

## בית משפט השלום בכפר סבא

בצה"מ 20490-09-23 חפץ ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה רעננה ואח'

תיק חיצוני:

**בפני כבוד השופט שרון דניאלי**

**מבקשים**

1. יוסף חוסה חפץ
2. אדלה חפץ
3. רוסיליו דבורה חפץ

נגד

**משיבים**

1. ועדה מקומית לתכנון ובנייה רעננה
2. חיים מלמן

ספרות:

שמואל רויטל, איל ד. מאמו דיני התכנון והבניה

חקיקה שאוזכרה:

תקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד-2014: סע' 25

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965: סע' 229

מיני-רציו:

\* בית המשפט דחה את בקשת המבקשים לביטול צו הריסה מנהלי. במרכז הדיון עומדת השאלה: האם נדרש היתר בניה להתקנת בריכת האינטקס כפי שהותקנה על מרפסת ביתם של המבקשים.

\* תכנון ובנייה – הריסה – צו הריסה

\* תכנון ובנייה – הריסה – בנייה בלתי חוקית

המבקשים הגישו בקשה לביטול צו הריסה מנהלי. המבקשים טענו בבקשתם כי התקינו במרפסת ביתם בריכת "אינטקס" שאינה מפריעה לחזות בניין המגורים בו נמצא ביתם, וכי מדובר בבריכה זמנית שאינה מצריכה הוצאת היתר בניה, בהתאם למבחנים הקבועים בפסיקה, שכן מדובר בבריכה פריקה הבנויה מקונסטרוקציית מתכת קלה שלה מוצמדות יריעות פלסטיק המשמשות לאגירת המים, וגם אינה כוללת מערכות של בריכת שחייה רגילה. כן טענו המבקשים כי בריכת שחייה מעין זו "[ש]מצויה כמעט בכל בית ברעננה", ולכן הוצאת הצו עולה כדי אכיפה בדרנית.

בית המשפט קבע כלהלן:

גם בריכת אינטקס עשויה להיות מחוייבת בהיתר, והדבר תלוי בשאלה האם נעשו עבודות ההופכות אותה ממבנה ארעי למבנה קבע.

מדובר במבנה הטעון היתר והצו הוצא כדין.

אין לקבל את הטענה לאכיפה בררנית פסולה בהוצאת הצו, ולא נמצא כי הוצאתו נגועה בפגם חמור המצדיק את ביטולו.

