

יוני אייזן	שרית ויור	חגי שבתאי
שמרית גיגי	ענת סער	אריה שפירא
יואב אינגבר	לירון רז	דן גינר
משה עוזיאל	אוסנת קולודני-חיים	גלי פלד
דר' נדב דגן	ענבל זוסמן	אלון וילנר
סמדר גל	כרמל מיכאלי	אופיר לוי
לירז גונן-אללוף		



חגי שבתאי, שפירא | עורכי דין

בית התנועה הקיבוצית רחוב לאונרדו דה וינצ'י 13 תל אביב 6473315
ט | 03-5259050 פ | 03-5259051 | www.hs-law.org

חוזר 18/21 (תכנון ובניה): היתר בניה נדרש גם למבנים מלפני כניסתו לתוקף של החוק ב- 1965

האם קיימת חזקה לפיה מבנה "ישן" שלא נמצא לו היתר ייחשב כמבנה שהיה לו היתר אך ההיתר אבד, או לא נדרש היה להוציאו?

בית המשפט המחוזי מתייחס לאי הבהירות שלכאורה קיימת ביחס לחובת הרישוי של מבנים ישנים שהוקמו מלפני קום המדינה או כניסתו לתוקף של חוק התכנון והבניה (בשנת 1965), וקובע באופן מפורש כי **אין חזקה כזו**.

בפסק דין שניתן לאחרונה בעתירה מנהלית בעניין הימנותא(*) מבהיר בית המשפט כי **החל מחקיקת פקודת בנין ערים בשנת 1936, כל בניית מבנה מחייבת הוצאת היתר בניה**.

בית המשפט קובע כי **"אין חזקה כזו כלל"** לגבי מדיניות ועדות הערר להניח כי קיימת חזקה שנבנים שהוקמו מלפני קום המדינה **נבנו בהיתר**, והניח לגבי מבנים שהוקמו לאחר קום המדינה כי נבנו ללא היתר (ככל שהוא לא נמצא):

"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 בניית מבנה חייבה הוצאת היתר בניה.

חזקה כנטען מניחה שהיתרי הבניה אבדו בשלב כלשהו, תוך שהצדדים חלוקים על נקודת החיתוך – וועדת 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 להשקפתי אין מקום לקבוע חזקה כלשהיא, ויש לדון בכל מקרה על פי נסיבותיו.

רשות מקומית שבה השתוללה שריפה (בין לפני ובין לאחר חוק התכנון והבניה) 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. העותרת, העוסקת במקרקעין מאז 1938, לא הוכיחה שהתקיימו לגביה נסיבות המצביעות על אבדן היתרי הבניה."

בית המשפט מציין גם כי לא ניתן ללמוד על חזקת קיום היתר או לא מפסיקה העוסקת באכיפה פלילית, שכן בתביעה פלילית נדרשת רמת הוכחה גבוהה יותר.

*עת"מ (חיפה) 12931-05-21 הימנותא בע"מ נ' וועדת הערר לתכנון ובניה מחוז חיפה, 11.11.2021.

****עו"ד לירון רז, מנהלת תחום תכנון ובניה ורשויות מקומיות במשרד.
האמור בחוזר אינו בגדר חוות דעת משפטית אלא מידע כללי שאינו מהווה ייעוץ משפטי מכל סוג שהוא.