



ת"פ 30941/07/19 - הרצל צרור נגד הועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פליליים

עתפ"ב 30941-07-19 צרור נ' מדינת ישראל

בפני כבוד השופט שמואל מנדלבוים

המערער הרצל צרור

ע"י ב"כ עוה"ד מ. ביקי

נגד

המשיבה

הועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה

ע"י ב"כ עוה"ד ורד שדה- המחלקה המשפטית עיריית חיפה

פסק דין

1. בפניי ערעור בזכות על החלטת בית המשפט קמא (כב' השופטת ג' בסול) מיום 4.7.19, שבה נדחתה בקשה נוספת של המערער להמשיך עיכוב ביצוע של צו הריסה שיפוטי (להלן: "**צו ההריסה**") שניתן במסגרת גזר דין מיום 30.5.2010 בתיק 1147/00 (שאוחד עם ארבעה תיקים נוספים 286/06, 287/06, 288/06 ו- 455/07), ושעניינו בנייה ללא היתר שביצע המערער בבית ברח' יונה 5 בחיפה הידוע גם כגוש 10856 חלקה 4 (להלן - "**המבנה**").
2. ההליך שלפני הינו הליך אחרון בתיק המתנהל במשך שנים רבות, ואשר נדון מספר רב של פעמים בערכאות השונות. אני נדרשתי לדון בנושא וניתן על ידי פסק דין ביום 12.3.2019 בעפ"א 38093-01-19 (להלן: "**פסק הדין הקודם**").
3. ההליכים הממושכים הקודמים שהתקיימו בתיק זה נסקרו בהרחבה הן בפסק דינו של -כבוד השופט ג'השאן מיום 17.9.2018 אשר ניתן בעפ"א 43983-07-18 (סעיפים 3-14 לפסק דין שם), והן בפסק הדין הקודם (סעיפים 2-14).
4. מכל מקום בפסק הדין הקודם, לאחר שבחנתי את כל טענות הצדדים קבעתי כי קיימת הצדקה לאפשר למערער כאן, שהיה המשיב בפסק הדין הקודם "**להשלים, לכל הפחות, את הליכי הערר על החלטת הועדה המקומית מיום 28.01.19, וכן יש לאפשר לו להשלים את מילוי תנאי הסף שנקבעו על ידי הועדה המחוזית לצורך דיון בהפקדת התב"ע הנקודתית, זאת במסגרת לוח הזמנים שנקבע על ידי הוועדה המחוזית של ארבעה חודשים כאמור במהלך חודש 4/19**" (סעיף 47 לפסק הדין הקודם), ולאור קביעות אלו דחיתי ערעור של המשיבה כאן, על החלטת בית משפט קמא שם להאריך את מועד עיכוב ביצוע צו ההריסה עד ליום 30.6.19.



5. עוד יצוין כי בפסק הדין הקודם (פסקה 49) קבעתי גם כי:

" מבלי לקבוע מסמרות באשר לשיקול הדעת אותו תידרש הערכאה הדיונית להפעיל במקרה של בקשה נוספת לעיכוב ביצוע, אציין רק כי לעמדותי ככל שיתברר בסוף חודש 06/19 כי לא עלה בידי המשיב להשלים את תנאי הסף שנדרשו ו/או לא עלה בידו לשנות את החלטתה של הוועדה המקומית, כי אז טיטה הכף לחובתו של המשיב, וספק בעיני אם יהיה מקום בנסיבות אלו לעיכוב ביצוע נוסף של צו ההריסה."

6. על פסק הדין הקודם לא הוגש ערעור, ובהתאם כל הנסיבות והעובדות שקדמו לו, אינן נדרשות לדיון מחדש, נוכח קביעותי בפסק הדין הקודם שהפכו להיות חלוטות, והדיון בהליך זה יתמקד בהליכים שהתנהלו מאז מועד פסק הדין הקודם ועד למועד החלטת בית המשפט קמא, וכן להליכים שארעו לאחר החלטת בית המשפט קמא.

7. בבקשה האחרונה אשר הוגשה על ידי המערער לבית משפט קמא, להארכת עיכוב הביצוע מעבר ליום 30.6.19, צוין כי ביום 28.1.19 התקיים דיון אצל המשיבה ובו החליטה המשיבה להמליץ לוועדה המחוזית שלא לאשר תכנית נקודתית (תוכנית מס' 304-0317982) (להלן: "**התב"ע הנקודתית**"), שהוגשה לוועדה המחוזית לתכנון ובניה חיפה (להלן: "**הוועדה המחוזית**") ביום 19.12.18 ושנועדה להכשיר את הבניה נשוא צו ההריסה.

8. כמו כן צוין כי ביום 28.2.19 הוגשה על ידי המערער השגה לוועדה המחוזית על החלטת המשיבה, וזאת מכח סעיף 62(ג) **לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965** (להלן: "החוק") וכי טרם התקיים דיון בהשגה.

9. בנוסף צוין בבקשה כי הושקעו על ידי המערער מאמצים מרובים בעמידה בתנאי הסף של התב"ע הנקודתית ובכלל זה פעל המערער לביצוע מדידות, עריכת סקר שימור, התאמות ועוד, וביום 7.5.19 התקבלה הודעה מאת הוועדה המחוזית לפיה התב"ע הנקודתית "**תשובץ לדיון בוועדת המשנה**" הודעה שמשמעותה היא שהתב"ע הנקודתית ממלאת אחר תנאי הסף, והיא מועברת בהתאם לדיון בגוף התכנית.