### החלטה

1. מונחת לפניי בקשה לביטול צו הריסה מנהלי שהגישו המבקשים מר חוסה יוסף חפץ, גב' אדלה חפץ וגב' דבורה רוסיליו חפץ (להלן – המבקש 1, המבקשת 2 והמבקשת 3, וביחד המבקשים) נגד המשיבים, הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רעננה ומהנדס העיר רעננה, מר חיים מלמן (להלן – המשיבה 1 והמשיב 2, וביחד המשיבים), וזאת לביטול צו הריסה מנהלי שנחתם ביום 3.9.23 והודבק ביום 3.9.23 על גבי ביתם של המשיבים בגוש 7661 חלקה 129 ברח' נעמי שמר 8 רעננה (להלן – המקרקעין).  
צו זה מצווה על הריסתה וסילוקה של עבודה אסורה כנטען בצו, וכן הפסקת שימוש אסור נטען, בשל **"הקמת בריכה אינטקס בשטח של כ-20 מ"ר במרפסת גג ללא היתר"** וכן **"ביצוע קונסטרוקציית עץ סביב הבריכה שטח של כ-22 מ"ר במרפסת גג ללא היתר"**.
2. בתמצית, המבקשים טענו בבקשתם כי התקינו במרפסת ביתם בריכת "אינטקס" שאינה מפריעה לחזות בניין המגורים בו נמצא ביתם, וכי מדובר בבריכה זמנית שאינה מצריכה הוצאת היתר בניה, בהתאם למבחנים הקבועים בפסיקה, שכן מדובר בבריכה פריקה הבנויה מקונסטרוקציית מתכת קלה שלה מוצמדות יריעות פלסטיק המשמשות לאגירת המים, וגם אינה כוללת מערכות של בריכת שחייה רגילה.  
כן טענו המבקשים כי בריכת שחייה מעין זו **"[ש]מצויה כמעט בכל בית ברעננה"**, ולכן הוצאת הצו עולה כדי אכיפה בררנית. כן הפנו המבקשים כבר בבקשתם להחלטת בית המשפט ב**"בב"נ (עניינים מקומיים - חדרה) 3378-06-14 איריס פן נ' ועדה מקומית לתכנון שומרון (פורסם בנבו, 26.6.14)** בו קיבל בית המשפט בקשה לביטול צו הריסה מנהלי בנסיבות דומות, לשיטת המבקשים.
3. ביום 10.9.23 הוריתי על עיכוב ביצוע צו ההריסה המנהלי עד למתן החלטה אחרת, וכן הוריתי למשיבה להגיב לבקשה, ותגובה זו הוגשה לבית המשפט ביום 19.9.23. בתגובתה טענה המשיבה כי לא נפל כל פגם בהוצאת הצו, ולגופן של טענות השיבה כי על המקרקעין חלה תכנית רע/2015 מכוחה הוקם בניין המגורים בו נמצא ביתם של המשיבים, וכי תכנית זו קובעת כי **"לא יותרו בריכות שחייה במגרשי המגורים בשטח התכנית, בין אם בשטחי הגינות ובין אם על גגות הבתים"**. כן טענה כי המבקשים מנסים "לזרות חול" בעיני בית המשפט, שכן לא מדובר ב"בריכת אינטקס" גרידא, אלא בקונסטרוקציית עץ סביב בריכה ובמדרגות וכן בבריכה בשטח של כ-22 מ"ר.
4. ביום 21.9.23 התקיים דיון בבקשה במעמד הצדדים. מטעם המבקשים התייצב המבקש 1 וכן מתקין הבריכה מר שאול פן, ואילו מטעם המשיבים התייצב המשיב 2 וכן מפקח הבנייה מר ניסן לוי שערך בדיקה במקרקעין ביום 30.8.23 וחתם על תצהיר ביום 31.8.23.  
מר פן העיד (ע' 2, ש' 2): **"בריכת אינטקסט נבנית על מסגרת מתכת, כמו טבעת עליונה שאוחזת את היריעה, זה קיט כזה שקונים. לטבעת נכנסות רגליים בגובה המים. הבריכה**

יושבת על מזרון כדי שיהיה יותר רך ברגליים. זה כל הסיפור. זה לא מחובר לשום מקום, זה על הקרקע. אין בורג אחד".

בחקירתו הנגדית נשאל האם נכון שהורכבה גם קונסטרוקציית עץ, והשיב (ע' 2, ש' 25): "שמו כמו קיר. כמו העץ שנמצא בדוכן בית המשפט. זה מחופה קצת מלמעלה כדי שזה יהיה יפה, יש מעין מסגרת זו בכלל לא בניה. אני יכול להזיז את זה מתי שבא לי. אני יכול להוציא את זה ואת כל הקיר הזה תוך רבע שעה. זה סתם מונח כדי שזה יהיה יפה כי יש לו שם מרפסת והוא רוצה להנות ממנה".

לשאלת בית המשפט הוא אישר כי הוא זה שהתקין גם את המדרגות לבריכה (ע' 3, ש' 4). המפקח ניסן לוי העיד כי הצו הוצא בעקבות תלונות של שכנים, וכי התמונות שצורפו לצו צולמו על ידי רחפן (ע' 3, ש' 27). בחקירתו הנגדית אישר כי במסגרת עבודתו בעיר רעננה ראה עשרות בריכות מסוג זה (בריכות אינטקס; ע' 4, ש' 18), ואישר לבית המשפט (ע' 4, ש' 22): "אני לא מטפל בכל דבר שאני רואה". הוא גם העיד כי לא נכנס למקרקעין ממש משום שלא היה ברשותו צו בית משפט המתיר לו לעשות כן (ע' 4, ש' 28).

