



עפ"א (חיפה) 19463-05-25 - מישל עון נ' מדינת ישראל

עפ"א (חיפה) 19463-05-25 - מישל עון נ' מדינת ישראל מחוזי חיפה

עפ"א (חיפה) 19463-05-25

מישל עון

נגד

מדינת ישראל

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פלייליים

[29.05.2025]

כבוד השופט זיו אריאלי

פסק דין

רקע וטענות הצדדים:

1. לפניי ערעור על החלטת בית המשפט לעניינים מקומיים בחיפה [בב"נ 11971-12-24] מיום 30.3.25, אשר דחתה את בקשת המערער לביטול צו הריסה מנהלי שניתן ביום 28.11.24. צו ההריסה ניתן ביחס למרפסת מרפסת תלויה שנבנה על הקיר החיצוני של בנין ברחוב אלנבי 133 בחיפה, הידוע כגוש 10814, חלקה 24 [להלן: העבודה האסורה].

2. ביום 4.12.24 הגיש המערער בקשה לביטול צו ההריסה. נטען כי אין המדובר במרפסת תלויה אלא בהגדלה מצומצמת בשטח של כ- 1 מ"ר לצורך התקנת דוד שמש או מתקן כביסה. מדובר בתוספת שאינה פוגעת או חורגת מחזית הבניין או מקו הבניין. נטען עוד כי העבודה בוצעה והסתיימה למעלה מ- 180 יום טרם קבלת הצו, ומכאן שלא היה מקום להוציא צו הריסה מנהלי. המערער לא הכחיש כי ביצע את העבודה, אך טען כי הוטעה לחשוב שהעבודה אינה מצריכה היתר בניה.

3. המשיבה התנגדה לבקשה ופירטה בתגובתה מיום 12.12.24 את טעמי התנגדותה. נטען כי העבודה האסורה בוצעה תוך שינוי בחזית הבניין המשותף. העבודה אותרה ביום 31.10.24 בעת שנערכה ביקורת בנכס בעקבות תלונה שהתקבלה מאת ועד הבית של הבניין המשותף. על פי ממצאי הביקורת, החלו בבניית מרפסת תלויה ללא תמיכות בניה וללא היתר. העבודות עדיין היו בעיצומן וטרם הושלמו. ביקור נוסף של מפקח בניה מיום 24.11.24 העלה כי המערער המשיך בביצוע העבודה. לאחר קיום התייעצות ויתר התנאים הקבועים בחוק התכנון והבניה - ניתן צו ההריסה. אין ממש בטענת המערער כי העבודות הושלמו לפני למעלה משישה חודשים טרם מתן הצו (צורפו תמונות המתעדות את תהליך התקדמות העבודות - מיום 31.10.24 ומיום 24.11.24).

4. בית המשפט קמא קיים שני מועדים בהם נשמעו ראיות הצדדים. בנוסף, הגישו הצדדים סיכומי טענות בכתב.



5. בהחלטתו מיום 30.3.25 דחה בית המשפט קמא את הבקשה. נקבע, כי העבודה מושא הצו טעונה היתר, ולא הובאה כל ראיה המלמדת כי העבודה בוצעה כדין. בית המשפט קבע כי קוימה שרשרת הפעולות הנדרשת לשם הוצאת הצו. על יסוד התמונות שצולמו ועדותה המהימנה של המפקחת שביקר במקום נקבע, כי העבודה מושא הצו הייתה בשלב ראשוני של ביצועה, וטרם הסתיימה בעת ביקור המפקחת במקום, ביום 31.10.24. משכך, התקיים גם התנאי להוצאת צו הריסה הקבוע בסעיף 221(א) לחוק התכנון והבניה, ולפיו טרם חלפו 6 חודשים מיום שהסתיימה העבודה. נוכח האמור, נדחתה בקשת המערער לביטול צו ההריסה המנהלי, וניתנה למערער ארכה בת 30 יום לשם התארגנות לביצוע הצו. מכאן הערעור.
6. לטענת המערער, שגה בית המשפט קמא משלא ערך אבחנה בין בניית המרפסת, אשר בנייתה הסתיימה יותר מ-6 חודשים טרם חתימת הצו, לבין בניית מסתור הכביסה, אשר המערער אינו חולק על כך שחלף כחודש ימים מתום בנייתו ועד החתימה על צו ההריסה. נטען כי מעדויות המפקחים שהעידו מטעם המשיבה עולה כי העבודות בהם הם הבחינו היו של בניית מסתור הכביסה, וטענת המערער כי בניית המרפסת נבנה לפני חודשים ארוכים - לא נסתרה.
7. המשיבה סומכת ידיה על החלטת בית המשפט קמא, מנימוקיה.
דין והכרעה:
8. לאחר ששמעתי את טענות הצדדים, עיינתי בהחלטת בית המשפט קמא, בעדויות שהובאו בפניו ובראיות שהוגשו - נחה דעתי כי דין הערעור להידחות.
9. החלטת בית המשפט קמא מפורטת, סדורה ומנומקת, ולא מצאתי כי נפלה שגגה בהחלטתו - לא באופן ניתוח הראיות שהונחו בפניו ולא באופן יישום הדין על המקרה דנן.
10. על אף האצטלה המשפטית שמנסה המערער לעטות על טיעוניו, הרי שהודעת הערעור מכוונת, רובה ככולה, לקביעותיו העובדתיות של בית המשפט קמא. כידוע, ערכאת הערעור לא תיטה להתערב בעובדות אלו, הנסמכות על התרשמות בלתי אמצעית ומכלי ראשון מעדים שנשמעו בפניו. לעניין התערבותה של ערכאת הערעור בקביעות עובדתיות של הערכאה הדיונית, ראו רע"פ 2452/12 אלמחדי נ' מדינת ישראל (26.3.12).
11. בית המשפט קמא קבע, כממצא עובדתי, כי העבודה האסורה לא הסתיימה בעת שביקרה במקום מפקחת הבניה (ביום 30.10.24), ומכאן שבמועד מתן הצו (28.11.24) טרם חלפו 6 חודשים מעת סיום ביצוע העבודות. לא מצאתי כי יש בטיעוני המערער כדי להקים עילה להתערבות בממצא זה של בית המשפט קמא.



