



בע"א (רמת גן) 29786-04-21 - ועדה מקומית לתכנון ובנייה רמת גן נ' יצחק רינגורט

בע"א (רמת-גן) 29786-04-21 - ועדה מקומית לתכנון ובנייה רמת גן נ' יצחק רינגורטשולם רמת-גן
בע"א (רמת-גן) 29786-04-21
ועדה מקומית לתכנון ובנייה רמת גן

נ ג ד

יצחק רינגורט

בית משפט השלום בשבתו כבית משפט לעניינים מקומיים ברמת-גן
[25.07.2021]

כבוד השופט בנימין הירשל דורון

החלטה

1. לפני בקשה לביטול צו הריסה מנהלי שנחתם בתאריך 5.4.21 על ידי מהנדסת העיר רמת גן, אינג' סיגל חורש.
2. מדובר בצו שהוצא כנגד שני אלמנטים. בהמשך הדיון בבקשה חזרה בה המשיבה מעתירתה בנוגע לאחד מהאלמנטים שנבנו. נותרנו לדון בענינה של "...קונזולה מברזל הבולטת 1 מ' עליה הניחו פג מרוג בנו קירות מפנל מבודד והוסיפו השטח לשטח העיקרי של הדירה. השטח שהוסף הוא...כ1.8 מ"ר"
3. המבקש, באמצעות ב"כ הגיש בקשה זו, בה הוא עותר לביטול צו ההריסה המנהלי.
4. טעמי הבקשה, שנתמכה בתצהיר המבקש, יפורטו להלן:
א. אין מדובר בשינוי חיצוני אלא בהחלפת אלמנטים.
- ב. ליקויים בצו. אינו מפרט כנגד מי הוצא הצו, לא מפרט מספר דירה, תת חלקה קומה.
5. בית המשפט נעתר לבקשת עיכוב הביצוע והעביר את הבקשה לתגובת המשיבה.
6. המשיבה בתגובתה ביקשה לדחות את הבקשה. לדבריה מדובר בבניה חדשה, הטענות שמעלה המבקש בדבר פגמים בצו - נדחו בפסיקה.
7. בתאריך 9.5.21 נערך דיון במעמד שני הצדדים והתיק נקבע לשמיעת ראיות.
8. בתאריך 20.6.21 נשמעו הראיות.
9. מטעם המשיבה העיד מפקח הבנייה מר רפאל עדי. להן עיקרי דבריו בחקירתו הראשית:
א. בתאריך 25.3.21 הגיע למקום בשל תלונה על בנייה לא חוקית. הבחין בבניה בצד הצפוני שכללה פרצה בקיר. תיאר בעדותו את הבנייה המתועדת בדוח שערך, שצורפה כנספח א/1 לתגובת המשיבה. הדוח כולל תמונות המתעדות את הבנייה.
- ב. הגיש תמונות, שצולמו ביום הדיון, המתעדות את נשוא הצו.
- ג. בתאריך 6.4.21 ערך דוח ביקורת נוסף במקום ותיאר את תוספות הבנייה הנוספות בקונזולה, הוספת חלון, גג, ושתי ידיות לתליית כביסה.(הכל כמפורט בנספח ב/1 לתגובת המשיבה.)
- ד. מדובר בבניה מסוכנת שאינה נתמכת בחוות דעת מקצועית, מדובר בדיני נפשות.