המשיב 2 תיאר בעדותו הראשית את אופן הוצאת הצו מושא הבקשה וכן את מדיניות עיריית רעננה בכל הנוגע לבניית בריכות שחייה בשטחה, בפרט לנוכח תכנית רע/2015. בחקירתו הנגדית אישר כי לא הגיעו לפתחו צווי הריסה מנהליים רבים לחתימה בעניין בריכות שחייה (ע' 6, ש' 7), ולשאלת בית המשפט השיב (ע' 6, ש' 30): "במסגרת מדיניות הוועדה המקומית אנו מטפלים קודם במקום שיש לגביו תלונה. הלוואי והיו לנו אמצעים ומשאבים כדי לאכוף עניינים כמו עניין בריכות האינטקסט".

5. בסיום הדיון סיכמו הצדדים את טענותיהם. ב"כ המבקשים, עו"ד מוני עזורה, טען בסיכומיו כי בצו ההריסה המנהלי התייחסה המשיבה מפורשות ל"בריכת אינטקסט" ולא ל"בריכה", והשאלה המשפטית היא האם בריכת "אינטקסט" או כל בריכה זמנית אחרת צריכה היתר בנייה? לשיטתו, התשובה לשאלה זו שלילית, בהתאם לפסיקה. כן טען ב"כ המבקשים כי בהתאם לעדותו של מר פן, מתקין הבריכה, גם ה"קונסטרוקציה" הנטענת מתפרקת בקלות, ולכן לא מדובר במבנה קבוע, אלא ב"מבנה זמני" הפטור מהיתר בהתאם [לסעיף 25 תקנות התכנון והבנייה \(עבודות ומבנים הפטורים מהיתר\), התשע"ד-2014](#) (להלן – תקנות הפטור). כן שב וטען כי עיריית רעננה נוהגת באכיפה בררנית, וכי טענה זו התחזקה לנוכח עדויותיהם של המשיב 2 והמפקח ניסן לוי.

ב"כ המשיבים, עו"ד שירה פרידון, טענה כי הצו הוצא כדין, וכי הבריכה נבנתה בניגוד לתכנית הבנייה החלה על המקרקעין. לעניין הטענה לאכיפה בררנית טענה ב"כ המשיבים (ע' 8, ש' 29): "הפיקוח בודק עבירות שיש יסוד סביר לחשד לביצוע העבירה ולא בכל מקרה שבו נחזית בריכה עולה ישר חשד. לא כל תב"ע בעיר רעננה היא כזו שאינה מתירה בריכות. יש תב"עות שמאפשרות בריכות. במקרה שלנו התב"ע אוסרת את זה. בנוסף, השיב הפקח כי יש הרבה שפורקו לאחר שנעשתה פניה ע"י הפיקוח ולכן נכון שלא כל הבריכות לא מגיעות לצו הריסה או לצו הפסקת שימוש אבל הרשות בהחלט פועלת ובית המשפט ער לתיקים הללו".

ב"כ המבקשים הגיב כי טענתה של ב"כ המשיבים בעניין התכניות החלות סותרת את עדותו של המשיב 2, וכי מעדותו של זה עלה כי לשיטתו כל בריכה זמנית בגובה של מעל לחצי מטר דורשת היתר בניה, ועמדה זו נוגדת את הדין.

אציין, כי במהלך הדיון הפניתי את ב"כ המבקשים למספר החלטות שיפוטיות מהשנים האחרונות שעסקו בנסיבות דומות, והוא ביקש שיותר לו להגיש פסיקה התומכת בטענותיו, וביום 26.9.23 עשה כן.  
מכאן אדון ואכריע בטענות הצדדים.

