



חוות דעת מומחה בית המשפט

ת.א. 44797-12-18

בימ"ש השלום בחיפה

בפני כבוד השופטת,

קרן מרגולין-פלדמן

התובעת: מדינת ישראל – רשות מקרקעי ישראל

הנתבע: אמיל רוחאנא



1. על פי החלטתו של בית משפט השלום בחיפה, בפני כבוד השופטת, קרן מרגולין-פלדמן, התמניתי לשמש מומחה בת.א. 44797-12-18, מדינת ישראל נ' רוחאנא, בעניין נחיצותו של הקיר הקיים נשוא המחלוקת בתיק זה, הממוקם בחלקה 76 גוש 17150 בעוספיא, לרבות: עילת בניית הקיר, בהתייחס לתוכניות הבנייה שהגיש הנתבע לוועדה לתכנון ובנייה; האם הקיר נבנה, ככל שנבנה כקיר תומך, בשל הנמכת פני השטח ע"י הנתבע לצורכי בניית ביתו; האם הקיר נבנה בשל פערי המפלסים שהיו קיימים/נוצרו ללא קשר למפלס בניית ביתו של הנתבע; האם הריסת הקיר תהווה סיכון לעוברים ולשבים, לרבות דיירי בית הנתבע. כמו כן, נדרשת התייחסות לגבי הדרך הנכונה והטובה ביותר להריסת הקיר תוך שמירה על בטי הסביבה, והעוברים והשבים.

2. לצורך הכנת חוות הדעת, הגיעו לידיי לעיון המסמכים הבאים:

2.1. כתב תביעה.

2.2. כתב הגנה.

2.3. פרוטוקול דיון בבימ"ש, מתאריך 16.05.19.

2.4. תוכנית מדידה חתומה ע"י המודד עזמי אבו-חנא, מתאריך 13.05.03.

2.5. תצלום אוירי משנת 2005.

2.6. גרמושקה בקשה להיתר, מתאריך 20.04.06.

2.7. תוכנית מדידה שנערכה ע"י המודד ארמלי רביע, מתאריך 24.05.16, ואשר חתומה ע"י מודד רשות

מקרקעי ישראל, יוחאי בית יעקב.

2.8. תצלום אוירי מתאריך 19.05.19.



3. בתאריך 06.01.20 נערך ביקור בנכס נשוא התביעה (להלן: ה"ביקור") בהשתתפות:

- עופר אמור – מפקח מטעם התובעת;
- עו"ד רעות שמעוני – ב"כ התובעת;
- בהיג' מנסור – ראש המועצה;
- אינג' אחמד ששון – מהנדס המועצה;
- אמיל רוחאנא – הנתבע;
- עו"ד הישאם דאוד – ב"כ הנתבע.

4. לאור הביקור שערכתי בנכס נשוא התביעה, לאור הסברים שסופקו לי בעת הביקור ולאחר עיון במסמכים שהגיעו לידיי, הנני נותן בזאת את חוות דעתי המקצועית בעניין קיר הבטון הממוקם בין חצר בית הנתבע לבין הדרך המאולתרת הקיימת בשטח אשר בבעלות התובעת:

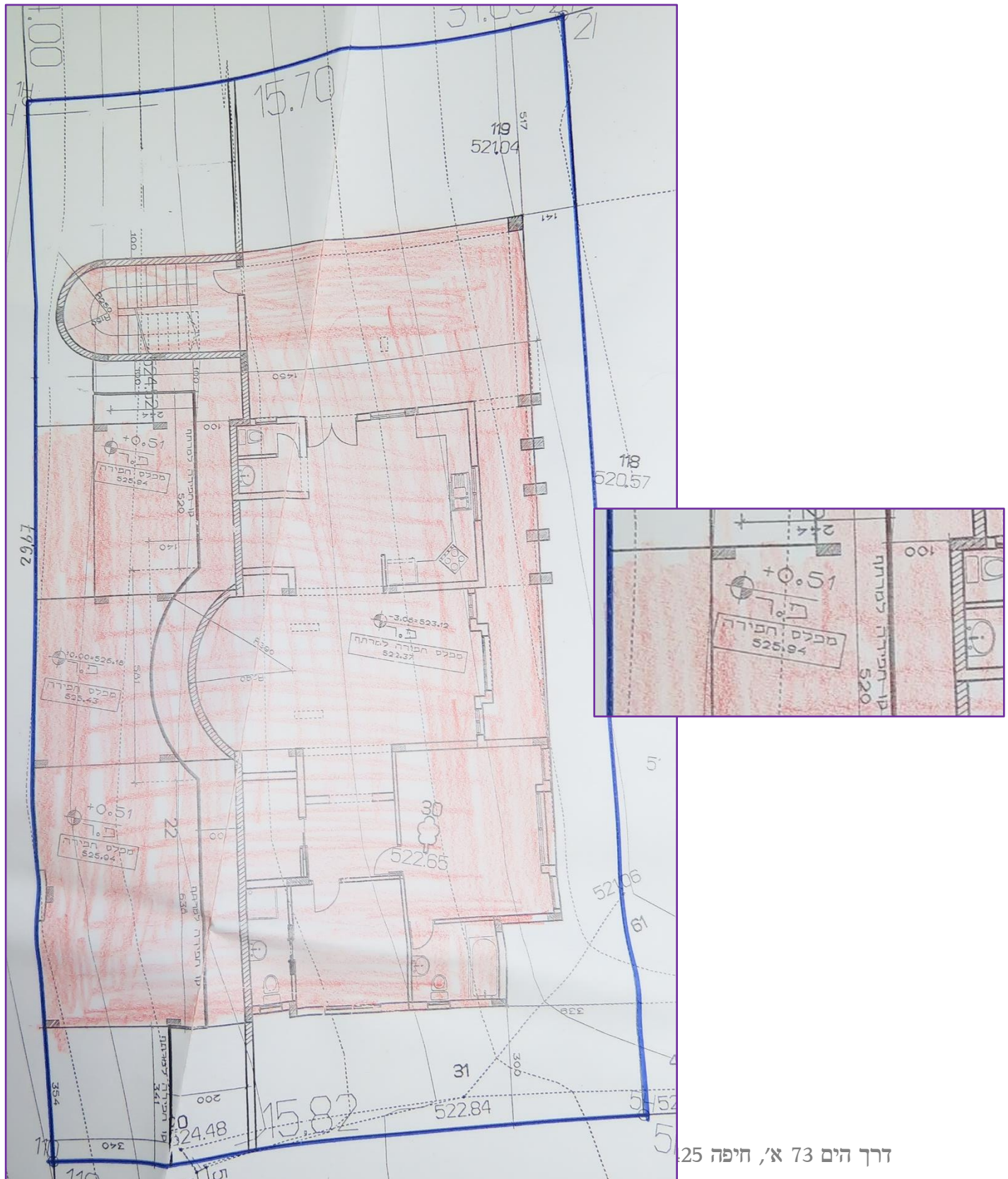


I. מבוא

1. עפ"י תוכנית מזידה שנערכה ע"י המודד ארמלי רביע, מתאריך 24.05.16, ואשר חתומה ע"י מודד רשות מקרקעי ישראל, יוחאי בית יעקב, הקיר נבנה בחלקה 76, אשר בבעלות התובעת (נספח א').
2. עפ"י החלטת כבוד ביהמ"ש, מתאריך 16.05.19, ובהתאם לאישור ב"כ הנתבעת, תוכנית המזידה מתאריך 24.05.16 התקבלה ואושרה כנכונה.
3. עפ"י תצ"א, מתאריך 19.05.19, ניתן לראות כי החצר/חניית הנתבע ממקמת בתוך ה"מתרוקה" (דרך גישה), וכי הקיר התומך נבנה בחלקו בתוך המתרוקה, ובחלקו בתוך מגרש 76, אשר בבעלות התובעת (נספח ב').
4. כיום, דרך הגישה עוברת במגרש אשר בבעלות התובעת, והקיר התומך נשוא התובענה מפריד בין חצר בית הנתבע והדרך המאולתרת.



