

ת"פ 35225/04 - מרדכי יורם כהן, אורנה ביטנסקי, יהודית מלמד נגד מהנדס הוועדה לתכנון ובניה תל אביב יפו

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

עתפ"ב 19-04-35225 כהן ואח' נ' לתכנון ובניה תל אביב יפו

לפני כבוד השופטת עמיתה מרימים סוקולוב
מערעריהם
1. מרדכי יורם כהן
2. אורנה ביטנסקי
3. יהודית מלמד
ע"י ב"כ עו"ד איתי גזית

נגד
משיב
מהנדס הוועדה לתכנון ובניה תל אביב יפו
ע"י ב"כ עו"ד אתי לוי

פסק דין

בפני עורך על החלטת בית המשפט לעניינים מקומיים בתל אביב-יפו (כב' השופטת א. הרנו) מיום 14.4.19, לפיה נדחתה בקשה המערער לעיכוב ביצוע צו הריסה מינהלי ונקבע, כי היתר בניה איננו מצוי בהישג ידו המידי של המערער.

הרקע

ביום 27.3.18 ניתן צו הריסה מינהלי לגבי עבודה אסורה בשטח של 16.2 מ"ר מבנה מקירות בלבד, גג יצוק מבטן וחדר מדרגות בשטח 7 מ"ר, בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").

הוגשה בקשה לבטל צו הריסה דן. ביום 14.11.18 התקיים דיון בבקשתו, הצו אושר בהסכמה ונקבע כי ביצועו ידחה ל-3 חודשים וכי נכנס לתוקפו ביום 15.2.19.

ביום 11.4.19 הגיעו המערערים בקשה לעיכוב ביצועו של הצו ב- 60 ימים. בית משפט קמא דחה את הבקשתו וקבע, כי הבקשתו הוגשה לא במועדים ולא בתנאים שנקבעו בחוק ובתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשתו לעניין צו הריסה מינהלי, התש"ע-2010 (להלן: "תקנות").

הבקשתה הוגשה כחודשיים לאחר מועד כניסה הצו לתקוף ואף לא נסמכה בתצהיר של איש מקצוע המטפל בהליך הרישוי. עוד נאמר כי חלפו כ- 9 חודשים يوم מתן הצו, כך שניתן לעכב את ביצועו לפי סעיף 254(תיקון 116) רkn בנסיבות חריגות יוצאות דופן, ובית משפט קמא לא השתכנע מקיומן של הללו.

להלן בתמצית טיעוני המערערים

1. שגה בית משפט קמא כאשר קבוע, כי צו הריסה ניתן לפני 9 חודשים ולכן לא מתקימים טעמים מיוחדים לעיכוב ביצועו. מדובר בצו הריסה שיפוטי שניית ביום 18.11.14 ועל כן המערערים מצויים במצבה שת החודשים הראשונים של העיכוב.
2. לא מדובר בבניה אסורה שנעשתה לצורך עשיית רוח אלא בשיפור גג רעפים של חדר מדרגות ושיקום קיר שנפל, ואם תבוצע הריסה קיים סיכון ליציבות המבנה ובדיות שבבנין בו מתגוררים שכירים.
3. שגה בית משפט קמא בקביעתו, כי ההיתר איננו מצוי בהישג יד, רק בינואר 2019 התקבל תיק המידע והמערערים עשו כל שניית לעשות על מנת לקבל את ההיתר במהירות, והבקשה ממתיינה לסיום ההליכים הפרוצדורליים על ידי המשיבה.

דיון והכרעה

לאחר ששמעתי את טיעוני ב"כ הצדדים ועינתי במסמכים שצורפו לערעור ובתיק בית משפט קמא, שוכנעתי כי דין הערעור להידחות מהטעמים הבאים:

כאמור, ביום 19.3.27 ניתן צו הריסה מינהלי לגבי בניה אסורה בשטח של 16.2 מ"ר, מבנה מלוקים וגג מבטון, בהתאם להוראות סעיף 221 לחוק. (הצוו הודבק על המבנה ביום 18.4.11).

