

ע"פ 52906/16 - רמי חן, ועדת מקומית לתכנון ובניה דרום השרון נגד ועדת מקומית לתכנון ובניה דרום השרון, רמי חן

בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

25 ספטמבר 2016

עפ"א 16-03-16 חן ב' ועדת מקומית לתכנון דרום השרון
עפ"א 16-03-16 55132 ועדת מקומית לתכנון דרום השרון ב' חן
לפני כבוד השופט דפנה בלטמן קדראי

המערער (עפ"א 16-03-16) 1. רמי חן
המערערת (עפ"א 16-03-16) 1. ועדת מקומית לתכנון ובניה דרום השרון

נגד

1. ועדת מקומית לתכנון ובניה דרום השרון (עפ"א 16-03-16)
1. רמי חן (55132-03-16)

המשיבה (עפ"א 16-03-16) 1. ועדת מקומית לתכנון ובניה דרום השרון
המשיב (עפ"א 16-03-16) 1. רמי חן

nocchim:

ב"כ המערער (עפ"א 16-03-16) - עו"ד עידו ואראס

ב"כ המשיבה (עפ"א 16-03-16) - עו"ד שגב פלץ

הمفקח - מר איתן גלעדי

המערער בעצמו

פסק דין

1. לפני ערעוריהם נגדיהם על החלטת כב' השופט רונן פלג מבית משפט השלום בכפר סבא, בבקשת ביטול צו הריסה מנהלי, אשר הוצאה ביום 17.1.2016 על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון, מכח הוראת סעיף 238 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק"), בקשר למבנה בשטח של כ - 850 מ"ר, הבניי על חלק מחלקות 67 ו - 68 בגוש 7677 ביישוב פרדס (להלן: "המרקעין") גן חיים וממוקם על קרקע חוקלאית (להלן: "הצוו" ו"המבנה", בהתאם).

ההחלטה מושא הערעורות ניתנה ביום 7.2.2016, בבקשת ביטול הצו (להלן: "ההחלטה"). בהחלטה נדחתה בבקשת ביטול הצו, אך ניתנה הוראה לגבי צמצומו, באופן שיחול רק על חלקים במבנה.

רמי חן (להלן: "חן"), אשר כלפיו הוצאה הצו, ערער על דחית בקשתו לביטול הצו, וזאת בעפ"א 16-03-16, 52906-03-16 וαιלו הוועדה המקומית (להלן: "הוועדה") ערערה על ההחלטה לצמצם את הצו, וזאת בעפ"א 16-03-16, 55132-03-16.

.2. לגבי המקרקעין קיים היתר בניה אחד בתוקף, אשר מספרו 1,6381, משנת 1964 (למעשה ההיתר שניתן בשנת 1965 לפי בקשה משנת 1964), אשר התיר הקמת מפעל לייצור דונג לטובת תעשיית הדרים בשטח 400 מ"ר. מכח היתר זה נבנה מבנה מקורי ולצדיו אף היו בנויים מבנים שונים יותר, בשטח של 500 - 450 מ"ר. עובר לאיורים הרלבנטיים, עמדו מבנים אלה, המכונים בהודעתה הערעור: "שלד מבנה ישן" נטושים.

.3. עובר להוצאה הצו, ולאחר שחן החל בבנייה במקרקעין (לטענתו בנית גדר ואילו לטענתה הוועדה, וכפי שאף נקבע בהחלטה מושא הערערום, בניית תוספות במבנה), הוציאה הוועדה צו הפסקה מנהלי ביום 15.11.2015 ואחריו אף הוצאה בבקשתה צו הפסקה שיפוטי מיום 23.11.2015. שנמשכו למרות אלה עבודות הבניה, הוציאה הוועדה את צו ההורסה המנהלי מושא ההליך בבית המשפט קמא והערערום כאן.

.4. על כן הגיע חן ביום 20.1.2016 לבית משפט השלום בקשה בהולה לעיכוב צו ההורסה, וביום 21.1.2016 צירף אליה בקשה לביטול הצו.

בבקשותיו טען חן כי במקרקעין מצוי מבנה ישן שנבנה לפי היתר משנת 1965. חן ביקש לגדר את המבנה והחל להקים את הגדר, לאחר שהאדרכלית מטעמו קיבלה הדרכה מעובדת הוועדה לפיה אין חובה לקבלת היתר לצורך בניית גדר, כי הוצאה לו צו הפסקה מנהלי לגבי עבודות הגידור, וכי צו ההורסה הכלול את המבנה, הוצאה כנראה רק מתוך נקנות על כך שלא הפסיק מידית את עבודות הגידור. הבקשות נשמכו על תצהיר חן מיום 19.1.2016, אליו צורפו מסמכים.

