

ע"פ 19791/07 - עירית חולון נגד שלמה חולין

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

עפ"א 17-07-19791 עירית חולון נ' חולין
לפני: כבוד השופטת עמיתה מרימ סוקולוב
עירית חולון
המעוררת:
ע"י ב"כ עוז"ד טל

נגד:
שלמה חולין
המשיב:

פסק דין

בפני ערעור שהגישה הוועדה המקומית לתוכנן ובניה חולון על החלטתו של בית המשפט לעניינים מקומיים בחו"ל (כב' השופט נ' אשכול) מיום 5/7/2017, לפיה נדחתה הבקשה לביטול צו ההריסה המנהלי שהגיש המשיב, באופן חלקו לגבי שלושה קירות (דרומי, מערבי ומצחיח) בלבד.

באשר לקיר הצפוני של המבנה, קבע בית משפט כמו כן לא ניתן לקבוע באופן חד-משמעות כי מדובר בבניה חדשה. לגבי הגג נקבע כי יהיה קיים למעלה מ-60 ים לפני הוצאה הצו.

ביום 15/10/2017, ים לפני موعد הדיון הגיע עוז"ד נוריאל אוור בקשה דחיה בשם המשיב. לדבריו, במהלך חול המועד סוכות נודע למשיב במקרה על הערעור נשוא הדיון.

בהחלטתי מיום 15/10/2017 דחיתי את הבקשה וצינתי כי ההזמנה לדין נשלחה למשיב כדין ביום 10/7/2017 והוא עליו לידע את בא כוחו אם חוץ ביצוג של עורך דין.

במועד הדיון הופיע המשיב וחזר על בקשתו לדחות את הדיון. לדבריו הודיע לו על הדיון טלפונית על ידי מזכירות בית המשפט לפניו כשלושה שבועות, אולם בגין החגים לא היה סיפק בידו לפנות לעורך דין ולהתכוון לדין.

ב"כ המעוררת הדגישה כי מסמכיו הערעור נשלחו למשיב כדין, כתובתו הרשומה במשרד הפנים.

אין מקום במקרה זה לדחות את הדיון. המשיב קיבל הזמן כדין לכתובות הרשומה במשרד הפנים ואם איןנו מתגורר בכתבות זו כתענתו, היה עליו לדאוג לשנות את כתובתו במשרד הפנים. זאת ועוד, לדברי המשיב אף מהרישומים המצויים בתיק בית משפט, הודיע למשיב גם טלפונית על מועד הדיון על ידי מזכירות בית המשפט זמן ניכר לפני מועד הדיון. יודגש, כי המשיב אף הודיע לבית משפט קמא בישיבה מיום 5/7/2017 כי הוא מבקש להמשיך את הדיון בבקשתו ללא יצוג עורך דין וליצג את עצמו. (ראה: פרוטוקול הדיון מיום 5/7/2017).

בנסיבות הללו, כאמור אין מקום להיעתר לבקשתו של המשיב לדחית הדיון.

ביום 28/7/2016 בביקור שערך המפקח מר ווסרלאוף באזורי המכונה "המשולש החקלאי" בחולון שינוינו קרקע חקלאית על פי הتب"ע, מצא כי מבנה שהיה קיים במקום לא היתר בנייה (עשוי ממכלולות וסגירה ביןיה) פורק ובמקומו נבנה מבנה חדש ללא היתר, מבניה קלה על גבי רצפת בטון יצוקה. המבנה גודר באמצעות במוקן. (הוצגו תמונות של המבנה החדש, הדוח של המפקח ותצל"א מתחاريים קודמים בהם נראה המבנה הישן).

ביום 1/8/2016 ניתן צו הריסה מנהלי לגבי הבניה דן והצוו הובדק על דלת המבנה.

ביום 3/8/2016 הגיע המשיב בקשה לbijוט צו הריסה המנהלי דן.

ביום 7/9/2016 התקיים דיון ראשון בבקשת דן בבית משפט קמא ובית משפט הורה לצדים להגיש סיכומים בכתב.

בהמשך התקיים דיון נוסף ביום 16/2/2017.

ביום 22/5/2017 נערך ביקור במקום ביוזמת בית משפט קמא. נרשם פרוטוקול וצולם המבנה נשוא הדיון מכל צדדיו.

לאחר הביקור במקום התקיים דיון נוסף, ביום 5/7/2017 וניתנה החלטה נשוא הערעור.

להלן בתמצית טיעוני המערערת:

1. שגה בית משפט קמא בכך שנתן למשיב בקשה לbijוט צו הריסה המנהלי, כאשר כל שהוזג לבית המשפט הינו הסכם ללא תאריך אשר איננו מזכיר כלל את שמו של המשיב ואינו מפנה לו כל מעמד במרקען נשוא צו הריסה המנהלי. לטענת המערערת המשיב הינו פולש למרקען הללו.
2. שגה בית משפט קמא בהחלטתו לפיה צו הריסה המנהלי יחול רק לגבי שלושה קירות של המבנה. התשתית הראיתית מצביעה על כך שמדובר במבנה חדש לחלוון, לרבות הגג והקיר הצפוני. החלטה זו אף איננה ניתנת לביצוע.
3. בהתאם לחוק התכנון והבנייה, הרישת בניין והקמתו בשנית, כולל או מקצתו, כמוות כבניה חדשה ויש צורך בה היתר בנייה. הלכה פסוקה היא, כי במקרה זה יש להורות על הרישת המבנה הבלתי חוקי כולל, במיוחד כאשר תוספת הבניה החדשה שבוגנה הוצאה צו הריסה היא זו המשמעותית. גם מעתם זה יש לקבוע כי צו הריסה יחול על המבנה כולל.

