



רע"פ 4385/14 - אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ נגד מר ארז אייזנר - מהנדס עיריית כפר סבא

בבית המשפט העליון

רע"פ 4385/14

לפני: כבוד השופט א' שהם

המבקשת: אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ

נ ג ד

המשיב: מר ארז אייזנר - מהנדס עיריית כפר סבא

בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט
המחוזי מרכז-לוד, מיום 29.5.2014, בעפ"א
42086-05-14, שניתן על-ידי כב' השופטת נ' אהד

בשם המבקשת: עו"ד יהונתן גינת

החלטה

1. לפניי בקשה לרשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי מרכז-לוד (כב' השופטת נ' אהד), בעפ"א
42086-05-14, מיום 29.5.2014, בגדרו נדחה ערעור על החלטתו של בית משפט השלום בכפר סבא (כב' השופט ר' פלג), בעמ"א
6590-03-13, מיום 1.5.2014.



רקע והליכים קודמים

2. ביום 3.3.2013, הוציא המשיב צו הפסקה מינהלי, המורה על הפסקת עבודות ל"התקנת ארובה בתוך פיר טכני העובר בבית מגורים משותף ללא היתר בניה וללא אישור מכבי אש". מדובר בביצוע עבודות, הנוגעות ל"מנדף", אשר מובנה בתוך "פיר טכני" שעובר בתוך בניין מגורים. תכליתו של המנדף היא העברת אדי בישול וטיגון, מתוך מסעדה אשר ממוקמת בתחתית הבניין, לאוויר העולם. לדברי המבקשת, העבודות שבביצוען החלה, נועדו להתאים את המנדף לתקן העדכני. בין העבודות ניתן למנות גם ריתוך; התקנת פתחי גישה; הוספת מתזים לצנרת כיבוי אש המצויה בתוך הפיר; וחסימת מעברי אש ועשן.

3. המבקשת הגישה לבית המשפט השלום בכפר סבא, בשבתו כבית משפט לעניינים מקומיים (להלן: בית המשפט לעניינים מקומיים), בקשה לביטול צו ההפסקה המינהלי. בית המשפט לעניינים מקומיים (כב' השופט ע' פרייז) דחה את הבקשה, בהחלטתו מיום 12.3.2013. על החלטה זו ערערה המבקשת לבית המשפט המחוזי מרכז-לוד, והערעור התקבל במובן זה שהדיון הוחזר לבית המשפט לעניינים מקומיים, על מנת שישמע את העדים הרלוונטיים.

4. לאחר ניהול הליך הוכחות, דחה בית המשפט לעניינים מקומיים את הבקשה לביטול צו ההפסקה המינהלי. נקבע, כי העבודות שבכוונת המבקשת לבצע דורשות היתר בניה, בהתאם להוראת סעיף 145(א)(2) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: חוק התכנון והבניה), והן אינן מהוות "שינוי פנימי בדירה". זאת, מאחר שהעבודות מבוצעות ברכוש המשותף ולא בתוך דירה, ומכיוון ש"מרבית הפעולות הן למצער 'תיקון'". בית המשפט לעניינים מקומיים דחה גם את טענותיה הנוספות של המבקשת, ובהן טענות לחוסר סבירות ההחלטה המינהלית; לאכיפה בררנית; ולקיומה של הבטחה שלטונית, לפיה אין צורך בקבלת היתר בניה לשם ביצוע העבודות. יצוין, כי המשיב נמנע מלמסור את עדותו בפני בית המשפט לעניינים מקומיים, ובית המשפט מתח על כך ביקורת, אך ראה לדחות את הבקשה גם בנסיבות אלה, וליתן לצו ההפסקה המינהלי תוקף של צו הפסקה שיפוטי.

5. המבקשת ערערה על החלטתו של בית המשפט לעניינים מקומיים לבית המשפט המחוזי מרכז-לוד. בית המשפט המחוזי דחה את טענתה של המבקשת לפיה אין צורך בקבלת היתר בניה לשם ביצוע העבודות, וכן את הטענות לעניין אכיפה בררנית והבטחה שלטונית. לפיכך נדחה הערעור, בפסק דין מיום 29.5.2014, ומכאן הבקשה לרשות ערעור.

