

ע"פ 30127/04 - תמר פلد נגד הוועדה המקומית תכנון ובניה חיפה

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פליליים

עפ"א 30127-04-19 פلد נ' תכנון ובניה חיפה
תיק חיצוני: מס' תיק חיצוני

בפני כבוד השופט שמואל מנדלבום
מערערת תמר פلد
נגד הוועדה המקומית תכנון ובניה חיפה
משיבה

ההחלטה

1. בהמשך לדיוונים הבלתי פוסקים ב"שלל" ההליכים המתנהלים בין הצדדים (נכון להיום מתנהלים בו זמני הליכים בפני מותב זה, בפני בית המשפט לעניינים מנהליים, ובפני בית המשפט לעניינים מקומיים), אני נדרש פעם נוספת למתן החלטה בתיק.

2. ביום 19.7.2018 ניתנה על ידי החלטה מפורטת בשאלת היקפו של צו הריסה שהוציאה המשיבה ביום 22.10.18 (להלן: "צו הריסה"), כנגד עבודות שביצעה המוערעת, בנכס ברוחוב יפה נוף 31, חיפה (להלן: "הנכס").

3. במסגרת ההחלטה קבעתי ביחס לבנייה אשר בוצעה בחלקו העליון (הדרומי) של הנכס, ולאחר שבחנתי את הריאות שהוצעו בפני, כי: **"המסקנה העולה מרצף התמונות, היא כי בוגוד להצהרת המוערעת שלא נתמכה בראייה כלשהי, חלק מכريع של עבודות הבנייה בחלקו העליון (הדרומי של הנכס) בוצעו לאחר הוצאה צו הריסת ותוקף הפרת הוראותיו."** (סעיף 10.1 להחלטה).

בהתאם קבעתי כי: **"באשר לממ"ד ותוספת הבנייה שנבנו בחלקו העליון (הדרומי) של הנכס- כפי שציינתי לעיל, צו הריסה התייחס לתחילת עבודות אלו, ובניגוד לטענות המוערעת, הוכח בפניי כי עיקר העבודות בוצע לאחר הוצאה צו הריסה ותוך הפרת הוראותיו, בהתאם, אני מורה כי צו הריסה יכול את הממ"ד ואת חלק הבנייה שנוסף לבנייה שכבר הייתה קיימת, ואולם צו הריסה לא ichol על חלקים שכבר היו בנויים בטרם תחילת העבודות, ובענין זה אצין, כי התרשםתי כי האדריכלית, גב' ויסוקר, מסרה לי מידע אמיתי ומדויק, אף הצבעה בתכנית הבנייה (הגרמושקה) על החלקים החדשניים שנבנו ועל החלק שהוא קיים בעבר. בהתאם, תוכל המוערעת לבצע בהנחייתה של האדריכלית, הריסה של כל החלקים החדשניים שנבנו בחלק העליון של הנכס ללא היתר בנייה, וככל שהmeshiba תסביר כי על המוערעת להרים חלקים נוספים בחלקו העליון של הנכס יהיה עליה להגיש בקשה בהתאם.**

עמוד 1

משהוכח כאמור כי הבניה בחלק העליון (הדרומי) של הנכס, בוצעה תוך הפרה ברורה של צו הריסה, אזי בהתאם להוראת סעיף 254(ט)(2) לחוק התכנון והבנייה, בית המשפט אינו מוסמך להוראות על עיכוב ביצוע צו הריסה בנסיבות בהן נמשכה העבודה לאחר הוצאת צו הריסה, ולפיכך אני דוחה את בקשה המערערת להסתפק באטיימת חלקו הבנייה שנבנו על ידה, בחלקו העליון של הנכס, ועל המערערת לבצע הריסה עצמאית של חלק זה באופן מיידי. "(סעיף 28.2 להחלטה).

4. כמו כן, אפשרתי למערערת ביצוע עצמי של צו הריסה עד ליום 10.7.19 בשעה 18:00 "ביחס לכל עבודות הבניה שבוצעו בחלקו העליון של הנכס (הממ"ד, תוספת הבניה, עבודות הבטון, הריצוף והגידור שאינם תומך מגרש)". (סעיף 29 להחלטה).

5. אלא שבהחלטה זו לא היה די, וכבר ביום 8.7.19 הוגשה על ידי המשיבה בקשה להבהרת ההחלטה, אליה צורף תשריט של חלקו העליון של הנכס, והמשיבה בבקשתו כי יובהר כי כל השטח אשר סומן בצהוב בתשריט נכלל בצו הריסה ולבקша צירפה המשיבה תמונות מחודשים אפריל עד מאי 2018 בהם נראהות עבודות חפירה שבוצעו בשטח המסומן בצהוב, תמונות מהתאריךיים 11-13.6.18 המציגות את האזור בו בוצעו עבודות החפירה לפני תחילת ביצוע העבודות, תמונות מיום 21.10.18 המציגות את מצב העבודות בחלק העליון נכון למועד הוצאת צו הריסה ובו נראהות תוספות הבניה במצב של יציבות בטון, ותמונה מיום 2.12.18 המציגת את מבנה הממ"ד היצוק בטון, בשלב שלד.

