



ע"פ 4282/07/15 - חמוד מונהאל, צומת יזמות השקעות בנדל"ן בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, עכו

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פליליים

עפ"א 4282-07-15 מונהאל ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון עכו

תיק חיצוני:

לפני כבוד השופטת תמר שרון נתנאל

המערערים

1. חמוד מונהאל

2. צומת יזמות השקעות בנדל"ן בע"מ ע"י ב"כ עוה"ד גרי אביבי

ואח'

נגד

המשיבה

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, עכו ע"י ב"כ עוה"ד איילת

השחר ואח'

פסק דין

1. לפניי ערעור על פסק דינו של בית משפט השלום בעכו (כבוד השופטת שושנה פיינסוד-כהן) בתיק צ"ה 29893-11-12, שניתן ביום 18.5.15, לפיו ניתן צו, לפי סעיף 212 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**הצו**"), המצווה להרוס את שלד "הבניין העגול", הבנוי בכניסה הדרומית לעכו על מקרקעין הידועים כחלקה 17 בגוש 18036, בכניסה הדרומית לעכו (להלן: "**המבנה**", "**המלון**" או "**הנכס**"), תוך שנקבע כי הצו ייכנס לתוקף ביום 19.5.16.

המערער טוען, כי טעה בימ"ש קמא בכך שהוציא את הצו על פי הוראות סעיף 212 לחוק ובכך שהעדיף את האינטרס הציבורי על פי אינטרס המערער וקניינו, מה גם שלטענתו, האינטרס הציבורי אינו מחייב הריסת המבנה.

עיקר העובדות הצריכות לעניין

2. מדובר במבנה עגול, שנבנה בהיתר, ואשר תוכנן לשמש כבית מלון בשם "פנינת הים". המבנה הוקם על ידי חברת בולוס גד תיירות ומלונאות בע"מ (להלן: "**חברת בולוס**"), אך לא הושלם ומצוי במצב של שלד חלקי. המבנה נמכר, במצבו זה, למשיבה 2, במסגרת הליכי פירוק, אליהם נכנסה חברת בולוס. המערער העיד בפני בימ"ש קמא ואמר שהוא רכש את המבנה, מכונס הנכסים, לפני כ- 15 שנים.

המבנה נבנה בסטייה מהיתר הבניה שהוצא (לבקשת חברת בולוס) עוד ביום 30.4.2000. נבנו רק 16 קומות במקום 32 קומות וגם הקומות שנבנו לא הושלמו; השלד נבנה בחיפוי חלקי, ללא מחיצות וללא חלונות, לא הושלמו עבודות הפיתוח וההתחברות לכבישים, לא מולאו תנאי התחייבות בלתי חוזרת שצורפה להיתר, בדבר השלמת תכנית הפיתוח ועוד והעיקר - המבנה עומד, במצב זה, על אף שתקפו של היתר הבנייה פג ביום



30.4.2003, היינו - לפני כ- 12 שנים.

3. במצבו זה נמכר המבנה למערערת, שהייתה מודעת למצב המבנה ולהיתר, על תנאי. אין חולק, שהמבנה נרכש על ידי המערערת, כהזדמנות עסקית, למטרות מסחר, כדי למכרו, ללא שהייתה כל כוונה מצד המערערים להשלים את בנייתו בכלל או את בנייתו כמלון, בפרט. וכך ניצב לו הנכס, במצבו זה, ללא כל שינוי (למעט בלאי טבעי).

המערער עצמו וכן בא כוחו הבהירו, במפורש, כי אין בכוונת המערערים להשלים את המלון וכי אין היתכנות כלכלית לעשות כן, אלא רק לבנות בנייה למגורים (שאיננה אפשרית במקום, על פי התכניות החלות על המקרקעין).

עיקרי החלטת בימ"ש קמא

4. בהחלטה מפורטת ומנומקת, סקר בימ"ש קמא את העובדות הרלבנטיות, את הוראות הדין ואת טענות הצדדים ובעמדם על תכליתו של סעיף 212 לחוק, כפי שעולה מהפסיקה ועיקרה - שמירת הסדר הציבורי ומניעת מטרד מן הציבור בשל קיומו של מבנה בלתי חוקי, אשר "תהא מוצדקת רק באותם מקרים בהם קיים אינטרס ציבורי מובהק הגובר על אינטרס הפרט" - קבע, כי האינטרס הציבורי גובר במקרה זה על האינטרסים של המערערים ועל זכות הקניין שלהם.

