



עפ"א 33870/01/18 - ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נגד בברלי לנסמן

בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים פלייט

עפ"א 33870-01-18 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' לנסמן
לפני כב' השופטת עמיתה מרים סוקולוב
המערערת
ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב
ע"י ב"כ עו"ד אתי לוי
נגד
המשיבה
בברלי לנסמן
ע"י ב"כ עו"ד אלי פרדז

פסק דין

1. בפניי ערעור על החלטת בית המשפט לעניינים מקומיים בתל-אביב [כב' השופטת ר. אופיר] מיום 13.12.17, לפיה, הוארך מועד כניסתו לתוקף של צו הריסה מנהלי שניתן ביום 26.03.17 לתקופה של שישה חודשים נוספים עד ליום 07.06.18.

2. הרקע:

בתאריך 26.03.17 הוצא צו הריסה מנהלי לגבי תוספת בניה, קונסטרוקציית מתכת ובניית מדרגות מתכת מקומת הגג לגג העליון. המשיבה הגישה בקשה לביטול צו ההריסה דנן.

בדיון שהתקיים בבקשה ביום 07.06.17 הגיעו הצדדים להסכמה, לפיה, אושר צו ההריסה המנהלי ובית משפט קמא קבע כי ניתנת למשיבה ארכה להכשרת הבנייה והתאמתה לתקנות הפטור, והצו יהיה ניתן לביצוע החל מיום 07.12.17.

ביום 06.12.17 הוגשה על-ידי המשיבה בקשה נוספת למתן ארכה עד ליום 07.06.18 לכניסת צו ההריסה לתקפו. המערערת התנגדה למתן ארכה נוספת וציינה בתגובתה לבקשה כי ביקורת של הפיקוח שהייתה במקום העלתה כי הקונסטרוקציה של המצללה אכן הותאמה לתקנות הפטור והפכה לפרגולה הפטורה מהיתר. אולם באשר למדרגות המובילות לגג העליון, טרם הוגשה בקשה להיתר, וההיתר איננו מצוי בהישג יד מידי.

בית משפט קמא עיכב את ביצועו של הצו דנן עד ליום 07.06.18. על החלטה זו הוגש הערעור נשוא הדיון.

3. להלן בקליפת אגוז טיעוני ב"כ המערערת:

א. טעה בית משפט קמא כאשר קיבל את הבקשה מבלי שצוין בה כנדרש על פי תקנה 2(ג) כי קיים סיכוי ממשי שהיתר הבנייה יינתן בתוך פרק זמן קצר ומבלי שצורפו מסמכים הנוגעים לכך. המסמכים שצורפו מלמדים כי הוגשה בקשה מקוונת בלבד והסטטוס שלה "המתנה לבדיקה ראשונית".



- ב.** טעה בית משפט קמא כאשר קיבל "תשובה לתגובת המשיבה" (המערערת) מאחר ואת כל טענותיה הייתה המשיבה צריכה לפרוס מלכתחילה בבקשה למתן הארכה שהגישה לבית משפט קמא.
- ג.** טעה בית משפט קמא כאשר קיבל את הבקשה להארכת מועד ועיכב ביצועו של צו הריסה מנהלי למשך תקופה של שישה חודשים נוספים, מבלי שהוצגה לו ראיה כלשהי לכך שיש סיכוי לקבלת היתר. מה גם שהמשיבה השמישה את הגג העליון ללא היתר ועבודות בניית מעקות סביב הגג העליון, נמשכו.
- ד.** מדובר בתוספת בניה בעניין בטיחותי, כאשר אין כל ביטחון כי בניית המדרגות נשוא צו ההריסה וכן המעקות הנוספים על הגג העליון עומדים בתקנים הנדרשים.
- ה.** הלכה פסוקה היא כי בתקופת הביניים לפני כניסת תיקון מספר 116 לחוק התכנון והבניה לתקפו, התקופה הראויה לביצוע ההריסה הוא תוך 60 ימים מיום מתן ההחלטה של בית משפט קמא הדוחה בקשה לביטול צו הריסה מנהלי. (ראו: עפ"א [ב"ש] 8591-02-17 מדינת ישראל נ' אבו גווינה).

4. דיון והכרעה:

לאחר ששמעתי את טיעוני באי כח הצדדים ועיינתי במסמכים שבתיק בית משפט קמא, שוכנעתי כי דין הערעור להתקבל.

כאמור, צו ההריסה המנהלי אושר בהסכמה בדיון שהתנהל בבית משפט קמא בתאריך 07.06.17. באותו דיון התבקשה ארכה לביצוע הצו דנן, ובית משפט קמא נתן ארכה עד ליום 07.12.17 על מנת לאפשר את הכשרת הבניה, לאחר שב"כ המשיבה טען כי כבר הוצא תיק מידע. למרות זאת לא הזדרזה המשיבה להגיש בקשה להיתר לגבי הבניה דנן. רק ביום 27.11.17 הוגשה בקשה מקוונת ובטופס צוין כי הסטטוס שלה הוא "**המתנה לבדיקה ראשונית**".

