

עפ"א 30127/04/19 - תמר פלד נגד הועדה המקומית תכנון ובניה חיפה

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פלייליים

עפ"א 30127-04-19 פלד נ' תכנון ובניה חיפה
תיק חיצוני: מספר תיק חיצוני

בפני	כבוד השופט שמואל מנדלבוים
מערערת	תמר פלד
נגד	
משיבה	הועדה המקומית תכנון ובניה חיפה

החלטה

1. בתיק זה ניתנה על ידי החלטה אחרונה ביום 16.7.19 ובה פירטתי את השתלשלות העניינים ביחס לצו הריסה שהוציאה המשיבה ביום 22.10.18 (להלן-"צו ההריסה"), שעניינו נדון ב"שלל" ערכאות ובמסגרת הדיונים שהתקיימו בפני כבר ניתנו על ידי מספר החלטות מפורטות הן בשאלת תוקפו של צו ההריסה, הן בשאלת היקפו והן בשאלת דרך ביצועו במסגרת ביצוע עצמי על ידי המערערת.

2. בהחלטתי האחרונה קבעתי, תוך הסתמכות על מצגים שהוצגו בפני על ידי האדריכלית מטעם המערערת (להלן-"**האדריכלית**"), בין היתר את הקביעות כדלקמן:

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

חלק הממ"ד - לגביו לא קיימת כל התייחסות של האדריכלית בשאלת קיומו של חלק זה בטרם החלו העבודות ויצוין כי בהחלטתי הקודמת כבר קבעתי כי נראה שחלקו המכריע של הממ"ד, אם לא כולו, נבנה תוך הפרת הצווים שניתנו בעניינה של המערערת.

חלק המסומן כ"חלל קיים בעת רכישת המבנה".

חלק המסומן כ"חלל נוסף לאחר רכישת המבנה".

עמוד 1

ביחס לחלק שהיה קיים בעת רכישת המבנה נטען כי "**בוצע חיזוק קירות (הקיר מט לנפול), בוצעו עבודות אטימה, טייח, ריצוף, כמו כן הותקנו כיור ושירותים**", וכמו 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**" ואצין, כי לא ברור מהמכתב מהו "**השטח הנ"ל**" שאליו התייחסה האדריכלית.

.....

לגופו של עניין, אין חולק על כך שכל השטח אותו סימנה האדריכלית כ"**חלל נוסף לאחר רכישת המבנה**" נכלל בצו ההריסה, ובהתאם כל תוספת בנייה המצויה בו יש להורסה.

.....

באשר לחלק שסומן כ"**חלל קיים בעת רכישת המבנה**", מהתמונות שהוצגו בפניי עולה לכאורה כי במסגרת עבודות החפירה שבוצעו נהרסו גם חלקים מאותו חלק שסומן כחלק שכבר היה קיים, ובכל מקרה בוצעו בחלק זה עבודות בנייה הטעונות היתר, וזאת על פי האמור במכתב האדריכלית.

עם זאת, מאחר וסוגיה זו לא הובהרה דיה בפניי, אני מורה כי רק ביחס לחלק זה, תוכל המערערת להסתפק באטימת **החלק המסומן כ"חלל קיים בעת רכישת המבנה"** בתשריט האדריכלית, והמערערת לא תהיה רשאית לעשות שימוש בחלק זה עד לגמר הליכי הבקשה להיתר, ובהתאם לתוצאות הליך זה.

.....

לפיכך ולאור כל האמור לעיל, אני מורה כי על המערערת להשלים את ביצוע הריסת החלק שסומן כ"**חלל נוסף לאחר רכישת המבנה**" בתשריט האדריכלית, וכן את אטימת החלק שסומן כ"**חלל קיים בעת רכישת המבנה**", עד ליום 18.7.19 בשעה 18:00 ולאחר מועד זה תהיה המשיבה רשאית לבצע את צו ההריסה בכוחות עצמה.