5. בימ"ש קמא קבע, כי מעצם המצא המבנה, במצבו הנוכחי, כשלד בלתי מוגמר של מלון רב ממדים, משך שנים ארוכות, ברצועת חוף הים, בלא שמסתמנת כל מגמת פיתוח אודותיו, קיימת פגיעה באינטרס הציבורי וציין, כי בשל מיקומם של המקרקעין, ההיתר לבניית המלון במקום כלל זכויות מיוחדות וכי המטרה, בגינה ניתן ההיתר, איננה מוגשמת.

בימ"ש קמא ציין, כי בשל מיקומו של המבנה, במרחק של פחות מ-300 מ' מקו המים ובתחום הסביבה החופית, חלות עליו הוראות חוק שמירת הסביבה החופית, תשס"ד-2004, הכולל הוראות תכנוניות מיוחדות, שמטרתן להגן על האינטרס הציבורי בשמירה על ערכי טבע ובצמצום הפגיעה בסביבה החופית.

6. עוד קבע בימ"ש קמא, בהסתמך על עדויות שנשמעו בפניו, כולל עדות המערער עצמו, שהוא לא שוכנע, כי: **"הניסיון שנעשה מצד המשיב למכירת הנכס הנו מספק בנסיבות העניין. בפרט לא הוכח כי המחיר שדורש המשיב הנו מחיר ריאלי ביחס לשווי הנכס במצבו היום" וכי "לא הוכח מאמץ כנה למכירת הנכס בשווי הריאלי".**

בימ"ש קמא קבע, עוד, כי על אף שהמבנה מגודר בגדר כלשהי, במצבו הנוכחי קיימת אפשרות כניסה אליו ואף



אפשרות לטפס לקומות גבוהות בשלד המבנה, שאינו מוגמר, באופן המהווה סיכון אפשרי לעוברי אורח.

7. בשקלו את האינטרס הציבורי, נתן בימ"ש קמא משקל גם לעדותה של מהנדסת העיריה לפיה נערכה תכנית אב לפיתוח כל האזור, ו"בימים אלה" מתחיל פרויקט שעלותו המתקצבת היא 30 מיליון ₪ בקבעו, כי **"מדובר במפגע חזותי משמעותי"**, אשר עשוי להשליך על ערכם של נכסים בסביבתו ועלול **"להעיב על כל פיתוח עתידי מתוכנן ברצועת החוף, כך שקיימת פגיעה של ממש בפיתוח לטובת הציבור בכללותו"**.

לפיכך, קבע בימ"ש קמא [תוך הפנייה לפסיקה מתאימה], כי האינטרס הציבורי מחייב, **"כי לא יוותר שלד המלון במצבו, לעמוד לעד כאבן שאין לה הופכין"**. כך, במיוחד, כאשר המערער מצהיר, שאין לו כל כוונה לפתחו לתכלית לה יועד. בימ"ש קמא מצא, אפוא, כי האינטרס הציבורי גובר על שיקולי כדאיות עסקית של המערערים.

עם זאת ובהסכמת המשיבה, דחה בימ"ש קמא את ביצוע צו ההריסה למשך שנה מיום מתן פסק הדין, בקבעו, כי הצו ייכנס לתוקף ביום 19.5.16.

תמצית טענות המערערים:

8. המערערים שמים דגש על המילה "לעד" אשר באמירת בימ"ש קמא דלעיל (לפיה האינטרס הציבורי מחייב "כי לא יוותר שלד המלון במצבו לעמוד לעד כאבן שאין לה הופכין") וטוענים, כי זה היה הבסיס להחלטתו ליתן צו הריסה, בעוד, שמעולם לא הוכחה כוונה מצד המערערים להותיר את המבנה, במצבו זה, "לעד". בהקשר זה נטען, כי המערער הצהיר והעיד, שבכוונתו למכור את הנכס.