### דיון והכרעה

6. צו הריסה מינהלי הוא כלי אכיפה יעיל ומהיר למניעה וסילוק של עבודות בנייה בלתי חוקית (רע"פ 5499/16 בדיר ואח' נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה – מחוז מרכז ואח' (פורסם בנבו, 17.7.18)), באמצעותו ניתנת לרשות סמכות של הריסה מינהלית מתוך העדפת האינטרס הציבורי לפיו בנייה תעשה רק בהתאם להיתר כדן. בית המשפט העליון הדגיש כי הריסת מבנים בלתי חוקיים צריכה להיות הכלל והימנעות מהריסה היא החריג (רע"פ 6136/12 בן זקן ואח' נ' מדינת ישראל (פורסם בנבו, 4.9.12)), וזאת בשל החשיבות לאכיפה מהירה ויעילה של דיני התכנון והבניה, וכן לנוכח לשונו הברורה של סעיף 229 לחוק התכנון והבניה: "לא יבטל בית המשפט צו מינהלי אלא אם כן הוכח לו שהעבודה או השימוש בוצעו כדן או שלא התקיימו הדרישות למתן הצו כאמור בסימן זה, או אם שוכנע כי נפל הצו פגם חמור שבשלו יש לבטל את הצו". מכאן גם נקבע כי היקף הביקורת השיפוטית על הוצאת צווי הריסה מנהליים הוא מצומצם, ודחייה או ביטול של ביצוע צו הריסה ייעשו רק במקרים חריגים (רע"פ 9242/16 כמאל מרזוק נ' יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז צפון (פורסם בנבו, 8.5.18)).

7. שתי שאלות מרכזיות מונות לפתחי בבקשה זו ואלו הן:

- א. האם נדרש היתר בניה לבריכה שהתקינו המבקשים במרפסת ביתם?
- ב. האם נקטו המשיבים באכיפה בררנית פסולה נגד המבקשים, המלמדת על פגם חמור שבגיניו יש לבטל את הצו?

התשובה לשאלה הראשונה חיובית. אדגיש, השאלה הנדרשת להכרעה אינה האם נדרש היתר בניה להתקנת "בריכת אינטקס", כטענת ב"כ המבקשים, אלא אם האם נדרש היתר בניה להתקנת בריכת האינטקס כפי שהותקנה על מרפסת ביתם של המבקשים.

עיון בתמונות שהוצגו לי במהלך הדיון מלמד כי מסביב לבריכה עצמה הותקנה מסגרת מעץ, כהגדרתו של מתקין הבריכה מר פן, וכן הותקנו מדרגות חימוניות לעלייה לשם כניסה לבריכה מהמרפסת, וכן מדרגות מתכת בתוך הבריכה לשם ירידה לבריכה.

כפי שציינ לאחרונה בית המשפט לעניינים מקומיים בראשון לציון (כבוד השופט טל ענר) בבע"א 30179-06-23 אמיר בן שמעון נ' מדינת ישראל (פורסם בנבו, 20.7.23), בריכת אינטקס היא בריכה מתפרקת העשויה חומרים קלים, והיא כשלעצמה מבנה ארעי ופריק שאינו טעון היתר בניה, אולם גם בריכת אינטקס עשויה להיות מחוייבת בהיתר, והדבר תלוי בשאלה האם נעשו עבודות ההופכות אותה ממבנה ארעי למבנה קבע.

יתרה מזאת, בבב"נ (עניינים מקומיים – תל אביב) 41997-10-20 חכמון נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 13.4.21) ציין בית המשפט בהקשר דומה כי העובדה כי

בריכת האינטקס מפורקת בקלות אינה מגדירה אותה בהכרח כ"מבנה זמני" הפטור מהיתר בהתאם [לסעיף 25](#) לתקנות הפטור, וכי אופיה ותכליתה של הבריכה ומשך השימוש בה למשך כל חודשי הקיץ, מלמדים כי אין מדובר במבנה זמני הפטור מהיתר.

החלטות ברוח דומה ניתנו גם ב**בב"נ 36879-09-18 אבזאך נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון** (פורסם בנבו, 13.12.18) ו**בב"נ 3005-01-17 ועדה מקומית לתכנון הראל נ' הירושלם** (פורסם בנבו, 11.1.20).

בהקשר זה אעיר כי ב"כ המבקשים הפנה את בית המשפט בהודעתו מיום 26.9.23 לחלק מההחלטות השיפוטיות הנזכרות לעיל, אך להחלטות אלו התייחסתי במהלך הדיון שהתקיים, ואלו אינן תומכות בטענותיו בלשון המעטה.

