



עפ"א 49242/12/20 - ועדה מקומית לתכנון חדרה נגד שלמה ביטון, רורלי סאסי

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פליליים

עפ"א 49242-12-20 ועדה מקומית לתכנון חדרה נ' ביטון ואח'

בפני כבוד השופטת תמר שרון נתנאל
מערערת
נגד
משיבים
1. שלמה ביטון
2. רורלי סאסי

פסק דין

1. לפניי ערעור על החלטה שניתנה ביום 25.11.20 (על ידי כבוד השופטת רקפת סגל מוהר) בתיק בב"נ 62934-10-20 בבית המשפט לעניינים מקומיים בחדרה (להלן: "**החלטת קמא**" או "**ההחלטה**").

ההליך בבית משפט קמא

2. בית משפט קמא דן בבקשת המשיבים - שלמה ביטון ואורלי סאסי, לביטול צו הריסה מנהלי שהוצא ביום 1.9.20 על ידי מהנדס העיר חדרה (**להלן: "הצו"**), בקשר לבניית תוספת מבטון ובלוקים, בשטח של כ- 66 מ"ר (**להלן: "התוספת"**) שהוספה, ללא היתר, לדירת מגורים בקומה השנייה של בית משותף, בן 4 דירות, הנמצא ברח' הנגב 20 חדרה, בחלקה 282 בגוש 10570 (**להלן: "הדירה"**).

המשיבים טענו שהם בעלי הזכויות בדירה אחרת בבית המשותף הנ"ל (תת חלקה 3) אשר צמודה לדירה בה נבנתה התוספת השייכת למנוחה רחל ימין ז"ל (**להלן: "המנוחה"**). התברר, כי משיבה 2 היא בתה של המנוחה, אך אין לה כל זיקה למקרקעין ולפיכך נדחתה בקשתה על הסף. בקשתו של משיב 1 (**להלן: "המשיב"**) המשיכה להתברר נוכח כך שעל שמו רשומה הערת אזהרה על תת-חלקה 3 (**להלן: "דירת המשיב"**) והוא מתגורר בה מזה כ- 20 שנה.

3. בבקשה שהגיש המשיב לבית משפט קמא נטען כי ביצוע הצו, היינו - הריסת התוספת, עלולה לגרום נזקים לדירתו ואף עלול שבעת ההריסה הוא ומשפחתו יאלצו לפנות את דירתם.

לתמיכה בטענותיו צירף המשיב לבקשתו מסמך שהוכן על ידי הנדסאי הבניין חסן מרזוק בעניין הנזקים הצפויים. המערערת לא חלקה על כך שמדובר בהריסה מורכבת אך טענה, בהסתמך על חוות דעת מטעמה, כי הדבר ניתן לביצוע תוך נקיטת אמצעים מתאימים למניעת נזק לדירת המשיב (ולדירות נוספות בבית המשותף) או להפחתת הנזקים.



4. בית משפט קמא שמע ראיות ובסופו של דבר החליט לדחות את הבקשה וקבע כי צו ההריסה יבוצע על ידי המשיבה (המערערת כאן) בתוך 60 ימים מיום מתן ההחלטה, תוך שהוא קובע מספר סייגים והוראות לביצוע ההריסה, כדלקמן:

א. היה והמשיבה (המערערת כאן) תעמוד על ביצוע צו ההריסה במלואו, כי אז יהא עליה לעשות כן בכפוף לחתימה מוקדמת על התחייבות כלפי המבקש כי תדאג באופן מידי - דהיינו בתוך 15 ימים מעת ביצוע ההריסה לכל היותר, להקמת קירוי קבוע, בטוח ואטום של חדר המדרגות המשותף.

ב. במקרה כזה, תתחייב המשיבה (המערערת כאן) כלפי המבקש (המשיב כאן) עוד, כי היה ויתעורר הצורך בעזיבתו את דירתו בעת ביצוע ההריסה (הוא ו/או מי מבני משפחתו המתגוררים עמו) כי אז תמומן שהייתו/ם על ידה בכל מקום אחר שיבחרו בו.

ג. בכל מקרה - אם בהריסה מלאה ואם בהריסה חלקית - בו ייגרם לדירת המבקש (המשיב כאן) נזק, כי אז תישא המשיבה (המערערת כאן) בהוצאות תיקונו.

5. המערערת לא השלימה עם התנאים הנ"ל ועל כך הערעור. המשיב לא הגיש ערעור והוא מתנגד לשינוי התנאים או חלקם.

