

עפ"א 30127/04/19 - תמר פלד נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פלייטים

עפ"א 30127-04-19 פלד נ' מדינת ישראל
עפ"א 39313-04-19 הועדה המקומית לתכנון חיפה נ' פלד
לפני כבוד השופט שמואל מנדלבום
המערערת בעפ"א 30127-04-19 תמר פלד
והמשיבה בעפ"א 39313-04-19 ע"י ב"כ עוה"ד יואל גולדברג ואח'
נגד
המשיבה בעפ"א 30127-04-19 הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה ע"י ב"כ עוה"ד
והמערערת בעפ"א 39313-04-19 כרמית כורה ואח'

<#2#

החלטה

כללי והליכים קודמים

1. בתיק זה ניתן על ידי פסק דין ביום 13.6.19 (להלן-"פסק הדין"), ובו דחיתי ערעור שהגישה המערערת ביחס לתוקפו של צו ההריסה המנהלי שהוצא על ידי המשיבה ביום 22.10.18, על פי סעיף 217 לחוק התכנון והבנייה התשכ"כ-1965 (להלן - "חוק התכנון והבנייה") והמוגדר בחוק כ"צו להריסת תוספת בנייה" (להלן - "צו ההריסה") וזאת בהמשך לצו הפסקת עבודות (להלן - "צו ההפסקה") אשר הוצא על פי סעיף 216 לחוק התכנון והבנייה, ואשר נמסר למערערת ביום 26.4.18.
2. בפסק הדין הוריתי גם על הארכת תוקפו של צו ההריסה עד ליום 13.8.19.
3. ביום 16.6.19 ניתנה על ידי החלטה נוספת ובה דחיתי את בקשת המערערת לעיכוב ביצוע של צו ההריסה וקבעתי כי המשיבה רשאית לבצע את צו ההריסה.
4. ביום 20.6.19 דחה בית המשפט העליון בקשת רשות ערעור שהוגשה על פסק הדין וזאת ברע"פ 4207/19.
5. במקביל, הוגשה ביום 19.6.19, בקשה של המערערת לעיכוב ביצוע לצורך הריסה עצמית, ולאחר שהוגשה תגובת המשיבה, אליה צורף דו"ח פיקוח ממנו ניתן היה ללמוד כי המערערת ממשיכה בביצוע עבודות בנייה, תוך כדי שהיא מגישה בקשה לביצוע עצמי של צו ההריסה, הוריתי על דחיית הבקשה.

6. ביום 21.6.19 נעתר בית המשפט העליון (כב' השופט י. אלרון) לבקשה שהגישה המערערת "באופן שצו העיכוב יעמוד על כנו עד ליום 5.7.2019 שעה 13:00".

גדר המחלוקת בין הצדדים

7. המחלוקת הקיימת כיום בין הצדדים היא בשאלת היקפו של צו ההריסה ובעניין זה טוענת המערערת כי היא מבקשת לבצע הריסה עצמית ואולם, לטענתה, המשיבה דורשת כי תבוצע הריסה גם על עבודות בנייה שאינן כלולות בצו ההריסה, לרבות חלקי מבנה שכבר היו קיימים בעבר, או חלקי מבנה שבהם בוצעו עבודות שאינן טעונות היתר בנייה.

8. לעומת זאת, טוענת המשיבה, כי כל עבודות הבנייה שמבוקש להרוס אותן הינן תוספות בנייה שנבנו תוך הפרת צו ההפסקה ותוך ניצול לרעה של הליכי בית המשפט שבחסותם האיצה המערערת את עבודות הבנייה על מנת להספיק ולאכלס את הבניין הקיים בנכס.

9. מכתבי הטענות והטיעונים שנשמעו בפניי עלה כי קיימות מחלוקות עובדתיות רבות בין הצדדים בשאלה אלו חלקים של העבודות שמבוקש להרסם היו קיימים בעבר, מה מועד ביצוע העבודות ומה הסכנה הקיימת בביצוע ההריסה.

10. מכל מקום, ממכלול הטיעונים והראיות שהוצגו במהלך הדיון, עולה כי המערערת ביצעה עבודות אותן ניתן לחלק ל - 4 קבוצות.

10.1 עבודות בחלק העליון (הדרומי) בנכס המצוי ברח' יפה נוף 31, חיפה (להלן - "הנכס").

