

## עפ"א 19791/07/17 - עירית חולון נגד שלמה חולי

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

עפ"א 19791-07-17 עירית חולון נ' חולי  
לפני: כבוד השופטת עמיתה מרים סוקולוב  
המערערת: עירית חולון  
נגד: ע"י ב"כ עו"ד טל  
שלמה חולי

### פסק-דין

בפני ערעור שהגישה הועדה המקומית לתכנון ובנייה חולון על החלטתו של בית המשפט לעניינים מקומיים בחולון (כב' השופט נ' אשכול) מיום 5/7/2017, לפיה נדחתה הבקשה לביטול צו ההריסה המנהלי שהגיש המשיב, באופן חלקי לגבי שלושה קירות (דרומי, מערבי ומזרחי) בלבד.

באשר לקיר הצפוני של המבנה, קבע בית משפט קמא כי לא ניתן לקבוע באופן חד-משמעי כי מדובר בבניה חדשה. לגבי הגג נקבע כי היה קיים למעלה מ-60 יום לפני הוצאת הצו.

ביום 15/10/2017, יום לפני מועד הדיון הגיש עו"ד נוראל אור בקשת דחיה בשם המשיב. לדבריו, במהלך חול המועד סוכות נודע למשיב במקרה על הערעור נשוא הדיון.

בהחלטתי מיום 15/10/2017 דחיתי את הבקשה וציינתי כי ההזמנה לדיון נשלחה למשיב כדין ביום 10/7/2017 והיה עליו לידע את בא כוחו אם חפץ בייצוג של עורך דין.

במועד הדיון הופיע המשיב וחזר על בקשתו לדחות את הדיון. לדבריו הודע לו על הדיון טלפונית על ידי מזכירות בית המשפט לפני כשלושה שבועות, אולם בגלל החגים לא היה סיפק בידו לפנות לעורך דין ולהתכונן לדיון.

ב"כ המערערת הדגיש כי מסמכי הערעור נשלחו למשיב כדין, לכתובת הרשומה במשרד הפנים.

אין מקום במקרה זה לדחות את הדיון. המשיב קיבל זימון כדין לכתובת הרשומה במשרד הפנים ואם איננו מתגורר בכתובת זו כטענתו, היה עליו לדאוג לשנות את כתובתו במשרד הפנים. זאת ועוד, לדברי המשיב ואף מהרישומים המצויים בתיק בית משפט, הודע למשיב גם טלפונית על מועד הדיון על ידי מזכירות בית המשפט זמן ניכר לפני מועד הדיון. יודגש, כי המשיב אף הודיע לבית משפט קמא בישיבה מיום 5/7/2017 כי הוא מבקש להמשיך את הדיון בבקשתו ללא ייצוג עורך דין ולייצג את עצמו. (ראה: פרוטוקול הדיון מיום 5/7/2017).

בנסיבות הללו, כאמור אין מקום להיעתר לבקשתו של המשיב לדחיית הדיון.

ביום 28/7/2016 בביקור שערך המפקח מר ווסרלאוף באזור המכונה "המשולש החקלאי" בחולון שהינו קרקע חקלאית על פי התב"ע, מצא כי מבנה שהיה קיים במקום ללא היתר בנייה (עשוי ממכולות וסגירה ביניהן) פורק ובמקומו נבנה מבנה חדש ללא היתר, מבנייה קלה על גבי רצפת בטון יצוקה. המבנה גודר באמצעות במבוק. (הוצגו תמונות של המבנה החדש, הדו"ח של המפקח ותצ"א מתאריכים קודמים בהם נראה המבנה הישן).

ביום 1/8/2016 ניתן צו הריסה מנהלי לגבי הבנייה דנן והצו הודבק על דלת המבנה.

ביום 3/8/2016 הגיש המשיב בקשה לבית משפט קמא לביטול צו ההריסה המנהלי דנן.

ביום 7/9/2016 התקיים דיון ראשון בבקשה דנן בבית משפט קמא ובית משפט הורה לצדדים להגיש סיכומים בכתב.

בהמשך התקיים דיון נוסף ביום 16/2/2017.

ביום 22/5/2017 נערך ביקור במקום ביוזמת בית משפט קמא. נרשם פרוטוקול וצולם המבנה נשוא הדיון מכל צדדיו.

לאחר הביקור במקום התקיים דיון נוסף, ביום 5/7/2017 וניתנה ההחלטה נשוא הערעור.

להלן בתמצית טיעוני המערערת:

1. שגה בית משפט קמא בכך שנתן למשיב מעמד להגיש בקשה לביטול צו ההריסה המנהלי, כאשר כל שהוצג לבית המשפט הינו הסכם ללא תאריך אשר איננו מזכיר כלל את שמו של המשיב ואיננו מקנה לו כל מעמד במקרקעין נשוא צו ההריסה המנהלי. לטענת המערערת המשיב הינו פולש למקרקעין הללו.
2. שגה בית משפט קמא בהחלטתו לפיה צו ההריסה המנהלי יחול רק לגבי שלושה קירות של המבנה. התשתית הראייתית מצביעה על כך שמדובר במבנה חדש לחלוטין, לרבות הגג והקיר הצפוני. החלטה זו אף איננה ניתנת לביצוע.
3. בהתאם לחוק התכנון והבנייה, הריסת בניין והקמתו בשנית, כולו או מקצתו, כמוה כבניה חדשה ויש צורך בהיתר בניה. הלכה פסוקה היא, כי במקרה כזה יש להורות על הריסת המבנה הבלתי חוקי כולו, במיוחד כאשר תוספת הבנייה החדשה שבגינה הוצא צו ההריסה היא זו המשמעותית. גם מטעם זה יש לקבוע כי צו ההריסה יחול על המבנה כולו.