הועדה הגישה תגobaה לבקשתו, בה נטען כי במקרקעין בוצעו עבודות נרחבות ללא היתר, שנמשכו גם לאחר שניתנו צו הפסקה, לרבות בניית גדר באורך 200 מטר, בניית קומה נוספת במבנה, הרחבת המבנה ועוד. לתגובה צורפו תצהיר פחק וכן מסמכים שונים, לרבות תמונות שצולמו במועדים שונים ותעדו את השינויים במבנה.

לאחר הגשת תגobaה כאמור, זומנו הצדדים לדין לפני כב' השופט רון פרג, ביום 6.2.2016.

.5. במועד הדיון העלו ב"כ הצדדים טיעוניהם, התייחסו למסמכים שככתי הטענות ולאחר כל אלה סיכמו טיעוניהם. ביום 7.2.2016 ניתנה ההחלטה (מושא הערערום שלפני), אשר דחתה את הבקשה, לאחר שנקבע, על פי הראיות שהוצעו, כי חן ביצע עבודות רחבות היקף ללא היתר וזאת אף תוך עשיית דין עצמי בהפרת צו מנהלי. בהחלטה אף נקבע כי משמננו חן להתייחס בבקשתו שהגיש ל העבודות שביצע במבנה עצמו (ולענין זה יוער כי חן הודה בכך בשלב מאוחר, על אף שביום הדיון הוסיף ב"כ חן טענות לפיהן עניינו בעבודות מוגבלות אשר אין דורשות היתר לרבות החלפת גג אזבסט) איזו פעולה שלא בתום לב, ועל כן חייב בהוצאות הליך בסך 8,000.

על כן הותיר בית משפט השלום את צו ההורסה על כנו, אך סיגו, מטעמי מידתיות, וקבע כי הצו יכול רק על החrigות במבנה מהבוני שהותר בהיתר משנת 1964.

.6. שני הצדדים מערערים על ההחלטה.

הועדה מערעת על התערבות בית המשפט קמא בצו כפי שניתן, בטענה כי לא היה בסיס להתערבות בהחלטתו של הגורם המוסמך למתן צו ההורסה, וכן טוענת כי הצו כפי שסוג בהחלטה, אינם ישים, שכן אין אפשרות ממשית

להבחין בין הבניה המותרת לבין הבניה המורחתת. טענתה היא כי משנוסףה לבנייה חדשה במבנה, אין עוד היתר לאף חלק בו ויש לנו להרשו בכללות. עוד טענתה הועדה כי אף ההיתר המקורי כבר אינו תקף וכן טענתה כי הרישה באופן עליה הורה בית המשפט כמו תותיר מבנה מסוון בחלוקתה.

חן, מנגד, טוען כי יש לבטל את החלטה בכללות ולהחזיר את הדיון לבית משפט השלום, על מנת שיישמעו ראיות. טוען הוא כי דבק פגם דין בהליך, שעה שלא נחקרו במהלך המצהירים ואילו בית המשפט נתן החלטתו על בסיס תיעוד בלבד. כך ניתן לנוהג רק מקום שעובדות מוסכמת, ואולם נכון המחלוקת שבתיק, היה הכרח לשמוע את חקירות המצהירים ובית המשפט לא רשא היה לבסס מסקנות על תוצאות ותמונה, שלא ניתן שקרה אודוטיהם.

חן אף חזר וטען כי עבודות הבניה שנעשו במבנה אין דורשות יותר, בהיותן החלפת גג אזבסט וכן החלפת רכיבים בבניין, עבודות הפטורות מהיתר לפי תקנה 20(א) לתקנות התקנון והבנייה (עבודות ומבניים הפטורים מהיתר) תשע"ד-2014.

חן אף טען טענות לגבי העדר סמכות מ"מ ראש הוועדה לחתום על צו הרישה, אלא שטענות אלה, שלא נטענו בהליך הקודם, נטענו בלשון רפה, ואין זה השלב הראשי להביאן לראשונה, ועל כן ראוי לנכון לדוחותן.

7. הסמכות להורות על צו הרישה מנהלי נתונה לרשות על פי הוראת סעיף 238א לחוק, שמטרתה הגברת האכיפה הייעילה בתחום התקנון והבנייה, ומונעת יצירת עבודות בשטח על ידי עברייני בנייה. סעיף זה הוסף לחוק לאחר שהוברר כי אמצעי האכיפה המקובלים, הקיימים בניהול הליכים משפטיים מורכבים, אינם יעילים ד"י בהתקומות עם תופעת עבריינות הבניה בישראל.

