



ת"פ 20216/10/20 - משה בראדרן זביחי נגד מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ובניה, תל אביב יפו

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

עתפ"ב 20216-10-20 זביחי נ' מדינת ישראל
לפני כבוד השופט ציון קאפח

מספר בקשה: 3

משה בראדרן זביחי
ע"י ב"כ עו"ד עומר כנען

המערער

נגד

המשיב

מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ובניה
תל אביב יפו
ע"י ב"כ עו"ד נעמה בנצקי ועו"ד ענת סגל

פסק דין

1. ערעור על החלטת בית משפט לעניינים מקומיים בתל אביב (כב' הש' הרנוף) בב"נ 73908-01-18 מיום 9.8.20 לפיה נדחתה בקשת המערער לביטול צו ההריסה המנהלי אשר הוצא לתוספת לבנייה קיימת אשר נבנתה ללא היתר בקומת הקרקע ברחוב קפלנסקי 1 בתל אביב (להלן: "המבנה").

אין מחלוקת כי לא התבקש היתר בניה למבנה נשוא הצו וכן אין מחלוקת כי אין מדובר במבנה אשר פטור בהיתר.

2. רקע והליכים קודמים

ביום 5.12.17 הוצא ע"י המשיבה צו הריסה מנהלי בגין בניית תוספת למבנה קיים מלוחות פנל מבודד בגודל 6.5*2.5 (בשטח של 16 מ"ר) ובמועד הביקור במקום הבנייה טרם הסתיימה.

המערער הגיש בקשה לביטול צו ההריסה המנהלי בטענה כי מדובר בעבודות שיפוץ ותחזוקה של קירות וגג במבנה הקיים במקום למעלה מ-50 שנים ומשכך יש לבטל את הצו.

עוד טען כי המבנה מאוכלס מזה שנים רבות וכל כן לא מתקיימים התנאים הדרושים להוצאת צו הריסה.



החלטת בית משפט קמא

המבנה נשוא הצו אינו אותו מבנה ישן שהיה קיים במקום (לטענת המערער) - לא מבחינת החומרים מהם הוא בנוי (קירות פנל מבודד לעומת תריסים) ולא מבחינת שטחו.

מאחר ואין מדובר בשינוי פנימי אלא שינוי חיצוני (קירות במקום תריסים), אזי מדובר בעבודה אשר טעונה היתר, לפי ס' 145 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (להלן: "**החוק**").

מעבר לכך, המערער לא טען ולא הוכיח כי למבנה הישן אשר היה במקום, היה היתר בנייה. בנסיבות אלה, אף אם הייתה בנייה קודמת במקום, אין הדבר אומר כי הבנייה החדשה הינה בנייה כדין.

הבניה החדשה אינה מחליפה בניה ישנה אשר זהה לה במידות והמבנה נשוא הצו אינו בגדר "רכיב בבניין" כגון רעף או תריס שהוחלף, במבנה בפני עצמו.

לעניין מועד הוצאת הצו- בית משפט קמא דחה את טענת המערער כי מדובר בדירת מגורים שהשימוש בה לא נפסק מעולם ולכן אין מקום להוציא צו הריסה מנהלי, מהטעם שהמבנה נשוא הצו אינו דירת המגורים אלא תוספת בניה שנבנתה בדירה. משכך, שאלת מועד סיום בניית הדירה או אכלוסה אינה רלוונטית. השאלה הרלוונטית הינה מועד סיום בניית התוספת נשוא הצו, או אכלוסה.

בית משפט קמא השתית החלטתו על תצהיר המפקח מיום 3.12.17 אשר עמד בבסיס הוצאת הצו, ובו צוין כי **ביום הוצאתו טרם הסתיימה העבודה האסורה**. עמדת המפקח נתמכה בתמונות אשר צולמו על ידו ולפיהן בקיר המבנה קיים פתח לחלון שעדיין לא הותקן והוא מכוסה בניילון, משמע שהעבודה עדיין נמשכה באותו מועד. מתמונות אחרות שהוגשו אשר צולמו **כחודש וחצי לפני הוצאת** הצו עולה כי הבניה נשוא הצו לא הייתה קיימת כלל, משמע שבעת הגשת תצהיר המפקח טרם חלפו 6 חודשים מיום סיום העבודה האסורה נשוא הצו.

המערער לא טען ולא הוכיח כי על אף שבניית התוספת לא הסתיימה היא הייתה מאוכלסת, וכל טענתו התמקדה באיכלוס בית המגורים.

על יסוד האמור קבעה השופטת כי המערער לא הרים את הנטל המוטל עליו, לא סתר את חזקת התקינות של הצו המנהלי ולא הוכיח כי הצו הוצא שלא כדין או כי קיימת עילה לביטולו ועל כן אישרה את ביצוע הצו.

3. א. **תמצית הטענות בערעור:**

המערער חזר על הטענות שהעלה בפני בית משפט קמא-

הצו לא הוצא בהתאם להוראות ס' 221 לחוק, שכן המבנה מאוכלס מזה שנים רבות ולפיכך לא מתקיימים התנאים הדרושים להוצאת צו הריסה.

לגופו של עניין, לא בוצעה תוספת בנייה אלא מדובר בהחלפת חומר קל בחומר קל-תיקון והחלפה של קירות וגג- לשם מניעת חדירת מי גשמים בעקבות התבלות החומר בחלוף השנים.



בבית המשפט חזר ב"כ המערער על טענותיו בערעור. לפי תצלום האוויר שצורף, משנת 2007, ניתן לראות כי קיים גג, גם אם לא ניתן לקבוע בבירור האם יש קירות. על כן לא ברור מדוע הוצא צו הריסה על כל הגג. המרפסת היא חלק מהדירה.

