

**ע"פ 27681/08 - משה רומי נגד הוועדה במקומית לתוכנן ובניה
בעיריית תל-אביב-יפו**

בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעערעורים פליליים

עפ"א 17-08-27681 רומי נ' עיריית תל-אביב-יפו

לפני כבוד השופט יוסף טופף
ה המבקש: משה רומי
נגד המשיבת: הוועדה במקומית לתוכנן ובניה בעיריית תל-אביב-יפו

החלטה

לפני בקשה למתן צו עיקוב ביצוע צווי הרישה בהתאם להחלטת בית המשפט לעניינים מקומיים בתל אביב בת"ב 01/16/6129 ות"ב 01/16/6118.

רקע

1. המבקש הינו שכיר של מגרש ברח' קיבוץ גלויות 18 ו-18א' בתל אביב. מדובר במגרש פתוח בו נתועים עצים. המבקש ישר את השטח, הניח פלטות עץ וריהוט, גדר את ארבעת צדדיו בגדר עץ, בנה מצלה (פרגולה) והציב מכולה ומחסן המשמש לשירותים (להלן "המבנה").

2. ביום 1.11.2016 הוציא המשיבה צווי הרישה מנהליים למבנה, האחד בגין גדרות, לריצוף ולמצלה, והשני בגין מכולה. הצוויים הודבקו על המבנה על ידי המשיבה.

3. ביום 9.11.2016 הגיע המבקש בקשה לביטול צווי הרישה, הבקשת נדונה בבית משפט קמא.

4. ביום 14.12.2016 התקיים דיון במעמד הצדדים בסופו נקבע כי בכפוף להסכמת הצדדים אושר ביצוע צווי הרישה אשר יכנסו לתוקף ביום 1.3.2017. עוד נקבע כי המבקש יוכל לשוב ולהגיש בקשה לביטול צווי הרישה לקרהת תום תקופת הארכה, במידה ויגיש בקשה מתאימה להכשרת הבניה ויפעל באופן נוראץ

להסדרת הבניה.

5. ביום 14.3.2017 עיבב בית משפט קמא את מועד כניסה צו ההחלטה לתקף עד ליום 1.6.2017. זאת בעקבות בקשה המבקש במוגמתה הציג את ההליכים בהם נקט לקידום הליכי הכשרת הבניה, וכן ח הסכמת המשיבה לארכה בת 60 ימים לשם פינוי המכוולות.

6. לעומת תום הארכה חוזר המבקש וביקש ארכה נוספת לשם שלמת הליכי ההכשרה. ברם, המשיבה התנגדה לבקשה וטענה כי צו ההחלטה אחד מתיחס לשתי מכוולות ואילו הצו השני למבנה עצ' אשר ביחס אליו טרם הוגש בקשה להיתר בניה. ביום 16.5.2017 דחה בית משפט קמא את בקשה המערער להארכת מועד כניסה צו ההחלטה לתקף.

בית משפט קמאקבע כי חלפה כחצי שנה מאז הוצאו צו ההחלטה מבלי שחללה התקדמות ממשית בהליך הרישוי. מדובר בבניה בלתי חוקית הקשורה לעסקו של המבקש ולא בדירת מגורים, בנוסף על כך הנזק שבפניו המכוולות איננו בלתי הפיך (שכן ניתן לאחסן את המכוולות במידת הצורך) ואילו באשר למבנה העצ' - לאחר והליך ההכשרה נמצא בשלב מוקדם לא ניתן לקבוע כי ההיתר נמצא בהישג יד ולפיכך יש לדוחות את הבקשה לגביו.

מועד ביצוע צו ההחלטה נקבע החל מיום 1.6.2017.

7. ביום 1.6.2017 הגיע המבקש בקשה בהולה להטייר לו להציג למשיבה כי עמד בדרישות הצו. בית המשפט נענה לבקשתו והורה על עיקוב ביצועם עד ליום 14.6.17.

8. ביום 12.6.2017 הגיע המבקש בקשה להבהרה לגבי אופן ביצוע צו ההחלטה ולאחריה כי צו ההחלטה לא חלים על בניה הפטורה מהיתר בניה. הבקשה נקבעה לדין במעמד הצדדים ונדונה ביום 9.7.2017.

