



ת"פ 23105/04/22 - זיד טוויל נגד היחידה הארצית לאכיפה דיני התכנון ובניה

בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

עתפ"ב 23105-04-22 טוויל נ' לאכיפה דיני התכנון ובניה

בפני כבוד השופט עידו דרואן-גמליאל
מעורר זיד טוויל
נגד
משיבה היחידה הארצית לאכיפה דיני התכנון ובניה
המעורר ע"י ב"כ עוה"ד יעקב כהן
המשיבה ע"י ב"כ עוה"ד משה שמיר
פסק דין

לפניי ערעור שהגיש המערער ביום 12.04.22 על החלטתו של בית המשפט לעניינים מקומיים בפתח תקוה (כב' הש' עדנה יוסף-קוזין), שניתנה ביום 27.03.22 בתיק בצה"מ 59314-12-19, לרבות על פסק-דין שניתן באותו תיק ביום 15.11.20, ובה נדחתה בקשת המערער לביטול צו הריסה מנהלי, שנחתם ביום 05.12.19 ביד מנהל מחוז מרכז של הרשות לאכיפה במקרקעין, והודבק כדין בנכס ביום 10.12.19.

הצו הנ"ל, שהוצא מכוח סעיף 221 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מתייחס לחלקה 41 בגוש 7839 המצויה במרחב התכנון של הוועדה המקומית לתכנון ובניה טיבה, ועניינו עבודה אסורה שהוגדרה במילים "סכנת אסכורית מפח וברזל בשטח של כ-1526 מ"ר".

הסככה שבנדון הורכבה מעמודי ברזל ("קונסטרוקציית ברזל") ומקירי פח אותו נשאו העמודים.

עיקרו של ערעור נעוץ במחלוקת, ששורשה עוד בהודעת אזהרה לפני נקיטת הליכים, שהוצאה ונמסרה למערער ביום 05.11.19 על-ידי המפקחים אבישי בן עמי ואלדן טאנר, ובה תוארה העבודה האסורה כ"קירי קונסטרוקציית ברזל בפאנל מבודד בשטח של כ-1526 מ"ר".

הקירוי[1] נהרס על-ידי המערער, לפי הסכמה שהושגה בערעור קודם בעניין זה, כאשר עוד הוסכם כך: "כיוון שבמהלך הדיון בערעור עלתה אי בהירות בנוגע להיקף ההריסה הנדרש במסגרת צו ההריסה המנהלי, קרי: האם החיפוי בלבד או גם הקונסטרוקציה עליה מונח החיפוי, יוכל המערער להגיש לביהמ"ש קמא בקשת הבהרה בעניין זה תוך 7 ימים וביהמ"ש קמא ידון בבקשה" [עתפ"ב (מרכז) 20169-12-20, פסק-דין מיום 01.07.21, להלן הערעור הראשון].

בעקבות פסק הדין בערעור הראשון, שניתן בהסכמה, הוגשה לערכאה קמא בקשה להבהרה, שהובילה, לאחר דיון, להחלטה בה **בית המשפט קבע שצו ההריסה מתייחס לכלל מבנה הסככה**. בית המשפט הדגיש, כי הטענה לפיה הצו חל רק על הקירוי, לא עלתה כלל בדיון, ולכן לא נטען כי יש להבדיל בין הקירוי החדש לבין הקונסטרוקציה הישנה, שמפאת יושנה אינה יכולה להיות נושא לצו הריסה מנהלי. פסק הדין, כמו-גם צו ההריסה,

עמוד 1



התייחס ל"סככת איסכורית מפח וברזל" - משמע, קירוי הפח וקונסטרוקציית הברזל גם-יחד.

הערעור סב אפוא על שאלת היקפו של צו ההריסה - האם תוקפו למכלול הסככה, או רק לקירוי?

טוען המערער:

1. מנוסח האזהרה שקדמה להוצאת הצו, ברור שעניינה ב"קירוי" בלבד, פאנל הפח, שנישא על הקונסטרוקציה, אך נבדל ממנה. מבחינה לשונית "סככה" אינה אלא "קירוי" או "גג".
2. עובדתית: הקונסטרוקציה נבנתה כבר בשנת 2013, והרי היא בנייה ישנה שלא ניתן להורות על הריסתה בצו הנדון, שכן סעיף 221(א) לחוק מגביל את הוצאתו של צו הריסה מנהלי לעבודה אסורה שלא הסתיימה, או שלא חלפו יותר משישה חודשים מיום שהסתיימה ועד להגשת תצהיר מפקח. עד ההגנה מר טיבי, מפקח בנייה מטעם הוועדה המקומית טיבה, העיד כי אכן כבר ב-2013 ניצבה במקום קונסטרוקציית ברזל. בית המשפט קמא עצמו קבע שמדובר "בבנייה חדשה של גג חדש למבנה קונסטרוקציית ברזל קיים".
3. בסעיף 7 לסיכומיה, לקראת פסק הדין, התייחסה גם המשיבה ל"בניית גג חדש לחלוטין", ובכך העידה שגם להבנתה רק הקירוי משמש נושא לצו.