בעניין זה וכפי שהסבירה האדריכלית גב' ויסוקר, המערערת ביצעה עבודות בנייה במסגרתן בנתה ממ"ד ולטענתה, מאחר והממ"ד אינו חורג מקווי הבניין, הסיכוי לקבל עליו היתר הוא 100%, אך הוא טעון אישור הקלה, וכמו כן אישרה האדריכלית ויסוקר, כי נוספה תוספת נוספת בהמשך לבנייה הקיימת, ולגביה טענה ויסוקר כי "לגבי החלק שאינו הממ"ד ושנבנה על ידינו לאחר צו הפסקת העבודה, אנו מבקשים במסגרת ההיתר לסגור אותו ולא יעשה בו שימוש" (עמ' 5 לפרו' שורות 3-5).

להשלמת התמונה יצויין, כי ביחס לעבודות אלו טוענים המערערת ובא כוחה כי העבודות הושלמו לפני הוצאת צו ההריסה, ובעניין זה אקדים ואדגיש כי לאחר שפסק הדין שניתן על ידי אושר גם בבית המשפט העליון, אין מקום לשוב ולהעלות את טענות המערערת, לפיהן לא ידעה על מתן צו ההפסקה, ובהתאם מעמדן המשפטי של עבודות אלו, כעבודות שבוצעו בניגוד לדין, אינו משתנה, בשל העובדה שהן הושלמו

לפני הוצאת צו ההריסה.

יותר מכך, מהתמונות שהוצגו עולה כי גם לגופו של ענין, טענת המערערת אינה נכונה ולבקשת המשיבה לביטול עיכוב הביצוע שניתן על ידי בית המשפט העליון, צורפו תמונות אשר צולמו בחלק העליון (הדרומי) של הנכס, ומהן עולה בבירור כי ביום 11.10.18, שלושה ימים לפני ביקור המפקח בנכס שבעקבותיו הוצא צו ההריסה, עבודות בניית הממ"ד והבנייה הנוספת בחלקו העליון של הנכס, רק החלו ובתמונה נראה בבירור כי במקום טרם בוצעו יציקות בטון כלשהן, ורק הונחו קורות עץ ורשתות ברזל.

את התפתחות הבנייה ניתן לראות בבירור מתמונות נוספות מיום 2.12.18 בהן נראה שלד הממ"ד והבנייה הנוספת, במצב של קירות בטון חשופים, ורק בתמונה נוספת מיום 24.6.19 רואים את החלקים הבנויים כשבנייתם מושלמת.

המסקנה העולה מרצף התמונות, היא כי בניגוד להצהרת המערערת שלא נתמכה בראייה כלשהי, חלק מכריע של עבודות הבנייה בחלקו העליון (הדרומי) של הנכס בוצעו לאחר הוצאת צו ההריסה ותוך הפרת הוראותיו.

עוד יצוין כי בשל העובדה שכאמור לעיל, בסמוך לביקור המפקח, רק החלה בניית התוספות בחלק העליון (הדרומי) של הנכס, כל שצוין בצו ההריסה היה כי "**בחצר הדרומית בצמוד לבניין מתבצעות עבודות תופסנות לקירות בטון**" (סעיף 2 לצו ההריסה).

להשלמת התמונה יצוין, כי ב"כ המערערת הציע בדיון כי מבנה הממ"ד והבנייה הנוספת בחלקו העליון של הנכס יאטמו עד להכרעה בבקשה לקבלת היתר בנייה (עמ' 3 לפרו' שורות 32-33) אך המשיבה התנגדה לכך, ועמדה על הריסת תוספות בנייה אלו.

10.2 עבודות של סגירת קומת עמודים מפולשת-במסגרת עבודות אלו נהרסו קירות ישנים שהיו קיימים בקומת העמודים (והוצגו על ידי המערערת בתמונות מע/1 - מע/4) והושלמה הבנייה בקומת העמודים המפולשת, לרבות חלוקה לחדרים, הקמת חדרי שירותים ומקלחת וסגירה באמצעות חלונות ודלתות (תמונות מש/3 - מש/5).

ביחס לעבודות אלו יוקדם ויודגש כי בצו המנהלי להפסקת העבודה צוין מפורשות כי "בחלקה 32 בקומת העמודים הפתוחה, בבניין קיים, מתבצעות עבודות הריסה ובניית קירות בלוקים וכל זאת ללא היתר כמתבקש על פי חוק**" (סעיף 2 לצו ההפסקה), אך העבודות האמורות לא נזכרו כלל**

בצו ההריסה.