10. בנסיבות אלו ביקש המערער להאריך פעם נוספת את עיכוב הביצוע של צו ההריסה על מנת שיושלם הדיון בהשגה שהוגשה ויתקיים דיון בתב"ע הנקודתית בוועדת המשנה של הוועדה המחוזית.

11. המשיבה התנגדה לבקשה ובנוסף לפירוט כל ההליכים הקודמים, נטען ביחס להליכים העדכניים כי התב"ע הנקודתית עמדה בתנאי הסף רק ביום 07/05/2019, זאת לאחר שנדחתה מספר פעמים מאז הגשתה בחודש דצמבר 2018 וכי טרם נקבע מועד לדיון בתכנית בוועדת המשנה של הוועדה המחוזית.

12. בנסיבות אלו טענה המשיבה כי "**אנו מצויים רק בראשיתה של הדרך להכשרת הבנייה**" מאחר ורק



לאחרונה הושלמו תנאי הסף בוועדה המחוזית ואין צפי למועד לדיון בוועדה המחוזית. בהתאם טענה המשיבה כי לא מתמלאת דרישת הפסיקה לצורך עיכוב ביצוע של צו ההרסה שלפיה ישנו "היתר בנייה בהישג יד", ובהתאם יש לדחות את הבקשה.

13. בענין זה חזרה המשיבה והדגישה את העובדה שהמערער נמנע במשך שנים מהגשת תב"ע נקודתית, וכי אין בעובדה שלאחר 15 שנה המערער הגיש את הבקשה לוועדה המחוזית כדי להצדיק את המשך עיכוב הביצוע של צו ההרסה בכל פעם בשל תירוץ המערער שלפיו הוא מצוי בהליכים לקראת קבלת היתר בנייה.

14. בתשובה לתגובה שהגיש המערער נטען אין מדובר בסיכוי תיאורטי להכשרת הבניה נשוא צו ההרסה כי אם בסיכויי הכשרה טובים ביותר, וכי התנגדות המשיבה היתה המשך להתנגדויות קודמות של המשיבה שנדחו על ידי הערכאות השונות אשר מתחו ביקורת קשה על דרך התנהלות המשיבה שגרמה בעצמה לעיכוב ממושך בטיפול בקידום תכנית המערער להכשרת הבנייה.

החלטת בית משפט קמא

15. בהחלטתו נמנע בית משפט קמא מלסקור פעם נוספת את כל השתלשלות העניינים הקודמת, אך ציין בתמצית את הויכוח שהתנהל בשאלה האם הבקשה להכשרת הבניה היתה צריכה להיות נדונה בפני הוועדה המקומית או המחוזית, ויכוח שגרם לעיכוב ביצועו של הצו מספר פעמים, וכן ציין בית המשפט קמא את העובדה שחלק מהבניה הבלתי חוקית שביצע המערער "נהרס זה מכבר ומה שנותר הוא רק חלק ממנה, חלק אותו מנסה הנאשם להכשיר, אך עד היום טרם עלה בידיו לעשות כן".

16. עוד ציין בית המשפט קמא את התרומה הרבה שתרמה המשיבה לכך שהמערער השקיע כספים לא מבוטלים בניסיונותיו להכשיר את הבנייה נשוא צו ההרסה, תוך שהיא נותנת הסכמתה פעם אחר פעם לעיכוב ביצוע של צו ההרסה.

17. ואולם, בית משפט קמא קבע כי: "יחד עם זאת, נכונות המאשימה לסייע לנאשם בצורה חריגה, כפי שהדבר פורט בהרחבה בהחלטות קודמות ואינני רואה מקום לחזור על אותן עובדות, איננה מהווה נימוק שיש בו כדי להביא לכך שהצו יעוכב כל פעם עד לקבלת ההיתר המיוחל" (סעיף 6 להחלטה).

18. סיכומי של דבר, בית המשפט קמא ציין כי חלה התקדמות בהליך הכשרת הבנייה, אך ההתקדמות שחלה אינה מביאה למצב של היתר בנייה "בהישג יד", לפיכך לא קיימת הצדקה נוספת לעיכוב ביצוע במיוחד, בנסיבות בהן עיכוב ביצוע צו ההרסה במשך שנים יש בו כדי להוות פגיעה בשלטון החוק ומרות בית המשפט, ומשלא השכיל המערער אחרי שנים כה רבות להכשיר את הבניה, ובשים לב להוראת תיקון 116 לחוק, אין מקום לעיכוב ביצוע נוסף, ובהתאם נדחתה הבקשה.



טיעוני המערער

19. בהודעת הערעור טען המערער כי יש להתערב בהחלטת בית המשפט קמא, אשר דווקא לאחר שהמערער הצליח במאמצים מרובים לקדם באופן משמעותי את הכשרת הבניה נשוא צו ההריסה, בחר לדחות את הבקשה לעיכוב ביצוע.

20. בנוסף נטען כי המשיבה היא שאחראית על התמשכות ההליכים התכנוניים וזאת כפי שנקבע במספר פסקי דין שניתנו בענין, ואין מקום לביטול עיכוב הביצוע דווקא לאחר שהצפי התכנוני מצוי כיום במצב טוב בהרבה מכפי שהיה בהליכים קודמים שהתנהלו בפני אותו מותב של בית משפט קמא ושהבן קיבל בית משפט קמא את בקשות קודמות של המערער לעיכוב ביצוע של צו ההריסה.

21. עוד טען המערער כי עמד בדרישות הועדה המחוזית, וכי בתוך 4 חודשים שניתנו למערער הוא השלים את תנאי הסף שנדרשו וזאת בהשקעה מרובה ובמאמצים רבים.