8. במסגרת הבקשה ובמהלך הדיון תלה ב"כ המבקשים את יהבו בהחלטת בית המשפט בעניין איריס פן (**בב"נ 3378-06-14**) [פורסם בנבו] הנזכרת לעיל, אך המקרה שם היה שונה בתכלית מהמקרה שלפניי, שכן במקרה שם ציין בית המשפט כי מדובר ב"בריכת שעשוע מתקפלת הנועדת לחודשי הקיץ", וכי דומה הדבר ל"שולחן ביליארד או פינג פונג" שאדם מציב בחצרו, ובלתי סביר שיוצא צו הריסה נגד מתקנים מעין אלו.

לא בכדי הפנה בית המשפט שם (כבוד השופטת טל תדמור – זמיר) לפסק דינו של בית המשפט העליון בע"פ [600/68 מדינת ישראל נ' אלי רונן](#), פ"ד כג(1), 195 (1969) שנתן פרשנות רחבה למושג "בניין", אך גם קבע כי בכל מקרה יש לסמוך על מבחן השכל הישר או ההגיון הבריא והפשוט של חיי המציאות.

9. ומבחן זה מחייב את המסקנה לטעמי כי "בריכת האינטקס" כפי שהותקנה על ידי בעל מקצוע, עם מסגרת עץ ועם מדרגות המחוברות אליה, וגם אם היא בגודל של 13 מ"ר בלבד כטענת ב"כ המבקשים (ע" 5, ש' 1 לפרוטוקול הדיון), ולא 20 מ"ר כפי שצוין בצו ההריסה, היא מבנה לכל דבר ועניין לצורך הדיון שלפניי, ומסקנה זו מתבקשת גם מעיון בתמונות שצורפו. גם אם מדובר בבריכה לחודשי הקיץ בלבד, הרי שמתקיים בבריכה זו מימד הקביעות הן במבחן הסובייקטיבי והן במבחן האובייקטיבי ([רע"פ 5086/97 אזולאי בן חור נ' עיריית תל אביב יפו](#), פ"ד נא(4) 625 (1997)).

בית המשפט בתוך עמו חי, ולכן גם אני סבור שכעניין של מדיניות שיפוטית אין מקום להכביד על האזרח, מקום שהדבר אינו נחוץ או נקבע בחוק, אך לשם מתן פרשנות ראויה של החוק נדרש גם שכל ישר והגיון בריא ופשוט של מציאות חיינו, כאמור. במקרה שלפניי, לא מדובר בבריכת גומי (או כל חומר קל אחר) שמוצבת בחצר לשם שעשוע לילדים או לשם אירוח חד פעמי, אלא במבנה של ממש, כהגדרתו בדיני התכנון והבנייה.

מכאן, שמדובר במבנה הטעון היתר והצו הוצא כדין. בנסיבות אלו לא מצאתי להתייחס לטענה לפיה נפלה סתירה בין טענת ב"כ המשיבים לבין עדותו של המשיב 2 ביחס לאיסור להקים בריכות בעיר רעננה.

כן מצאתי להעיר כי ספק אם ניתן לקבל את עמדת המשיב 2 כי כל בריכת אינטקס בגובה של למעלה מחצי מטר שתוצב בחצר או במרפסת ללא כל מסגרת תומכת או כל תוספות שיהפכו אותה ל"מבנה" בהתאם למבחני הפסיקה, אכן טעונה היתר.

10. השאלה השנייה שיש לבחון היא האם נקטה המשיבה באכיפה בררנית נגד המבקשים. מעדותו של המשיב 2 עלה כי המשיבה 1 אינה אוכפת את הדין נגד מי שמקים בריכות אינטקס בנסיבות דומות לאלו שהוצבו על ידי המבקשים, אם לא הוגשה תלונה, וזאת בשל מגבלות תקציביות של המשיבה 1.