הסגירה החדשה היא בניה קלה אשר החליפה סגירה שהייתה קיימת שנים.

לגבי התמונה שצרפה המשיבה משנת 2015, לא ניתן לדעת שאכן התמונה צולמה בשנה זו שכן התאריך על גביה נכתב בכתב יד.

ב. תגובת המשיבה

המשיבה מבקשת לאמץ את החלטת בית משפט קמא, כמו כן את הקביעה העובדתית לפיה המבנה נשוא הצו אינו המבנה הישן אשר היה קיים במקום, לא מבחינת החומרים ממנו הוא עשוי ולא מבחינת שטחו.

גם את התקבל טענת המערער לפיה היה קיים בעבר מבנה כלשהו במקום, הרי שהריסה ובנייה מחדש טעונה היתר, מה עוד שלא ידוע אם לבנייה הישנה הוצא היתר.

המערער לא הציג ראיות המוכיחות את טענתו כי מדובר בשיפוץ של מבנה קיים. מנגד הגישה המשיבה תמונה משנת 2015 לפיה במקום שבו נבנה המבנה נשוא הצו כלל לא היה קיים מבנה.

בדיון בפניי טענה ב"כ המשיבה כי בית משפט קמא התייחס לעניין חוות הדעת ותצ"א מטעם המערער בסעיף 9 להחלטה. נקבע כי חוות הדעת והתצ"א אינן חד משמעיות. גם אם ניתן להתייחס לאמור בחוות הדעת, ניתן להתייחס לגג ולא לקירות מתחתיו.

בית משפט קמא הגיע למסקנה שלכל היותר היה במקום גגון ולא מבנה עם קירות.

4. דיון והכרעה

כל טענותיו המרכזיות של המערער מתרכזות בשגיאות שנפלו, לשיטתו, בקביעותיו העובדתיות של בית המשפט קמא. חלק מהטענות המשפטיות מבוססות אף הן על הנחות עובדתיות שנדחו על ידי בית המשפט קמא.

בהקשר זה, כידוע, אין ערכאת הערעור נוטה להתערב בקביעות עובדתיות ובממצאי מהימנות שקבעה הערכאה הדיונית, אלא במקרים חריגים ונדירים בהם הגרסה העובדתית שהתקבלה על ידי הערכאה הדיונית אינה מתקבלת על הדעת ואינה מתיישבת עם הראיות והשכל הישר או במקרים בהם אין לערכאה הדיונית כל יתרון



על פני ערכאת הערעור (ראו למשל ע"פ 6237/12 ג'ולאני נ' מדינת ישראל (פורסם ביום 6.9.2016; ע"פ 1258/03 פלוני נ' מדינת ישראל, פ"ד נח(6) 625).

אני סבור כי המקרה הנוכחי אינו נופל בגדר אותם מקרים חריגים. קביעותיו ומסקנותיו של בית המשפט קמא מבוססות כדבעי ומפורטות היטב ואינני מוצא מקום להתערב בהן.

המערער צרף לבקשתו בפני בית משפט קמא שתי תמונות בהן לא נראה המקום נשוא הצו כלל, ועל כן הן אינן מעלות או מורידות לצורך הוכחת טענתו.

בתמונות אחרות אשר הוגשו על ידי מר זביחי, אחיו של המערער, ניתן לראות תריסים התוחמים את המרפסת. בעדותו עמד מר זביחי על כך שאותם תריסים קיימים במקום מזה שנים רבות, והתמונה צולמה על ידו לפחות לפני שנתיים. מנגד, הוא מסר בתצהירו כי התמונות צולמו לבקשת בא-כוחו **לאחר** שניתן צו ההריסה המנהלי. טענה זו נדחתה שכן התמונות אינן עולות בקנה אחד עם התמונות המצורפות לצו ההריסה, אשר צולמו ע"י המשיב, בהן ניתן לראות מבנה **שונה לחלוטין** מהנראה בתמונות המערער.

עוד צרף חו"ד של מפענח תצלום אויר משנת 2007, אך הקביעות בחוות הדעת לא היו חד משמעיות אשר לשאלה האם בשנת 2007 היה קיים במקום מבנה עם קירות או שמה רק גגון.

לעומת זאת, הוגשה מטעם המשיב תמונה משנת 2015, שם ניתן לראות כי במקום שבו עומד היום המבנה נשוא הצו, לא היה מבנה כלל. לגבי תמונה זו העיד מפקח בניה (ראש צוות) באזור נשוא הצו מזה 28 שנים, כי הוא צילם את התמונה בעצמו, ביום 25.5.15. בית המשפט קמא מצא את עדותו קוהרנטית ומהימנה.

בהתבסס על העדויות והתמונות שהוצגו בפניו, קבע בית המשפט כי בשנת 2007 היה במקום גגון ולכל היותר ארבעה עמודים, אך לא מבנה עם קירות. משכך, המערער לא הרים את הנטל המוטל עליו להוכיח את טענתו.

אף אם הייתה מתקבלת טענת המערער כי במקום היו תריסים אשר שופצו, אין בכך להועיל לטענתו מאחר ולא מדובר באותו חומר. כמו כן, לא הוכח כי שטח המבנה הישן זהה לשטח המבנה החדש, אלא ההיפך.

כללם של דברים- אין מדובר בשינוי פנימי בדירה, כהגדרת ס' 145 לחוק, ומדובר בעבודה הטעונה היתר.

לזאת יש להוסיף שלא הוכח כי למבנה הישן היה קיים היתר בניה מלכתחילה.

הערעור נדחה.

המזכירות תשלח העתק פסק הדין לצדדים.



ניתן היום, כ"ג חשוון תשפ"א, 10 נובמבר 2020, בהעדר הצדדים.