשר את הכשרת הבניה ותן רישיון לעסק, נconaה עובדתית, אולם המסקנה אותה מבקשים ב"כ המערער להסיק ממנה, איננה יכולה להתקבל.

פעמים רבות מתחילה שינוי תכנוני ביוזמת יוזם כלשהו שיש לו אינטראס בדבר, אולם מעצם כך אין ליזם, מול הרשות, זכות קנייה כלשהי לכך שתכניתו תתקבל ואין בכך כדי למנוע מהרשויות הרלבנטיות לקדם תכנית כוללת. זכותן,

ואף חובתן, של הרשות הפלבנטית לבחון את התכnon הנדרש לפי צרכי הציבור ולקבוע כי הגוף הפלבנטי יפעלו לעריכת תכנון כולל, כפי שנעשה במקורה דן. כך, בוודאי, שעה שהמקרקעין הנדונים מצוים באזרע עתיק, בעל חשיבות היסטורית מיוחדת. נכון האינטראס הציבורי בשימור המקום ובשמירה על אופיו, בוודאי שאין כל פסול בהחלטת הגורמים הפלבנטים לעורק תכנית כוללת, מתאימה, המביאה בחשבון את צרכי כלל הציבור, לרבות החשובות המיוחדת בשימור המתחם.

17. בע"מ 2273/03 אי התקכלת שותפות כללית נ' החבירה להגנת הטבע (7.12.2006), מקרה בו נדונו זכויותיהם של בעליים במקרקעין (בשונה מעניינו בו מדובר בשוכרים בלבד), צינה כבוד השופט פרוקצ'יה את החשיבות של מדיניות תכנונית ושל תכנון כולל, המביא בחשבון את צרכי כלל הציבור, גם אם יש בכך גריעה בזכות הקניין ובן השאר אמרה, כי רשות התקנון מגבשת את מדיניות התקנון, "... תוך הפעלת שיקולים חברתיים רחבים וארכוי טווח, תוך איזון בין אינטראס הפרט לאינטראס הציבורי הכללי" צינה, כי "היבט נוסף של דיני התקנון והבנייה מתחשב במתחמי קרקע בעלי אופי מיוחד, ובצורך לשמור את ייעודם הייחודי. נכללים בכך מקרקעין המיועדים בעצם טיבם לתועלת הציבור הרחב, ונדרש מאמץ תכוני יוצא דופן כדי לשמר את אופיים, ולהגן עליהם מפני פגיעה העוללה לגרוע מאיכותם ומיכולת הציבור ליהנות מהם...".

גם כבוד השופט י' נעם, אשר דן, בעניין אדריסי הנ"ל, במבנה שהוקם בעיר העתיקה בירושלים, ציין כシיקול נוספת, מרכז, את היהות האזרע "בעל חשיבות היסטורית ודתית מן המעלה הראשונה, שיש לו ייחוד ארכיאולוגי וארQUITטוני רב משמעות בהיבטים של תכנון ושימור" ואף הפנה להחלטת כבוד השופט ג'ובראן ברע"פ 5315/08 ג'ינ נווה נ' מדינת ישראל (18.6.08), אשר הכיר בחשיבותו של שיקול זה.

בענייננו מדובר באזרע בעל חשיבות היסטורית/ארציאולוגי/ארQUITטוני, המיועד לשימור ובדין הביא בימ"ש כאמור גם שיקול זה בקבעו, כי במקום מסווג זה "האינטראס הציבורי מחיב להקפיד בשימור ערכי התקנון במקום, ולהבטיח כי כל פעילות המתקיימת באזרע זה תהא כדין ובפיקוח כל הגורמים האמורים על כן, על מנת למנוע פגעה בנכס חשוב זה ולמנוע פגעה באופיו המיוחד של האזרע".

18. היתר הבניה אינו מצוי בהישג ידו של המערער. למעשה - הוא רחוק ממנה עד מאד. הצפי לסיום של הליכי התקנון וביצועם, לרבות יbos החקלים שייהי צריך ליבש והכשרת השטח וכן קיומו של מכרז - עד להבשלת האפשרות להגשה בקשה להיתר בנייה, הוא כעשור שנים.