כמו כן יצויין כי לטענת המערערת, מדובר בעבודות שאינן טעונות היתר, המבוצעות כולן בקונטור המבנה הקיים.

להשלמת התמונה יודגש כי במהלך הדיון שהתקיים בפניי, הסכימה נציגת המשיבה, אך ורק ביחס לעבודות אלו, לפעול להוצאת צו הריסה מנהלי חדש כנגדן (עמ' 2 לפרו' שורות 8-9), אך חשוב להדגיש כי הסכמה זו ניתנה לאחר עמדה לכאורית שהובעה על ידי ולפיה מאחר וצו ההריסה אינו מתייחס כלל לעבודות בקומת העמודים, המפולשת אין מקום להריסתן במסגרת ביצוע צו ההריסה.

10.3 עבודות בניית תוספת בנייה חדשה של 2 קומות בחלק התחתון (הצפוני) של

המגרש - כעולה מתמונות מש/1 - מש/2 שהוצגו בפניי, תוספת הבנייה בה מדובר, נבנתה כולה, החל מחודש **מאי 2019**, בעיצומם של ההליכים המשפטיים המתנהלים בין הצדדים, תוך ניצול לרעה של החלטות בדבר עיכוב ביצוע שניתנו על ידי הערכאות השונות.

וכך בתמונה מש/2, שצולמה ביום 2.5.19, נראים רק הכנות לתחילת העבודות, ובתמונה מיום 3.7.19 (מש/1) נראית תוספת בנייה במצב שלד המורכב מקומה ראשונה ומעמודי קומה שנייה.

במסגרת הדיון סימנתי על גבי תמונה מש/1 (התמונה התחתונה) את המבנה המצוי בקומה הראשונה בתוספת שנבנתה באות "X" וב"כ המערערת הצהיר כי: "**הצלחתי לשכנע את מרשתי שהחלק שבית המשפט סימן בריבוע, ייהרס**" (עמ' 4 לפרו' שורות 14-15), עם זאת ההסכמה לא התייחסה לעמוד תמיכה המצוי בקצה הימני של תוספת הבנייה, שלגביו טענה המערערת כי הוא תומך את כל הבניין הקיים ו"**אם נוריד אותו הבניין ייהרס**", וכן יצוין כי לטענת ב"כ המערערת היא כבר ביצעה הריסה חלקית בקומה השנייה, של התוספת בחלק התחתון בנכס.

להשלמת התמונה יצוין, כי ב"כ המשיבה אישרה בדיון כי תוספת הבנייה בחלק התחתון (הצפוני) לא נכללה בצו הפסקת העבודה או בצו ההריסה, מאחר וכאמור, הבנייה החלה רק בחודש מאי 2019.

10.4 עבודות פיתוח שונות-בנוסף לכל האמור, בוצעו עבודות פיתוח שונות ובכלל זה נבנתה גדר בטון היקפית בחלק מצידי המגרש ובצו ההריסה אף צוין כי "**בחצר הצפונית של הבניין בנו 2 קירות מבטון (צפוני ומערבי) לאורך כל גבול החלקה**".

ביחס לגדרות אלו חזרה וטענה המערערת כי העבודה בוצעה בהסכמה ובתיאום עם נציגי

המשיבה בשל החשש מקריסת החצר למגרשים שכנים, וב"כ המשיבה הכחישה טענות אלו, אך אינני נדרש להכריע בטענה זו לצורך קביעת היקף צו ההריסה, נוכח ההצהרה שניתנה על ידי מנהל אגף הפיקוח אצל המשיבה, מר ניר לוי, לפיה **"יש קירות שאין לנו כוונה להרוס אותן, זה מסכן את הדיירים. הקירות ההיקפיים הם קירות תומכים שניתן לקבל עליהם היתר"** (עמ' 2 לפרו' שורות 27-28).

עוד עלה כי בחלק העליון של הנכס בוצעו עבודות ריצוף ויציקה נוספות שצוינו בסעיף (ג) לצו ההריסה, אך היקפן לא הובהר באופן מפורט.