מטרת צו הרישה המנהלי היא הגברת והקלת האכיפה, ועל כן מסדייר הוא אכיפה מנהלית בהליך מהיר בפועלות הרשות, תוך שימוש התערבותות בתי המשפט באכיפה זו, והגבלה לעילות התערבותות מוגדרות. עלות התערבותות בית המשפט נקבעו בסעיף 238א(ח) המובא להלן:

**הנפצע מנהלי רשאי לבקש מבית המשפט ביטולו, מכח הוראת סעיף 238א
ואולם בית המשפט יouter לבקשת הביטול רק אם הוכח לו שהבנייה שבגלה ניתנת
הצוו בוצעה כדין או שביצוע הצו אינו דרוש לשם מניעת עובדה מוגמרת.**

בפסקה אף הוכרה עילת התערבותות נוספת, מנהלית, כאשר מוכחים כשלים בעילות הרשות בהוצאה הצו.

8. הדיון בבקשת ביטול המוגשת מכח סעיף 238א(ח), הינו הליך מהיר, כמקובל בהליכיBINIM ואף בהתאם לתקילתו, ושונה מהליכי שמיית הריאות, המתנהלים על פי כתבי אישום, המוגשים מכח הוראות סעיפים 204 או 205 לחוק.

סדרי הדין של הליך זה הוסדרו בתקנות התקנון והבנייה (סדרי דין בבקשת לעניין צו הרישה מנהלי) תש"ע - 2010, הקובעות את דרך הגשת הבקשות - בבקשות מפורטות על פי הטופס המצורף לתקנות, אשר חובה לתמוך את הטענות העובדיות בהן בתצהיר (תקנה 2). סדר הדיון בבקשת לא בואר בתקנות, ואולם, כמו בהליכיBINIM אחרים בהליכים פליליים (בקשות המוגשות בנושא החזרת תפוסים בהליכים פליליים, בקשות שונות בהליכים מקומיים ובಹליכים בבית המשפט לטעבורה וכיוב'), מתנהל ההליך ביטול הצו המנהלי כהליך מעין אזרחי -

טענות הצדדים מבוארות בבקשתה ובתגובהה, לתצהירים התומכים בבקשתה ובתגובהה מצורפות ראיות רלבנטיות, הדיון נקבע בתוך זמן קצר יחסית (ראה תקנה 3), ניתן לנצלו לחקר מצהירים ככל שהדבר מבקש, ובית המשפט נותן החלטתו לאחר טיעוני הצדדים.

סדר דין אלה אינם מדמים שמיית ראיות, ואולם אפשריים בחינה לכ准确性 של שאלות עובדיות ומשפטיות, כנדרש למטרתם, שאינה בירור אם פלילי, אלא מטרת ביןיהם מניעת אונאה אחרת.

9. ההליך מושא הערעורים התנהל בדרך המתוירת, כתועד בפרוטוקול הדיון מיום 20.2.2016. הצדדים תמכו כתבי טענותיהם בתצהירים ואליהם צורפו ראיותיהם. במועד הדיון טענו ב"כ הצדדים טענות לגבי מצב העבודות בשטח, בהתייחס לתמונות אשר אין שונות בחלוקת שצורפו ל漾בota הועדה והוצגו לפני בית המשפט. הטיעון עצמו כלל הסכנות מרבות לעניין הבניי בשטח והצווים שיש ליתן בקשר לכך. כך, בין היתר נטען מפני ב"כ חן כי נעשו עבודות שיפוץ בבניה, וכך אושר כי לא הוגש תוכניות לאישור לוועדה (עמוד 3, שורה 25). בסיכון ב"כ חן אף נטען כי: "... כל מה שהוא [חן - ד.ב.ק] עשה הוא החל בשיפוצים בעבודות שאין טענות יתר...". ובהמשך אף טען "כל פעולה שבוצעה במרקען ודורתה היתר בנייה ולא התקבל עליה היתר, אנו מוכנים להרישה. לגבי הגדר אנו מוכנים להרים אותה... לגבי יתר העבודות. העבודות אין טענות יתר... אנחנו נגיש מיד בקשה להיתר בנייה לג בשטח המבנה המקורי... אנחנו מסכימים להחזיר את מצבו של המבנה המקורי לפני תחילת העבודות" (עמוד 4 סיפה 1 - 5 רישא).

במהלך הדיון אף אחד הצדדים לא ביקש לחקור את המזהיר מטעם הצד שכגンド.