ב"כ המערער טוענים, כי ההליך ימשך 3-5 שנים, כפי שנאמר, על ידי המשיבה בשלבים הקודמים של ההליך, עודטרם גובשה התכנית החדשה, על חלופותיה השונות (ראו נספח כב'). כמובן, נכון האפשרויות השונות שגובשו בתכנית ונוכח בכך שרק לאחר הכשרת השטח (כולל היbos) ניתן יהיה לקיים מכרז, שרק לאחריו ניתן יהיה להגיש בקשה להיתר הערכה של 10 שנים אוננה נראה מוגמת.

למען הסר ספק אbehior, כי גם לו היה מדובר ב策פי של חמישה שנים, לא ניתן היה לומר שמדובר בהיתר הנמצא בהישג יד. גם אם טעה בימ"ש קמא בסבירותו כי בעת הדיון בבקשת הראונה לא היה ידוע שהתכנית החדשה לא אפשרה

לגילזיה של תוספות הבניה עליהן חל צו הריסה, אין בכך כדי להועיל למעערר, שכן טעות של בימ"ש אינה יכולה להכשיר טעות נוספת. מכל מקום, אין בעובדה שהבקשה הראשונה נענתה חלקית, כדי להקנות למעערר זכות למתן ארכה נוספת.

19. כפי שהדברים נראים כיום, אין כל ספק שמתן ארכה של שנתיים (כפי שביקש המעערר בבקשתו השנייה) לא תועיל, שכן גם בעוד שנתיים לא ניתן יהיה להגיש בקשה לקבלת היתר בניה. המשמעות **המשמעות** של קבלת טענות המעערר היא, אפוא, הארכה נוספת ביצוע הוצאות למשך עשר שנים.

עוד יש לציין, כי אין למעערר, כ绍ור, הזכות לנויו כלשהו במקום, אף לא הזכות לשכור את המקום לאחר מימוש התוכנית. בעניין זה אין חולק, כי לאחר גמר השיפוץ יהא על הרשות לעורוך מכרז להשכרת שטחי המסעדות שייתוכנו במקום. בנסיבות אלה, גם אם יתכן שהמעערר יזכה במקרה ואך אם סיכון גבוהים (כטענו), אין בכך וודאות ובודאי שאין בכך כדי להוות עילה לדחיה נוספת ביצוע הוצאות, למשך מספר שנים.

ברע"פ 2885/08 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' מוסא דכה (22.11.2009), בمراجعة בו היה מדובר בהארכת מועד לביצוע צו הריסה מנהלי שהתייחס לבניה בלתי חוקית של דירות מגורים ולא לעסק למטרות רווח, מתוך כבוד השופט רובינשטיין ביקורת קשה ונוקבת על כך שתכנית פינוי-בנייה משנת 1996, שמטרתה הקמת 800 יחידות דיור בבניה רוויה ושיקום האזור, אינה מ滿ירה, כלשהו.

עם זאת הבהיר, כי אין לתקן פגם בפגם, באמרו: "בכל אי הנחת מן הרשות, היתוקן פגם שבבעודtan בקהלול לא פחות ואף גרווע האמןן?" וכן אמר: "... בניה בלתי חוקית, גם במקום שיש בו קשיים לעניין היתר בניה, היא רתימת העגלה לפני הסוסים. אין לבעל נכס זכות מוקנית להיתר בניה בהיעדר תב"ע המאפשרת זאת".

גם בעניין קדמת עדן הוצאו הוצאות במסגרת גזר דין, בו אישר בימ"ש השלום הסדר טיעון ואף נתן ארכה לביצועם. בימ"ש העליון התייחס להימשכותם של הלि�כי תכנון וצין, שאין בארכה שנינתנה בגין הדין כדי להקנות זכות להארכת מועד נוספת ביצוע צווי הריסה, כאשר המצב התוכנוני אינו מאפשר הוצאה היתר בניה מתאים והבהיר, כי במצב זה אין לומר שהיתר נמצא "בהתיג'יד". זה המצב גם בעניינו. אין כל אפשרות לומר, כי היתר בניה שאולין ניתן למעערר בעוד 10 שנים (וגם אם רק 5 שנים, או אף פחות), הוא היתר המוצע בהישג יד.

ביהמ"ש העליון הוסיף, בעניין קדמת עדן ואמր: "... גם אם המבקרים עודם משוכנעים כי בהתנהלותם של מוסדות התכנון נפלו פגמים מסוימים, אין בכך ממשום הצדקה להארכת המועד שנקבע לביצוע הוצאות, עד אשר ינתן למבקרים היתר המוחל...".