9. ביום 18.7.2017 נתן בית משפט קמא החלטה מפורטת, בוחן את האלמנטים השונים במבנה (גדר, מצללת, מחסן וחיפוי) וקבע כי כולל האלמנטים במבנה אינם פטורים מהיתר בניה ואישר את ביצוע צו ההחלטה ללא סיג החל מיום 15.8.2017.

הערעור ותשובה המשיבה

10. המבקש עתר לעיקוב ביצוע צו ההחלטה בטענה כי צו בית משפט קמא מיום 14.12.2016 מאיץ את הסכומות הצדדיים כי צו ההחלטה יחולו רק על אותם חלקים מהמבנה אשר אינם פטורים מהיתר בניה. ואילו החלטתו המאוחרת של בית משפט קמא, מיום 18.7.2017, אשר קבעה כי כולל המבנה כולל בצו ההחלטה הינה החלטה שנייתה בחוסר סמכות.

11. המבקש עתר לעיקוב ביצוע צו ההורישה עד למועד הדיון בערעור שנקבע ליום 25.10.2017 וטען כי העיקוב המבוקש קצר מועד. נטען כי המבקש השكيיע כספים רבים בהקמת העסק ופועל במרץ להסדרת היתר בנייה. עוד הוסיף המבקש כי קיימים אישור קונסטרוקטור וועץ בטיחות ביחס למבנה וכי הוא אינו מהווה סכנה בטיחותית.

12. המשיבה הביעה התנגדות לעיקוב ביצוע צו ההורישה. לטענתה, המבקש לא פעל במרץ וכיום הוא נמצא רק בראשיתו של הליך הסדרת היתר בנייה, הליך אשר צפוי להימשך תקופה ארוכה. עוד הוסיף המשיבה כי עסקו של המבקש לא מתנהל בצורה בטיחותית וכי אין למבקש רישיון עסק, אישור משטרת או תברואה. המשיבה הפנתה לפסיקת בית המשפט העליון לפיה בית המשפט לא ילווה את הליך הכשרת היתר בנייה בהליך מנהלי, מטרת צו ההורישה המנהליים היא להבטיח הליך מהיר וקצר ואילו כאן חלפה שנה מעת הוצאת הצוים ועל אף זאת הליך הוצאה היתר הבניה נמצא רק בראשיתו. המשיבה הפנתה להחלטת בית משפט קמא, אשר קבעה כי צו ההורישה חלים על כלל המבנה. לאור זאת, נטען כי סיכון הערעור מטעם המבקש הינם קלושים ויש לאשר את הצוים לביצוע ללא עיקוב נוספת.

דינין

13. כידוע, על המבקש סעד זמני בתקופת הערעור לשכנע את בית המשפט כי מתקיימים בעניינו שני תנאים מצטברים: האחד, כי סיכון הערעור להתקבל הנם טובים או ממשיים; והשני, כי "مازن הנוחות" בין הצדדים נוטה בבירור לטובתו, כך שייגרם לו נזק בלתי הפיך אם לא ינתן הסуд המבוקש עוד לפני יוכרע הערעור. כמו כן, נקבע כי התנאים למתן סעד זמני בערעור מחמורים מלאו הנדרשים בערכאה הדינונית, שכן עם מתן פסק הדין נגד המבקש משתנה נקודת האיזון בין הצדדים הנוחות. על כן, נקבע כי על המבקש סעד זמני לתקופת הערעור לתמוך את טענותו בדבר נטיית מאزن הנוחות לטובתו בתשתיית ראייתית איתנה [ראו למשל והשוו: ע"מ 14/2069 ועד תושבי שכונת עין כרם נ' הוועדה המחויזת לתוכנן ובניה מחוז ירושלים, בפסקה 4 (29.5.14); ע"מ 13/7142 אבן עמי הנדסה אזרחית בע"מ נ' עיריית ירושלים, בפסקה 12 והאסמכתאות שם (19.11.13)].