משיבה המשיבה:

1. לאורך ההליך, עד לערעור הראשון, לא טען מי מהצדדים כי יש להבדיל ולאבחן בין הקונסטרוקציה לבין קירוי הפח, וברור היה כי הכל מתייחסים לסככה כנושא אחד. פשיטא, שלא נטען כי הקונסטרוקציה אינה כלולה בצו. באין טענות - לא היה דיון וליבון.
2. מכל מקום, בניית הסככה כוללת את פריסת הקירוי, וזו טרם הושלמה בששת החודשים שקדמו לצו, כעולה מהראיות שעליהן סמך בית המשפט קמא את פסק הדין.
3. לשון הצו מתייחסת לסככה "מפח וברזל", כלומר קירוי וקונסטרוקציה כאחד.

דין ומסקנות:

1. טענה כה מרכזית אינה יכולה להתבסס על הבל פה, בגזירת חלקי-אמרות ספורים משטף דיבורו של עד, אלא יש לטענה במפורש ובבירור. כך או אחרת, המובאות המעטות שליקט המערער מדברי בית המשפט, המשיבה והעד טיבי, אינן מלמדות על יחס מאבחן לחלקי הסככה בכל הנוגע לתחולת הצו, אף שאין מחלוקת שהקונסטרוקציה קדמה בהרבה לקירוי.
2. סריקת מהלכו של הדיון עד לערעור הראשון, בין בכתבי בי-דין שהוגשו ובין בתיעוד הנאמר בפרוטוקול, מלמדת כי אכן לא נטען על-ידי המערער, מפי ב"כ דאז, כי צו ההריסה מוגבל לקירוי בלבד, וברור כי ההתייחסות לסככה היא כאל אובייקט יחיד ושלם, המורכב מברזל - רכיב הקונסטרוקציה, ומפח - רכיב הקירוי, שרק בצירופם יחד נוצרת סככה.
3. עניינו של מכלול, במצב דברים שבו פירוקו (הרעיוני) לאיברים נבדלים מוביל לאובדן זהותו ועד אבסורד, כבר



נדון בפסיקת בית המשפט העליון, שדחה מהלך דברים מסוג זה, וראו רע"פ 7314/21 חוסין נ' היחידה הארצית לאכיפת דיני תכנון ובניה (2021), ורע"פ 205/22 עיאדה נ' דוד אוהיון מנהל מחוז חיפה (2022)[2]. יפים הדברים לענייננו.

4. לא מצאתי כי לשון האזהרה כה רחוקה מלשונו של הצו, עד-כדי ערעור תוקפו של הצו. אין לצפות לדיוק לשוני ומשפטי בנוסח האזהרה שמוציא מפקח תחת ידו, כבנוסח הצו המוצא על-ידי סמכות בכירה, לאחר עיון בתיק הפיקוח ולאחר היוועצות.

5. בכלל האמור די כדי לדחות את הערעור, ואבהיר עוד שני עניינים:

א. התרתי לצדדים להגיש רשימת אסמכתאות ודחיתי את ניסיון המערער להגיש שישה עמודי תוספות טיעונים שהוצגו כ"אסמכתאות". כל טענה שלא עלתה בכתבי הטענות ובדיון, לא נדונה ולא תידון רק מעצם אזכורה ככותרת ברשימת הפניות;

ב. ב"כ המערער סילק מהשולחן טענות בדבר "אופק תכנוני", בהודעתו מיום 14.08.22, בה הודיע כי לא צפויה "הבשלה תכנונית" אלא בעוד שנה לפחות;

סוף דבר:

א. הערעור נדחה והצו ניתן לביצוע במלואו, לרבות קונסטרוקציית הברזל;

ב. לנוכח הזמן הרב שעמד לרשות המערער לצורך היערכות, ובפרט לאחר שמיעת הערות בית המשפט ביום 17.07.22, יבוטל עיכוב הביצוע מיידית;

ג. לנוכח מיקוד הדיון, יחויב המערער בהוצאות המשיבה בערעור זה בסך ₪ 2,000 בלבד;

ניתן היום, ב' אלול תשפ"ב, 29 אוגוסט 2022, בהעדר הצדדים.

[1] הצדדים וביהמ"ש קמא השתמשו לחילופין במושגים 'קירוי' ו'חיפוי', במשמעות זהה;

[2] אציין בזירות, כי חלק מהפניות המערער אינן מדויקות, או אינן מצדדות בהכרח בעמדתו. כך למשל הפניה 1.3, שאיננה של בית המשפט העליון אלא של בית משפט השלום, שלענייננו קובעת ההיפך מטענת המערער (התוצאה הסופית נשענה על פגם בהליך ההיוועצות);