המערערים טוענים נגד קביעות עובדתיות שונות של בימ"ש קמא וביניהן קביעותיו לפיהן המבנה מהווה מפגע חזותי, הפוגע במראה הכניסה לעיר ויעיב על כל פיתוח עתידי ברצועת החוף וטוענים, כי קיימים בסביבה מבנים ומפעלים אשר "אינם מפארים" את העיר, חרף התחייבותה של המשיבה לפתח את רצועת החוף הדרומית. לטענתם, דווקא פעולות הפיתוח באזור "זועקות" להשלמת המבנה ולא להריסתו.

9. עוד טוענים המערערים, כי בימ"ש קמא לא נתן משקל הולם, בנסיבות העניין, לזכויותיהם ולקניינם של המערערים ולכך שבמקור, נבנה המבנה על פי היתר בניה כדין, בתוך שטח פרטי.

כן נטען, כי לא הובאו טעמים מיוחדים, כנדרש, לשם מתן צו הריסה על פי סעיף 212 לחוק התכנון והבנייה, כי ההריסה איננה מידתית ונוגדת את זכות הקניין, שהיא זכות יסוד, וכי טענת המפגע הבטיחותי יכולה לבוא על פתרונה בדרכים אחרות. נטען, כי המערערים עושים מאמצים למכור את הנכס ואף הציעו למשיבה לרכשו, אך היא מסרבת.



10. בד בבד טוענים המערערים, כי נוכח התחיקה והפסיקה בתחום, אין כיום כל אינטרס כלכלי בהקמת דירות נופש וכי התכנית החלה על המבנה (שקיבלה תוקף לפני 17 שנה), איננה מתאימה לצרכים של היום. מנגד, כך נטען, קיים מחסור אדיר בדירות למגורים והמערערים מבקשים להסב את תכניות המבנה לדירות, באופן שייתן פתרונות דיור ל 200 משפחות ואף יותר ויש ליתן להם הזדמנות לעשות זאת.

לטענתם, הריסת המבנה היא "צעד ענישתי פסול" ואף קיימת אפליה כלפי המערערים, באשר קיימים בעכו מבנים רבים שנבנו ללא היתר והמשיבה איננה פועלת להריסתם.

לחילופין מבקשים המערערים, כי אם ביהמ"ש יגיע למסקנה, שיש להותיר את צו ההריסה על כנו, מבקשים הם לדחות את ביצועו לתקופה של 5 שנים לפחות, ממועד מתן פסק הדין של בימ"ש קמא.

11. בדיון שהתקיים בערעור זה, טען ב"כ המערערים, כי לאחר מתן פסק דינו של בימ"ש קמא, הפקידה עיריית עכו תכנית מתאר הכוללת את החלק הדרומי בעיר עכו. כמו כן, ביום 15.11.15 התקבלה החלטת ממשלה בעניין ובהסכמת הצדדים, הגיש ב"כ המערערים הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר בעכו (סומנה **מע/1**) והחלטת ממשלה מספר 713 מיום 15.11.15 (סומנה **מע/2**).

12. ב"כ המערערים הוסיף וטען, כי המשיבה לא פיתחה את חוף הים הדרומי, אין בו תשתיות מים, או ביוב ואף לא טיילת וכי לא נעשה דבר על מנת לפתח תיירות במקום ולכן לא נמצאו לנכס רוכשים מתאימים. לדבריו, כעת - כאשר סוף סוף, קיימות תכניות לפיתוח, ייתכן שבתוך שנה וחצי ניתן יהיה למצוא קונה.

ב"כ המערערים חזר והבהיר, כי השלמת המבנה, כפי שהוא, כמלון דירות, איננה כלכלית וכי גם הוא איננו רואה פיתוח של האזור בקרבת המבנה, בטווח הקרוב ולכן, לשיטתו, המבנה אינו מפריע.

לדבריו, את הסכנה לעוברי אורח, הנשקפת מהמבנה (כקביעת בימ"ש קמא), ניתן למנוע בדרכים אחרות והמערערים אף מוכנים לעשות זאת ולהביא אישור מהנדס בטיחות, אך הריסת המבנה לשם מניעת סכנה כזו, ככל שקיימת, איננה מידתית.