בנסיבות הללו אין ספק כי לא הובאה בפני בית משפט קמא כל ראיה לכך שההיתר מצוי "**בהישג יד מיידי**", היפוכו של דבר - מהמסמכים אני למדה כי הבקשה להיתר מצויה בשלביה הראשונים בלבד (אין מדובר על המצללה, זו הותאמה לתקנות הפטור ועל כן אין צורך לגביה בהיתר).

יודגש, כי המשיבה הגישה תשובה לבית משפט קמא לתגובת המערערת, למרות שלא ביקשה רשות לכך מבית משפט קמא, ובסעיף 4 לתשובה דנן צוין כי למרות שחלפו מעל שישה חודשים מאז הגשת הבקשה לתיק מידע לא העבירה המערערת את תיק המידע למשיבה, בעוד שבדיון בבית משפט קמא בתאריך 07.06.17 הצהיר ב"כ המשיבה כי כבר הוצא תיק מידע וזה היה אף הנימוק שנתן בית משפט קמא למתן ארכה לביצוע צו ההריסה על מנת לאפשר את הכשרת הבניה.

היום במועד הדיון טען ב"כ המשיבה כי נפלה טעות בבית משפט קמא והוא כלל לא הצהיר כי התקבל תיק המידע, אלא רק כי הוגשה בקשה לקבלת תיק המידע. אם כך המצב נשאלת השאלה מדוע לא הגיש ב"כ המשיבה בקשה לתיקון הפרוטוקול או הפנה את תשומת לב בית משפט קמא לטעות שנפלה בהחלטתו?

לכאורה מהמסמכים המצויים בתיק בית משפט קמא, המשיבה השתתה מאוד בהגשת הבקשה המקוונת שהוגשה סמוך לתום תקופת הארכה ללא סיבה מוצדקת. לדברי ב"כ המשיבה בדיון, הבקשה למתן היתר הוגשה ביום 04.02.18.

זאת ועוד, כפי שציננה ב"כ המערערת בתגובתה לבית משפט קמא, לא ברור אם למשיבה יש היתר להשתמש



בגג העליון, לשם מובילות מדרגות המתכת שנבנו ללא היתר, והיא אף המשיכה לבנות על הגג העליון מעקות מסביבו למרות שאין לה היתר לבנות את המעקות הללו, וניתן צו הריסה מנהלי בנוגע למדרגות המובילות לגג. יודגש, כי ב"כ המשיבה הודה כי למרות שהיה גרם מדרגות ישן במקום שהוחלף בחדש, הוא לא מצא היתר לגרם המדרגות הישן בתיק הבניין.

אני מקבלת את טיעונה של ב"כ המערערת, לפיו, מדובר בבנייה שיש לה אלמנט בטיחותי שנבנתה ללא היתר וללא פיקוח הולם, כאשר אין כל ראיה כי ניתן יהיה לקבל היתר ולהכשיר את הבנייה דנן.

כידוע, צו הריסה מנהלי נועד להיות הליך מהיר ויעיל שמטרתו למנוע בניה בלתי-חוקית, כאשר מדובר בבנייה חדשה או בבנייה בעיצומה. הלכה פסוקה היא כי לא בנקל יעכב בית משפט את ביצועו של צו הריסה מנהלי שאושר, והוא יעשה זאת רק כאשר ההיתר מצוי בהישג יד מיידי, דהיינו, כאשר צפוי שההיתר יינתן תוך זמן קצר, ולא זה המקרה שלפנינו. כמפורט לעיל, אף לא הובאה כל ראיה כי יינתן צו לבנייה נשוא הדיון.

הצו נשוא הדיון אכן ניתן טרם כניסת תיקון מס' 116 לחוק התכנון והבנייה לתוקף, אולם מהאמור בתיקון דנן אנו למדים על כוונת המחוקק, וכוונתו הייתה ליתן ארכה שניה של עד שישה חודשים רק "**בנסיבות חריגות ויוצאות דופן ומטעמים מיוחדים שיירשמו**". וכאמור, לא זה המצב במקרה נשוא הדיון (בנוגע לתקופת הביניים ראו שתי נקודות: עפ"א [ב"ש] 8591-02-17 **מדינת ישראל נ' פאיקה אבו-גווינה**).

בנסיבות נשוא הדיון לא היה מקום ליתן למשיבה ארכה נוספת של שישה חודשים לביצוע צו ההריסה ושגה בית משפט קמא בהחלטתו.

5. אשר על כן, אני מקבלת את הערעור.

לפנים משורת הדין אני קובעת כי ניתן לבצע את הצו דנן רק בתום שלושים יום מהיום.

ניתן היום, כ"ז אדר התשע"ח, 14 מרץ 2018, בהעדר הצדדים.

**מרים סוקולוב,
שופטת**