22. עוד נטען כי תיקון 116 **לחוק**, אינו חל במקרה שלפנינו, וכי לא היה בסיס להצגת המשיבה כמי שממתינה זמן רב להכשרת הבניה על ידי המערער וזאת תוך התעלמות מקביעות ערכאות קודמות בדבר הסחבת שגרמה המשיבה בטיפול בעניינו של המערער.

23. המערער טען גם כי השקיע הון עתק בהכשרת הבניה, וכי ביצוע ההריסה בשלב זה, תהווה "מכת מוות" למערער אשר מצבו הכלכלי התדרדר מאד בשל המשאבים שהושקעו על ידו בהכשרת הבניה נשוא צו ההריסה.

טיעוני המשיבה

24. המשיבה מתנגדת לכל עיכוב ביצוע נוסף של צו ההריסה וזאת לאור השנים הרבות שחלפו מאז בוצעה הבניה נשוא צו ההריסה שבמהלכן לא עלה בידי המערער להכשיר את הבניה הבלתי חוקית שבוצעה.

25. מתגובה שהגישה המשיבה לבקשה לעיכוב ביצוע של צו ההריסה עד למועד הדיון בערעור התברר, כי בניגוד להודעה שקיבל המערער מהועדה המחוזית ביום 7.5.19, לפיה התב"ע הנקודתית מועברת לדיון בפני ועדת המשנה של הוועדה המחוזית, ביום 12.5.19 קיבלה הועדה המחוזית החלטה שונה בתכלית שלפיה התב"ע הנקודתית נסגרה, וזאת מהטעם שעם אישורה של תכנית חפ/2000 בחודש מרץ 2019 הסמכות לדון בתב"ע הנקודתית עברה למשיבה. בענין זה יצוין כי בתשובה לתגובה שהגיש המערער נטען כי הוא לא קיבל מעולם החלטה זו של הועדה המחוזית.

26. בנסיבות אלו טענה המשיבה כי אין כיום למעשה תכנית כלשהי בועדה כלשהי שניתן לדון בה על מנת להכשיר את הבניה, וכן ציינה המשיבה את עמדת המשיבה כפי שבאה כבר לידי ביטוי בהחלטתה מיום 28.1.19, שלא



להמליץ לוועדה המחוזית לאשר את התב"ע הנקודתית ובהתאם נטען כי סיכויי ההכשרה של התב"ע הנקודתית על ידי המשיבה נמוכים ביותר.

27. המשיבה סקרה אף היא את כל השתלשלות העניינים הקודמת בתיק, את דרישת הפסיקה להיתר בנייה "בהישג יד", וטענה כי אין מקום לעיכוב ביצוע נוסף מאחר ואין "כל צפי קרוב ממשי או אפשרי להכשרת הבנייה נשוא הצו".

טיעוני הצדדים בדיון והתפתחויות לאחר הדיון

28. בדיון שהתקיים לפני ביום 12.9.19 התברר כי ביום 4.9.19, הגיש המערער את התב"ע הנקודתית לוועדה המקומית עם תיקונים, וב"כ המערער טען כי משאושרה תכנית חפ/2000, אין כל בעיה בנושא אחוזי הבנייה המבוקשים על ידי המערער, ומאחר ומותר כיום 210%.

29. בנוסף טען ב"כ המערער, כי עלה בידו לקבל סקר שימור שלקח חודשים להכינו וכי על פי סקר השימור שנערך על ידי אדריכלית המתמחה בשימור, המבנה אינו יכול להיות מבנה לשימור, זאת בין היתר בשל העובדה שבאותה חלקה אושרה בניית מבנה רב קומות.

30. עוד נטען כי רק ביום 25.8.19 קיבל המערער הודעה פורמלית על כך שהתב"ע הנקודתית נסגרה בוועדה המחוזית.

31. כנגדו טענה ב"כ המשיבה כי למערער היה ידוע על סגירת התב"ע הנקודתית בוועדה המחוזית במועד מוקדם יותר מהנטען על ידו, וכן טענה כי אין מקום יותר לדון בהשגה שהגיש המערער לוועדה המחוזית לאחר שהוחלט כי הגורם המאשר את התכנית הוא הוועדה המקומית.

32. עוד ציינה ב"כ המשיבה כי התכנית החדשה היא תכנית זהה לתכנית שכבר הוגשה, ושביחס עליה קיבלה המשיבה החלטה ביום 28.1.19 שלא להמליץ על אישורה ובהתאם ניתן לצפות שאותה החלטה תתקבל גם כיום כשהוועדה המקומית היא הגורם המוסמך לדון בתב"ע הנקודתית.

33. ב"כ המשיבה טענה כי לא ניתן לאשר את התב"ע הנקודתית בשל מרווחי הבנייה המבוקשים בה וכן חזרה על הפסיקה בענין עיכוב ביצוע של צו הריסה וטענה גם כי טענות המערער נטענות ללא כל אסמכתאות כגון הטענה בדבר בנייה של רב קומות שאושרה בחלקה.

34. בתגובה טען ב"כ המערער, כי באם המשיבה תדחה את התב"ע הנקודתית, הוא רשאי להגיש ערר, וטען להטעיות שהוטעו חברי המשיבה בדיון מיום 28.1.19 וכן טען להסכמות הקודמות שהיו לו עם המשיבה.



35. בפני טען גם המערער עצמו שצין כי ביצוע ההריסה החלקית כבר עלה לו 2.6 מיליון ₪, וכי הושקע על ידו סך של 700,000 ₪ בחיזוק המבנה והמערער הצביע על מצבו הקשה בעקבות ההליך.