תמצית טענות המשיבה:

13. ב"כ המשיבה טענה, כי טענות המערערים בערעור, בדבר העדר תשתיות, לא נטענו בבימ"ש וכי לא הונחה להן כל תשתית ראיתית. נהפוך הוא; בפני בימ"ש קמא הוצגה תכנית אב לפיתוח החוף הדרומי שנערכה בשנת 2011 והופקדה במהלך 2015 ועל פיה הוצאו, ביום 9.12.15, שלושה היתרי בנייה למקטעים שונים של הטיילת הדרומית. ההיתרים הוגשו וסומנו **מע/1**, **מע/2** ו**מע/3**. לדבריה, תוך



חודשים ספורים יתחיל ביצוע העבודות בשטח, במקטעים, אך המקטעים שאושרו אינם נמצאים ליד הנכס אלא צפונית לו והם מגיעים עד מלון חוף התמרים, הנמצא צפונית לנכס ואילו הקמת טיילת ליד הנכס תארך עוד זמן ומכל מקום, מאחר שהמקרקעין עליהם בנוי המבנה מצויים באזור שמורת טבע, ייעשה שם פיתוח מינימלי בלבד - טיילת מינימליסטית על חוף הים.

כן הוגשה אסופת מסמכים המתייחסת לתכנית של מלונאות, משולבת עם מגורים, על פיה עומדים להוציא היתרי בניה (סומנה **מש/4**), פרוטוקול דיון בוועדה המקומית, שדנה בתכנית, שהופקדה, להגדלת ושיפוץ מלון חוף עכו, הנמצא צפונית למלון חוף התמרים. (סומנה **מש/5**) ותצ"א משנת 2015 עליה ניתן לראות את מיקום התכניות והמבנים הנ"ל (סומן **מש/6**).

14. לדברי ב"כ המשיבה, החלטת הממשלה שהוגשה, מתייחסת למתן סמכות לוועדה מקומית עצמאית לאפשר הליך תכנון מהיר וקל לפרויקט תיירות של מעל 500 יח"ד, אשר יוגדר כתשתית לצורכי תיירות, אך עכו אינה ועדה מקומית עצמאית והתיקון ממילא לא יחול על הנכס הנדון, מה גם שמדובר בהליך ארוך טווח, שיארך מעבר לשנה-שנתיים. עוד ציינה ב"כ המשיבה, כי בזמנו הייתה פניה למשרד התיירות לאפשר במקום בניית יחידות למגורים, אך הפנייה נדחתה. הוגש מסמך בעניין (סומן **מש/7**). ממילא - כך נטען - כדי לשנות את הייעוד למגורים יש צורך בתכנית מתאר חדשה או שינוי לתכנית מתאר, שהוא בסמכות ועדה מחוזית ומדובר בהליך תכנון של שנים רבות, מה גם שהמבנה, כפי שנבנה, אינו מתאים למגורים.

עוד נטען, כי המערערים לא הגישו חו"ד ולא הוכיחו את טענתם לפיה הריסת המבנה תגרום להם נזק כלכלי וכי יש טענה נגדית, לפיה ייתכן שהקרקע, ללא המבנה, שווה יותר מאשר עם המבנה.

15. המשיבה טוענת, כי פניותיה אל המערערים, על מנת שיגישו בקשה להוצאת היתר וישלימו את הבנייה לא הועילו. עם זאת, היא הסכימה, בבימ"ש קמא, כי יינתן צו הריסה דחוי בשנה אחת, על מנת לאפשר למערערים להוציא היתר בניה, על פי התכנית המאושרת, החלה על המקרקעין, ולהתחיל בבניה.

דין והכרעה:

16. לאחר שעינתי בכל החומר שבפניי ושקלתי את טענות הצדדים, החלטתי לדחות את הערעור, על כל חלקיו.

ב"כ המערער "נתפס", בראשית ערעורו, למילה "לעד", שנכתבה על ידי בימ"ש קמא, שקבע, כאמור, כי האינטרס הציבורי מחייב "כי לא ייוותר שלד המלון במצבו לעמוד לעד כאבן שאין לה הופכין". ברי כי אין הכוונה לעולמי עולמים, אלא לתיאור המצב הקיים מזה כ- 15 שנה ולצפי לכך, שמצב זה ימשך גם בעתיד, ככל שלא יינתן צו להריסת המבנה.



17. סומכת אני ידי גם על שיקוליו ועל נימוקיו של בימ"ש קמא, לעניין מתן הצו גופו; המערערת רכשה את המבנה, לאחר שהמערערים, הכירו את המצב התכנוני באזור, את תכניות המבנה ואת היתר הבניה שניתן ותנאיו.

