



עפ"א 60458/01/16 - אורנה מנסור נגד הועדה המקומית תל אביב יפו

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

עפ"א 60458-01-16 מנסור נ' הועדה המקומית תל אביב יפו
תיק חיצוני: .

המערערת	אורנה מנסור
נגד	ע"י ב"כ עוה"ד ארנון לוי
המשיבה	הועדה המקומית תל אביב יפו
	ע"י ב"כ עוה"ד אתי לוי

פסק דין

בפני ערעור על החלטתו של בית משפט לעניינים מקומיים בתל אביב (כב' השופט א' ברקאי) מיום 17.12.15 לפיה נדחתה בקשת המערערת לביטולו של צו הריסה מנהלי. הצו דן מתייחס לבניית קירות, הגבהת מעקה וגג אשר יצרו תוספת חדר בצמוד למבנה קיים.

טענות המערערת בתמצית הן כדלקמן:

1. לא היה בידי המשיבה בעת הוצאת הצו המנהלי חוות דעת של מומחה לפיענוח תצ"א והעד מטעמה. המהנדס הודה כי אינו מסוגל להשוות בין תצלומי האוויר שהוצגו לו. למרות שבדו"ח הביקורת בשטח הנושא חתימתו מצוינת השוואה בין תצלומי אוויר.
2. ביום 21.4.15 נערכה עבור המשיבה חוות דעת של מפענח תצלומי אוויר וזו לא הומצאה למערערת 7 ימים לפני הדיון, כפי שקבע בית משפט קמא.
3. ביום 21.6.15 הוגשה חוות דעת לאחר תום הבאת הראיות. ב"כ המערערת התנגד לכך וטען כי לא קיבל אותה אולם ב"כ המשיבה הודיעה כי חוות הדעת נמסרה לידיו של ב"כ המערערת וכי יש לה תרשומת על כך. אולם תרשומת זו איננה נכונה ואף איננה יכולה לבוא במקום אישור המסירה.
4. חוות הדעת הזו סותמת את הגולל על טענות המשיבה לפיהם מדובר בבניה חדשה אולם בית המשפט בהחלטתו איננו מתייחס לכך.



5. בית המשפט התיר ביום 8.7.15 להעיד את המפענח בעדות ראשית על אף זאת שהגיש חוות דעת והשלים תוספות לחוות הדעת שנתן, וזאת בניגוד לדיני הראיות.

המפענח תמך בעדותו בטענת המערערת ואמר שמדובר באותה קונסטרוקציה ולא במבנה שונה במידותיו מהמבנה המקורי.

בית משפט קמא טעה בכך שקבע בהחלטתו עובדות המנוגדות לעדות המפענח ושלא היה להן סימוכין בראיות.

6. המערערת הביאה ראיות שמדובר רק בשיפוץ והנטל מוטל על המשיבה להוכיח כי המערערת ביצעה בנייה חדשה והיא לא הרימה אותו.

7. הכתובת המופיעה בצו ההריסה אינה כתובת המערערת אלא כתובת סמוכה.

להלן טענות ב"כ המשיב:

1. המהנדס הגיע למקום בעקבות פיענוח התצ"א ממנה למד על הבנייה החדשה.

2. הוגשה חוות דעת של מפענח התצ"א והמערערת לא הגישה חוות דעת סותרת מטעמה.

3. מהתמונות שהוגשו לבית משפט קמא רואים קירות חדשים וגג חדש ולא רואים כלל קיר ישן ששופץ כנטען ע"י המערערת.

4. גם אם מחדשים מבנה שנבנה ללא היתר, על דרך בנייתו מחדש, חייבים בהיתר בנייה. בעבר הבנייה דנן הייתה מטה ליפול ועתה רואים מבנה גדול וחדש.

5. המערערת זיהתה את המבנה כשלה ואף אין כפירה במספר הגוש והחלקה. כך שלא ניתן לטעון כי נפלה טעות במבנים.