הבקשה לרשות ערעור

6. בבקשה לרשות ערעור נטען, כי המקרה הנדון מעורר מספר שאלות עיקריות החורגות מעניינים הפרטי של הצדדים, ומצדיקות ליתן למבקשת רשות ערעור. ראשית, נטען כי החלטתו של המשיב על הוצאת צו הפסקה מינהלי חורגת ממתחם הסבירות, וכי חזקת התקינות העומדת לרשות המינהלית נסתרה, עת נמנע המשיב מלהתייצב לדיון בבית המשפט לעניינים מקומיים. שנית, טענה המבקשת, כי די היה בהעלאת טענה מצידה כי התנהלות המשיב לוקה באכיפה בררנית, על מנת שהנטל יועבר אל המשיב להביא נתונים שיש בכוחם להפריך את הטענה. טענה נוספת היא, כי העבודות שאותן שואפת המבקשת לבצע, אינן עבודות בניה, אלא עבודות "תחזוקה ותיקון", אשר אינן מחייבות קבלת היתר בניה. עוד נטען, בהקשר זה, כי גם אם נניח שמדובר בעבודות בניה, הרי שבנסיבות המקרה מדובר ב"שינוי פנימי", אשר פטור מקבלת היתר בניה, על פי דין. לדברי המבקשת, פגמים אלה גרמו לעיוות



דין כלפיה, וגם מסיבה זו יש מקום לקבל את הבקשה לרשות ערעור.

דיון והכרעה

7. הלכה היא מלפנינו כי רשות ערעור תינתן במקרים מצומצמים, ורק כאשר מתעוררת שאלה משפטית כבדת משקל או סוגיה עקרונית רחבת היקף, וכן במקרים חריגים בהם נגרם למבקש עיוות דין או משיקולי צדק כלפיו (רע"פ 4185/14 גולן נ' מדינת ישראל (22.6.2014); רע"פ 4081/14 אבדר נ' מדינת ישראל (19.6.2014); רע"פ 4070/14 פלונית נ' מדינת ישראל (17.6.2014)). עיון בבקשה לרשות ערעור ובצירופותיה מעלה, כי הלכה למעשה הבקשה נסובה, רובה ככולה, סביב נסיבות המקרה הקונקרטי, ואין בה דבר המצריך דיון בסוגיה משפטית כבדת משקל או רחבת היקף. בנוסף, חרף טענותיה של המבקשת, לא מצאתי כי נגרם לה עיוות דין או אי-צדק, המצדיקים ליתן רשות ערעור. לפיכך, דין הבקשה להידחות.

8. למעלה מן הצורך אוסיף ואומר, כי דין טענותיה של המבקשת להידחות גם לגופן. סעיף 145(א)(2) לחוק התכנון והבניה, אוסר על "הקמתו של בנין, הריסתו והקמתו שנית, כולו או מקצתו, הוספה לבנין קיים וכל תיקון בו, למעט שינוי פנימי בדירה", מבלי שניתן לכך היתר. גם אם ישנן עבודות תחזוקה מסויימות, אשר ניתנות לביצוע ללא צורך בהיתר בניה (השוו, בהקשר זה, לע"פ 223/66 תיק נ' היועץ המשפטי לממשלה, פ"ד כ(2) 558 (1966)), אין בידי לקבל את הטענה כי העבודות מושא דיונו הן עבודות מסוג זה. בין המבקשת למשיב התגלעה מחלוקת בדבר אופיין של העבודות, ובית המשפט לעניינים מקומיים קבע, כי מדובר בעבודות העולות כדי "תיקון" המבנה. הכרעה זו נעוצה בעובדות המקרה הספציפי, כאשר גם בית המשפט המחוזי הגיע למסקנה דומה, ואינני רואה כל מקום להתערבות בקביעה זו. זאת, בפרט כאשר אין ספק כי העבודות אינן נעשות באופן שגרתי, ומן החומר המונח בפניי אף עולה, כי המנדף אינו בשימוש מאז שנת 2012. דומה, כי לביצוע העבודות עשויות להיות השלכות בטיחותיות והשפעה על איכות חיי התושבים, והדבר מחזק את המסקנה כי מדובר בעבודות הדורשות היתר בניה.