נימוקי בימ"ש קמא, להוצאת צו ההריסה מהווים גם נימוקים מיוחדים להוצאת צו על פי סעיף 212 לחוק ולא מצאתי בטענות המערערים בעניין זה כל ממש.

18. מלכתחילה נרכש המבנה (שנרכש, כאמור, מחברה שהייתה בהליכי פירוק), שלא על מנת להשלים בנייתו, אלא כנכס עסקי - על מנת למכרו לאחרים ולהפיק מכך רווח כספי. בכך, כמובן, אין כל פסול, אלא שכל עסקה יש לבצע במגבלות הדין. משלא עלה בידי המערערים למכור את המבנה, בתוך זמן סביר, בתמורה לה ציפו, עמדו בפניהם מספר דרכים אפשריות, אך הותרת המבנה בשיממונו, במשך תקופה ארוכה של 15 שנים, על כל המשתמע מכך, איננה סבירה ובנסיבות העניין אף איננה עולה בקנה אחד עם הדין ועם האינטרס הציבורי.

19. אינני רואה כל עילה להתערב בממצאיו ובמסקנותיו של בימ"ש קמא, המבוססים היטב בראיות ששמע ובחומר שהיה מונח בפניו. כאמור - המערערת רכשה את המבנה כאשר היתר הבנייה היה עוד בתוקף, והיא יכולה הייתה להשלימו, כפי שהותר בהיתר, אולם מראש לא הייתה לה כוונה לעשות כן וההיתר פקע לפני כ- 12 שנים. למעשה - המבנה עומד נטוש ומוזנח מזה כ- 15 שנים ובמצבו זה, הוא יוצר מפגע חזותי ופוגע במידה משמעותית באינטרסים ציבוריים ותכנוניים ואחרים והן באינטרס הציבורי החשוב, של שמירה על שלטון החוק. בנוסף, על אף קיומה של גדר, יוצר המבנה גם מפגע בטיחותי. גם אם אניח, לטובת המערערים, כי ניתן לפתור את המפגע הבטיחותי, על ידי הקמת גדר גבוהה, או באמצעים אחרים (והדבר לא הוכח בבימ"ש קמא), לא יהא בכך כדי להטות את הכף לטובת המערערים, שכן עיקר הפגיעה באינטרס הציבורי הוא בעצם השארתו של המבנה, במצבו זה, ללא הגשמת מטרת ההיתר שניתן בזמנו וכן תוך הפרת חוק התכנון והבנייה וגרימת מפגע חזותי ותכנוני, משך שנים כה רבות.

אין ספק שהריסת המבנה תעלה ממון למערערים, אולם מנגד, כפי שקבע בימ"ש קמא - המערערים לא הראו, כי המקרקעין עם המבנה שווים יותר מהמקרקעין בלי המבנה וגם אם, בחשבון הכולל, ייגרם למערערים נזק מהריסת המבנה, אין בכך כדי להצדיק התערבות בהחלטת בימ"ש קמא.

20. יש לשוב ולהדגיש, כי המערערים אינם מעוניינים בהשלמת המבנה על פי התכנית שאושרה ואין בדעתם לעשות כן. זאת - מאחר שהוא נרכש על ידם כמלאי עסקי, לשם מכירתו ומאחר שלטענתם, אין היתכנות כלכלית לבית מלון במקום בו נמצא המבנה.

במשך שנים רבות מאז רכשה המערערת את הנכס, הייתה למערערים הזדמנות להגיש כל תכנית שינויים בה



חפצו, אלא שהם לא עשו דבר. אין לי ספק שהמערערים ביקשו לממש את ההזדמנות העסקית, בגינה רכשו את הנכס ואף ניסו למכרו וכך סבר גם בימ"ש קמא, אלא שכפי שקבע בימ"ש קמא, נראה, כי התמורה אשר מבקשים המערערים עבור הנכס איננה תמורה ריאלית.

בניגוד לטענת ב"כ המערערים, צו ההריסה לא ניתן כ"ענישה". הצו מתחייב מהעובדות ומהנתונים הקיימים במקרה זה וכן משקלול נכון של האינטרסים הציבוריים, אל מול האינטרס הפרטי של המערערים וזכויותיהם.