ב"כ הצדדים אף סיכמו טיעוניהם. בסיכון ב"כ חן נטען בין היתר כך: "... העבודות שביצע המבוקש רובן אין עבודות טענות היתר. לגבי הגדר איןחלוקת. לגבי הגג ... לגבי עבודות הסרת הגג, אכן העבודות לא קבלו היתר כדין...". (עמוד 6 שורות 5 עד 11).

בתום הדיון נקבע התקיק למתן החלטה, מבלתי שני מבעלי הצדדים העלה גם בשלב זה טענה כלשהי לגבי העדר証據 או צורך בהן.

10. קראת פרוטוקול הדיון מלמדת כאמור, כי עבודות השיפוצים במבנה, כפי שהוכחו בתמונות שהציגה הועדה לא היו בחלוקת מהבחינה העובדיות וכי הטיעון נגע לשאלת חוקיותן. בנסיבות אלה, ומשלא נדרש חקירת הצדדים, לא מבחינה מהותית נוכח ההסכמה על עבודות ולא מבחינת סדר הדין בהעדר דרישת לבירור, לא נקרו הצדדים. התנהלות הצדדים אף למדה על הסכמה דין-הימנע מחקירות הצדדים, ככל שהסכמה דין-הימנע נדרשת. על כן מנوع היום לעניין אי תקינות ההליך בהעדר חקירה.

11. בהחלטה נקבעו קבועות עובדיות הנוגעות לשלווה עניינים -

האחד - קיומו של היתר משנת 1964 - נתן שאינו בחלוקת ואף הוכח במסמכים שמסר ב"כ חן לבית המשפט;

השני - הapur שבין מצב בניית המבנה במועד מתן צו ההחלטה המנהלי (15.11.2015) למצבו במועד מתן צו הריסה המנהלי (תעוד בתמונות מיום 22.12.2016). תמנות אלה, שהצדדים התייחסו אליהן בדיון ולא חלקו על אמיותון, מלמדות באופן ברור, שאיןו דורש בהירה, על עבודות בניה במבנה בין המועדים האמורים, לרבות עבודות להוספת קומה במבנה;

השלישי - התנהלות חן בבית משפט קמא, אשר מלכתחילה הצהיר בבקשתה שהגיש כי בונה גדר בלבד ושינה טענותיו תוך כדי ההליך, כאשר למעשה הודה במקצת הבניה הנוסףת שבנה במבנה עצמו. גם נתן זה הוכח על פניו ולא היו נדרשות証據ות בברור.

על כן, ממצאיו העובדיים של בית משפט קמא הושתטו על נתונים שלא היו בחלוקת ומכל מקום על נתונים אשר לא נדרשה חקירה לבירם. על כן, לא הוכח בערעור חן חסר או עיוות דין בגין הדרכו בה ניהול ההליך, ודומה כי לא בכדי ניהול מבלי שמי מהונוכחים בו סבר שיש הכרח בחקירות.

ב"כ חן טען לפני כי לו היה מתאפשר לחקור את פסק הועדה, היה מוכיח באמצעות חקירתו את טענותיו לגבי זכותו של חן להחליף את גג האזבסט ללא קבלת היתר וכן כי כל תוספות הבניה במבנה אין דורשות היתר הבניה. לא מצאתי חשיבות גם לטענה זו. הטענה בדבר היות העבודות מושא צו הריסה כוללות החלפת גג ובדבר הינו עבירות שאין דורשות היתר, לא נטעה כלל בבקשתה. ממילא לא היה מקום לאשר חקירות בפלוגות אללה. כמו כן, מהתמנות נלמד כי הגג מיועד היה להיות מונח על תוספות בניה שלא הותרו (הגבהה של קומה על רוב שטח המבנה), ומכאן כי שאלת חוקיות התקנת הגג, כאשר הצוו מורה על הריסת הבניה הבלתי חוקית שעליה מבקש להנicho, אינה עוד חשובה.

על כן אף מצאתי כי חקירה, לא רק שלא הتبקשה, אלא גם לא הייתה משנה את מצבו של חן ואף משלא התקיימה, לא שונה מצבו המשפטיא לרעה.

12. עלילת הערעור של חן הינה כשלים שנפלו בהליך בבית משפט קמא. מצאתי כי ההליך התנהל באופן תקין, וכי מכל מקום בנסיבות העניין, לא עומדת לחן טענה בעניין זה.

גם טענותיו האחרות של חן דין להידחות - הן מהטעם שלא נטעוו בבקשתו מלכתחילה והן לגוף. בתמונות, שהוצגו גם לפני, מוכחת בניה משמעותית שבנה חן במבנה ואשר שינתה לחלוטין את מראהו ומצוב המבנה ההיסטורי. המבנה הקיים לא רק שחוופה, אלא נפתחו בו פתחים רבים, נוספו בו קורות ועמודים, נוספה בו קומה ושטחו גדול באופן ניכר. מה לבניה זו ולטעה בדבר החלפת גג אזבסט או החלפת רכיבים המותרת בתקנות? טוב היה לו לא נטעה טענה אלה, אשר מצדיקות את תוחשת אי הנוחות שהביע בית המשפט קמא בפסקת ההצעות.