11. לאור התשתית העובדתית האמורה לעיל, עלי להכריע בשאלה מהן העבודות הנכללות בצו ההריסה, שהמערערת מחויבת בהריסתם וככל שלא תעשה כן, המשיבה תהיה רשאית לפעול להריסת עבודות אלו.

מסגרת נורמטיבית

12. גדר הספקות בשאלת היקף צו ההריסה, מקורה בהוראות **חוק התכנון והבנייה** וכפי שפירטתי בפסק הדין, קיימת הבחנה ברורה בין צו הריסה המוצא מכוחו של סעיף 217 **לחוק התכנון והבנייה** ואשר הוגדר בחוק כ - **"צו להריסת תוספת בנייה"**, לבין צו הריסה מנהלי, המוצא מכוחו של סעיף 221 **לחוק התכנון והבנייה** ואשר הוגדר בחוק כ - **"צו הריסה מנהלי"**, וכפי שציינתי בפסק הדין, קיימים הבדלים מהותיים בתנאים הנדרשים לצורך הוצאת כל אחד מהצווים הנ"ל, ובהתאם, צו הריסת תוספת בנייה אינו יכול לעבור "הסבה" ולהפוך להיות צו הריסה מנהלי ולהיפך ולא ניתן לעשות שימוש בצו מנהלי שהוצא מכוח סמכות מנהלית אחת הקבועה **בחוק התכנון והבנייה**, לצורך ביצוע צו מנהלי אחר, אשר צריך להיות מוצא מכוח סמכות מנהלית אחרת הקבועה **בחוק התכנון והבנייה**.

13. בהתאם, לא ניתן, לעמדתי, להחיל בדרך ההיקש הוראות חוק שנקבעו ביחס לצו הריסה מנהלי על צו הריסת תוספת בנייה ולהיפך, אלא אם כן צוין הדבר מפורשות בחוק.

14. **ובמה דברים אמורים?** כעולה מעיון בהוראות החוק הרלוונטיות, המחוקק העניק לרשות האוכפת את הסמכות **לבחור** במספר מסלולים אפשריים לצורך הטיפול בבנייה בלתי חוקית חדשה, בעודה באיבה.

האחת, בדרך של הוצאת צו הפסקה (סעיף 216 **לחוק התכנון והבנייה**) ולאחריו צו הריסת תוספת בנייה (סעיף 217 **לחוק התכנון והבנייה**), והשנייה בדרך של הוצאת צו הריסה מנהלי על פי סעיף 221 **לחוק התכנון והבנייה**, ללא צו הפסקה קודם.

15. כפי שציינתי בפסק הדין מהוראות החוק עולה כי קיימת התייחסות מחמירה של המחוקק למי שכבר קיבל "צו מנהלי להפסקת עבודה", שבו למעשה הבהירה הרשות האוכפת למבצע הבניה כי היא רואה את הבניה המבוצעת על-ידו כ"עבודה אסורה" על-פי דין, והלה בחר להמשיך ולבצע עבודות בניגוד לצו ההפסקה.

16. התייחסותו המחמירה של המחוקק באה לידי ביטוי בכך שצו הריסת תוספת בניה, אינו כפוף למגבלות הזמנים או למגבלות אחרות, המוטלות על צו הריסה מנהלי, וכך בעוד צו הריסה מנהלי חייב להיות מבוצע בתוך 60 יום, ואינו חל על בניה שהסתיימה לפני יותר משישה חודשים, ולעניין בנין מגורים-לא חלפו 30 יום מיום אכלוסו, הרי שצו הריסת תוספת בניה, ניתן לביצוע בתוך שנה מיום מתן צו הפסקת עבודה, והוא אינו כפוף למגבלות שפורטו לעיל.

17. בצד המסלול של הוצאת צו הפסקה ולאחריו צו להריסת תוספת בנייה, קבע המחוקק מסלול נוסף המאפשר לרשות האוכפת להוציא באופן **מידי** צו הריסה מנהלי וזאת בכפוף למגבלות ולתנאים שנקבעו בהוראות סעיף 221 **לחוק התכנון והבנייה**.

18. במסגרת הוראות החוק הדנות בצו הריסה מנהלי, מצויה גם הוראת סעיף 223 **לחוק התכנון והבנייה** הקובעת כי במקרה ובו בוצעה "עבודה אסורה נוספת", לאחר שניתן צו ההריסה המנהלי, או לאחר שבוצע הצו, **באותם מקרקעין** שביחס אליהם הוצא צו ההריסה המנהלי, "יחול צו ההריסה המנהלי גם על העבודה האסורה הנוספת, בלא צורך בהוצאת צו נוסף, אם הורה על כך נותן הצו...".
(דגש שלי ש.מ.)

