



עפ"א (מרכז) 42086-05-14 - אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ נ' עירית כפר סבא

עפ"א (מרכז) 42086-05-14 - אילות השקעות בנכסים 1992 בע"מ נ' עירית כפר סבא מחוזי מרכז
עפ"א (מרכז) 42086-05-14
אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ

נ ג ד

עירית כפר סבא

בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

[29.05.2014]

בפני כב' השופטת הבכירה, נגה אהד

פסק דין

לפני ערעור על החלטת בית משפט לעניינים מקומיים בכפר סבא (השופט רונן פלג) בתיק עמ"א 6590-03-13 מיום 1.5.14 במסגרתו דחה בית משפט קמא, בקשת המערערת לביטול צו הפסקה מנהלי, וניתן תוקף של צו שיפוטי.
1. העובדות הצריכות לענין:

המערערת הינה בעלים של קניון, ברחוב כצנלסון כפר סבא- "קניון ערים", מעל הקניון נמצאות דירות מגורים, למעשה, הקניון הינו חלק מבית משותף. בקניון מצויות מסעדות. הוצאת אדי הטיגון וכלל הריחות ממטבחי המסעדות נעשה באמצעות מנדף. המנדף עצמו עובר דרך פיר טכני.

קצהו של המנדף מסתיים אל מחוץ גג הבית המשותף.

העבודות אותן בדעת המערערת לבצע, אינן בחלק החיצוני של המנדף אלא, בחלק העובר בתוך הפיר הטכני. הפעולות שביצוען מבוקש הן:

שטיפת הארובה הקיימת משאריות שומן,

סגירת החיבורים בין חוליות הארובה (הקיימת) בדרך של ריתוך, ולא באמצעות ברגים שהוא המצב הנוכחי.

התקנת פתחי גישה לתחזוקה וניקוי בארובה הקיימת.

עטיפת הארובה הקיימת ביריעה קרמית שנועדה לבודד את הארובה במצב של שריפה, קרי, ליצור בידוד אש למשך שעותיים לפחות מעת פרוץ שריפה.

הוספת מתזים על צנרת הכיבוי האוטומטי הקיימת ועוברת בפיר הטכני.

חסימת מעברי אש ועשן בפיר הטכני הקיים, בחומרי חסימה רכים סביב המנדף הקיים.

הפעולות המצוינות לעיל, נדרשות עקב שינוי התקן הישראלי למנדפים בשנת 2012, שמטרתו, הפיכת המנדף הקיים לבטיחותי יותר.



מהנדס עירית כפר סבא, הוציא צו הפסקה מנהלי לעבודות בהיותן עבודות הטעונות היתר בניה ומתבצעות ללא היתר. המערערת הגישה בקשה לבימ"ש קמא לביטול הצו המנהלי אשר נדון בפני כב' השופט פרייז, הבקשה נדחתה ללא קיום דיון במעמד הצדדים.

המערערת הגישה ערעור על החלטת כב' השופט פרייז, עפ"א 34147-04-13, הערעור התקבל והחזיר התיק לבימ"ש קמא למתן החלטה לאחר שמיעת ב"כ הצדדים.

התקיים דיון בפני כב' השופט פלג בבימ"ש קמא ובסופו של יום נדחתה בקשת המערערת לביטול צו הפסקה מנהלי. 2. מכאן הערעור לביהמ"ש.

בנימוקי הערעור, ב"כ המערערת מציין כי בימ"ש קמא טעה בניתוח הוראות סעיף 145(א)(2) לחוק התכנון תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").

מדובר בשינוי פנימי ברכוש המשותף. החוק לא קובע כי כל שינוי ברכוש המשותף לא יהווה שינוי פנימי אלא רק שינוי הפוגע ברכוש המשותף.

היה על בימ"ש קמא לבחון הפעולות המבוקשות לביצוע במינדף כפי שתיארה המערערת.

עוד נטען כי לא כל תיקון הוא בגדר עבודת בניה. למשל בכניסה לבית משותף, תיקון המחייב מרצפות בוודאי שאינו מחייב היתר בניה וכפי שנקבע בתיק עמ"ק 2125/06 מדינת ישראל נ' עמינקא אחד - חברה להשקעות בע"מ מיום 29.12.08, פעולות שגרתיות בבית משותף כמו זיפות גג, טיוח או צביעה של קירות חיצוניים, אינם טעונים היתר.

עוד נטען, כי אם היה מדובר בפעולה החורגת מתוך הפעולות השגרתיות של תחזוקה, היה על המשיב להצביע על היתר אחד שנתן בעבר לפעולה שכזו.

אך המשיב בחר שלא להציג מקרים מסוג זה.

עוד נטען לאכיפה בררנית שכן זה המקרה היחיד בו הוצא צו הפסקה מנהלי לעבודות תיקון בהתאמה של מינדף קיים שכן ברחבי העיר כפר סבא במהלך השנים הוקמו וקיימים מנדפים, ואם הוקמו ללא היתר, היה על המשיב לפעול להריסתם, או להגיש כתבי אישום.

עוד נטען כי במקרה זה נתנה למהנדס המערערת הבטחה שלטונית, נאמר לו על ידי מנהל מחלקת הרישוי, הגב' שרית שליאן כי הנושא נבחן והגיעו למסקנה שלא נדרש היתר בניה לעבודות שביצוען מבוקש. הגב' שליאן לא התייבה לעדות ועל כן גרסת מהנדס המערערת נותרה על כנה בלא שנסתרה.