## דין והכרעה

לאחר שעיינתי בכל חומר הראיות שבתיק בית משפט קמא, לרבות פרוטוקולי הדיונים, המסמכים, סיכומי הצדדים בכתב ושמעתי את דברי הצדדים, שוכנעתי כי יש ממש בטיעוני המערערת.

לדברי המשיב, כפי שהובאו בהרחבה בפני בית משפט קמא, אין מדובר בבנייה חדשה, המבנה הוא מבנה ישן וכך גם גג המבנה.

טענות המערערת מתמקדות בשני נושאים:

א. המשיב לא הוכיח את זכותו כדין במקרקעין ועל כן לא קמה לו הזכות להגיש בקשה לביטול צו ההריסה המנהלי.

ב. צו ההריסה המנהלי הוצא כדין. המבנה הישן נהרס על ידי המשיב ובמקומו נבנה מבנה חדש ברובו ועל כן יש ליתן צו הריסה על המבנה כולו.

באשר למבנה נשוא הצו, לאחר שעיינתי בחומר הראיות כמפורט לעיל, דו"ח המפקח והתמונות שצורפו לדו"ח, התצ"א, פרוטוקול הביקור במקום שערך בית משפט והתמונות שצולמו בעת הביקור במקום, שוכנעתי כי מדובר בפירוק המבנה הישן ובבנייה חדשה לחלוטין.

המבנה הישן שנבנה ממכולות מחוברות ביניהן פורק והחלקים המפורקים אף צולמו במקום.

יצקו רצפה חדשה מבטון, נבנו קירות מבנייה קלה וגג.

מהתמונות המבנה נראה חדש לחלוטין ואף טרם הסתיימה בנייתו של אחד הקירות.

הגג החדש שנבנה שונה לחלוטין מהגג הישן שהיה עשוי טלאים טלאים, דבר אשר נראה לעין בתמונות התצ"א.

אינני מקבלת את מסקנתו של בית משפט קמא לפיה לא הוכח שהקיר הצפוני של המבנה חדש, הרי מדובר ביציקת רצפה חדשה מבטון אשר עליה נבנו הקירות.

זאת ועוד, כאשר מדובר במבנה חדש שהוקם במקום מבנה ישן שנהרס, אין צורך להביא ראיות לכך שכל פרט וכל קיר נבנו מחדש. אין ספק שגם לפי קביעותיו של בית משפט קמא מרבית הבנייה הינה חדשה.

בהתאם להוראת סעיף 145(א)(2) לחוק התכנון והבנייה, די בהקמת המבנה שנהרס בשנית כולו או מקצתו, הוספה לבניין קיים וכל תיקון בו למעט שינוי פנימי, על מנת שתתקיים העבירה של בנייה ללא היתר.

במקרה דנן, גם אם לא הוכח כפי שקבע בית משפט קמא שהקיר הצפוני נבנה מחדש, יש להחיל את צו ההריסה המנהלי על המבנה כולו שמרביתו גם לפי קביעותיו של בית משפט קמא נבנה מחדש.

אולם כאמור, שוכנעתי מהראיות המצויות למכביר בתיק בית משפט קמא כי מדובר בבנייה חדשה של המבנה כולו, לרבות הגג.

כאמור, הגג החדש שונה לחלוטין במראהו ובמבנהו מהגג הישן.

לענין מועד סיום הבנייה - יש למנות את 60 הימים מיום שהסתיימה בניית המבנה כולו ולא מיום שהסתיימה בניית כל חלק וכל קיר ממנו. כך שאין כל חשיבות אם הגג החדש נבנה יותר מ-60 ימים לפני הגשת התצהיר כל עוד מדובר בגג חדש. בניית המבנה כולו לא הסתיימה לפני יותר מ-60 ימים לפני חתימה על התצהיר התומך בצו ההריסה המנהלי, וזאת ניתן ללמוד מהדו"ח שערך המפקח והתמונות שצורפו לו.

יתר על כן, הלכה פסוקה כי לא ניתן לאכלס מבנה כל עוד לא הסתיימה לחלוטין בנייתו. כך שגם אם ישן מאן דהוא בבניין שטרם הסתיימה בנייתו אין מדובר באכלוס המבנה בהתאם לחוק.

בנוגע לזכותו של המשיב במקרקעין - אכן לכאורה יש ממש בטענת המערערת לפיה המשיב לא הצליח להוכיח את זכותו כדין במקרקעין ובמבנה נשוא הצו, ואין לו כל נגיעה להסכם שצורף, אולם מאחר וקבעתי כי צו ההריסה המנהלי ניתן כדין ויש לבצעו, אינני רואה צורך לדון בשלב הערעור גם בשאלה זו.

אי לכך ולאור כל האמור לעיל, אני מקבלת את הערעור, וקובעת כי צו ההריסה המנהלי יחול על כל המבנה נשוא הדין ויבוצע בתום 30 יום מהיום.

#### **מזכירות בית המשפט תודיע על מתן פס"ד לצדדים.**

ניתן היום, כ"ו תשרי תשע"ח, 16 אוקטובר 2017, בהעדר הצדדים.