19. ההוראה המופיעה כאמור בסעיף 223 **לחוק התכנון והבנייה**, מתייחסת על פי לשונה, אך ורק לצו הריסה מנהלי, ולא לצו הריסת תוספת בנייה, ולא קיימת הוראה דומה ביחס לצו הריסת תוספת בנייה, ולעמדותי, משקבע המחוקק, באופן ברור, הבחנות ותנאים שונים ונפרדים ביחס לכל אחד מהצווים. יש לראות בהוראות החוק כקובעות "הסדר שלילי" ביחס לצו הריסת תוספת בנייה, ולפיו לא ניתן להרוס מכוחו של צו כזה, תוספות בנייה שנבנו לאחר הוצאתו ולא נכללו בו, ואין להחיל בדרך ההיקש, או בדרך של פרשנות, את הוראות סעיף 223 **לחוק התכנון והבנייה**, גם על צו הריסת תוספת בנייה. (וראו קביעת בית המשפט העליון לפיה "הסדר נורמטיבי יפורש כהסדר שלילי מקום שפרשנות זו מגשימה את תכליתו של ההסדר, קרי את רצון המחוקק ואת כוונתו..." בדנ"א 2308/15 פקיד השומה רחובות נ' אילנה דמארי (12.9.17, פסקה 22))

20. בניסוח אחר, הריסה מכוחו של צו להריסת תוספת בנייה, יכולה לכלול אך ורק את פרטי ה"עבודה האסורה", שאליה התייחס הצו, ובאם מתבצעת במקרקעין שבהם בוצעו העבודות שבגינן הוצא צו הפסקה ולאחר מכן הוצו להריסת תוספת בנייה, "עבודה אסורה" נוספת, שאינה קשורה לעבודה בגינה הוצא צו הפסקת העבודות או שלא צוינה בצו ההריסה, לא ניתן להרסה מכוח הצו להריסת תוספת בנייה, אלא קיים הכרח להוציא צו הריסה חדש בעניינה.

21. בענין זה אפנה להוראת סעיף 217 (א) **לחוק התכנון והבנייה** הקובע את הבסיס להוצאת צו להריסת תוספת בנייה במקרה שבו "נמשכה העבודה **שלגביה ניתן צו מנהלי להפסקת העבודה** לאחר שהומצא הצו **ובניגוד להוראותיו**..." שאז " **רשאי מי שנתן את הצו לצוות על מי שניתן לו הצו... להרוס את העבודה שבוצעה לאחר שהומצא הצו המנהלי להפסקת העבודה**..."

22. מלשונן הברורה של החוק, עולה כי מהותו של צו להריסת תוספת בנייה, וההצדקה להוצאתו, היא הפרת הוראות צו הפסקת העבודה, ובהתאם, מדובר בצו הריסה, שאינו מתייחס באופן גורף לכל **עבודה המבוצעת במקרקעין שביחס אליהם הוצא צו הפסקת העבודות, אלא אך ורק לעבודות הקשורות או בעלות זיקה לעבודות בגינן הוצא צו הפסקת העבודות.**

23. בהקשר זה אציין כי ב"כ המשיבה טענה בפניי, כי לא ניתן לפרש את הוראות **חוק התכנון והבנייה** כמטילות הגבלות קשות יותר על אפשרות השימוש בצו להריסת תוספת בנייה, מאשר על צו הריסה מנהלי "רגיל", וזאת כאשר צו להריסת תוספת בנייה הינו במהותו צו חמור יותר המוצא כנגד מי שכבר הפר צו להפסקת עבודות ולדבריה: "**לא יעלה על הדעת שדווקא בצו חמור יותר נגיד שהעדכון לא מספיק, אלא להוציא צו חדש**".