6. המערערת הגישה בקשה להגשת ראיות בערעור תוך שהבהירה בבקשתה (ללא צירוף הראיות שברצונה להגיש) כי מדובר בראיות המוכיחות כי המשיב הוא קרוב משפחתו - חותנו, של **מר רוני יאמין** (להלן: "**רוני**"), אשר בנה את התוספת. כלומר - **רוני נשוי לבתו של המשיב**.

ההחלטה בבקשה להוספת הראייה מתייתרת נוכח אישורו של ב"כ המשיב (המייצג גם את רוני) בדיון בפניי, בדבר נכונות עובדה זו (שהרי עובדה בה צד להליך מודה בבית המשפט אינה טעונה הוכחה). כמובן שככל שרוני יכחיש עובדה זו בבית משפט קמא, תהא המערערת רשאית להגיש את הראייה שם.

7. המערערת טוענת כי לא היה מקום שבית משפט קמא יחייב אותה בהוצאות ההריסה ובהוצאות הנזק שייגרם לדירת המשיב וכי ההוצאות צריכות לחול על מבצע הבנייה. כן טוענת היא, כי אין זה סביר לקבוע שככל שיתעורר הצורך בעזיבת המשיב ומשפחתו את דירת המשיב, בעת ביצוע ההריסה, תמומן שהייתם "**בכל מקום אחר שיבחרו בו**", שכן תנאי זה מקנה למשיב אפשרות לבחור לעבור לגור (בתקופה זו) במקומות יוקרה, על חשבונה.

8. למשיב טענות שונות נגד חוות הדעת עליהן הסתמכה המערערת בבית משפט קמא ונגד קביעותיו של בית משפט קמא בעניין בטיחות ההריסה, אולם מאחר שלא הוגש ערעור בעניין זה אין לדון בכך.

מעבר לטענותיו בנוגע לחוות הדעת שהיו בפני בית משפט קמא ולמסקנותיו של בית משפט קמא בעניין זה, טוען



המשיב כי בית המשפט מוסמך לקבוע סייגים להריסה וככל שערכאה זו תקבע שאין הוא מוסמך - יש לבטל את הצו.

כן טוען המשיב, כי מאחר שהמערערת תבצע את הצו - האחריות לממן את ההריסה ולנזקים שייגרמו עקב ביצועה מוטלת על המערערת וגם משום כך אין להתערב בתנאים שנקבעו על ידי בית משפט קמא. בעניין זה - כך טוען הוא, יש להעדיף את האינטרס של המשיב, שאינו אחראי לביצוע הבניה ושההריסה ופינויו מביתו יגרמו לפגיעה בזכות הקניין שלו.

לטענתו, הקשר המשפחתי בין המשיב לבין מבצע הבניה אינו רלבנטי.

9. בדיון שהתקיים בפניי ביום 4.2.21, הבהרתי לצדדים כי מי שצריך לשאת בהוצאות הריסה של בניה שנבנתה שלא כדין הוא מי שביצע את הבניה, לגביה ניתן צו הריסה וכי לטעמי יש להחזיר את הדיון לבית משפט קמא על מנת שיצרף לדיון את רוני, כמי שעלול להיפגע מביצוע הצו וייתן לו אפשרות טיעון וכן על מנת שישקול מחדש את התנאים שנקבעו על ידו בהחלטה, בשים לב לאמור לעיל, לטיעונו של רוני ולעובדה החדשה שהתבררה.

לאחר שלא הושגה הסכמה, ניתן פסק דין זה.

דין והכרעה

10. אומר, בקצרה, כי כאשר מועלית בבית משפט קמא טענה כי ביצעו של צו הריסה עלול לסכן מקרקעין ו/או מבנים סמוכים או לגרום להם נזק, מוסמך בית המשפט, במסגרת החלטתו (וככל שהוא אינו מבטל את הצו) לקבוע תנאים לביצוע הצו.

גם השאלה מי יישא בהוצאות ההריסה ובפיצוי צדדים שלישיים, מסורה לשיקול דעתו של בית המשפט.

עם זאת, סבורה אני שיש לבטל את התנאים שנקבעו על ידי בית משפט קמא ולהחזיר את התיק אל בית משפט קמא לדיון משלים.