21. צדק בימ"ש קמא בקבעו, כי אין להשלים עם מצב בו המבנה עומד, במצבו זה, שנים רבות לאחר שפג היתר הבנייה, ללא שנעשה דבר לשם חידוש ההיתר או לשם השלמת הבנייה. לא רק זאת, אלא שהמערער מצהיר, כיום, בריש גלי, כי גם כיום (על אף שהמשיבה הייתה נכונה ליתן לו ארכה לשם כך), אין בכוונתו להשלים את הבנייה על פי התכנית המקורית, אלא ברצונו להפוך את המבנה למבנה שיכיל יחידות מגורים, דבר שספק רב אם ניתן לעשותו במיקום בו נמצאים המקרקעין. לא למותר לציין, כי חרף השנים הרבות שחלפו, המערערים גם לא עשו, עד היום, דבר וחצי דבר, על מנת לקדם כוונה מוצהרת זו וברי, כי אף אם יגישו תכנית בקרוב, לבניית דירות מגורים, אישורן - **אם בכלל** - יארך מספר שנים.

בקצרה אומר, כי לא מצאתי במסמכים הנוספים שהוגשו בעת הדיון, כל עילה לשינוי החלטתו של בימ"ש קמא. אינני רואה לפרט בעניין שה, שכן הדברים עולים בבירור מהמסמכים עצמם.

22. בין כך ובין כך - בהינתן מצב בו לא חלה, כיום, על המקרקעין עליהם בנוי המבנה, תכנית מאושרת, המאפשרת לבנות במקום בנייה שלדעת המערערים תהא בנייה "כלכלית" ושעל פיה יהיו המערערים נכונים (אולי) להשלים את המבנה, אין למערערים כל זכות קנויה לכך שהרשות תאפשר הותרת המבנה על כנו, בניגוד לאינטרס הציבורי ותוך פגיעה בציבור ובשלטון החוק.

לעניין בניה בלתי חוקית, במקום בו קיימים קשיים לקבלת היתר ראו רע"פ 2885/08 **הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו נ' דכה** (22.11.09), שם נאמר: "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".

23. מעבר לצריך אומר, כי גם אם עשו המערערים שיקול כלכלי מוטעה - ואף זאת לא הוכח, שכן לא הובאו בפני בימ"ש קמא נתונים או חוו"ד מומחה, בדבר התמורה הריאלית שניתן לקבל עבור המבנה ואשר נערך בה חישוב כלכלי כלשהו, אשר יתמוך בטענות המערערים בדבר היעדר כדאיות כלכלית במכירת המבנה בתמורה ריאלית, שניתן להשיג עבורו - אין בכך כדי לשנות מהמסקנה המתחייבת במקרה זה.



בנוסף יש לציין, כפי שאמר גם בימ"ש קמא, כי הפסיקה הכירה בקיומו של אינטרס ציבורי מובהק, בעצם כך שלא ייוותרו על כנם, מבנים בלתי חוקיים, בהיקף משמעותי. ראו, למשל: רע"פ 6136/12 ימין בן זקן נ. מדינת ישראל (4.9.2012) שם נאמר: "...לדידי יש ליתן משקל נכבד גם לפגיעה באינטרס הציבורי הנובעת מעצם הותרתו על כנו של מבנה בלתי חוקי בהיקף משמעותי. לטעמי שירוש בניה בלתי חוקית הוא הוא אינטרס ציבורי, ועל כן הנטל להראות שאין מקום להריסה מוטל על הטוען לכך. בבניה בלתי חוקית, על הריסה להיות הכלל והימנעות הימנה - החריג, שכמובן יתכן במקרים המתאימים." (הדגשה איננה במקור).

ערה אני לכך שבמקרה דנן בניית המבנה נעשתה על פי היתר שניתן כדן, אך מצבור העובדות המפורטות לעיל ובכלל זה, העובדה שהמבנה לא הושלם על פי ההיתר, שהיתר הבנייה פקע ושהמבנה עומד במצבו זה כ- 15 שנה, שקול, לעניין הפגיעה באינטרס הציבורי, כנגד בנייה בלתי חוקית.

24. סופו של דבר, כאמור - לא מצאתי כל פגם בפסק דינו של בימ"ש קמא ואני דוחה את הערעור.

ניתן היום, י"ד שבט תשע"ו, 24 ינואר 2016, בהעדר הצדדים.