כן ראו: רע"פ 3146/07 - חסין ג'דייר נ' מדינת ישראל - הוועדה המחויזת לתכנון ובנייה, (ימים 12/04/2007) שם נאמר לאחר שהופקדה תכנית בניה לאזור: "... אין עסוקין בתכנית מתאר מאושרת ובמצב שרישון הבניה נמצא בהישג יד ורוק עיכוב פורמלי מעכב את הכשרת המבנה. להיפך, מדובר בתחילתו של תהליך ארוך ומורכב, שסיכון נכו

לעת זה אין ידועים, ואפיו תאשר תכנית המתאר ותיכנס לתקף, יהיה על המבוקש להגיש בקשה להיתר בנייה, וגם הлик זה דרכו להימשך זמן לא מבוטל. לפיך, סבורני כי לא נפל כל פגם בהחלטתו של בית-משפט קמא, ואין מקום להתערב באיזון שערך".

20. ב"כ המערער ניסה לשכנענו, כי גם בתכנון העתידי הכלול, חלק ניכר מהמסעדה ישאר בחזקת המערער וכי גם מפעם זו אין מקום להסביר את המסעדה. דברים אלה רוחקים מלהיות מדוייקים.

הובրר כי המסעדה עתידה לקום במפלס שמתחת לחומה וכי על החומה יותר, לכל היותר, להציב שולחנות וכיסאות וכי, כאמור לעיל, לא ניתן להבטיח שדווקא המערער הוא שזכה במרכז. בנוסף, התכנית לא תتمמש בעוד שניםיים אלא בעוד מספר שנים. אך לא ניתן לקרוא "אפק תכנוני".

21. בפי המערער טענה נוספת, היא טענת הסתמכות.

לדבריו, קם לו אינטראס הסתמכות, ראשית - מכוח האמור סעיף 8 לישיבת يول' 2013 (נספח טז'), בו נאמר:  
**"ושנה הסכמה כי חשוב לוודא את המשך תפקוד המסעדה עד להסדרת הנושא הכללי".** שנית - מכוח עמדתה של המשיבה, אשר הסכימה לבקשה הריאונה להארכת המועד.

22. על פי ההלכה הפטוקה, הרוצה לטעון להתחייבות שליטונית מחייב בהוכחת מספר תנאים; (א) נתן הבטחה היה בעל סמכות למתה. (ב) הייתה לו כוונה להקנות לה תוקף משפטי. (ג) הוא בעל יכולת למלא אחריה. (ד) אין ציון חוקי לשנותה או לבטלה. ראו, למשל: בג"ץ 585/01 אירית קלמן נ' ראש המטה הכללי רב אלוף שאול מופז, פ"ד נח(1) 694 (מיום 01.12.2003), שם הובהר, כי: "המשפט מכיר, בתנאים מסוימים, בתקופותה המשפטית של הבטחה מינהלית כמקור לזכות בידי מקבל הבטחה. תנאי לכך הוא, בראש ובראשונה, כי קיימת הוכחה ברורה כי הבטחה צו אן ניתנה. על הבטחה שליטונית להיות מפורשת וברורה ולא מוטלת בספק, כנדרש מהתחייבות משפטית שאינה בוגדר הצהרת כוונות גרדא ...". כן ראו בג"ץ 585/04 "אמנה" תنوועת ההתיישבות של גוש אמונים אגדוה שיתופית נ' ראש ממשלת ישראל, פ"ד נת(2), 289, 293-294 (2004), שם נאמר: "הלכה היא, כי הוכחת קיומה של הבטחה שליטונית צריכה להיות ברורה וחד משמעית. כך, על הטוען להוכיח כי הבטחה צו אן ניתנה וכי היא מפורשת, ברורה ולא מוטלת בספק, כנדרש מהתחייבות משפטית שאינה בוגדר הצהרת כוונות גרידא".

לענין עצמת הוכחה צוין בע"א 1117/15 אילן רוזנפולד נ' רשות מקראקי ישראל/מחוז צפון (17.11.2016) כי "ההסכם שליטוני מtbody אינו עניין פרטני בין הצדדים - הרשות והיחיד - אלא נוגע לציבור בכללות. לכן, אין תימה, כי המשוכה להוכחת טענה זו אינה גבוהה, ובוודאי שאיןה נגזרת רק מהבנה סובייקטיבית של הטוען אותה".