36. לאחר הדיון הגיש ב"כ המערער את מכתב הועדה המחוזית שבו נטען כי עורך התכנית עודכן טלפונית בדבר סגירת התכנית בועדה המחוזית, בסמוך למועד ההחלטה בחודש מאי 2019, וניתנה התנצלות על כך שלא נשלח מכתב פורמלי בנושא, וכן צוין במכתב כי לאור העברת הדיון לוועדה המקומית, אין צורך בדיון והכרעה בהשגה שהוגשה.

37. כמו כן הוגש לתיק בית המשפט, עמוד אחד (עמ' 67) מתוך סקר שימור שנערך ביחס למבנה ובו צוין בין היתר: "מדובר אמנם בבית מגורים של משפחה אמידה, ולא בבנין ציבורי, אך אלמלא היה מתרחש ההרס והבניה של תוספות בשנות ה-90 הרי שהיה זה מבנה בעל ערך אדריכלי והסטורי גבוה למדי. לצער כולם התרחשו שינויים מסיביים בבנין, וכיום בקושי ניתן להבחין בערכיו האדריכליים, המרפסת החזיתית אינה קיימת כיום, וכך גם החלונות המפוארים שעיתרו את הבית..."

38. כמו כן צוין סקר שנערך בשכונת הדר ולגביו נקבע כי "ברחוב יונה 5 וסביבתו הקרובה יש פגיעה קשה באחידות המסות בריקמה ההסטורית, בפרט יונה 1 ו-3 נהרסו מבנים שהיו דומים למבנה הנסקר, ונבנה בנין המשביר. בצמוד לחזית הדרומית של המבנה נבנה מגדל ענק כיום, והניתוח הסביבתי בעמ' 55 הראה כיצד נבלע המבנה בסביבתו בנוסף לבנייה בצמוד לו".

39. ביום 19.1.19 ביקשה המשיבה ארכה בת 7 ימים לצורך הגשת תגובתה לממצאי סקר השימור, ולאחר הגשת כתבי טענות נוספים מצד שני הצדדים התברר כי כבר ביום 23.9.19, התקיים דיון בועדת המשנה של המשיבה, בתב"ע הנקודתית ובסיומו החליטה המשיבה לדחות את התב"ע הנקודתית, ובהחלטה צוין כי: "הועדה המקומית מחליטה לדחות את התכנית בגרסתה הנוכחית מאותם נימוקים כפי שהמליצה בפני הועדה המחוזית בישיבה מס' 4 מיום 28.1.19 והם כדלקמן: "... ובהמשך ההחלטה צוטטה בשלמות החלטת המשיבה מיום 28.1.19.

40. בהקשר זה יצוין כי הועלו על ידי ב"כ המערער טענות לפיהן החלטת המשיבה האחרונה התקבלה מבלי שניתנה התייחסות כלל לסקר השימור החדש, ואכן טענה זו נתמכת לכאורה בכך שהמשיבה חזרה בהחלטתה באופן מלא על כל הנמקותיה בישיבה מיום 28.1.19, ובכלל זה חזרה גם על הטענה לפיה נדרש לערוך סקר שימור, וכאמור לעיל סקר כזה נערך בידי המערער.

41. ואולם עיון בפרוטוקול המלא של החלטת המשיבה מעלה, כי קיים פרק בפרוטוקול הכולל את התייחסות מחלקת השימור אשר לא קיבלה את מסקנות תיק התייעוד וסקר השימור שהגיש המערער.

כך לדוגמא, חולקת המחלקה לשימור על קביעת אדריכלית השימור לפיה לא ניתן כבר להבחין בערכיו האדריכליים



של המבנה ולעמדתם: "למרות הנאמר, עדיין ניתן להבחין בערכיו האדריכליים של המבנה, בוודאי כפי שמשקפים מהקומה העליונה..."

42. כמו כן עולה כי מחלקת השימור אינה חולקת על קיומה של בניה מסיבית בסמוך למבנה אך לעמדתה "אדרבה, דווקא בגלל זה יש לשמר את המבנים האקלקטיים המעטים שנשארו במרחב זה, ולמבנה בעל אופי אקלקטי בעל שתי קומות, ניתן לשקול תוספת קומות באופן שיעצים אותו ותייצר מופע משמעותי במרחב זה".

לפיכך, "המלצתנו היא לדרוש את שיקום המבנה, בכלל זה שחזור החזיתות והפרטים, ולהגיע לתיאום תכנון עם המחלקה לשימור לגבי אופי עיצוב תוספת קומות למבנה".

43. לאחר הגשת פרוטוקול ישיבת ועדת המשנה של המשיבה הוגשו שתי הודעות על ידי ב"כ המערער מהן עלה כי ביום 22.10.19 הוגש כתב ערר ע"י המערער על החלטת המשיבה מיום 23.9.19.

44. במסגרת הערר תוקף ב"כ המערער בין היתר את המלצות המחלקה לשימור אשר מחד אימצו את כל התייעוד שהוצג על ידי אדריכלית השימור מטעם המערער אך מצד שני דחו את כל מסקנותיה באשר לצורך בשימור של המבנה.

45. כמו כן נטען כי התב"ע הנקודתית מתייחסת למספר חלקות וכי סוגיית השימור רלוונטית אך ורק לחלקה 22 בעוד שהתכנית מתייחסת לחלקה 11 בשלמות ולחלקי חלקות 10, 22, 26, 30 ולפיכך ובכל מקרה לא היה מקום לדחות את התב"ע הנקודתית בכללותה.

46. כמו כן נטען להפליה וקיפוח ביחס למבנים רבי הקומות שאין חולק על כך שמצויים בסמיכות למבנה, וקיבלו היתר בנייה מבלי שנדרשו לעריכת שימור.

