

# כל יום

היומון לענייני תכנון ובנייה

עריכה מקצועית: עפר טויסטר, עורכי דין | ניהול: סיגלית קרני לוי

יומון מס' 4075 25 בנובמבר 2021

## שריפה או הצפה

ביהמ"ש - אין חזקה שלפיה בניין שנבנה לפני קום המדינה בנוי בהיתר

לא אחת נטען כי חזקה היא שמבנים שנבנו לפני חוק התכנון והבנייה נבנו כדין.

על כך, בית המשפט: "אני דוחה את טענת העותרת בדבר חזקה לפיה המבנים שנבנו לפני חוק התכנון והבנייה נבנו כדין. וועדת הערר הניחה שקיימת חזקה שמבנים שנבנו לפני קום המדינה נבנו בהיתר בעוד שבמבנים לאחר קום המדינה קיימת חזקה הפוכה. המחלוקת בין וועדת הערר לעותרת היא עד מתי חלה החזקה הזו, אך אין חזקה כזו כלל.

"אף אחד מהצדדים לא הציג הלכה שנפסקה בבית המשפט העליון הקובעת חזקה כזו, המחייבת ומנחה בית משפט זה לפי סעיף 20 לחוק יסוד השפיטה. החלטות כאלה של ועדות ערר או אף בתי משפט מחוזיים אינן קובעות חזקה כזו. אין הצדקה לקיומה של חזקה עובדתית לפיה מבנה שלא נמצא לו היתר, יחשב כמבנה שהיה לו היתר אך זה אבד. החל מחקיקת פקודת בנין ערים ב-1936, כל בנית מבנה חייבה הוצאת היתר בניה.

"חזקה כנטען מניחה שהיתרי הבניה אבדו בשלב כלשהו, תוך שהצדדים חלוקים על נקודת החיתוך – ועדת הערר מבססת את החזקה על ההנחה שהיתרי הבניה אבדו עם קום המדינה, בעוד שהעותרת מבססת את החזקה שלה היא טוענת על ההנחה שהיתרי הבניה אבדו עם חקיקת חוק התכנון והבניה ב-1965. טענת העותרת תמוהה שכן אין קשר בין חקיקת חוק חדש לאבדן ההיתרים הקודמים, להבדיל מכאוס אפשרי בתקופת מלחמת השחרור, אך להשקפתו אין מקום לקבוע חזקה כלשהיא, ויש לדון בכל מקרה על פי נסיבותיו.

"רשות מקומית שבה השתוללה שריפה יכולה להיות נסיבה בכיוון של אבדן ההיתר, או אדם פרטי שחלפו 70 שנה מאז הוציא את ההיתר, אך לעומת זאת כאשר מדובר ברשות מקומית הקיימת מלפני קום המדינה, בלא שהתרחשה שריפה או הצפה, או חברה העוסקת במקרקעין, הדעת נוטה לכך שההיתר לא אבד, ואם הוא לא נמצא, הרי זה משום שלא ניתן.

"בהקשר זה אני דוחה את טענת העותרת כאילו מכיוון שהיא חברת בת של הקרן הקיימת לישראל, היא נהנית מחזקת התקינות במובן זה שיש להניח שניתן לה היתר ואבד".

עת"מ (חיפה) 12931-05-21 הימנותא בע"מ נ' ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז חיפה ואח'. ניתן ביום 11.11.21 בבית המשפט לעניינים מנהליים בחיפה. שופט: מנחם רניאל. כתב: עפר טויסטר, עו"ד.

❖ האמור הוא מידע ראשוני בלבד ואין הוא תחליף לייעוץ משפטי.

❖ כל הזכויות שמורות לחברת עט הוצאה לאור בע"מ ולמשרד עפר טויסטר, עורכי דין.