23. אומר, מיד, כי קיימן קושי מובנה בטענה לפיה יכול, בכלל, לקום אינטראס הסתמכות בנוגע למועד בו יקיימו צוים שיפוטיים.ברי, בReLU, כי רשות מינהלית אינה מוסמכת להבטיח הארכת מועד לקיומם של צוים שיפוטיים, שהרי מדובר בהחלטה שאינה בסמכותה של הרשות, אלא בסמכות בית המשפט בפניו באה בקשה להארכת המועד.

כל שכונת הטענה היא לומר, כי יש לראות באמור בסעיף 8 לישיבת יולי 2013, משום הבטחה שלטונית מצד המשיבות, שהן תעשינה כל שביכולתן לשם הבטחת המשך תפקוד המסעדה עד להסדרת הנושא הכלול ובכל זה - תשכמנה לבקשות שיגיש המערער להערכת המועד לביצוע הצעדים, הרי גם טענה זו יש לדחות.

24. בחינת העובדות במקרה זה מעלה, כי אין מדובר בהבטחה שלטונית; עיוון בראשית המשתתפים בישיבה מעלה, כי השתתפו בה מהנדסת העיר עכו, גורמים שונים מטעם החל"פ, מטעם רשות העתיקות ומטעם רמ"י. אין מדובר בגורם מטעם המשיבות, המוסמכים להחליט מה תהא עמדת המשיבות בבקשת להערכת המועד ואין בכך כדי לכבות את ידי המשיבות לעניין **עדותן בבקשת להערכת המועד**.

כאמור, המערער מבקש להיאחז גם בעמדת המשיבות בבקשת הראשונה וטען כי המשיבות השאירו בבקשת הראשונה מתן אורכה למשך 5 שנים לשיקול דעת בית המשפט איננה מדוייקת.

בתגובהה בכתב (נספח כב') של המاشימה - עירית עכו לבקשת הראשונה עולה, שהיא מתנגדת להערכת המועד בשל כך שהכנות מפורטת למתחם הנמל הפיזאני תאריך כ- 3-5 שנים, דבר שיביא, ככלונה "להנחתת עבירת הבניה". אולם, בדיון שנערך בבקשת השאיתה ב"כ המاشימה את הבקשת לשיקול דעתו של בית המשפט, אולם היא עשתה זאת בציינה, במפורש, כי היא "מתנגדת לדחיה של 5 שנים".

הנה כי כן - תגובה זו של המשיבות עומדת בנגדו לטענת המערער בדבר הבטחה או הסתמכות והוא דווקא מניחה תשתית להנגדותן של המשיבות בבקשת השנייה.

מכל מקום - הארכת המועד בהחלטה הראשונה, לרבות עמדת המשיבות בפני בהם"ש, שם, אין כובלות את ידי המשיבות בעמדתן בבקשת השנייה ובוואדי שאין לראות בהסכמה למתן ארכה מסויימת, משום הבטחה שבעתיד תהיה הסכמה למתן ארכה נוספת.

25. מעלה מן הצורך אוסף ואומר, כי גם לו הייתה סבורה כי ניתן היה לראות באמור משום הבטחה שלטונית (ולא היא), הרי בנסיבות העניין, בהן חלו שינויים מהותיים לאחר מתן הבטחה, היה מקום לקבוע כי הרשות רשאית להשתחרר ממנה. נוכח מסקنتי לפיה אין מדובר בהבטחה שלטונית, לא ארchip בכר את הדיבור ואסתפק בכר שאצין כי יש לאזן בין העקרונות המצדיקים הכרה בתקופתה של הבטחה שלטונית ובכלם - האינטרס הציבורי באמנות השלטון, אינטרס ההסתמכות של הפרט, מקבל ההבטחה, בין האינטרס בחירותה של הרשות לעצב מדיניות ולשנותה, מעת לעת, לפי צרכי השעה, טובת הכלל וצרכי הציבור (ראו: בג"ץ 5941/91 החברה האמריקאית הישראלית לגז בע"מ נ' משרד האנרגיה והתשתיות פ"ד מ"ז 806, 814 (2) 04.05.1992).