דין והכרעה

47. לאחר שעיינתי בכל טיעוני הצדדים, אני סבור כי לאור נסיבותיו המיוחדות של המקרה שלפנינו, ובשים לב להתפתחויות שחלו בעת האחרונה, יש מקום לקבלת הערעור ולמתן עיכוב ביצוע נוסף של צו ההריסה, **על מנת לאפשר למערער למצות את הליכי הערר על החלטת המשיבה מיום 23.9.19.**

48. אקדים ואציין כי כפי שציינתי בפסק הדין הקודם (פסקאות 31-33), אין חולק על הלכתו הברורה של בית המשפט העליון לפיה:



"בית משפט זה עמד לא אחת על כך שעבירות התכנון והבניה הן עבירות המבטאות זלזול בחוק וברשויות, וכי בתי המשפט ימעלו בחובתם אם יתנו לבניה בלתי חוקית להיגרר כך שלא יושם קץ להפקרות... לפיכך הכלל הנוהג בפסיקה הוא כי ככלל, צו הריסה יבוצע במועדו, ואילו היעדרות לבקשה לדחיית המועד לביצוע צו הריסה תיעשה רק במקרים "חריגים יוצאי דופן", בהם היתר הבניה מצוי בהישג יד ורק עיכוב פורמאלי מעכב את קבלתו... יוטעם, כי הנטל להוכיח כי קבלת ההיתר קרובה מוטל על המבקש את עיכוב ביצוע ההריסה, ובעניין זה אין די בטענות בעלמא בדבר קיומו של הליך תכנוני כלשהו" (רע"פ 8220/15 רשיק כפאיה נ' מדינת ישראל (27.12.15) פסקה 9).

49. עם זאת בית המשפט העליון הורה גם כי יתכנו מקרים בהם תהיה קיימת הצדקה לעיכוב ביצוע צו ההריסה וכדברי בית המשפט: "ככלל במקרים המתאימים, עשוי בית המשפט להורות כי צו הריסה יכנס לתוקף בחלוף פרק זמן מסוים, בו תינתן למבקשים הזדמנות להכשיר את הבניה הבלתי חוקית. יחד עם זאת, יש לדחות מכל וכל את הסברה, לפיה ביצוע צו הריסה יעוכב כל אימת שעומדים על הפרק הליכים תכנוניים כלשהם, ויודגש כי סמכות זאת של בית המשפט צריכה להישמר במקרים חריגים ויוצאי דופן" (רע"פ 9218/17 מוחמד חבשי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה (21.1.18), פסקה 16).

50. כל האמור לעיל, קיבל משנה תוקף לאור הוראותיו הברורות של החוק, לאחר תיקון 116, אשר צמצמו באופן מהותי את סמכויותיו של בית המשפט להורות על עיכוב ביצוע של צו הריסה מנהלי או שיפוטי, והחמירו מאוד את התנאים הנדרשים לצורך עיכוב הביצוע (ראו סקירה מפורטת של הוראות החוק לאחר תיקון 116 ומטרתן בעפ"א (ב"ש) 8591-02-17 מדינת ישראל ופרקליטות המדינה המחלקה לאכיפת דיני מקרקעין נ' פאיקה אבו גוינה (9.4.17)).

51. על אף העובדה שצו ההריסה במקרה שלפנינו הוצא עוד בטרם נכנס לתוקפו תיקון 116, הרי שעדיין "רוחו" של התיקון צריכה לשמש כאמת מידה לקביעת ההצדקה שבעיכוב ביצוע (ראה עניין "אבו גוינה").

52. בצד זאת ולהשלמת התמונה יצוין כי ניתן גם להצביע על פסיקה בה "רוככה" הדרישה להיתר בנייה "בהישג יד" וכך נקבע על ידי כב' השופט א. שהם כי: "תמים דעים אני עם בית המשפט המחוזי כי אין להכיר, ככלל, בקיומו של "אופק תכנוני", אלא אם הוצגה תכנית מפורטת שהופקדה, המתייחסת למבנה מגורים, וכאשר ברור כי אותה תכנית מתייחסת למקרקעין שניתן להכשירם לבניה. כאמור, זוהי עמדת העקרונית" (רע"פ 6742/17 מוחמד עלאוי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה עירון (27.12.17), פסקה 8).

53. בכל מקרה וכפי שצינתי בפסק הדין הקודם, במקרה שלפנינו קיימת מורכבות משפטית ועובדתית שאותה מחויב בית המשפט הדין בבקשה נוספת לעיכוב ביצוע לבחון תוך מתן משקל ראוי למורכבות זו.



54. אמנם, צודקת המשיבה בטענתה הפורמלית לפיה נכון להיום אין בידי המערער להצביע על היתר בנייה ב-"הישג יד", שהרי התב"ע הנקודתית שהוגשה על ידו נדחתה על ידי המשיבה, ובהתאם לא מונחת כיום לאישור בפני ועדה תכנונית כלשהי תכנית המכשירה את הבנייה נשוא צו ההריסה.

55. כמו כן, צודקת המשיבה עובדתית בכך שמאז פסק הדין הקודם שניתן כאמור בחודש מרץ 2019 ועד היום, חלפו קרוב ל-8 חודשים ועדיין לא הוכשרה בהם הבנייה נשוא צו ההריסה.

56. אלא שכנגד האמור, עומדים לזכותו של המערער נימוקים כבדי משקל הנוגעים בין היתר לפעולות המשיבה עצמה ואשר לעמדת בית המשפט קמא וגם מותב זה מחויבים ליתן להם את המשקל הראוי.