5. עפ"י הגרמושקה בקשה להיתר מתאריך 20.04.06, מפלס חפירה 525.94 מ'.



דרך הים 73 א', חיפה 25

6. מפלס הקרקע בכביש הגישה העתידי ("מתרוקה") נע בין 526-527 מ', ואילו מפלס הקרקע לפני

ביצוע העבודות במגרש אשר בבעלות הנתבעת סמוך למתרוקה עומד על 527.7 מ'.



טל: 04-8363912 פקס: 04-8363911 נייד: 052-3488724

ronnen666@bezeqint.net



II. סיכום

1. הפרש הגבהים בין קו הבניין – גבול בין המתרוקה למגרש הנתבע – לבין מפלס המגרש בבעלות התובעת סמוך למתרוקה נע בין 1.43-1.75 מ'.
2. עפ"י תוכנית המדידה מתאריך 13.05.03, מפלס הקרקע לאורך גבול המגרש היה +526.
3. מפלס החפירה, כפי שצוין בגרמושקה בקשה להיתר שהגיש הנתבע, מתאריך 20.04.06, היה +526.94.
4. מפלס הקרקע סמוך לגבול המגרש בין המתרוקה למגרש בבעלות התובעת, בהתאם לתוכנית המדידה מתאריך 13.05.03, בחלק הגבוה, עמד על +527.75.
5. לאור האמור לעיל, נראה כי בוצעה חפירה/חציבה לאורך ה"מתרוקה" המשמשת כחצר/חניית בית הנתבע. חומר החציבה שימש כמילוי למגרש הנתבע.



השטח בו בוצעה חציבה/חפירה

06/0

06/01/

06/01/2020 16:16



6. הפרש מפלסים הנע בין 1.40-1.70 מ' אינו מצדיק הקמת קיר תומך מאסיבי, קל וחומר כאשר סביר להניח כי בוצעה חציבה בקרקע סלעית ויציבה.
7. לאור הנתונים, כמפורט לעיל, נראה כי בוצעה חציבה אך ורק באזור החנייה/חצר, קרי בשטח המסומן כ"מתרוקה".
8. עילת בניית הקיר, בהתייחס לתוכניות הבנייה שהגיש הנתבע לוועדה לתכנון ובנייה; בגרמושקה בקשה להיתר מתאריך 20.04.06 לא קיימת התייחסות כלל לקיר נשוא התביעה. בגרמושקה לא קיים סימון של הקיר בפרט, ושל עבודות הפיתוח סביב ככלל.
9. האם הקיר נבנה, ככל שנבנה כקיר תומך, בשל הנמכת פני השטח ע"י הנתבע לצורכי בניית ביתו? כמפורט לעיל, בוצעה חציבה בשטח המשמש כחצר/חנייה וסומן כ"מתרוקה". כתוצאה מעבודות החפירה/חציבה נוצר הפרש מפלסים הנע בין 1.4-1.7 מ'.
- הקיר נבנה כקיר תמך בשל הנמכת פני השטח ע"י הנתבע.
- בהתייחס לתוכניות המדידה, כמפורט לעיל, נראה כי בוצעה חציבה רק בשטח זה, כאשר החומר שנחצב שימש כמילוי, קרי הקיר נבנה כקיר תמך בשל הנמכת פני שטח החצר בלבד.
10. האם הקיר נבנה בשל פערי המפלסים שהיו קיימים/נוצרו ללא קשר למפלס בניית ביתו של הנתבע? לפני ביצוע עבודות החציבה בחצר, היו קיימים הפרשי מפלסים, כאשר מפלס קומת הקרקע נמוך ממפלס השטח בבעלות התובעת.
- הפרשי המפלסים קיימים מאחר וכל המתחם מצוי בשטח הררי.
- אם הנתבע היה מקים את ביתו מבלי לבצע פלישה ל"מתרוקה", קרי מבלי לבצע חציבה לחצר, היה נותר שיפוע טבעי של הקרקע.