24. אינני מקבל טענה זו. המחוקק, כאמור, קבע שני מסלולי הוצאת צווי הריסה מנהליים, ולכל אחד יתרונותיו וחסרונותיו, וכשם שהמשיבה ביקשה להיבנות במסגרת הדיון בתיק גופו מיתרונו של צו להריסת תוספת בנייה, בכך שהוא אינו כפוף למגבלה לפיה יש לבצעו בתוך 60 יום, והוא ניתן להוצאה כל עוד לא חלפה **שנה** ממועד צו הפסקת העבודות, וזאת בשונה מצו הריסה מנהלי הניתן להוצאה רק בתוך 6 חודשים ממועד סיום העבודות, ולא יאוחר מ - 30 יום ממועד אכלוס בית מגורים, כך המשיבה מחויבת לקבל על עצמה את המגבלות המגולמות בצו להריסת תוספת בנייה, אשר כפי שציינתי לעיל, אינו חל באופן גורף על ביצוע כל "עבודה אסורה" במקרקעין אשר ביחס אליהם ניתן צו הפסקת העבודות אלא הוא מוגבל בהיקפו רק לעבודות הקשורות או בעלות זיקה לעבודות בגינן הוצא צו להפסקת העבודות.

25. בהקשר זה אבקש להפנות לדבריו הברורים של בית המשפט העליון אשר נאמרו לאחרונה ממש ושלפיהם בצד חשיבותו של צו הריסה מנהלי ככלי למתן מענה מידי ומהיר לבנייה בלתי חוקית, קיים צורך בהקפדה על המגבלות והסייגים שנקבעו בחוק לאופן השימוש בסמכות המנהלית האמורה, והדברים נכתבו ביחס לצו הריסה מנהלי, אך תוקפם יפה בעיניי גם לצו להריסת תוספת בנייה ולפיהם: "**...צו הריסה מינהלי הוא כלי אכיפה שנועד לתת "מענה מעשי, מהיר, יעיל, ומרתיע לבנייה הבלתי חוקית, וכך יוכל לסייע לרשויות - ולמערכת שלטון החוק כולה - לעמוד בפרץ הבנייה הבלתי חוקית ... צו זה יועד, מעיקרו, לתגובה על-אתר, תגובת-בזק, על מעשה של הפרת החוק בתחום הבנייה תוך שמירה על שלטון החוק בכלל ועל דיני התכנון והבנייה בפרט**" וכדי למנוע היווצרותן של עובדות מוגמרות בשטח.....נפסק, כי "תכלית צו ההריסה המינהלי באה

ידי ביטוי בהיקפה הרחב והעמוק של הסמכות... שמכוחה יכול הוא להורות על פגיעה משמעותית ומיידית בקניינו של הפרט ללא כל צורך בצו שיפוטי".... לצד זאת, ולאור ההכרה בפגיעה הכרוכה בצו הריסה שלקיומו לא נדרש אישור מוקדם של בית-משפט, המחוקק תחם את גבולות הסמכות להוצאת צו כאמור, כך שהליך הוצאתו של הצו הוא "רצוף ערובות וסייגים מינהליים שיעודם להבטיח כי יישמרו עיקריו של המשפט המינהלי לעת פגיעה בקניין הזולת"...."רע"פ 6484/18 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב יפו נ' יצחק פרטוש (03.7.19.0 דגש שלי ש.מ)

26. עם זאת, החשיבות שבמתן סמכות להוצאת צו הריסה מנהלי ללא הליך שיפוטי מקדים, לצורך מתן כלי אפקטיבי למניעת בנייה בלתי חוקית בעודה באיבה, מחייבת מתן פרשנות מרחיבה לזיקה הנדרשת בין העבודות שהריסתן מבוקשת לבין העבודות נשוא צווי הפסקת העבודה והצו להריסת תוספת בנייה ולפיה די בזיקה מועטה בין העבודות שהריסתן מבוקשת לעבודות שאליהן התייחסו הצוים האמורים, בכדי שעבודות אלו יכללו בצו להריסת תוספת הבנייה, וכך באם כמו במקרה שלפנינו, בצו להריסת תוספת הבנייה, צוינה **רק תחילת** העבודות בחלקו העליון (הדרומי) של המגרש, העובדה שכיום המערערת כמעט השלימה את העבודות בחלק זה של הנכס וביצעה עבודות רבות ונוספות בחלק העליון של הנכס אשר לא נזכרו לכאורה בצו להריסת תוספת בנייה, אינה מנתקת את הזיקה, בין צו ההריסה לעבודות שבוצעו וגם הן תכללנה בצו ההריסה, ובעניין זה, אין לפרש את הדרישה לזיקה באופן אשר יוביל למתן "פרס" ותמריץ למבצעי עבירות בנייה להזדרז ולקדם את עבודות הבנייה, גם תוך כדי ביצוע ההליכים, על מנת לנסות ולטשטש את הקשר בין העבודות שצוינו בצו ההריסה, לעבודות הבנייה הקיימות כיום בשטח.