מסקנות בית משפט קמא:

בית משפט קמא קבע כי מדובר בבניה חדשה והסתמך בין היתר על התמונות שהוצגו לבית המשפט בהן ניתן להבחין בקירות חדשים, בלוקים חשופים שאינם מטויחים מבפנים, גג חדש וטיח חיצוני חדש. בית משפט קמא הסתמך גם על עדות "המשפץ" שהובא לעדות מטעם המערערת וגם מדבריו ניתן ללמוד כי מדובר בבניה חדשה.



המשפץ סיפר כי הוריד את גג האזבסט וכי בנה על קיר ערבי ממוטט וחלקי פח, קיר פנימי ואח"כ חיצוני עם רשת (עמ' 3 להחלטה). בניה שכזו חדשה במקום ישנה, קבע בית משפט קמא חייבת בהיתר בניה. עוד הסתמך בית משפט קמא על תצלומי אוויר ותמונות של הצדדים המלמדים כי המבנה נשוא צו ההריסה המנהלי הינו בניה חדשה, וכי במקום היה מבנה שונה לחלוטין. גם הטענה לפיה הכתובת שגויה נדחתה, תוך הסתמכות על פס"ד ברע"פ 4528/15 **טובי פור נ' רון חולדאי**.

דין

- שמעתי את טיעוני ב"כ הצדדים, בחנתי את הראיות והמסמכים שהוגשו ע"י הצדדים ושוכנעתי כי דינו של הערעור דן להידחות. לא נפל כל פגם בהחלטתו המפורטת והמנומקת של בית משפט קמא ומסקנותיו מבוססות היטב על חומר הראיות שהיה בפניו, בין היתר תצלומי אוויר, תמונות הבניה עדות "המשפץ" ועדויות נוספות כמפורט בהחלטה.
- אני דוחה את הטענות בנוגע לפגיעה בזכויותיה הדיוניות של המערערת. בית משפט קמא רשאי היה להתיר למשיבה להגיש חוות דעת, גם אם הוגשה באחור מסוים, כל עוד נתן למערערת אפשרות ללמוד את האמור בחוות הדעת ולחקור את עורך חוות הדעת ואין מחלוקת כי כך נהג. בית משפט קמא אף רשאי היה להתיר למומחה שהגיש את חוות דעת דן להשלים פרטים על דוכן העדים, בכפוף לחקירה נגדית, ואין כל פגם בכך.
- המשיבה הביאה ראיות לפיה מדובר בבניה חדשה ושונה מהבניה הישנה כמפורט בהחלטת בית משפט קמא ועל המערערת מוטל היה הנטל לשכנע את בית המשפט כי מדובר בשיפוץ בלבד וזאת לא הצליחה לעשות. אין ספק כי המבנה החדש שונה מהמבנה הישן בגודלו, בקירותיו, בגג וכדומה. מפענח התצ"א אמר בעדותו כי הגג גבוה יותר, רחב יותר וגדול יותר מהקונסטרוקציה שהופיע בתצלומים קודמים של התצ"א. ב"כ המערערת חזר וטען בדיון בפני כי מדובר בשיפוץ בלבד וכי נבנה קיר פנימי מבלוקים בעובי 7 ס"מ וכך אכן העיד המשפץ. אולם מעיון בעדותו של מפקח הבניה מאיר ראובן (עמ' 15 לפרוטוקול) אני למדה כי מדובר בבניה מבלוקים בעובי של 20 ס"מ וכי בין היתר, מעל מעקה בנוי ששימש גבול בין שני בתים בנתה המערערת קיר אחורי חדש וכי כל הקירות מסביב היו חדשים. יוער כי גם לדבריו של מר יחיאל לוי "המשפץ" הוא בנה על הקיר הישן "הערבי" **"שורה ועוד חגורה לייצב את החלק הזה"** (עמ' 3 לפרוטוקול).
- אני דוחה גם את טענת המערערת לעניין הכתובת השגויה של צו ההריסה המנהלי מהנימוקים שצוינו בהחלטת בית משפט קמא וברע"פ 4528/15.



5. אי לכך ולאור כל האמור לעיל אני דוחה את הערעור.

ניתן היום, כ"ט אדר א' תשע"ו, 09 מרץ 2016, בהעדר הצדדים.