המערערים הגיעו בקשה לבטל הצו, הבקשה נקבעה לדין ונידונה במעמד הצדדים ביום 18.11.14 במועד הדיון הגיעו הצדדים להסכמה לפיה צו הריסה המינהלי יאשר וביצועו יעוכב על מנת שתתוגש בקשה להיתר בניה כחוק.

בהחלטתו קבע בית משפט קמא : "**באישור המבוקש - הצו מאשר לביצוע**".

בית משפט קמא מצא לנכון ליתן אורך של 3 חודשים עד ליום 19.2.15 לכניסת הצו לתוקף.

אני דוחה את טענות ב"כ המערערים לפיהן אין מדובר בצו הריסה מינהלי אלא בצו שיפוטי ולכן הם מצויים עדין בתקופת עיכוב הביצוע הראשונה של 6 חודשים.

מדובר בצו הריסה מינהלי שאושר על ידי בית משפט קמא בהסכמה. בהתאם להוראות סעיף 254ט לחוק, ניתן לעכב ביצועו של צו זה מטעמים מיוחדים שיירשמו למשך 6 חודשים, ובנסיבות חריגות ויוצאות דופן ומטעמים מיוחדים שיירשמו, ל-6 חודשים נוספים.

כאמור, בית משפט קמא קבע, כי לא שוכנע כי התקיימו במקורה דין נסיבות חריגות ויוצאות דופן, וכן גם אני לא שוכנעתי כי במקורה שלפנינו קיימות נסיבות שכאה, המצדיקות מטעמים מיוחדים שיירשמו מתן ארכה נוספת לביצוע צו הריסה המינהלי למשך עד 6 חודשים נוספים; דהיינו, תקופה עיכוב הביצוע השנייה של 6 חודשים

הקבוצה בסעיף 25ט לחוק.

כפי שקבע בית משפט קמא הבקשה לעיקוב ביצוע ל-60 יום לא הוגשה בהתאם לתקנות ועובדת זו כשלעצמה מהוות נימוק לדחיתתה. אף לא התרשםתי כי היתר הבניה היה מצוי במועד מתן ההחלטה או עתה, בהישג ידם המידי של המערערים וכי רק נימוק טכני מעכב את מתן היתר.

המערערים הגיעו את הבקשה להיתר רק לאחר מתן צו הריסה המנהלי. יש צורך לקבל היתר בניה לפני מתחילה לבנות, ולא לאחר שהבנייה נמצאת בעיצומה וניתן צו הריסה מנהלי בגינה.

הלכה פסוקה היא כי צו הריסה מנהלי הינו הליך מהיר ויעיל שנועד לאכוף את חוקי התכנון והבנייה, כאשר הבניה טרם הסתיימה.

בתיקון מס' 116 לחוק מגביל המחוקק את תקופת עיקוב הביצוע שבתי המשפט רשאים ליתן במקרים הללו, סה"כ לשנה. 6 חודשים מיטעים מיוחדים שיירשמו ו-6 חודשים נוספים נספחים בנסיבות חריגות ויצאות דופן ומיטעים מיוחדים שיירשמו.

במקרה שלפנינו, חלפה לעלה משנה מיום מתן צו הריסה המנהלי ומיום אישורו לביצוע בהסכמה על ידי בית משפט קמא החלפו כ- 8 חודשים.

כך שגם אם נמנעה את תקופת עיקוב הביצוע כאמור, מיום אישור הצו, לא שוכנעתי כי קיימות במקרה דנן נסיבות חריגות ויצאות דופן המצדיקות את מתן הארכה השנייה כמפורט בחוק.

זאת ועוד, יודגש כי ב"כ המערערים עתר ביום 19.4.11 למתן ארכה של 60 יום ותקופה זו חלפה עברה זה מכבר.

אי לכך, ולאור כל האמור לעיל ומאחר ולא מצאתי כי שגה בית משפט קמא בהחלטתו, אני דוחה את הערעור.

ניתן היום, ז' تمוז תשע"ט, 10 يول' 2019, בהעדר הצדדים.