6. בתגובה טען ב"כ המערערת כי אין צורך בהבהרה, ואולם בהחלטתי מיום 11.7.19, לאחר שקבעתי כי נראה כי אכן כל השטח המסומן בצהוב בתשריט המשיבה נכלל בצו הריסה, אפשרתי למערערת לפנים משורת הדין להגיש חוות דעת של האדריכלית מטעמה גב' ויסוקר (להלן: "**הأدראיכלית**"), אשר תסמן על גבי תשריט המשיבה את השטח שנבנה בבניה החדשה, ואת השטח שכבר היה קיים לפני עבודות הבניה וגם ביחס לשטח שהוא קיים נדרשה האדריכלית לציין מהן העבודות שבוצעו בשטח זה במסגרת העבודות הנוכחיות.

7. ביום 14.7.19 הוגש מכתב לא חתום מטעם האדריכלית אליו צורף תשריט (להלן: "**תשريع האדריכלית**"), ובמכתבה התייחסה האדריכלית לשטחים המסומנים בירוק ובאדום, אלא שהתשريع הוגש בהעתק לא צבעוני, וגם לאחר החלטה נוספת שנתי לא הוגש תשريع צבעוני, אך מכל מקום מתשריט האדריכלית (אשר בניגוד להחלטה לא נערך על גבי תשريع המשיבה), עולה כי השטח המסומן בצהוב בתשריט המשיבה מחולק למשה לשולשת חלקים.

7.1 **חלק הממ"ד** - לגביו לא קיימת כל התייחסות של האדריכלית בשאלת קיומו של חלק זה לפני החלטה נספח שנתי לא הוגש תשريع צבעוני, אך מכל מקום מתשריט האדריכלית (אשר בניגוד להחלטה לא נערך על גבי תשريع המשיבה), עולה כי השטח המסומן בצהוב בתשריט המשיבה מחולק למשה לשולשת חלקים.

7.2 **חלק המסומן כ"חלל קיים בעת רכישת המבנה"**.

חלק המסומן כ"חֶלְלָן נוֹסֵף לְאַחֲרַ רְכִישַׁת הַמְבָנָה".

7.3

8. ביחס לחלק שהיה קיים בעת רכישת המבנה נטען כי **"בוצע חיזוק קירות (הקיר מט לנפול), בוצעו עבודות אטימה, טיח, ריצוף, כמו כן הותקנו סיור ושירותים"**, וכן כן נטען כי בבקשה להיתר שהוגשה על מנת להכשיר את הממ"ד **"הוגשה סגירה של החלק הנ"ל, הסגירה מתבצעת במילוי השטח וסגירתו בקיר בטון"** ואכן, כי לא ברור מהמכתב מהו **"השטח הנ"ל"** שאליו התיחסה האדריכלית.

9. לאחר הגשת ההודעה, הוגשו שתי בקשות דוחופות מטעם המשיבה לעריכת ביקור בנכס ולהארכת המועד לביצוע צו הריסה, אליון צורף פרוטוקול הדין המתנהל בין הצדדים בעת"מ 2478-07-19 מיום 15.7.19 שם נחקרה האדריכלית ולטענת המשיבה עלה מחיקرتה כי היא קיבלת את הטיפול בבקשת היתר רק בחודש דצמבר 2018, ובהתאם נטען כי היא אינה יכולה להתייחס למועד ביצוע העבודות בחלק העליון של הנכס.

10. לאור כל האמור לעיל, עליי ליתן החלטתי, ואקים ואציג כי נראה מדרך התנהלותם של הצדדים בהלכים המתקיימים ביניהם כי שני הצדדים סבורים כי בתם המשפט על כל ערוכותיהם, עומדים פנוים ובלתי מעבודה, וממתינים אך ורק לצדים בתיק זה.

11. וכך בדרך שגרה, הבקשות המוגשות על ידי הצדדים מוכתרות בכותרת **"בקשה דחופה"** או **"בקשה בהולה"** וכל צויזא בזה, ובמקרה האחרון, עוד לפני חלפו 24 שע' ממועד הגשת המשיבה לעריכת סיור בנכס, וכבר הוגשה על ידי ב"כ המשיבה בקשה נוספת למתן החלטה וזאת ללא שום הצדקה.