עוד יש לציין, כי לא מדובר ב"שינוי פנימי בדירה", כהגדרתו בסעיף 145(א)(2) לחוק התכנון והבניה, וגם על כך כבר עמדו הערכאות הקודמות בהחלטותיהן. עניינינו הוא בביצוע עבודות מחוץ לתחומה של דירה מסויימת, כאשר לצורך הדיון הסכימה המבקשת להניח כי מדובר ברכוש משותף. המבקשת טוענת, כי מדובר בעבודות שנועדו לשיפור פעילותו של המנדף, ולא מדובר ב"פגיעה" ברכוש המשותף, ולכן לא נדרש היתר; אך ברי כי לא ניתן לקבל טענה זו, כיוון שהחובה להוציא היתר בניה, כשלעצמה, אינה מותנית בשאלה האם העבודות מיטיבות את מצב הבניין או מרעות אותו.

9. אשר לטענותיה של המבקשת בדבר "אכיפה בררנית" מצד המשיב, דומני כי יש לשוב ולהבהיר את אופיו של הנטל המוטל על בעל דין, בבואו לטעון טענה מעין זו:

"כידוע, לרשות המינהלית עומדת חזקת התקינות המינהלית, שלפיה מוחזקת היא כמי שפעלה כדין – כל עוד לא הוכח אחרת (בג"ץ 8756/07 עמותת 'מבוי סתום' נ' הוועדה למינוי דיירים, פסקה 43 (3.6.2008)). על-מנת להפריך חזקה זו, על הנאשם הטוען לאכיפה בררנית לנסות לסותר ולהוכיח כי בוצעה לכאורה הבחנה לא ראויה בין מי שנתונים הרלוונטיים שווים. משעה שהוצג בסיס ראיתי כאמור, מתערערת חזקת התקינות והנטל יעבור אל כתפי הרשות המינהלית, אשר תתבקש להוכיח כי האכיפה – אף שהיא

עמוד 3



נחזית בררנית על-פני הדברים – התבססה על שיקולים עניינים בלבד, שיש להם משקל מספיק כדי לבסס עליהם את החלטתה" (ע"פ 6328/12 מדינת ישראל נ' פרץ, בפסקה 38 לפסק-דינו של השופט ע' פוגלמן (10.9.2013) (להלן: עניין פרץ)).

בהתאם לכך, היה על המבקשת להראות כי במקרים אחרים, התיר המשיב לבצע עבודות דומות מבלי שיידרש לכך היתר בניה. ואולם, בבקשה לרשות ערעור לא מוזכר ולו מקרה אחד דומה, שבו לא נדרש היתר בניה (וראו, בהקשר זה, גם את דבריהם של הנשיא א' גרוניס והשופט ס' ג'ובראן, בעניין פרץ). מכאן שחזקת התקינות העומדת למשיב לא התערערה, ובניגוד לטענתה של המבקשת, הנטל לא הועבר אל כתפיו של המשיב, להראות כי הדרישה להוצאת היתר בניה מבוססת על שיקולים עניינים בלבד.

10. בשולי הדברים יצוין, כי בנסיבות המקרה הנדון, אינני נדרש לדון במשמעות העדרו של המשיב מן הדיון בבית המשפט לעניינים מקומיים. זאת, בין היתר, נוכח התייצבותו לעדות של סגן מנהל מחלקת הפיקוח על הבנייה בעיריית כפר סבא; ההתייחסות לנושא זה בהחלטתו של בית המשפט לעניינים מקומיים; ולאחר שהמשיב התייצב לדיון בערעור.

11. לאור האמור, הבקשה לרשות ערעור נדחית בזאת.

ניתנה היום, כ"ו בסיון התשע"ד (24.6.2014).

ש ו פ ט