11. בטרם אבהיר את נימוקי אציין כי העובדה שרוני היה זה אשר בנה את התוספת, התבררה כבר בפני בית משפט קמא, בתחילת הישיבה מיום 17.11.20, עוד טרם שמיעת הראיות. עו"ד יוגב לוי, המייצג את המשיב בערעור זה וייצגו גם בעת הדיון בבית משפט קמא הודיע, בהגינותו, לבית משפט קמא שמספר ימים לפני הדיון הוא קיבל את הייצוג של מר רוני יאמין ושרוני היה זה שביצע את הבניה.

בנסיבות אלה היה על בית משפט קמא להורות על צירופו של רוני לדיון, הן כמי שעלול להיפגע מביצוע הצו והן על מנת לשקול ולהחליט בשאלה מי יישא בהוצאות ביצוע הצו ומי יישא בפיצוי המשיב, הן לעניין מקום מגורים חלופי



(ככל שיהיה צורך בכך) והן לעניין תיקון ו/או פיצוי בגין נזקים שתגרום ההריסה לדירת המשיב (ככל שתגרום).

12. לעניין התנאים שקבע בית משפט קמא, מקבלת אני את טענת המערערת לפיה חיוב לממן "כל מקום בו" יבחר המשיב לגור עם משפחתו (ככל שיהיה צורך לפנות את דירת המשיב לשם ביצוע ההריסה) איננו סביר. מן הנכון היה לקבוע כי המשיב זכאי למימון מקום מגורים **דומה לדירה בה הוא מתגורר כיום**, הן מבחינת המיקום והן מבחינת גודל הדירה וטיבה.

13. על פי סעיף 222(א) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**החוק**") ביצוע צו הריסה מנהלי מוטל על "**היחידה הארצית לאכיפה, הוועדה המקומית או הרשות המקומית המוסמכת לאכיפה, לפי העניין**" ובענייננו - על המערערת.

אולם, אין בכך כדי לומר שהמערערת היא זו שמחוייבת **לשאת בהוצאות** ביצוע ההריסה ו/או בתשלום פיצוי למי שנגרם לו נזק עקב ביצוע ההריסה, לרבות פיצוי בגין מקום מגורים חלופי למשך זמן ההריסה ותיקון נזקים שייגרמו (ככל שייגרמו עקב ההריסה) למקרקעין ולמבנה השייכים לצד השלישי.

בעניין זה יש לתת את הדעת **גם** להוראת סעיף 254' לחוק (הנמצא בסימן ז' לפרק י') ולכך שסעיף 222(א) נמצא גם הוא בפרק י' לחוק, כך שהאמור סעיף 254' לחוק חל גם על ביצוע צו הריסה מנהלי.

14. לפיכך ומאחר שזהותו של מבצע הבנייה ידועה, יש לצרפו להליך ולתת לו זכות טיעון בנוגע לאמור לעיל וכן יש לדון בקשר המשפחתי שהתגלה בין המשיב לבין מבצע הבנייה ולמשמעויות שיש לקשר זה (אם בכלל) על שאלת הפיצוי ותיקון נזקים שייגרמו לדירת המשיב עקב ההריסה, ככל שייגרמו.

אציין כי המערערת טוענת שהמשיב לא אמר אמת בבית המשפט לגבי הקשר המשפחתי בינו לבין מבצע הבנייה. מאחר שבית משפט קמא שמע את הראיות, אין בדעתי לקבוע ממצאים בעניין זה ואותיר זאת לבית משפט קמא, ככל שיסבור שיש צורך לקבוע ממצאים בעניין זה.

15. לפיכך, אני מורה כדלקמן:

א. החלטת בית משפט קמא אשר דחתה את הבקשה לביטול צו ההריסה והותירה את צו ההריסה על כנו, נותרת על כנה.

ב. אני מורה על ביטול סעיפים א' - ג' אשר בסעיף 15 להחלטת בית משפט קמא.

ג. התיק מוחזר בזה לבית משפט קמא אשר יצרף את רני יאמין כמשיב להליך וייתן לו זכות טיעון בנושאים



הנ"ל.

ד. לאחר כל אלה ישקול בית משפט קמא מחדש אילו תנאים יש לקבוע (אם בכלל) לביצוע צו ההריסה.

למען הסר ספק מובהר כי אין בצירופו של רני להליך בבית משפט קמא, על פי פסק דין זה, כדי לאפשר לו לבקש ביטול צו ההריסה, שכן המועד להגשת בקשה לביטול חלף עבר זה מכבר.

המזכירות תמציא את פסק הדין לצדדים ותחזיר את התיק לבית משפט קמא.

ניתן היום, כ"ה שבט תשפ"א, 07 פברואר 2021, בהעדר
הצדדים.