וידגש כי ככל שהמערערת לא תאטום את ה"**חלל קיים בעת רכישת המבנה**", באופן המונע שימוש כלשהו בשטח זה, המשיבה תהיה רשאית להורסו במסגרת ביצוע צו ההריסה...."

3. עוד טרם "יבש הדיו" על החלטתי וכבר הוגשה בקשה נוספת "דחופה ובהולה" מטעם המערערת ובה נטען כי החלטתי איננה ניתנת לביצוע מאחר ולא ניתן להרוס את החלק שסומן כחלל שנוסף לאחר הרכישה מבלי שיהרס גם החלק שהיה קיים שלגביו התרתי את אטימתו ולדברי ב"כ המערער האדריכלית התקשרה למשרדו "**והודיעה שלא ניתן לבצע את הצו כפי שניתן על ידי כב' בית המשפט כאשר מדובר בבונקר היצוק כיחידה אחת ולא ניתן להרוס רק מחצית ממנו**..." (דגש שלי ש.מ.).

4. לחיזוק טענותיו הוגשה על ידי ב"כ המערערת חוו"ד של קונסטרוקטור אשר סימן 3 קירות בחלקו הדרומי ומזרחי של הנכס כקירות תומכים, ולטענתו לא ניתן להרוס קירות אלו, מאחר והריסתם תגרום

ל"קריסה ודאית" הן של קרקע השטח הציבורי הגובל בחלקה והן של קרקע החצר השכנה .

5. עו"ד ציין הקונסטרוקטור כי **"תקרת הבטון המחברת בין הקירות כוללת אלמנטי הקשחה וחיזוק מבטון מזוין לייצוב קירות התמך הנ"ל"**

6. המשיבה מתנגדת בתוקף לבקשה , ובתגובתה שהוגשה בטרם הוגשה חוות הדעת מטעם המערערת נטען כי טענות המערערת הינן טענות בלתי מבוססות , וכי בכל מקרה כל העבודות גם בחלק הקיים בוצעו ללא היתר תוך הפרת צווים מינהליים , וכל מטרת הבקשה היא לסכל את ההחלטה מיום 16.7.2019 .

7. בנוסף נטען כי מדברי ב"כ המערערת עצמו עולה כי כל מבנה "הבונקר" נבנה כ"יציקה אחת" ומכאן שכולו נבנה ללא היתר ובהתאם יש להרוס את המבנה כולו.

8. לאחר **שעיינתי בכל טיעוני הצדדים , אני דוחה את בקשת המערערת .**

9. ראשית , יודגש כי הטענה בדבר חוסר האפשרות להפריד בין החלק שכבר היה קיים לחלק שנוסף בבנייה החדשה לא הועלתה על יד המערערת בדיונים הקודמים והיו לה הזדמנויות רבות להעלות טענה זו ומשלא עשתה כן דין הבקשה להידחות על הסף מטעם זה בלבד.

10. זאת ועוד , הנתונים הנמסרים בבקשה על ידי ב"כ המערערת סותרים את נתוני האדריכלית , וכזכור האדריכלית טענה במכתבה כי בחלל שהיה קיים בעת הרכישה בוצע "חיזוק קירות" , ולא צוינה יציקת תקרה כלשהי , ואילו כיום טוען ב"כ המערערת כי כל מבנה "הבונקר" אשר לטענתו מצוי בחלקו בשטח שכבר היה קיים בעת רכישת המבנה נבנה **"ביציקה אחת"** בלתי ניתנת להפרדה עם הבנייה החדשה ומכאן שגם בחלק שהיה קיים בוצעו בבירור עבודות בנייה ללא היתר .