11. האם הריסת הקיר תהווה סיכון לעוברים ולשבים, לרבות דיירי בית הנתבע?

הריסת הקיר לא תהווה סכנה לאיש, לרבות לדיירי הבית.

קיים מרווח העולה על 4 מ' בין הקיר לבית, מרווח מספיק לשברים וגושי בטון שיפלו במהלך

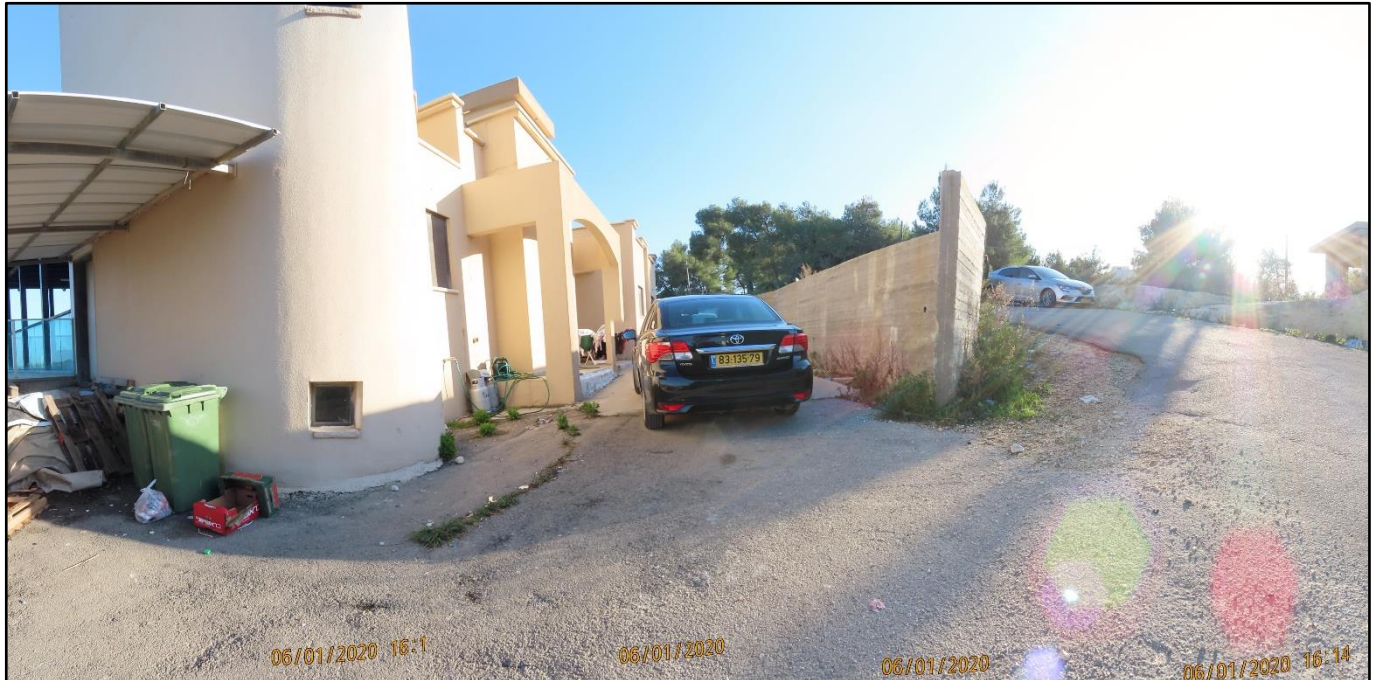
ההריסה.





12. כמו כן, נדרשת התייחסות לגבי הדרך הנכונה והטובה ביותר להריסת הקיר תוך שמירה על בטי הסביבה, והעוברים והשבים.

ניתן להציב מחפרון בחצר בית הנתבע ולפרק את הקיר בעזרת ה"פטיש".
לפני ביצוע העבודה רצוי להניח מעקה "ניו ג'רסי" במקביל לבית הנתבע, בנוסף לגדר יוטה.



זאת היא חוות דעתי וזאת חתימתי

שטרנברג רונן, מהנדס

תאריך: 13.01.20