57. ראשית, ובכל הנוגע לרקע "ההיסטורי" של ההליכים הממושכים המתקיימים בין הצדדים, אני דוחה את נסיונה של המשיבה להציג פעם נוספת את המערער, כמי שבמשך שנים "גרר רגליים" ולא פעל להכשרת הבניה נשוא צו ההריסה, ולפיכך אין מקום לאפשר למערער שהות נוספת להשלמת הליך ההכשרה של הבנייה נשוא צו ההריסה, ובעניין זה אפנה בשנית לקביעותי בפסקאות 45-46 בפסק הדין הקודם כדלקמן:

"אלא שבמקרה זה עומדות לזכות המשיב מספר נסיבות ייחודיות ובכלל זה העובדה שאינה במחלוקת ולפיה הוועדה המקומית במשך שנים רבות ביותר נתנה הסכמתה לעיכוב ביצוע של צו ההריסה, ובעקבות הסכמה זו, הושקעו על ידי המשיב מאות אלפי שקלים בהריסת חלקים נרחבים מהבנייה הבלתי חוקית שבוצעה על ידו, ובהכנת תב"ע נקודתית, וכפי שציננה כב' השופטת בש המשיב אינו שוקט על שמריו והוא פועל על פי המתווה המוסכם להכשרת בנייה הבלתי חוקית, שנותרה לאחר ביצוע הריסה חלקית.

בנוסף לא ניתן להתעלם מכך שבית המשפט המחוזי בחיפה בשני מותבים שונים סבר כי קיימות נסיבות הנוגעות להתנהלותה של הוועדה המקומית עצמה, אשר לא מילאה אחר תפקידה, ולא דנה בתב"ע נקודתית שהגיש המשיב, המצדיקות עיכוב ביצוע של צו ההריסה, ובמסגרת פסק דינו של כב' השופט ג'השן אושר עיכוב ביצוע עד ליום 30.10.18 ובהמשך ניתן צו עיכוב ביצוע עד ליום 2.1.2019. על ידי כבוד השופטת סיגלית גץ, והכל על מנת לאפשר למשיב להשלים את המהלך התכנוני של הגשת תב"ע נקודתית, מהלך שהושלם כאמור על ידי המשיב אשר הגיש את התב"ע הנקודתית והוא פועל כיום להשלמת תנאי הסף."

58. בין היתר לאור קביעות אלו, סברתי ואני סבור גם היום, כי לא ניתן לדחות את בקשתו של המערער לעיכוב ביצוע נוסף רק בשל השנים הרבות שחלפו ושבהם לא עלה בידי המערער להכשיר את הבנייה, וזאת בשים לב למאמצים המרובים שהושקעו על ידו בהכשרת המבנה, ובשים לב להתנהלות המשיבה אשר אליה התייחסו שלושה מותבים של בית המשפט המחוזי בחיפה (לרבות מותב זה).

59. בהתאם, קבעתי בפסק הדין הקודם כאמור לעיל כי יש לעכב עיכוב נוסף את ביצוע צו ההריסה על מנת לאפשר למערער למלא אחר תנאי הסף שנדרשו על ידי הוועדה המחוזית לתב"ע הנקודתית, וכן על מנת



שימוצה הליך ההשגה על החלטת הוועדה המקומית, אם כי קבעתי כפי שפורט לעיל כי ככל שיתברר עד סוף חודש יוני 2019 כי לא עלה בידי המערער להשלים את תנאי הסף או לשנות את החלטת המשיבה, כי אז תיטה הכף לחובתו של המערער.

60. כפי שפורט לעיל, על פסק הדין הקודם לא הוגש ערעור ובהתאם אני רואה את כל קביעותי באותו פסק דין כחלוטות ביחס לצדדים ולפיכך בדיקת ההצדקה שבמתן עיכוב ביצוע נוסף לצו ההריסה צריכה להתמקד אך ורק בפעולות שנעשו על ידי המערער ובהליכים התכנוניים שהתקיימו בעניינו של המערער ממועד פסק הדין הקודם ואילך.

61. כפי שפורט ברקע העובדתי, מאז חודש דצמבר 2018, מועד בו הוגשה התב"ע הנקודתית לוועדה המחוזית, המערער השקיע מאמצים מרובים הכרוכים בהוצאות כספיות לא מבוטלות על מנת למלא אחר תנאי הסף שנדרשו על ידי הוועדה המחוזית, ומשימה זו הושלמה על ידו, כפי שעלה מהודעת הוועדה המחוזית מיום 7.5.19, שלפיה התב"ע הנקודתית הועברה לדיון בוועדת המשנה של הוועדה המחוזית.

62. העובדה שהוועדה המחוזית קיבלה לאחר מכן החלטה לסגור את התכנית, לאור עמדתה העדכנית, ולפיה סמכות הדיון בתב"ע הנקודתית היא של המשיבה, אין בה כדי לבטל את המאמצים שהושקעו על ידי המערער, במילוי תנאי הסף לצורך התב"ע הנקודתית, ואשר כללו הכנת סקר שימור מקיף בעניין המבנה.

63. בהקשר זה יודגש כי המאמצים שהשקיע המערער שהובילו לעמידת התב"ע הנקודתית בתנאי הסף שנדרשו על ידי הוועדה המחוזית, הם שאפשרו דיון מהיר ומיידי בתב"ע הנקודתית גם אצל המשיבה, וכאמור לעיל התב"ע הנקודתית הוגשה למשיבה ביום 4.9.19 וכבר ביום 23.9.19 התקיים דיון בגוף התב"ע הנקודתית אצל ועדת המשנה של המשיבה, וזאת לאחר שהתקבלה עמדת כל המחלקות הרלוונטיות ואין לי אלא להניח כי לא היה מתקיים דיון שכזה בטרם נבדקה עמידת התכנית בתנאי הסף הנדרשים והתקבל האישור בדבר מילוי התנאים הנדרשים, כפי שנעשה בוועדה המחוזית.