27. הדברים האמורים לעיל, מתקיימים במשנה תוקף במקרה שלפנינו, שבו הוכח כי המערערת המשיכה בביצוע עבודות בנייה בהיקף נרחב, גם לאחר צו הפסקת העבודה, גם לאחר צו ההריסה וגם תוך כדי ההליכים המשפטיים, תוך ניצול לרעה של צווי עיכוב ביצוע שניתנו על ידי הערכאות השונות ובכללם מותב זה.

28. את כל העקרונות האמורים לעיל אני נדרש ליישם במקרה שלפנינו, ובהתאם, אני מורה כדלקמן:

28.1 **בכל הנוגע לקירות היקפיים שנבנו על ידי המערערת בגבולות המגרש** בו מצוי הנכס, לאור עמדתו של מנהל הפיקוח אצל המשיבה, אני מורה כי צו ההריסה לא יחול על הקירות התומכים שנבנו על ידי המערערת בחלקו התחתון (הצפוני) של הנכס מכל צדדיו.

עם זאת, צו הריסה יחול על קירות שאינם קירות תומכי מגרש או יציקות בטון אחרות וריצוף, שביצעה המערערת בחלקו העליון (הדרומי) של המגרש, כגון הגדר והחלק המרוצף המופיעים בתמונה לא ממוספרת שצורפה לבקשה לביטול צו עיכוב הביצוע, במסגרת התמונות

המתייחסות לחלק העליון.

ויודגש, כי אין הכוונה לתוספות הבנייה שנבנו בחלק העליון אליהן אתייחס בנפרד, אלא קירות, גדרות וריצוף שבוצעו כחלק מעבודות פיתוח בחלק העליון של הנכס.

28.2 באשר לממ"ד ותוספת הבנייה שנבנו בחלקו העליון (הדרומי) של הנכס - כפי שציינתי לעיל, צו ההריסה התייחס לתחילת עבודות אלו, ובניגוד לטענות המערערת, הוכח בפניי כי עיקר העבודות בוצע **לאחר** הוצאת צו ההריסה ותוך הפרת הוראותיו, ובהתאם, אני מורה כי צו ההריסה יכול את הממ"ד ואת חלק הבנייה שנוסף לבנייה שכבר הייתה קיימת, ואולם צו ההריסה לא יחול על חלקים שכבר היו בנויים בטרם תחילת העבודות, ובעניין זה אציין, כי התרשמתי כי האדריכלית, גב' ויסוקר, מסרה לי מידע אמין ומדויק, ואף הצביעה בתכנית הבנייה (הגרמושקה) על החלקים החדשים שנבנו ועל החלק שהיה קיים בעבר. בהתאם, תוכל המערערת לבצע בהנחייתה של האדריכלית, הריסה של כל החלקים החדשים שנבנו בחלק העליון של הנכס ללא היתר בנייה, וככל שהמשיבה תסבור כי על המערערת להרוס חלקים נוספים בחלקו העליון של הנכס יהיה עליה להגיש בקשה בהתאם.

משהוכח כאמור כי הבנייה בחלק העליון (הדרומי) של הנכס, בוצעה תוך הפרה ברורה של צו ההריסה, אזי בהתאם להוראת סעיף 254(ט)(2) **לחוק התכנון והבנייה**, בית המשפט אינו מוסמך להורות על עיכוב ביצוע צו הריסה בנסיבות בהן נמשכה העבודה לאחר הוצאת צו ההריסה, ולפיכך אני דוחה את בקשת המערערת להסתפק באטימת חלקי הבנייה שנבנו על ידה, בחלקו העליון של הנכס, ועל המערערת לבצע הריסה עצמית של חלק זה באופן מיידי.

28.3. באשר לעבודות הבנייה שבוצעו בחלקו התחתון (הצפוני) של הנכס - בהתאם לעקרונות האמורים לעיל, צו ההפסקה וצו ההריסה לא התייחסו כלל לעבודות אלו שבוצעו כולן בזמן האחרון תוך כדי ההליכים, ובזמן קיומו של צו עיכוב ביצוע.