בישיבת יולי 2013 (נספח ט') נקבע כי הטלת התקנון על זמינים פרט"ם אינה אפשרית, אלא יש צורך "בתכנון כולל, כמתחייב מערכו התרבותי וההיסטורי-מסחרי של המתחם" וכי יש "לבוחן חלופות לחולקה וניצול נוכן יותר של השטח והרחבת השטח של מסעdet דוניאנו". עוד נקבע, כי "המנעל באמצעות החל"פ יביא את אישור והפתרון הזמני לעסקים הקיימים במצב הנוכחי". כל שניתן לראות בסעיף 8 לישיבת יולי 2013, han לגבי כלל

העסקים והן לגבי מסעדה דוניאנא, הוא הצהרת כוונות של הנוכחים בישיבה בדבר החשיבות שהם רואים בהמשך תפקוד המסעדת (וכן במצבת פתרון זמני לשאר העסקים), עד להסדרת הנושא הכללי. יש עוד לזכור, כי מדובר בישיבה שבה הוצגו מסקנות סקר尉וד מוקדים עבור המסעדת (כפי שכתוב בcotורת המסמך - **"סיכום הצגת מסקנות סקר尉וד מוקדים עבור מסעדה דוניאנא, עכו העתיקה מתאריך 9.7.2013"**). באותו שלב טרם הוכנה התכנית החדשה וטרם היה ידוע מה יהיה פרטיה, היכן יוקצה שטח למסעדות, כמה זמן יארכו התכנון והביצוע והאם המסעדת תוכל להתקיים, ככל או חלקה, במבנה בו היא קיימת כיום.

לאחר שגובשה התכנית, על אפשריות השונות, התברר כי כל שיישאר מהמסעדה הוא מבנה קטן שצויי הההרים אינם חלים עליו וכי, לכל היוטר, ניתן יהיה להציב שלוחנות וכיסאות, בשטח הפתח שייווצר על החומה. שאר שטח המסעדת יעבור למפלס התחثان. בנסיבות אלה, בכל מקרה לא היה מקום לראות את המשיבות או אף את מי שהשתתף בישיבת יולי 2013 כמוחזק על פי הנאמר שם.

26. גם השקעה כספית, שהשיקיע המערער בהכנת התכנית (כ- 60,000 ₪), או כל השקעה אחרת, אין מהוות נימוק להסתמכות. ראשית, בהצעת המחיר להשתתפות בעלות של 60,000 ₪, בbijoux התב"ע בכתב, במפורש, כי **"השתתפות בתב"ע אינה מבטיחה את אישורה והדבר תלוי במוסדות התיכון"** שנייה, ככל שנגמרו לumarur נזקים כספיים וככל שיש לו עילת Tabia בגנים (ואיני מביעה בכך כלל עדמה), לא תהיה לumarur כל בעיה לגבות כל חיוב כספי שייפסק לזכותו, ככל שייפסק. לעניין זה נאמר ברע"א 8734/13 עודה עלי עבדאללה נ' מדינת ישראל רשות מקרא ע"י ישראל (12.1.2014): "... ככל שהפינוי יגרום למקשים נזקים שלהם, הרי שמדובר בנזקים כספיים, וכן ניתן יהיה בנקל לפצותם בגין כך. זאת בעיקר, כאשר אין חשש לגבי יכולותיהם הכלכליות של המשיבות לעמוד בחובות הפיזוי, במידה שכך יידרש. [...] מנגד, המשך הפעלתה של המסעדת, משמעו הפרתו המתמשכת של פסק הדין המוסכם, בנוסף לפגיעה הבוטה בשלטון החוק, הנובעת מהפעלת מסעדת ללא אישורים ורישונות כדין. בנסיבות אלו, מאזן הנוחות נוטה בבירור לטובה דוחיתה של הבקשה לעיכוב הלילី הפינוי".

27. גם בשאר טענות המערער לא מצאתי ממש וnochach מסקנתי התיתר הצורך לדון בשאר הטענות שהועלו על ידי המשיבות. אתipsis, בקצרה, רק למספר טענות שלטעמי מצדיקות מספר מילימ.

בצדκibia בימ"ש קמא בחשבון גם את העובה שהיעדר רישון עסק מביא לכך שהעסק אינו מבוקר כפי שמבוקר עסק שיש לו רישון. שיקול זה רלבנטי במסגרת כל השיקולים בבקשת להארכת המועד לביצוע צוים שנוצעו להגשים את מטרות החקיקה של דיני התיכון והבנייה ודיני רישיון עסקים.