64. זאת ועוד, בעניין הזמן שחלף מאז פסק הדין הקודם, אציין רק כי מבלי לקבוע מסמרות בשאלה האם ניתנה הודעה טלפונית על ידי הוועדה המחוזית לעורך התב"ע הנקודתית בדבר סגירת התכנית, אני סבור כי בשים לב לכך שההודעה לפיה התב"ע הנקודתית הועברה לדיון בפני ועדת המשנה של הוועדה המחוזית ניתנה בכתב, חלה חובה על הוועדה המחוזית לתת הודעה בכתב באותו אופן בדבר סגירת התכנית, ומשלא עשתה כן, זכאי המערער לטעון כי קיבל הודעה על סגירת התכנית רק בסוף חודש אוגוסט 2019.

65. כך חלפו לכל הפחות 3 חודשים מאז מועד קבלת הודעת הוועדה המחוזית לפיה התב"ע הנקודתית הועברה לדיון בוועדת המשנה שבהם המתין המערער לקיום דיון בעניינו בוועדה המחוזית, וזאת כאשר בפועל התב"ע הנקודתית לא הייתה כבר מצויה בטיפול בוועדה מחוזית, ובהתאם לא ניתן לזקוף לחובתו את אותם חודשים שחלפו ללא התקדמות בהליך ההכשרה של הבנייה נשוא צו ההריסה.



66. מהאמור לעיל עולה כי הזמן שחלף מאז פסק הדין הקודם, אינו מצביע על המשך "גרירת רגליים" של המערער, אלא ההפך הוא הנכון, והוכח בפניי כי המערער נקט בפעולות נרחבות על מנת להביא לאישור הבנייה, באופן המהווה הצדקה למתן ארכה נוספת למערער להשלמת ההליך התכנוני, במיוחד בנסיבות בהן חלק מכריע מהעובדה שלא התקדם הליך אישור התב"ע הנקודתית, אינו באשמת המערער, אלא מקורו בשינוי עמדת הוועדה המחוזית בשאלת הגוף המוסמך לדון בתב"ע הנקודתית.

67. לאור האמור לעיל, נותרה לדיון השאלה האם החלטת המשיבה מיום 23.9.2019 שבה נדחתה התב"ע הנקודתית, יש בה כדי "לסתום את הגולל" על מאמצי ההכשרה של המערער, באופן המצדיק ביצוע מיידי של צו ההריסה, ולצורך יעילות הדיון בחרתי לדון ולהכריע בשאלה זו, ולא להחזיר את הדיון לבית המשפט קמא בכדי שידון בנושא.

68. גם בענין זה אני נדרש לפסק הדין הקודם בו נדרשתי להתייחס להחלטת המשיבה מיום 28.1.19 שלא להמליץ על אישור התב"ע הנקודתית, והבעתי את עמדתי לפיה לא ניתן לבטל על הסף את סיכויי ההשגה שהוגשה על ידי המערער לוועדה המחוזית על החלטת המשיבה, זאת נוכח העובדה שכפי שעלה מהחלטת המשיבה, היא יחסה משקל רב לכך שאישור התב"ע הנקודתית "**...יהא בו עידוד עבריינות בניה, בנסיבות המקרה דנן, כאשר מדובר בלגליזציה בעבירות בנייה רחבות היקף אשר בוצעו למטרות רווח כלכלי בבניין היסטורי ייחודי, המיועד לשימור תוך הפרת צווי הפסקת עבודה שיפוטים וצווי הריסה, ונותרו על כנן לאורך השנים, בניגוד לצווי הריסה שיפוטים**".

69. לעמדתי, כפי שהובעה על ידי בפסק הדין הקודם, בהנמקה זו עירבה וועדת המשנה בין תפקידה של הוועדה המקומית כגורם רישוי, המאשר תכניות ובקשות להיתר בניה, ובין תפקידה של הוועדה המקומית כגורם האמון על אכיפת דיני התכנון והבניה, וקיים קושי בעירוב זה, אשר יש בו כדי לסכל את הוראותיהם של פסקי הדין שניתנו בעניינו של המערער.

70. כפי שצינתי בפסק הדין הקודם, סברתי ואני סבור גם היום כי חלה חובה על המשיבה בעת קיום הדיון באישור התב"ע הנקודתית שהגיש המערער, לבחון **אך ורק** האם קיימת **מניעה תכנונית**, לאשר את הבנייה שבוצעה, שאחרת, המשיבה עצמה מסכלת בפועל ושלא מנימוקים תכנוניים, כל אפשרות של המערער להכשרת הבנייה, וזאת לכאורה בניגוד להוראות פסקי הדין שניתנו בעניין, ושהם נקבע כי יש לאפשר למערער למצות את האפשרות **התכנונית** לקבלת היתר בניה.

71. עיון בהחלטת המשיבה מיום 23.9.2019 מעלה כי המשיבה עצמה קבעה בהחלטתה כי היא דוחה את התב"ע הנקודתית בגרסתה הנוכחית **מאותם נימוקים** כפי שנקבעו בהחלטתה מיום 28.1.2019, מבלי לערוך עדכונים כלשהם, ובהתאם נראה כי גם בהחלטתה העדכנית של המשיבה ניתן משקל מכריע לטענה לפיה אישור התכנית



יעודד עבריינות בנייה.