11. אינני נדרש להכריע בגרסאות הסותרות שנמסרו על ידי המערערת , ואולם אציין בכל זאת כי מחוות הדעת של הקונסטרוקטור עולה כי הוא מתייחס לקירות תומכים המצויים בחלק שאין חולק עליו כי הוא בנייה חדשה ובכל מקרה הם אינם קשורים לחלק שסומן כ"חלל שהיה קיים בעת הרכישה" , וזאת למעט קיר הגבול המזרחי של החלקה שבחלקו העליון בתשריט מצוי בחלק שהיה קיים במבנה ושאיננו מצוי אף בשטח שסומן בצהוב בתשריט שהגישה המשיבה.

12. בכל מקרה דין כל הבנייה שבוצעה בכל השטח שסומן "כחלל שנוסף לאחר הרכישה" להיהרס וככל שהמערערת ביצעה "יציקה אחת" שחלקה מצוי גם בשטח שסומן כ"חלל שהיה קיים בעת הרכישה" , דינה אף הוא להיהרס , מאחר ומדובר בבנייה חדשה שבוצעה שלא כדין ואשר נכללה בצו ההריסה ,

ובענין זה יודגש כי בהחלטתי מיום 16.7.19 התרתי למערערת לאטום ולא להרוס את החלק שסומן כ"חלל שהיה קיים בעת הרכישה" וזאת רק בשל הספק שהתעורר בשאלת היקף העבודות שבוצעו בשטח זה, והנה על פי הודאת ב"כ המערערת עצמו גם בשטח זה בוצעו עבודות יציקה ובניית "בונקר" אשר אינן ניתנו להפרדה מהחלק החדש שנבנה, והן בהכרח מהוות בנייה חדשה שדינה להיהרס.

13. סיכומי של דבר, אני דוחה את הנסיון הנוסף של המערערת לסכל את ביצוע צו ההריסה, ואמנם אין חולק על כך כי למערערת זכות לביצוע עצמי של צו ההריסה, ואולם כאשר זכות זו מנוצלת על ידי המערערת לעיכוב בלתי פוסק של קיום צו ההריסה זכות זו מתבטלת ונדחית מפני הצורך הציבורי בהקפדה על אכיפת דיני התכנון והבנייה בין היתר בדרך של ביצוע צווי הריסה מינהליים.

14. לפיכך ורק בשל הנסיבות, **ורק באם המשיבה לא החלה כבר את ביצוע ההריסה**, אני מאריך את המועד לביצוע עצמי של צו ההריסה במסגרתו תהרוס המערערת את כל מבנה "הבונקר", עד ליום שני **22.7.2019 בשעה 12:00**, ולאחר מועד זה תהיה המשיבה רשאית לפעול לביצוע צו ההריסה בהתאם להחלטתי מיום 16.7.2019.

15. ויודגש כי גם על בסיס חוות דעת הקונסטרוקטור, כל שניתן היה לשקול הוא להתיר למערערת להשאיר ולא להרוס את קירות תומכי המגרש שנבנו על ידה, בחלקו הדרומי של הנכס, **הא ותו לא**, וככל שהמערערת תהרוס את מבנה "הבונקר" במלואו ותבקש להותיר אך ורק קיר תומך בגבולו הדרומי של הנכס, ניתן יהיה לשקול העתרות לבקשה, אך תנאי לכך יהיה שהמערערת תהרוס **בפועל** את כל יתר הבנייה הנכללת בצו ההריסה ובכלל זה מבנה ה"בונקר".

16. ככל שהמערערת אינה רוצה ו/או מסוגלת לעשות כן, צו ההריסה יבוצע כאמור על ידי המשיבה, אשר תידרש לבצע את הצו בזהירות הנדרשת על מנת שלא תגרם קריסה של השטח הציבורי או החצר השכנה כנטען על ידי המערערת.

17. תשומת לב הצדדים לכך שכל בקשה שתוגש בתיק החל מיום 21.7.2019 ועד ליום 1.8.2019 תובא בפני השופט התורן.

18. **המזכירות תודיע מיידית על החלטתי לצדדים.**

ניתנה היום, ט"ז תמוז תשע"ט, 19 יולי 2019, בהעדר הצדדים.