על כן לא רأיתי לקבל את ערעоро של חן בעפ"א 52906-16-03, והנני מורה על דחייתו.

13. אף את ערעור הועדה לא רأיתי לקבל.

הועדה מшиגה על התערבות בית המשפט בהחלטה הנתונה לשיקול דעתה המוצעו של הוועדה בהחלטתה על צו הריסה מנהלי. אולם, החלטת בית המשפט אינה מתערבת בשיקול דעתה זה, אלא מבקרת את נחיצות הצעו

למטרותיו. לבית משפט הדן בבקשת לביטול צו הריסה מנהלי נתונה הסמכות לביקורת לגבי נחיצות הצו למניעת יצירת עובדה מוגמרת, כאמור בסעיף 238א (ח). לאחר שנבחנו הראיות על ידי בית המשפט, והוברר כי הבניה הנוכחית מבוססת על מבנה אשר ניתן לו היתר בשנות ה - 60, מצא בית המשפט כי אין להורות בצו מנהלי על הריסת המבנה כולה, והוא על צו מידתי (כלשונו), אשר יחול רק על הבניה אשר הוספה ללא היתר. התערבות זו אינה מכח סמכותו המפורשת של בית המשפט, ועל כן יש לדוחות את טענות העורר לעניין סמכות ההתערבות של בית משפט קמא.

בערעור הוועדה אף נטען כי לא ניתן להבחין בין המבנה המקורי לבין התוספות לו; כי היותר עצמו כבר אינו תקף; וכי ככל שייהרס רק חלק מהמבנה תהיה בכך סכנה. אולם, הראיות שהציגה הוועדה בתגובה שהגישה לבית המשפט קמא לא כללו חוות דעת או עדויות על פייהן לא ניתן להבחין בין המבנה שהותר בהיתר לבין התוספות שהוספו ואף לגבי סכנה שלולאה להתרחש ככל שיירסו רק התוספות. בית המשפט נתן החלטתו על פי התחבירים והראיות שצوروו להן והחליט על פי אלה. משכך, מנوعה הוועדה מלטעון ביום בערעור שלפנוי את מה שהחסירה לפני בית המשפט קמא ועל כן גם לא נפללה טעות בהחלטה, לפיה יש לסייע את הצו, ולהימנע מלהרeros את מה שנבנה על פי ההחלטה בעבר.

בבית המשפט הכשיר בהחלטתו הליך מנהלי מהיר של הריסה. הליך זה, של צו הריסה מנהלי, מתאים ונכון לבניה חדשה המשנה מצב. אפשר ובנסיבות העניין, נוכח סטייה מהיתר, נוכח מסוכנות ועוד טעמי יש מקום להרים גם את המבנה הישן. אולם, לא ניתן לפעול להריסה כאמור על פי הסמכות המקנית בסעיף 238 א' לחוק. טענות ומטען סעדים בקשר לסתיטה מהיתר ושימוש שאין מותר ניתן לברר על פי כתבי אישום שיש להגיש ובית המשפט יוכל להכריע בהן לאחר שמייעת ראיות.

כל שהועדה סבורה כי המצב החדש יהיה מסוכן, בוודאי עומדים לרשותה סעדים מכחUILות אחרות, שאין סעיף 238א' לחוק.

על כן הנני מורה על דחיתת שני העורורים ומורה כי יש לפעול על פי החלטת בית המשפט קמא.

ניתן והודיע היום כ"ב אלול תשע"ו, 25/09/2016 במעמד הנוכחים.

דפנה בלטמן קדראי, שופטת

[פרוטוקול הושמטה]

ההחלטה

באישור הצדדים נוכח חגי תשרי, הנני מורה על ארכה בת 60 יום על מנת לאפשר הריסה עצמית.
עמוד 6

ניתנה והודעה היום כ"ב אלול תשע"ו, 25/09/2016 במעמד הנוכחים.

דפנה בלטמן קדראי, שופטת

[פרוטוקול הושמטה]

החלטה

מתירה ארכה של 60 ימים לצורך הרישת המבנה בהתאם לצו ההריסה השיפוטי.

ניתנה והודעה היום כ"ב אלול תשע"ו, 25/09/2016 במעמד הנוכחים.

דפנה בלטמן קדראי, שופטת