בדין שהתקיים בפניי היו הצדדים חולקים בדעתם, אם קיים אישור של ביקורת מעודכנת של המשטרה במסעדת מיום 25.12.16 (להלן: **"דו"ח הביקורת"**), כאשר ב"כ המשיבות הchkish קיומו של דו"ח זהה. לאחר הדיון הגיעו המשיבות "הודעת עדכון", בה טענו כי דו"ח ביקורת מתאריך הנ"ל הגיע אליהן يوم לאחר הדיון. דו"ח הביקורת צורף להודעה ועion בו מעלה כי הוא אינו חתום וכי, כאמור (על פי הנטען), כל הרכיבים הרשומים בו לא נבדקו.

ב"כ המערער טענו, בתגובהם להודעת העדכון, תוך שהם מתרעםים (ובצדק) על התנהלות המשיבות, כי בסיכון דז"ח הביקורת, בסוף פסקת ה"עזרה", נכתב: "**כרגע המקומ עונה לדרישות המשטרה**". ב"כ המערער צירפו לתגובהם את דז"ח הביקורת שנשלח אליהם ובו מופיע סימן V בצד פרטיה הביקורת, המעיד,ձאורה, על כך שהבדיקה תקינה - בנגוד לסימן ! (המופיע בעותק שהומצא על ידי המשיבות) המעיד, כביכול, על כך שהפריטים לא נבדקו. גם דז"ח זה אינו נשא חתימה כלשהי.

אכן,ձאורה, מדובר בהתנהלות בעיתית מצד המשיבות, אולם איןני מקבלת את טענת ב"כ המערער, לפיה, יש בך כדי להשליך על תוצאה הליך זה. כפי שנאמר לעיל, יש אמן חשיבות לשאלת הפיקוח על עסק המתנהל ללא רישיון, אולם בין אם קיים אישור משטרה לפיו המקומ עונה לדרישות המשטרה ובין אם לאו, ברוי כי שאלת הפיקוח על העסק, על ידי הרשות השונות רחבה מכך. יתרה מזו - גם לו ניתן היה להסדיר פיקוח שוטף על העסק, ממש כפי שמקחחים על עסק שיש לו רישיון, הרי בנסיבות כפי שפורטו לעיל ובמשקל שיש לתת לשיקולים השונים, לא היה בך כדי לשנות את המסקנה לפיה אין להתערב בהחלטת ימ"ש קמא.

28. השאלה האמתית היא, האם יש לאפשר למסудה לפעול בתקופת הביניים, עד שיושלמו התכנון והביצוע ויתקיים המקרה, שלאחריו יוכל הזוכה להגיש בקשה להיתר בניה ? האם ניתן לאפשר זאת במסגרת הדין ונוכח השיקולים שיש לשקל במקרה זהה. האם החלטה כזו תנת ביטוי ראוי לאינטראסים הציבוריים, הכלליים והפרטניים, הרלבנטיים למקרה זה ותאזן נכמה בין האינטרסים המנוגדים ? האם תוצאה כזו עומדת בקריטריונים שנקבעו על ידי בהםמ"ש העליון להארכת המועד ? האם יש לראות במקרה זה מקרה חריג המצדיק חריגה מהכלל ?

לאחר שנתי דעתו לכל הנtones ולכל השיקולים הרלבנטיים - אלה שפורטו בהחלטת ימ"ש קמא ואלה שפורטו על ידי, סבורה אני (כפי שכבר הבחרתי לעיל) כי יש להסביר על כך בשילולו.

29. בשולי הדברי אצין, כי גם בטענת ב"כ המערער לפיה בטור חדש ימים תוגש על ידם בקשה להיתר בניה, ללא קשר לתוכנית החדשיה, אין כדי לשנות מסקנתנו ولو בשל כך שמדובר בביצה שטרם נולדה ולא ברור אם תיוולד ומה יעלה בגורלה. לא ברור אם יש לכך היתכנותות כלשהי ואם יהא בכך כדי ליצור אופק תוכוני, כנדרש, לשם עיכוב ביצוע ה策וים.

30. לאור כל האמור לעיל אני דוחה את הערעור.

עם זאת, נוכח התקופה הארוכה בה פועלת המסעדת וכל האמור לעיל, אתן לערער פרק זמן של כ- 4 חודשים על מנת להתאegan לפניו, לרבות מציאת מקום אחר והעברת המסעדת אליו.

המועד לביצוע ה策וים נדחה בזה, דחיה אחורונה, ליום 26.10.17.

המציאות תמציא את פסק הדין לצדים ותשגור את התקין.

ניתן היום, א' תמוז תשע"ז, 25 יוני 2017, בהעדר הצדדים.