12. לטעמי, התמונות אשר הוגשו לעיון בית המשפט קמא - מדברות בעד עצמן. במועד ביקור המפקחת במקום - תועדה הבניה האסורה, ודומני כי רב עד מאוד המרחק בין הבניה המתועדת במועד זה לבין השלמת הבניה וסיומה. לטעמי, סיום עבודת בניה הוא סיום כל שלבי הבניה, באופן שיאפשר שימוש פונקציונלי בבניה, על פי ייעודה. התייעוד מיום 30.10.24 מלמד על בנייתו של משטח, אשר קובע בדרך כלשהיא על קיר הבניין המשותף. הא ותו לא. אין כל היגיון בטענה כי משטח זה מהווה בנייה מוגמרת של "מרפסת". הן מן הבחינה הלשונית והן מהבחינה התכנונית, המונח "מרפסת" אינו כולל רק רחבה היוצאת מקו הבניין, ללא תיחום וללא מעקות. ברי לפיכך כי הבניה שתועדה על ידי המפקחת ביום 30.10.24 אינה מהווה אלא שלב אחד בבניית המרפסת, בנייה אשר הסתיימה במועד כלשהו טרם ה- 24.11.24 (מועד הביקור הנוסף במקום, של מפקח מטעם המשיבה). לטעמי, האבחנה שמבקש המערער לערוך בין המרפסת לבין מסתור הכביסה, היא אבחנה מלאכותית, אשר אינה מתיישבת עם תיקון 116 לחוק התכנון והבניה, אשר מטרתו ותכליתו להעניק לרשויות האכיפה כלים אפקטיביים להילחם בתופעה של בניה בלתי חוקית.
13. סבורני כי לשם הגדת העבודה האסורה, לצורך סעיף 221 לחוק התכנון והבניה, יש להביט על העבודות כמכלול, ולא לפרוט את העבודות לחלקים. כך למשל קבע בית המשפט העליון ברע"פ 6389/20 איימן נ' מדינת ישראל (1.10.20), בעניינו של מי שהקים שלב מבנה שלא כדין, ובחלוף למעלה משישה חודשים הקים תוספת בניה על גג שלד המבנה. בית משפט השלום דחה את הבקשה לביטול צו ההריסה המנהלי שניתן ביחס למבנה בכללותו, קבע כי יש לראות את שני שלבי הבניה כחטיבה אחת, ומכאן שהמשיבה רשאית הייתה להוציא צו הריסה מנהלי ביחס למבנה כולו. בית המשפט המחוזי דחה את הערעור, ובקשת רשות ערעור נדחתה אף היא תוך שנקבע כי יש לראות את התוספת שנבנתה על המבנה כשלב נוסף בבניה שטרם הסתיימה.
14. ר' גם רע"פ 7314/21 חוסין נ' היחידה הארצית לאכיפת דיני תכנון ובניה (31.10.21) אליו הפנתה המשיבה בטיעוניה. אף שם נפסק כי יש להתייחס אל עבודות הבניה כאל מכלול, וכי קביעה אחרת מנוגדת לתכלית סעיף 221 לחוק התכנון והבניה, ועלולה להוביל למצב דברים אבסורדי, שכן לעתים אי החוקיות מתגלה לאור בחינה של מכלול המבנה, לאור מהותו וייעודו.
15. לקביעתי, המועד הקובע לעניין בחינת השאלה אם הסתיימו עבודות הבניה, הוא מבחן אובייקטיבי, לפיו נדרש לשאלה אם יש צורך בביצוע עבודות נוספות לשם הכשרת הבניה למילוי ייעודה [השווה ע"פ (תל-אביב יפו) 71637/06 אלעזרה נ' עיריית רמלה (25.2.07)]. יישום מבחן זה על התמונה שתיעדה את העבודה האסורה ביום 30.10.24, יוליך למסקנה כי מדובר בעבודת בניה אשר טרם הושלמה, וכי נדרש ביצוע של עבודות נוספות לשם הכשרת ה"מרפסת" למילוי ייעודה. מכאן שבמועד מתן צו ההריסה - טרם חלף חודש ימים מאז הסתיימו העבודות האסורות.
16. סיכומי של דבר - החלטת בית המשפט קמא מבוססת היטב, ונימוקי ההחלטה נטועים בדין ובראיות שהוצגו בפניו. לא מצאתי כי נפלה שגגה בהחלטה, ומכאן שדין הערעור להידחות. המזכירות תעביר את העתק פסק הדין לצדדים.
- ניתן היום, ב' סיוון תשפ"ה, 29 מאי 2025, בהעדר הצדדים.