72. לפיכך קביעתי בפסק הדין הקודם לפיה התבססות המשיבה על ההנמקה האכיפתית הינה בעייתית ובהתאם מצדיקה לכאורה מתן אפשרות למערער להביא את החלטת המשיבה לבחינה מחודשת בפני הועדה המחוזית, עומדת בעינה גם כיום, ובהתאם ניתן לקבוע כי גם הערר שהוגש על ידי המערער על החלטת העדכנית של המשיבה איננו חסר בסיס ואף בכך יש כדי להצדיק עיכוב ביצוע נוסף של צו ההריסה על מנת שהחלטת המשיבה תיבחן על ידי ועדת הערר.

73. עם זאת ועל אף שאין לכך כל התייחסות בהחלטת המשיבה אשר אימצה כאמור ללא שינוי את החלטתה מיום 28.1.2019, קיים בכל זאת הבדל מהותי בין המצב התכנוני כפי שהיה במועד הדיון ביום 28.1.2019 ובין המצב התכנוני כפי שהיה במועד הדיון ביום 23.1.2019, וזאת בכך שבדיון ביום 23.9.2019 היה מונח בפני המשיבה סקר השימור כולל תיק התיעוד שנערך על ידי אדריכלית השימור, וכן התייחסות מחלקת השימור אשר דחתה את מסקנות הסקר לפיהן אין הצדקה בנסיבות לשימור המבנה ועמדה על דרישה לשימור כל חזיתות המבנה.

74. התלבטתי האם אין בעובדה זו כדי "לסתום את הגולל" על מאמצי הכשרת הבנייה של המערער, באופן המצדיק ביצוע מיידי של צו ההריסה, ולאחר לבטים אני סבור כי המאמצים המרובים שהשקיע המערער בהכשרת הבנייה מצדיקים כי עניינו יבחן בפני ועדת הערר, וזאת בטרם תבוצע הריסה בפועל של יתרת הבנייה שעדיין לא נהרסה על ידי המערער.

75. אין בכוונתי במסגרת פסק דין זה לקבוע קביעה כלשהי באשר לנכונות עמדתה התכנונית של מחלקת השימור, ונושא זה נדרש להיבחן על ידי ועדת הערר, אך אציין בכל זאת כי גם בנושא זה לא ניתן לקבוע כי עררו של המערער הינו חסר בסיס.

76. כך לא מצאתי בעמדת מחלקת השימור הסבר לכך שניתן בעבר אישור בנייה למבנים רבי קומות בסמוך למבנה, מבנים אשר על פי קביעת אדריכלית השימור נבנו תוך הריסת מבנים שהיו דומים למבנה המערער, באופן אשר פגע לעמדת אדריכלית השימור באופן קשה "באחידות המסות בריקמה ההיסטורית", זאת מבלי שהועלתה דרישת שימור ביחס אליהם, בעוד שאצל המערער עומדת המשיבה על דרישה לשימור מלא של המבנה.

77. כמו כן, תמוהה בעיני קביעת המשיבה בהחלטתה כי: **על פי חוות דעת המחלקה לשימור, לא ניתן להוסיף למבנה זכויות בנייה ויש לשמרו כפי שהוא, מאחר והינו בעל ערך אדריכלי רב....** (דגש שלי ש.מ.), זאת כאשר עיון בהתייחסות המחלקה לשימור מעלה כי עמדתה הייתה דווקא כי: **"...זאת ועוד, למבנה אקלקטי בעל שתי קומות, ניתן לשקול תוספת קומות באופן שיעצים אותו ותייצר מופע משמעותי במרחב זה"**, ויותר מכך המחלקה לשימור המליצה בצד הצורך בשימור כל חזיתות המבנה גם על תיאום תכנון עם המחלקה לשימור **"לגבי אופי עיצוב תוספת קומות למבנה"**



78. בנסיבות אלו, ומבלי לקבוע מסמרות כלשהם באשר לשיקול הדעת התכנוני של המשיבה, ובשים לב למשקל העודף שניתן על ידי המשיבה לשיקולי האכיפה במסגרת הבדיקה התכנונית, ודווקא לאור מאמצי ההכשרה שהושקעו על ידי המערער, מאז פסק הדין הקודם, אני סבור כי בטרם תהרס הבנייה שבהכשרתה הושקעו כל מאמצי המערער, יש מקום לאפשר למערער בחינה נוספת של החלטת המשיבה על ידי ועדת הערר שהינה "מוסד תכנוני" העומד בפני עצמו והרשאי לשיקול כל שיקול תכנוני רלוונטי באופן עצמאי. (ראו ע"מ 317/10 אהוד שפר נ' מורן סקאל יניב (23.8.12)).

79. לפיכך ולאור כל האמור לעיל, אני מורה על קבלת הערעור, בשל ההתפתחויות שארעו לאחר מועד החלטת בית המשפט קמא, בדרך של מתן עיכוב ביצוע נוסף של צו ההריסה, זאת עד ליום 31.1.2020, מתוך ציפייה כי עד למועד זה יושלם הדיון בערר שהגיש המערער על החלטת המשיבה.

80. אציין כי אין בסמכותי להכתיב לוועדת הערר, אשר איננה צד להליך שבפני את לוח הזמנים הדיוני, וכל שאוכל הוא לבקש ולהמליץ כי ועדת הערר תשלים את הדיון בעניינו של המערער במועד קרוב ככל האפשר.

81. ככל שלא יסתיים ההליך בפני ועדת הערר עד ליום 31.1.2020, המערער יהיה רשאי להגיש בקשה חדשה להארכת עיכוב הביצוע לבית המשפט קמא, ובקשה זו תידון ותוכרע על פי שיקול דעתו של בית המשפט קמא.

ניתן היום, כ"ט חשוון תש"פ, 27 נובמבר 2019, בהעדר הצדדים.