



ת"פ 12755/01/21 - ליאור מנשה, איתי מנשה נגד ועדה מקומית לתכנון ובנייה רמת גן

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

עתפ"ב 12755-01-21 מנשה ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה רמת גן
לפני כבוד השופט ציון קאפח

מערערים
1. ליאור מנשה
2. איתי מנשה
ע"י ב"כ עו"ד ליאור רוב
נגד
משיבה
ועדה מקומית לתכנון ובנייה רמת גן

פסק דין

ערעור זה מוטב שלא היה מוגש מלכתחילה, אולם משב"כ המערערים עומד על הערעור חרף החלטותי, אני מחליט לדחות הערעור על הסף מבלי לקיים דיון.

תמצית הערעור-קיומו של צו הריסה מנהלי. המערערים טוענים כי מילאו אחר רוח הצו **אשר על תקפותו לא חלקו מלכתחילה** בעוד המשיבה טוענת כי לא אלה הם פני הדברים. פנייתם לבית משפט קמא נדחתה על הסף ומכאן הערעור אשר בפניי.

1. רקע עובדתי

ביום 18.10.20 הוצא צו הריסה מנהלי מכח סעיף 221 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**החוק**") ביחס לדירת המערערים. בצו נקבע כי המערערים מפצלים דירה ל 3 יחידות דיור נפרדות ועצמאיות בכך שבנו מבואת כניסה, מחיצות פנים והכנות תשתית ל 3 יחידות נפרדות ועצמאיות.

הצו יחול על כל הקירות והתשתיות שנבנו לצורך חלוקת הדירה, ושאינם מופיעים בתשריט היתר הבניה.

המערערים, **אשר היו מיוצגים**, פנו לבית משפט קמא ביום 21.10.20 בבקשה שכתרתה "**בקשה דחופה ביותר לצו זמני ולעיכוב ביצוע צו הריסה מנהלי**". בבקשה הודגש כי המערערים חפצים לבצע ההריסה בעצמם באמצעות " קבלן מקצועי".



ביום 29.10.20 נענה בית משפט קמא לבקשה ועיכב ביצוע צו ההריסה לפרק זמן של 45 ימים- המועד אשר התבקש ע"י המערערים עצמם.

ביום 27.12.20 הגישו המערערים (לאחר החלפת ייצוג) בקשה חדשה, זאת הפעם לביטול צו ההריסה. בבקשה נטען כי המערערים מילאו אחר הוראות הצו המנהלי ומשכך יש לבטלו.

בית משפט קמא דחה הבקשה, ביום 4.1.21, לאחר קבלת תגובת המשיבה כי פני הדברים שונים, כפי שהם עולים מדו"ח מפקח מיום 16.11.20, תצלומים וסרטון. עוד הוסיף בית משפט קמא כי על פי סעיף 228(א) לחוק יש לפנות בבקשה לביטול צו תוך 15 ימים מיום הוצאתו ומשכך חלף המועד להגיש בקשה לביטול. כמו כן, נדרש בית משפט קמא לעילות לביטול הצו כאמור בסעיף 229 לחוק וקבע כי אלה לא הוכחו במקרה זה - לא הוכח שהעבודות בוצעו כדין, לא הוכח כי הדרישות למתן צו לא מולאו ולא הוכח שנפל פגם חמור בהוצאת הצו.

אחר כל אלה, דחה בית משפט קמא את הבקשה על הסף על יסוד מכלול הנתונים אשר היו בפניו ובמיוחד נוכח דו"ח הפיקוח כי המערערים לא השלימו הריסת קירות המבואה אשר מובילה לשלוש יחידות דיור נפרדות ועדיין קיים חדר נרחצה נפרד לכל אחת מיחידות הדיור.

מכאן הערעור אשר בפניו.

2. בהודעת הערעור טוען ב"כ המערערים כי ביום 29.11.20 השלימו המערערים את ההריסה הנדרשת והתאמת הדירה לדרישות החוק.