10. בחקירתו הנגדית נשאל לגבי התשריט עליו סימן את הבנייה האסורה. העד אישר שהתשריט לקוח מגוש חלקה שונים מנשוא הצו. הבהיר שמדובר בתבנית הכי קרובה למה שהיה לו. (עמ' 10 שו' 29) והבהיר בעדותו שהדגש הוא על העובדות שניצפו על ידו וצולמו בתמונות.
11. כמוכן נשאל לגבי רכיבי בנייה אחרים באזור שהוצגו לו בתמונות ונשאל אם העירייה מבצעת אכיפה גם כנגדם. העד השיב שאין הם אוכפים כאשר הבנייה תואמת את תקנות הפטור. ואין הם אוכפים בצו מנהלי אם עברו 60 ימים מיום סיום הבנייה. במקרים אלו עוברים למישור הפלילי. (עמ' 12 שו' 28).
12. לעניין פריצת הקיר השיב שלא הבחין בה בזמן אמת וייתכן שהקיר אכן נפרץ לפני 30 שנה אך בכל מקרה הדבר לא נעשה מתוקף היתר בנייה. (עמ' 10-13 שו' 32); (עמ' 12-13 שו' 32).
13. המבקש העיד.
14. לא אפרט את דבריו בחקירתו הראשית מהטעם שבחקירתו הנגדית אישר המבקש שמדובר בבניה חדשה. העד הבהיר:
- א. "אותו חלון נשאר הזזתי אותו קדימה כדי שיהיה לי נוח לתלות כביסה. אני מאשר שהזזתי אותו קדימה 90 ס"מ" (עמ' 15-16 שו' 28).
- ב. "הקירות היו קיימים 48 שנים אותם קירות החלפתי אותם לפח יותר טוב" (עמ' 16 שו' 29).
- ג. לעניין הגגון - "החלפתי את הגג" (עמ' 16 שו' 29).
- ד. לעניין הסורגים בחזית הבניין - "החלונות למעלה היו שבורים ובמקום זה שמתי פח" (עמ' 17 שו' 4). "במקום זכוכית זה נהפך לפח" (עמ' 17 שו' 5).
- ה. "בניתי קיר חדש מעל החלון, שהוצאתי החוצה... זה לא היה, זו הוראה שלי" (עמ' 17-18 שו' 10).
15. לעניין פריצת הקיר חזר וטען שמדובר במצב שקיים כבר שנים ומדובר בגומחה מתחת לחלון שם הוצבה מכונת הכביסה כפי שניתן לראות בתמונות שצירף.
16. לעניין הפח המרוג ציין "לא החלפתי ורק חיזקתי" (עמ' 17 שו' 16).
17. אשת המבקש, הגברת איילה רינגורט, העידה גם כן.
18. בחקירתה הנגדית אישרה שהחלון הוזז 80 ס"מ קדימה (עמ' 18 שו' 17) לעניין הפח בנישה מסרה "שמנו עוד פח כדי לחזק את זה" (עמ' 18 שו' 23). לעניין הקירות? "לא היו קירות, היו פחים זה היה ככה" ולאחר מכן אישרה שהחליפו את הפח שהיה בפאנל חדש. (עמ' 19 שו' 1).
19. הצדדים סיכמו בכתב.
20. בסיכומיו זנח ב"כ המבקש כל טענה בדבר הבנייה עצמה. לא נטענה טענה שמדובר בבנייה שנעשתה על פי היתר, או בנייה שפטורה מהיתר על פי תקנות הפטור. נראה שעדות המבקש ובת זוגו משמיטות את הקרקע מתחת כל טענה לעניין זה וטוב עשה ב"כ המבקש כאשר לא התמקד בנושא זה.
21. ב"כ המבקש ביקש להתמקד בפגמים מנהליים מהותיים שנפלו בצו ההריסה שנחתם.
22. הפגמים שמונה ב"כ המבקש הינם:
- א. העד מר רפאל עדי לא זכר את מספר רשיון ההנדסאי ולא זכר לפרט אותו בחקירתו. עובדה זו רלבנטית לטעמו כי סעיף 238 הקודם שהוחלף בסעיף 221 בתיקון 116 דרש שחוות הדעת המוגשת למהנדס העיר תיתמך בחוות דעת מהנדס או אדריכל.