דין והכרעה

לאחר שיעינתי בכל חומר הראיות שבתיק בית משפט קמא, לרבות פרוטוקולי הדיונים, המסמכים, סיכומי הצדדים בכתב ושמעתי את דברי הצדדים, שוכנעתי כי יש ממש בטיעוני המערערת.

לדברי המשיב, כפי שהובאו בהרחבה בפני בית משפט קמא, אין מדובר בבנייה חדשה, המבנה הוא מבנה ישן וכך גם גג המבנה.

טענות המערערת מתמקדות בשני נושאים:

א. המשיב לא הוכיח את זכותו כדין במרקען ועל כן לא קמה לו הזכות להגיש בקשה לביטול צו הריסה המנהלי.

ב. צו הריסה המנהלי הוצאה כדין. המבנה הישן נהרס על ידי המשיב ובמקומו נבנה מבנה חדש ברובו ועל כן יש ליתן צו הריסה על המבנה כולו.

באשר למבנה נשוא הצו, לאחר שיעינתי בחומר הראיות כמפורט לעיל, דו"ח המפקח והتمונות שצורפו לודו"ח, התצ"א, פרוטוקול הביקור במקום שער בيت משפט והتمונות שצולמו בעת הביקור במקום, שוכנעתי כי מדובר בפירוק המבנה הישן ובבנייה חדשה לחלוtin.

המבנה הישן שנבנה ממכלול מוחברות ביןין פורק והחלקים המפורקים אף צולמו במקום.

יצקו רצפה חדשה מבטון, נבנו קירות מבניה קלה וגס.

מההתמונות המבנה נראה חדש לחלוtin ואף טרם הסתיימה בנייתו של אחד הקירות.

הגchg החדש שנבנה שונה מהגchg הישן שהוא עשוי טלאים טלאים, דבר אשר נראה לעין בתמונות התצ"א.

איןני מקבלת את מסקנתו של בית משפט קמא לפיה לא הוכח שהקירות הצפוני של המבנה חדש, הרי מדובר ביציקת רצפה חדשה מבטון אשר עליה נבנו הקירות.

זאת ועוד, כאשר מדובר במבנה חדש שהוקם במקום מבנה ישן שנחרס, אין צורך להביא ראיות לכך שככל פרט וכל קיר נבנו מחדש. אין ספק שגם לפי קביעותיו של בית משפט קמא מרבית הבניה הינה חדשה.

בהתאם להוראת סעיף 145(א)(2) לחוק התכנון והבנייה, די בהקמת המבנה שנhrs בשתיו כלו או מקצתו, הוספה לבניין קיימן וכל תיקון בו למעט שינוי פנימי, על מנת שתתקיים העבירה של בנייה ללא היתר.

במקרה דנן, גם אם לא הוכח כפי שקבע בית משפט קמא שהקיר הצפוני נבנה מחדש, יש להחיל את צו הריסה המנהלי על המבנה כלו שמרבתו גם לפי קביעותו של בית משפט קמא נבנה מחדש.

אולם כאמור, שכונתי מהראיות המצוויות למכביר בתיק בית משפט כי מדובר בבנייה חדשה של המבנה כלו, לרבות הגג.

כאמור, הגג החדש שונה החלוטין במרקמו ובמבנהו מהגג המקורי.

לענין מועד סיום הבניה - יש למנות את 60 הימים מיום שהסתימה בניית המבנה כלו ולא מיום שהסתימה בניית כל חלק וכל קיר ממנו. כך שאין כל חשיבות אם הגג החדש נבנה יותר מ-60 ימים לפני הגשת התצהיר כל עוד מדובר בגג חדש. בניית המבנה כלו לא הסתימה לפני יותר מ-60 ימים לפניו חתימה על התצהיר התומך בצו הרישה המנהלי, וזאת ניתן ללמידה מהדו"ח שערך המפקח והתמונה שצורפו לו.

יתר על כן, הלה פסוקה כי לא ניתן לאכלס מבנה כל עוד לא הסתימה החלוטין בניתו. כך שגם אם ישן מאן דהוא במבנה שטרם הסתיימה בניתו אין מדובר באקלוס המבנה בהתאם לחוק.

בנושא לזכותו של המשיב במרקען - אכן לכארה יש ממש בטענת המערערת לפיה המשיב לא הצליח להוכיח את זכותו כדין במרקען ובמבנה נשוא הצו, ואין לו כל גגעה להסכם שצורך, אולם מאחר וקבעתי כי צו הרישה המנהלי ניתן כדין ויש לבצעו, איןני רואה צורך לדון בשלב הערעור גם בשאלת זו.

אי לכך ולאור כל האמור לעיל, אני מקבלת את הערעור, וקבועתי כי צו הרישה המנהלי יחול על כל המבנה נשוא הדיון ויבוצע בתום 30 יום מהיום.

מציאות בית המשפט תודיע על מתן פס"ד לצדים.

ניתן היום, כ"ז תשרי תשע"ח, 16 אוקטובר 2017, בהעדר הצדדים.