טעה בימ"ש קמא בקביעתו כי גם אם ניתנה הבטחה שלטונית, הרי שהמערערת לא הספיקה להסתמך עליה ואין לחייב את המשיב בהבטחה זו.

המשיב לא התייצב לדיון ולא הסביר לביהמ"ש מדוע החליט לחזור בו מהבטחה שנתן למהנדס המערערת.



המשיב, קרי המהנדס, לא התייצב לדיון, לא הסביר שיקול דעתו שהנחה אותו לקבל ההחלטה בדבר הוצאת צו הפסקה מנהלי ועל כן, בהעדר הסבר לשיקול הדעת, אין תוקף להחלטה מנהלית.

ב"כ המשיבה מבקש לדחות את הערעור.

בישיבת בימ"ש קמא התייצב העד צ'רטוק מטעם המשיב. קיימת אכיפה כנגד מנדפים ללא היתר כשאלה מאותרים כמו מסעדת ארצ' או מסעדה במתחם G. במקרה שלפנינו יש צורך בהיתר לאור הסברים נוספים שנתן המשיב בבימ"ש.

3. לגופו של עניין דין הערעור להידחות.

א. סעיף 145(א) לחוק מפרט הפעולות המחייבות הוצאת היתר בנייה.

סעיף 145(א)(2) לחוק קובע כי לא נדרש היתר מקום בו מבוקש ביצוע שינוי פנימי כשהאחרון מוגדר - "שינוי שאינו נוגע לצד החיצוני של הבניין, אינו פוגע בחזיתו במראהו או בשלד של הבניין או ברכוש המשותף או בצנרת או בצידוד אחר המשרתים גם דירות אחרות, אינו פוגע בזולת ואינו משנה את שטחה של הדירה..." (ההדגשות שלי - נ.א.)

דירה מוגדרת בסעיף הנ"ל כ-"דירה - חדר או תא, או מערכת חדרים או תאים, שנועדו לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים, לעסק או לכל צורך אחר".

אין מקום לעשות ההקבלה בין דירה לבין הפיר הקיים שהוא חלק מהרכוש המשותף (יש לזכור כי לצורך הדיון ב"כ המערער יוצא מתוך הנחה כי אכן הפיר הוא רכוש משותף לעת הזו ועד למתן פסק דין בעניין זה מאת המפקחת על רישום המקרקעין במסגרת תיק 58/13).

ב. השאלה הצריכה לעניין האם קיימת פגיעה ברכוש המשותף אם לאו.

עולה מתוך הבקשה בפני בימ"ש קמא, מתוך הודעת הערעור, מתוך הפעולות הנדרשות לביצוע, כי אין מדובר בתחזוקה שוטפת כלל ועיקר. מדובר בשינוי נדרש כתוצאה משינוי תקן בטיחות בשנת 2012 והתאמת המינדף הקיים למינדף הנדרש על פי תקן אחרון זה.

הסביר מהנדס העיר כפר סבא, מר ארז אייזנר, במסגרת הדיון בערעור, כי לאור הפעולות (שפורטו ברישא לפסק דין זה) הנדרשות, יש צורך באישורים של כיבוי אש, יועץ בטיחות, אישור איכות הסביבה, יש צורך שמהנדס יחתום על היותה של המערכת קונסטרוקטיבית, יציבה ובטיחותית. המהנדס עצמו אינו איש מקצוע שיכול לאשר השינויים המבוקשים ולמצוא אותם בטיחותיים. הגוף המקצועי מכבי אש אמור לאשר כי העבודות המבוצעות הינן בטיחותיות ויבטיחו העדר פגיעה ברכוש המשותף.

רק אישור הגורמים המקצועיים המפורטים לעיל יכול להבטיח כי אין פגיעה ברכוש המשותף. האדם הסביר אינו יכול לקבוע זאת. ועל כן, על פניו, ההנחה כי מדובר בשינוי פנימי מותר, אין לה מקום.

לאור כך לא מצאתי כי טעה בימ"ש קמא בקביעתו לעניין זה.

ובנסיבות אלה אני מוצאת כי החלטת המשיב בעצם הוצאת צו הפסקה מנהלי, סבירה גם סבירה.

ג. לעניין אכיפה סלקטיבית - הטענה בעלמא שנטענה לגבי פעילות העירייה באכיפת היתרים לגבי מנדפים מזה עשרות בשנים, אינה רלוונטית. אנו מדברים על תקן משנת 2012 ותו לא.

מעבר הזמן בין שינוי התקן להוצאת צו הפסקה מנהלי חודשים ספורים בלבד, בוודאי שאין ללמוד ממנו לעניין אכיפה בררנית.

ד. משהגעתי למסקנה כי מדובר בעבודות שאינן בגדר שינוי פנימי ומחייבות בהיתר, לא ייתכן להקנות לתשובת הגב' שליין בעבר הבטחה שלטונית, אם בכלל ניתנה הבטחה שכזו.

על יסוד כל האמור לעיל הערעור נדחה.

המזכירות תשלח עותק פסק הדין לצדדים ולבאי כוחם.

ניתן היום, כ"ט אייר תשע"ד, 29 מאי 2014, בהעדר הצדדים.