- ב. בפני מהנדסת העיר הוצג שירות מטעם המתאר את הבנייה האסורה הנשען על חלקה אחרת בגוש. ובכך הטעה המפקח את מהנדסת העיר עת קיבלה את החלטתה.
- ג. העד הציג מצג שווא שמדובר בפריצת קיר טרייה, ולא כך, ויש בזאת כדי להטעות את מהנדסת העיר.
- ד. היה מקום בנסיבות המקרה לערוך שימוע בטרם הוצאת צו ההריסה המנהלי. העדרו של שימוע מהווה פגיעה קשה בזכות יסוד של המבקש.
- ה. אכיפה סלקטיבית- רמז לכך ניתן למצוא בסעיף 34 לסיכומים בהם מפרט ב"כ המבקש את תשובת מפקח הבנייה בנוגע לבנייה אחרת באיזור אותה הציג בפניו בתמונות.
23. מסקנת ב"כ המבקש שפגמים אלו מצדיקים ביטול צו ההריסה המנהלי.
24. המשיבה בתגובתה ביקשה לדחות את הבקשה ולאשר את ביצוע הצו.
25. המשיבה ענתה לטענות ב"כ המבקש באופן הבא:
- א. לענין חוות דעת מהנדס לפי סעיף 238 שקדם לסעיף 221 הבהירה שתיקון החוק אינו דורש זאת ולפיכך לא ברורה הטענה בענין זה.
- ב. לענין התשריט בו תוארה הבניה האסורה השיבה שאין כל דרישה להצגת התשריט כתנאי להוצאת צו הריסה מנהלי וכל תפקידו של התשריט הוא להמחיש גרפית את הבנייה האסורה.
- ג. לענין היעדר שימוע- המשיבה מפנה לפסיקה מבית המשפט העליון לפיה בהליך של צו הריסה מנהלי לא קמה זכות שימוע.
26. בנוסף ציינה המשיבה שהמבקש לא מצביע על היתר בנייה לפיו בוצעה הבנייה נשוא הצו. המשיבה ציטטה מדברי המבקש בעדותו את האמירות בהן הוא מודה למעשה בבניה האסורה.
27. בשולי הדברים אציין שבסיכומיה ביקשה המשיבה לצרף מסמכים נוספים שלא הוצגו בשלב התגובה לבקשה או בשלב שמיעת הראיות. המסמכים הם צו רישום בית בפנקס בתים משותפים, ותשריט הבית המשותף. אין מקום לצרף חומר ראיות נוסף בשלב הסיכומים. בהחלטתי התעלמתי מחומר זה.
- דיון והכרעה
28. דין הבקשה להידחות.
29. מהמסמכים שהוצגו בבקשה ובתגובה ומהראיות שנשמעו בפני עולה בבירור שבמקרה זה מדובר בבניה המחייבת היתר. הצילומים הברורים, המתעדים את הבנייה, ודברי המבקש ובת זוגו בבית המשפט משרטטים תמונה ברורה. בחוכמה עשה ב"כ המבקש כאשר לא טען בסיכומיו לענין זה. הנושא היחיד שנוגע לבנייה מתמקד בפריצת הקיר. לדברי המבקש, לא מדובר בפריצה טרייה אלא מדובר בפריצת קיר מלפני שנים רבות.
30. אינני סבור שענין זה מעלה או מוריד לענין בקשה זו.
31. המפקח בהגנותו אישר שלא ראה את שלב שבירת הקיר ויתכן, כפי שאמר בעדותו ששבירת הקיר בוצעה לפני שלושים שנה.



32. אך לעניין זה הנטל הוא על המבקש להראות ששבירת הקיר המקורית נעשתה תחת היתר בנייה ובכך כשל המבקש. המבקש לא הציג היתר בנייה ממנו ניתן להסיק ששבירת קיר זו נעשתה כדין. אולם גם אם שבירת הקיר נעשתה בחסות היתר בנייה הרי הדבר אינו מעלה ומוריד. מרגע שבחר המבקש להרוס הישן ולבנות את החדש על גבי אותה קונזולה מפח שהותקנה על ריצפת הבית ונפרסה אל מחוצה לו, יש לבחון את הבנייה בכללותה ולא להתמקד אך ורק באלמנט שבירת הקיר.
33. אינני מוצא שטענותיו של המבקש בנוגע לפגמים בצו ההריסה המנהלי יש בהם ממש, וגם אם ניתן להצביע על פגם זה או אחר עדיין אין בהם כדי להגיע לכדי "פגם חמור" שרק הוא מבסס טעם לביטול צו הריסה מנהלי.
34. ככל שנוגע לטענת היעדר השימוע- אציין שנושא זה כבר נבחן בפסיקה ואפנה לרע"פ 2034-06 מוחמד שקיר נ' יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים (פורסם בנבו) שאוזכר על ידי המשיבה, בו נאמר: "לענייננו, די אם נחזור ונדגיש את מטרת מנגנון צו ההריסה המנהלי, אשר נקבע על-ידי המחוקק במטרה להילחם בנגע הבנייה הבלתי חוקית (ראה: ר"ע 1/84 דוויק נ' ראש העיר ירושלים, פ"ד לח (1) 494; רע"פ 273/86 פרץ נ' יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, פ"ד מ(2) 445, 447). כך נקבע על-ידי המחוקק, למעשה, כי אין זכות שימוע מקדמית וכי הנפגעים יוכלו לבקש מיוזמתם מבית-המשפט ביטול הצו."
35. בנוגע לפגם המתמקד בשרטוט עליו שירטט המפקח את הבנייה האסורה אני מוצא שצודקת המשיבה. השרטוט בא רק להביא הדגמה ויזואלית של הבנייה אסורה ודינה כדין התמונות שצולמו. צודק ב"כ המבקש שהשרטוט נעשה על גבי שרטוטים הקשורים להיתר בנייה 7809 שענינו רחוב הבונים 10 רמת גן. אנו דנים בבניה ברחוב הבנים 11 רמת גן. אולם פגם זה לטעמי אינו משמיט את הקרקע לצו ההריסה המנהלי.
36. במקרה זה תצהיר המפקח עליו נשענה החלטת מהנדסת העיר מתבסס על ביקורים בזירה, הנצחת הבנייה בתמונות. ראיות אלו די בהן כדי לקבל החלטה על ידי מהנדס העיר.
37. אוסיף שאין המדובר לטעמי בפגם חמור. לטעמי במקרה זה העובדה שהבנייה האסורה נעשתה ללא אישור מהנדס או קונסטרוקטור, כך אישר המבקש בעדותו (עמ' 17 שו 14), מגמדת את עוצמתו של פגם זה.
38. אני מקבל את דברי מפקח הבנייה לגבי הסיכון הרב הנשקף מהבנייה האסורה במקרה זה. ניתן לראות בבירור שמדובר בבניה שלמה הנשענת על לוח ברזל היוצא מרצפת הבניין. נראה שצדק מפקח הבנייה שכינה בנייה שכזו כגובלת ב"דיני נפשות".
39. בנוגע לטענה של "אכיפה בררנית", שנטענה באופן רפה בסיכומים, אציין שהמבקש לא העמיד תשתית ראייתית שכזו בשלב שמיעת הראיות. התמונות שהציג בפני מפקח הבנייה קיבלו תשובה בזמן הדיון. לדברי מפקח הבנייה מדובר בבניה שחוסה בתקנות הפטור או שלאור מועד הבנייה לא ניתן לאכוף אותה באמצעים המנהליים.
40. לעניין מקומה של טענת אכיפה בררנית בהליך המנהלי אפנה לפסיקה הקובעת:



"אף טענות המערער בעניין האכיפה הבררנית דין להידחות. כידוע, על-פי ההלכה הפסוקה על הטוען להגנה מן הצדק בשל אכיפה בררנית להניח תשתית ראיתית מבוססת להוכחת טענתו, ואין די בהעלאת הטענה בעלמא. המערער לא הביא הן בפניו והן בפני בית משפט קמא ולו ראשית ראיה, ולו לכאורה, לאכיפה בררנית והטענה נטענה באופן כללי וללא ביסוס עובדתי, על כן היא לא הצריכה דיון לעומק ובדין נדחתה. מעבר לאמור, כפי שנקבע לא אחת בהלכה הפסוקה, קביעת בטלותו של צו הריסה מנהלי, בשל אכיפה בררנית, תיעשה במקרים חריגים ויוצאי דופן, זאת על מנת לא לסכל את התכלית החקיקתית העומדת בבסיסו של צו ההריסה המנהלי."

עפ"א (חיפה) 9646-01-20 נסים אבו מוך נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה עירון (פורסם בנבו) 41. עיון בעפ"א 67346-07-19 פלד נ' מדינת ישראל (פורסם בנבו) דן בהרחבה במיקומן של טענות הגנה מן הצדק ואכיפה בררנית במסגרת ההליך המנהלי ונאמר בו:

"יחד עם זאת אציין כי, ככלל, קיימת מחלוקת בפסיקה האם יש מקום להעלאת הטענה של הגנה מן הצדק ואכיפה בררנית, בכל הקשור לצווי הריסה מנהליים."

ובהמשך פסק הדין צוין:

"באותם מקרים בהם בוטלו צווים בשל אכיפה בררנית, היו מקרים בהם היה קיים דמיון מוחלט בין שכן לגביו הוצא צו הריסה, לבין שכן באותו בנין שביצע במדויק את אותו דבר, ולא הוצא לגביו צו הריסה (עיון לדוגמא ב-עפ"א 4551-12-16 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ערד נ' מלי וקס (25/5/17) בפסק-דין של כב' השופט אינפלד, שהתייחס לדיירים שכולם פתחו חלונות לחזית הבניין באופן זהה)."

42. לפיכך דינה של טענת אכיפה בררנית במקרה זה נדחית.

סיכום

לא מצאתי שהמבקש הצביע בפני על פגם של ממש בצו ההריסה המנהלי שהוצא. בקשתו לביטול צו ההריסה המנהלי- נדחית.

המבקש יישא בהוצאות לטובת המשיבה בסך ₪ 2,000 שישולמו תוך 60 ימים מהיום. אני מאשר את צו ההריסה המנהלי לביצוע ומעכבו לביצוע למשך 45 ימים מהיום. זכות ערעור- כדין.

ניתנה היום, ט"ז אב תשפ"א, 25 יולי 2021, בהעדר הצדדים.