12. מכל מקום, לאחר שיעינתי בכל טיעוני הצדדים, איני סבור כי קיימת הצדקה לעריכת ביקור בנכס, ואומנם בכך כי שני הצדדים בתיק זה מנסים לשווות להליכים ביניהם חשיבות עקרונית, אך בסיכון של דבר מדובר בתיק שעניינו צו הריסה מנהלי, שכמותו מוצאים عشرות אם לא מאות מדי יום, ואין כל הצדקה כי מותב זה או מותב אחר יידרש להקדיש את זמן השיפוטו לביקור באתר הבניה הבלתי חוקית.

13. לגופו של עניין, אין חולק על כך שכל השטח אותו סימנה האדריכלית כ**"חֶלְלָן נוֹסֵף לְאַחֲרַ רְכִישַׁת הַמְבָנָה"** נכון בצו הריסה, ובהתאם כל תוספת בניה המזיה בו יש להורשה.

14. כך הם פני הדברים גם ביחס לחלק בתשריט האדריכלית המסומן כ**"ממ"ד"**, כאמור בהחלט מוחומר הריאות שהוגש בתיק עליה כי הממ"ד נבנה לאחר צו הפסקת העבודות שהוצאה נגד המערערת, ולא ניתן היתר בניה בגיןו, ובהתאם יש להורשו במסגרת צו הריסה ולא הובאו בפנוי ראיות כלשהן מטעם המערערת שיש בהן כדי לשנות מסקנות זו.

15. באשר לחלק שסומן כ**"חֶלְלָן קיִם בָּעֵת רְכִישַׁת הַמְבָנָה"**, מהתמונה שהוצעו בפניי עולה לכואורה כי במסגרת

עבודות החפירה שבוצעו נהרסו גם חלקים מסוימים חלק שסמן שכבר היה קיים, ובכל מקרה בוצעו במקרה זה עבודות בנייה הטענות היתר, וזאת על פי האמור במכתב האדריכלית.

16. עם זאת, מאחר וסוגה זו לא הובירה דיה בפניי, אני מורה כי רק במקרה של חלק זה, תוכל המערעתה להסתפק **באטימת החלק המסומן כ"חלל קיים בעת רכישת המבנה"** בתשريع האדריכלית, והמערעתה לא תהיה רשאית לעשות שימוש במקרה זה עד לגמר הליך הבקשה להיתר, ובהתאם לתוכאות הлик זה.

17. יודגש כי אין בהחלטתי זו כדי לפגוע בתוקפו של כל צו עיקוב ביצוע שניית או שנייתן על ידי בית המשפט לעניינים מנהליים בעת"מ 2478-07-19, ובענין זה וכעולה מפרטוקול הדיון שצורף לבקשת המשיב, הצדדים ממתינים לפסק דין של בית המשפט לעניינים מנהליים, וכי שטען ב"כ המערעתה בדיון שהתקיים בפניי ביום 19.7.19 בעפ"א 54581-06-19 עיקוב הביצוע שניית בבית המשפט לעניינים מנהליים התקיים רק לממ"ד.

18. לפיכך ולאחר כל האמור לעיל, אני מורה כי על המערעתה להשלים את ביצוע הריסת החלק מסומן כ"חלל נוסף לאחר רכישת המבנה" בתשريع האדריכלית, וכן את אטימת החלק מסומן כ"חלל קיים בעת רכישת המבנה", עד ליום 18.7.19 בשעה 18:00 ולאחר מכן תהיה המשיב רשאית לבצע את צו הריסה בכוחות עצמה.

יודגש כי ככל שהמערעתה לא תאטום את ה"חלל קיים בעת רכישת המבנה", באופן המונע שימוש כלשהו בשיטה זה, המשיב תהיה רשאית להורסו במסגרת ביצוע צו הריסה.

19. באשר לממ"ד, אני מאריך את המועד לביצוע עצמו של צו הריסה **ביחס לחלק זה בלבד**, עד 5 ימים לאחר מועד פסק דין של בית המשפט לעניינים מנהליים, וזאת באם עתירת המערעתה תידחה, או עד 5 ימים לאחר מועד קבלת כל החלטה אחרת של בית המשפט לעניינים מנהליים אשר בה יקבע כי לא קיים עיקוב ביצוע של צו הריסה ביחס לממ"ד, על פי המוקדם מבין השניים.

20. עם זאת, כי ככל שתתקבל עתירת המערעתה וינתן צו עיקוב ביצוע על ידי בית המשפט לעניינים מנהליים, הצדדים יפעלו בהתאם להחלטת בית המשפט לעניינים מנהליים.

21. בנוסף לכל האמור לעיל, ובשים לב לכל ההליכים והבקשות המוגשים על ידי המערעתה באופן שאינו מאפשר למשיבה היררכות כנדרש לביצוע צו הריסה, אני מורה על הארכת המועד לביצוע צו הריסה עד ליום 31.8.19.

22. **المذكرة تؤدي على القرار لآخرين.**

ניתנה היום, י"ג تمוז תשע"ט, 16 ביולי 2019, בהעדר הצדדים.