14. אין ספק כי בדבר החשיבות של אכיפה מהירה של צו ההורישה (ראו, למשל, ע"מ 8759/06 **רג'א נ' הוועדה המקומית לתוכנן ובניה - גבעת אלוניים** (13.11.2006); ע"מ 6807/07 **אורהנסיאן נ' הוועדה המקומית לתוכנן ובניה ירושלים** (26.9.2007); ע"פ 6679/13 **תושבי שכונת ח'لت אלעין נ' י"ר הוועדה המחויזת לתוכנן ולבנייה**, בפסקה 4 (3.2.2014)).

נקבע בפסקה כי רק כאשר היתר הבניה נמצא "בהישג יד", יטה בית המשפט לדוחות את ביצוע צו ההורישה [ראו למשל והשוו: רע"פ 11196/04 **עדייאן נ' י"ר הוועדה המקומית לתוכנן ובניה תל-אביב** (3.1.2005); רע"פ 1288/04 **נימר נ' י"ר הוועדה המקומית לתוכנן ובניה, ירושלים** (9.3.2004); רע"פ 2341/14 **קבועה נ' הוועדה המחויזת לתוכנן ולבנייה**, בפסקה 10 (28.5.2014)].

עם זאת, כפי שנקבע, למשל, בע"א 15/2946 **רשיי נ' בנק דיסקונט לישראל בע"מ**, בפסקה 5 להחלטתה של כב' השופטת ע' ברון (9.6.2015), מכיוון שהשיקולים של סיכון הערעור ושל AMAZON הנוחות הנם בגדר "כלים שלובים" או "מקבילות כוחות", כאשר AMAZON הנוחות נוטה לטובת המבוקש ניתן להקל בדרישת בוגע בקשר לסיכון הערעור, ולהיפך; וכן נקבע שם כי במקרים שבהם עיכוב הביצוע המתבקש נסב על (פינוי) דירת מגורים, בדרך כלל יטה AMAZON הנוחות לטובת המבוקש, וזאת בשל החשש שלא ניתן ניתן להסביר את המצב לקדמותו במידה שהרעור יתקבל [וראו גם והשוו: אורי גורן **סוגיות בסדר דין אזרחי** 1160-1161 (מהדורה אחת-עשרה, 2013)].

15. לאחר שיעינתי בטענות הצדדים, הן בכתב והן בעל-פה בדיון שהתקיים במעמד ב"כ הצדדים, ועימנתי בכתב הערעור והנספחים לו, באטי למסקנה כי יש לקבל את הבקשה, למצער בשלב דין זה, מהטעמים הבאים: דומני כי לא ניתן לומר כי הרעור חסר סיכוי למגורי, מוביל לקבוע מסמרות בעניין זה; נמצא כי המבוקש פועל בהליכים הדרושים לקבלת היתר לדרישתו, אך לשיטתו; עיון בהליכים שקדמו להגשת הרעור מעלה כי בעבר ניתנו ארוכות לביצוע צווי ההרישה, חלkan על דעת המשיבה; החשש ממשי שהרישת המבנה תביא לפגיעה קשה במתה לחמו של המבוקש ועובדיו באופן בלתי הפיך, אף אם י התקבל הרעור, ובעיקר העובדה כי הדיון בערעור קבוע למועד קרוב, מיד לאחר חגיג תשרי, ביום 25.10.2017, אך שעיכוב הביצוע לא צפוי להמשך תקופה ארוכה.

עם זאת, אני מוצא לצין ככל שימצא כי המבוקש פועל לדחית הדין הקבוע בערעור, ללא טעםים כבדי משקל, יתכן ואשקל מחדש החלטתי זו, ככל שתבקש, בשים לב לכך שמועד הדיון הקרוב שימוש אחד מטעמי לקבלת הבקשה.

16. מכל הנאמר, ובכפוף לאמור לעיל, הנני מורה על עיכוב ביצוע צווי ההרישה עד למועד הדיון בערעור גוף.

המציאות תודה לב"כ הצדדים.

ניתנה היום, ד' תשרי תשע"ח, 24 ספטמבר 2017, בהעדר
הצדדים.