



עפ"א 45339/07/16 - ח'אלד אבו סייף נגד ועדה מקומית לתכנון תל אביב

בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים פלייליים

עפ"א 45339-07-16 אבו סייף נ' ועדה מקומית לתכנון תל אביב
תיק חיצוני: 2744-01-15

בפני	כבוד השופטת עמיתה מרים סוקולוב
המערער	ח'אלד אבו סייף
	ע"י ב"כ עוה"ד בלומנפלד
נגד	
המשיבה	ועדה מקומית לתכנון תל אביב
	ע"י ב"כ עוה"ד לוי

פסק דין

בפני ערעור על החלטת בית המשפט לעניינים מקומיים בתל אביב (כב' השופט א' מסארווה) מיום 15.6.16 לפיה נדחתה בקשת המערער לביטול צו ההריסה המינהלי שניתן ביום 26.4.15.

להלן טיעוני המערער בקליפת אגוז:

1. על מנת שצו הריסה מינהלי יהא תקין יש לצרף תצהיר של מהנדס או אדריכל המצהיר לפי ידיעתו כי בנייתו של המבנה נשוא הצו טרם הסתיימה וכי המבנה דנן טרם אוכלס.
 2. בתצהיר התומך בצו ההריסה המינהלי ובצו עצמו לא צוין דבר על העדר איכלוס. בדו"ח הביקורת נאמר כי המבנה בתוך המתחם מגודר ולכן המדידה והצילום בוצעו מבחוץ ועל כן הצו דנן הוצא שלא כדין ויש לבטלו.
 3. המערער טוען כי המבנה היה מאוכלס לפני הוצאת הצו ודבריו לא נסתרו. המתחם היה סגור ולכן המפקח ציין כי לא נכנס פנימה והמדידה והצילום נערכו מחוץ למתחם.
- ב"כ המשיבה טענה כי לא הוכח שמי שהגיש את הבקשה יש זכות עמידה והדגישה כי המערער לא זיהה כלל את הנכס כשהוצגה תמונתו ואף טען כי איננו גר במבנה דנן אלא במקום אחר במתחם.



צו ההריסה המינהלי מתייחס למבנה הכולל רק תקרה ועמודים מבטון והמערער התייחס בבית משפט קמא למבנה עם חלונות ודלתות (עמ' 4 לפרוטוקול).

עוד ציינה ב"כ המשיבה כי אין צורך לדרוש מהמהנדס ידיעה אישית והוא יכול להסתמך גם על מסמכים, תצלומי אוויר וכיוצ"ב.

לפי עדות המפקח, מר זיף (עמ' 19 לפרוטוקול) בניית המבנה נשוא הדיון טרם הסתיימה מדובר **"בשלד בניה"** ועל כן אין צורך להדרש למניין הימים הקבוע בחוק. וגם אם הסתיימה הבנייה במועד הביקורת עד הוצאת הצו חלפו פחות מ-30 ימים.

דין והכרעה:

שמעתי את טיעוני הצדדים ועיינתי בחומר הראיות שמצוי בתיק בית משפט קמא וכבר עתה יאמר כי דין הערעור דנן להידחות.

מחומר הראיות אני למדה כפי שקבע בית משפט קמא (עמ' 3 להחלטה) כי מדובר בשלד בנין עמודים מבטון ומעליהם גג יצוק מבטון ותו לא. השלד דנן מצוי בתוך "מתחם אבו סייף". מעל הגג לא נמצא דבר ואין כל מעטפת למבנה, הוא פתוח כולו.

במצב זה מדובר במבנה שבנייתו טרם הסתיימה ועל כן אף אין הוא יכול להיות מאוכלס. זאת ועוד כאמור, המערער לא זיהה את המבנה בתמונות וטען כי למבנה שבו הוא מתגורר יש חלונות ודלתות, המערער אף הודה כי איננו מתגורר במקום ומתגוררים בו אנשים אחרים. בנסיבות דנן, לא ברור מדוע אותם אנשים לא פנו לבית המשפט ומי הסמיך את המערער לייצגם והאם הוסמך לייצגם. למרות טיעוני ב"כ המערער לפיהם התנאים המקדמיים למתן הצו לא התמלאו, סבורתני כי צדק בית משפט קמא במסקנתו לפיה התשתית העובדתית שהקימה המשיבה מספקת לצורך הוצאת צו הריסה מנהלי כדין ועומדת לצו חזקת התקינות המינהלית. עתה עובר נטל ההוכחה לכתפי המערער המבקש את ביטול הצו דנן.

המערער לא הביא תמונות או ראיות אחרות הסותרות ומפריכות את עדותו של מר זיף והתמונות לפיהן הבניה טרם הסתיימה ועל כן לא ניתן לאכלס המבנה דנן. בדיון קבע בית משפט קמא כי המערער לא הוכיח כי מדובר במבנה שבנייתו הסתיימה או כי הוא מאוכלס. יתרה מכך, המערער כלל לא זיהה את המבנה נשוא הדיון בתמונות וטען כי למבנה שבו הוא מתגורר יש חלונות ודלתות כך שלכאורה לא הוכח כי הוא מתגורר במבנה לגביו ניתן צו ההריסה המינהלי נשוא הדיון.

זאת ועוד, בית משפט קמא נתן אמון בדבריו של מר זיף (עמ' 5 להחלטה) אך לא נתן אמון בדבריו של המערער וכידוע ערכאת הערעור איננה מתערבת אלא לעיתים חריגות ונדירות כממצאי מהימנות ולא זה המקרה לעשות זאת. אין ספק כי לאחר שהמשיבה הקימה את התשתית הראייתית הנאותה כמפורט לעיל למתן הצו, עובר נטל ההוכחה על המערער להוכיח כי חרף התשתית הראייתית דנן מדובר במבנה שבנייתו הסתיימה או כי הוא מאוכלס והמערער לא הצליח להרים



נטל זה.

הלכה פסוקה היא כי המבחן אם מדובר בבניין שהקמתו הסתיימה אם לאו, הוא מבחן אובייקטיבי, מבחן האדם הסביר. ובהתאם למבחן זה הבניה טרם הסתיימה מאחר ומדובר בשלד של בניין ללא מעטפת חיצונית, פרוץ ופתוח לכל. על כן גם לא ניתן לאיכלוס.

למעלה מן הנדרש, יוער כי המערער אף לא הוכיח את זיקתו לנכס או כי הוא מייצג את המתגוררים בו.

לאור כל האמור לעיל, ומאחר ולא מצאתי כי שגה בית משפט קמא בהחלטתו המפורטת והמנומקת, אני דוחה את הערעור.

ביצועו של צו ההריסה המינהלי יעוכב ל-30 יום מהיום.

ניתן היום, י"ג חשוון תשע"ז, 14 נובמבר 2016, בהעדר הצדדים.

מזכירות בית המשפט תשלח את פסק הדין לבאי כוח הצדדים.