אני תמים דעים עם המשיבה ביחס לחומרה הרבה שיש לייחס לפעולות המערערת, אשר יצרה מצג ברור כלפי הערכאות השונות, כאילו היא אינה מבצעת עבודות בנייה וכי היא מבקשת לעכב ביצוע צו הריסה על מנת לאפשר לה לקבל היתר בנייה כדון ו"באותה נשימה" המשיכה בחודשים מאי - יוני 2019 בביצוע עבודות בנייה נרחבות וחדשות בחלקו התחתון של הנכס, ללא היתר ומתוך רצון "לקבוע עובדות בשטח".

ואולם, כל האמור אין בו כדי לאפשר "קיצור דרך" ועקיפה של הוראות החוק, וכפי שקבעתי לעיל, לא ניתן לעשות שימוש בצו ההריסה, לצורך הריסת עבודות שלא נזכרו בו כלל, וככל שהמשיבה מבקשת לפעול להריסת עבודות אלו עליה להוציא צו מינהלי מתאים וחדש בעניין.

עם זאת, אני מוצא לנכון להדגיש כי לעמדתי, טוב תעשה המערערת באם תמלא אחר ההסכמה שניתנה על ידה בדיון, להריסת כל תוספת הבנייה שנבנתה בחודשים מאי - יוני 2019 בחלקו התחתון של הנכס(למעט עמוד התמיכה שלטענת המערערת הריסתו תמוטט את כל הבניין הבנוי), ללא צורך בהמשך טיפול מנהלי או שיפוטי, ואולם גם אם לא תפעל המערערת כנדרש בנושא, למשיבה מוקנים **בחוק התכנון והבנייה** כל הכלים המשפטיים הנדרשים לטיפול בבנייה "טרייה" זו.

28.4 **בכל הנוגע לסגירת קומת העמודים המפולשת** - בעניין זה פני הדברים מורכבים, מאחר ועבודות סגירת קומת העמודים צוינו בצו הפסקת העבודות, אך מאידך לא נזכרו כלל בצו ההריסה.

מכל מקום, בשל הספק הקיים בשאלת הבנייה שכבר הייתה קיימת בקומת העמודים, ולאור הסיכויים הגבוהים לקבלת היתר לכל העבודות שבוצעו בקונטור הקיים של המבנה, ובשים לב להסכמת המשיבה שניתנה בדיון לפעול כנגד בנייה זו בדרך של הוצאת צו הריסה מנהלי חדש, **אני מורה כי צו ההריסה לא יחול על כל העבודות שבוצעו בקומת העמודים המפולשת.**

29. לאור כל האמור לעיל, אני מתיר למערערת לבצע ביצוע עצמי של צו ההריסה עד ליום **10.7.19** בשעה 18:00, ביחס לכל עבודות הבנייה שבוצעו בחלקו העליון של הנכס (הממ"ד, תוספת הבנייה, ועבודות הבטון, הריצוף והגידור שאינו תומך מגרש), וכאמור לעיל, אני ממליץ בנוסף למערערת לכלול בביצוע עצמי זה גם את כל תוספת הבנייה בחלקו התחתון של הנכס, למעט עמוד התמיכה שטוענת המערערת כי הריסתו תגרום לקריסת הבניין.

30. ככל שהמערערת לא תשלים את ביצוע ההריסה עד למועד האמור, המשיבה תהיה רשאית לבצע את ההריסה עליה הוריתי בחלקו העליון של הנכס, באופן מיידי, וביחס ליתר העבודות, תהיה המשיבה רשאית לפעול להוצאת צווים מינהליים מתאימים בהתאם לסמכויות המוקנות לה בחוק וזאת כפי שתמצא לנכון, למעט ביחס לגדרות וקירות תומכי מגרש, שלגביהן אישר נציג המשיבה כי ניתן לקבל היתר בניה עבורן והריסתן תוביל להתמוטטות חצר הנכס לתוך נכסים סמוכים.

31. בנסיבות העניין לא מצאתי לנכון לחייב את המערערת בהוצאות בקשה זו, וזאת מבלי שקביעתי זו תהווה הבעת עמדה כלשהי בשאלת חיוב המערערת בהוצאות הריסה באם המשיבה תידרש לבצע הריסה בעצמה.

32. **המזכירות תודיע בדחיפות על החלטתי לצדדים.**