**ברע"פ 1611/16 מדינת ישראל נ' ורדי** (פורסם בנבו, 31.10.18) קיבל בית המשפט את הטענה כי במישור הפלילי (גם בתיקי תכנון ובניה), הטענה לאפליה פסולה בהעמדה לדין בעילה של הגנה מן הצדק, עשויה להתקבל גם במקרים בהם טוען הנאשם כי נפל פגם בהעמדתו לדין או בניהול ההליך הפלילי נגדו, גם בשל מחדלה של הרשות או בשל טעות שנפלה על-ידה בתום-לב, ולא רק במקרים בהם פעלה הרשות בשרירות מכוונת, בחוסר תום-לב, ומתוך שיקולים זרים. מכאן שניתן עקרונית לראות במחדלי הרשות או במעשיה הרשלניים משום "פגם", שיש בו כדי לפתוח את שערי המבחן התלת-שלבי שנקבע בהלכת בורוביץ' (**ע"פ 4855/02 מדינת ישראל נ' ד"ר איתמר בורוביץ'**, פ"ד נט(6) 776 (2005)). עם זאת, נקבע כי רק במקרים נדירים וחריגים בהם עולה טענת אכיפה מפלה, שאינה תוצאה של כוונת זדון, תקום לנאשם הגנה מן הצדק.

ההליך שלפניי הוא הליך מנהלי, וגם בו עשויה להתקבל טענת אכיפה בררנית, אך כפי שציין בית המשפט העליון ב**בר"מ 7515/07 גלינה בר בע"מ נ' ראש עיריית תל אביב יפו** (פורסם בנבו, 5.9.07), גם אם יוכיח העותר כי הופעלה נגדו אכיפה סלקטיבית, אין הדבר מחייב את מתן הסעד של ביטול הצו המנהלי, שמשמעו אי אכיפת הדין על ידי הרשות.

מכאן, חזר בית המשפט על האימרה לפיה לכל אדם הזכות שהשלטון יפעל בשוויון. עם זאת, זכות זו אינה חזקה דיה כדי לחייב את השלטון לפעול בניגוד לחוק, ובהתנגשות בין עקרון השוויון לבין עקרון שלטון החוק - יד עקרון שלטון החוק על העליונה.

עמדתה של המשיבה 1 כפי שהובאה על ידי המשיב 2, בכל הנוגע למדיניות האכיפה שלה להוצאת צווי הריסה מנהליים לבריכות מסוג זה של המבקשים, מעוררת קושי מסוים, שכן משתמע ששיקולים תקציביים מדריכים את המשיבה באכיפת החוק, ובהיעדר תלונה לא יוזמת המשיבה 1 הליכי אכיפה. מדיניות זו אינה מתיישבת עם העמדה הנחרצת שהביע המשיב 2 בעדותו בדבר האיסור הגורף להקמת בריכות שחייה בתחומי העיר רעננה, ולמצער (לשיטת ב"כ המשיבים) במקרקעין עליהן חלה רע/2015, אך איני סבור כי שיקולים מעין אלו הם שיקולים פסולים מיסודם, או אף כאלו המלמדים על "מחדל" מצד המשיבה 1. כך, בניגוד למקרה בו לא יוצא צו הריסה דומה נגד פלוני שהקים בריכה דומה לזו שהקימו המבקשים, והוגשה נגדו תלונה למשיבה 1. מאחר שלא כך הם פני הדברים במקרה שלפניי, איני יכול לקבל את הטענה לאכיפה בררנית פסולה בהוצאת הצו, ולא מצאתי כי הוצאתו נגועה בפגם חמור המצדיק את ביטולו.

עם זאת, אתן משקל מסוים לסוגיה זו בפסיקת ההוצאות.

סיכומו של דבר

11. הבקשה נדחית. ההחלטה בדבר עיכוב ביצוע הצו מיום 10.9.23 – מבוטלת. המבקשים יישאו בהוצאות המשיבים בסך 5,000 ₪ שישולמו למשיבה 1 מכספי הערובה שהופקדה בקופת בית המשפט. יתרת הסכום שהופקד תוחזר למשיבים.  
זכות ערעור כדין. התיק ייסגר.

**ניתנה היום, י"א תשרי תשפ"ד, 26 ספטמבר 2023, בהעדר הצדדים.**

שרון דניאלי 54678313  
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, תקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)