לא זו אף זו, נטען כי אחד מהפקחים אשר ערכו ביקורת בדירה אמר למערערים: **"שאין מה להרוס לאור זה שיש מטבח אחד"**.

לתדהמת ב"כ המערערים, הוא הופתע לקבל תשובה ביום 23.12.2020, כי מלאכת ההריסה לא הושלמה ובכוונת המשיבה לבצע הריסה במקום המערערים ועל חשבונם.

לדברי ב"כ המערערים, התנהלות המשיבה הינה זלזול חמור בזכויות האזרח והיא בבחינת הפרה גסה של חובת ההגינות, לפי שאם נפלה שגגה מאת המערערים ויש לבצע השלמה של ההריסה, יש להודיע להם על כך.

מכאן, שהתנהלות המשיבה לוקה בחוסר סבירות קיצונית המחייבת את ביטול צו ההריסה.

ב"כ המערערים מוסיף וטוען, כי על פי אמות המידה המשפטיות, הדירה אינה מפוצלת וזאת בשים לב למבחנים המפורטים בהודעת הערעור.

3. עם קבלת הערעור ביקשתי מן הצדדים ליתן טעם מדוע לא יוחזר הדיון לבית משפט קמא לבירור



הסוגיה העובדתית, האם מילאו המערערים אחר הנדרש בצו ההריסה.

המשיבה התנגדה בכל תוקף להחזרת הדין, תוך שהיא מפנה להשתלשלות האירועים כמפורט בהחלטת ביהמ"ש קמא.

שבתי ופניתי לב"כ המערערים ליתן טעם מדוע לא יידחה הערעור על הסף. בתגובתו ציין, כי אין בדירה 3 יחידות דיור וכי על פי מבחני הפסיקה (העדר מוני חשמל נפרדים, מטבחים נפרדים וכו'), אין מדובר בדירה מפוצלת.

המחלוקת בין הצדדים הינה משפטית-עובדתית גרידא וראוי שתבורר בבית משפט קמא.

ב"כ המערערים מוסיף וטוען בתגובתו, כי יש לבחון טענות המערערים לגופן ולא להיאחז בנימוק פרוצדוראלי כפי שנהג בית משפט קמא. עוד ציין, כי לבית משפט קמא סמכות טבועה לבחון קיום החלטותיו.

4. דין והכרעה

אני רואה לנכון לדחות הערעור על הסף.

נקודת המוצא היא, כי צו ההריסה תקף משהמערערים עצמם אשר היו מיוצגים, הסכימו עם תקפות הצו והסעד שביקשו מלכתחילה נועד לאפשר להם לבצע ההריסה בעצמם.

העובדה שהייצוג הוחלף, אין בה כדי להוות טעם של ממש ולהסיג את הגלגל לאחור. קרי, להציב מבחנים נוספים ושונים לתקפות הצו.

הנה כי כן, שאלה אחת ויחידה עומדת להכרעה. **האם צו ההריסה המנהלי קיים ככתבו וכלשונו, אם לאו.**

בית משפט קמא, מתוך נקודת מוצא זו, ובצדק, דחה הבקשה המאוחרת לביטול הצו.

אינני רואה לנכון להתערב בהחלטת בית משפט קמא. אם נכונים דברי המערערים, כי אכן מילאו אחר הצו ולא נותר דבר להריסה כמאמר המפקח האלמוני, אני סמוך ובטוח כי המשיבה לא תבצע את מה שאין צריך לבצע.



הערעור נדחה.

בשים לב שלא קוים דיון, אין צו להוצאות.

ניתנת אורכה נוספת למערערים לבצע הצו תוך 30 ימים מהיום. אם לא יעשו כן, תהיה המשיבה רשאית לעשות כן.

המזכירות תשלח פסק הדין לצדדים.

ניתן היום, י"ב שבט תשפ"א, 25 ינואר 2021, בהעדר הצדדים.