



ת"פ 56660/06/19 - מעדני הצפון בע"מ, גבלי גמיל נגד ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב, מדינת ישראל, עיריית תל אביב יפו

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

עתפ"ב 56660-06-19 מעדני הצפון בעמ ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח'

לפני המבקשים	כבוד השופט אברהם הימן
נגד המשיבות	
1. מעדני הצפון בע"מ	
2. גבלי גמיל	
1. ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב	
2. מדינת ישראל	
3. עיריית תל אביב יפו	

החלטה

לפני בקשה לעיכוב ביצוע צו הריסה מינהלי.

מדובר בצו הריסה מינהלי שהוצא ביום 3.10.17 בגין "בניית גג מלוחות מבודדות", ללא היתר, במבנה בו מתקיים בית עסק "סופר מרקט הפועל 24 שעות ביממה" בתל אביב.

בקשה זו באה במסגרת ערעור שהגישו המבקשים על החלטת בית משפט קמא (כב' השופטת ע' יעקובוביץ) מיום 16.6.19, הדוחה בקשה לביטול הסכמות דיוניות שניתן להן תוקף של החלטה ביום 2.1.18, לפיהן הסכימו הצדדים כי צו ההריסה המינהלי יאושר לביצועו אך ביצעו יעוכב עד ליום 7.4.18, על מנת לאפשר למבקשים להכשיר את הבנייה הטעונה היתר.

בית משפט קמא, התייחס בהחלטתו לפסק דין שניתן על ידי בית משפט זה (כב' השופטת מ' סוקולוב) בתיק עתפ"ב 47407-02-19, ביום 1.5.19, על פיו נדחה ערעור שהגישו המבקשים על החלטה קודמת של בית משפט קמא מיום 20.1.19, אשר דחתה את בקשתם לביטול צו ההריסה המינהלי. בתוך כך קבע בית משפט קמא כי טענת המבקשים לפיה החומר ממנו בנוי הגגון (לוחות פלסטיק שהחליפו לוחות פח) ומידותיו תואמים את היתר הבניה 3/89- אינה נכונה, וכי הסכמתם לכך במסגרת, ההסדר הדיוני, מלמדת על ידיעתם אודות כך, ואין מקום לטענתם כי הסכמתם היתה פרי



של טעות או הטעיה. בית משפט קמא הוסיף וקבע כי באת כוחם הקודמת של המבקשים מוחזקת כמי שבדקה היטב את המצב התכנוני קודם שהסכימה להצהיר כי בניית הגגון אינה חוקית, ואם היתה דרושה לה הסכמת המבקשים הרי שזו מתייחסת למתן ארכה להכשרת הבניה ולא לעניין חוקיותה. בית משפט קמא קבע עוד כי ממילא תוקפו של היתר הבניה 89/ הוא למשך 3 שנים ממועד נתינתו, ועל כן ממילא אינו יכול לעמוד בבסיס טענת המבקשים לטעות או הטעיה.

המבקשים טוענים כי סיכויי הערעור גבוהים. לטענתם שגה בית משפט קמא כאשר הכריע בשאלת קיומה של הטעיה מבלי לנהל הליך לשמיעת ראיות בשאלה זו ולאפשר למבקשים את יומם בבית המשפט בלהוכיח כי נתגלה, על ידי באי כוחם הנוכחיים של המבקשים, היתר בניה התואם את הבניה מושא הצו ואשר הוסתר מפניהם על ידי המשיבה. המבקשים הוסיפו וטענו כי גם אם ייקבע שיש להפיק לגגון היתר בנייה חדש, הרי שהוא פטור מהיתר לפי תקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), התשע"ד-2014. על כן טענו כי נוכח קיומו של היתר בנייה הרי שיש בידם להראות כי היתר בניה מצוי בהישג ידם ואף באופן מידי, מה גם כי, לשיטתם, גם על פי היתר בנייה 3/89 ניתן להכשיר את בניית הגגון, אם על ידי קבלת היתר בדיעבד ואם על ידי הגשת בקשה לפטור מהיתר. המבקשים טענו כי מאזן הנוחות נוטה לטובת עיכוב ביצוע צו ההריסה, הואיל ומדובר בגגון מבניה קלה הבנוי מזה שנים מעל גג בטון ואין הוא מהווה סכנה לציבור, וכי בנסיבות אלה עולה משקלו של האינטרס הפרטי על האינטרס הציבורי. המבקשים טענו כי צו ההריסה מונע מהם לקבל רישיון עסק, ואם לא יעוכב הרי שייגרם להם נזק ממוני כבד. כמו כן טענו כי לעסק שכן ומתחרה הוצא צו לפירוק גגון המהווה קונסטרוקציה מברזל ללא היתר שאינו ממומש מזה שנים, באופן המעמיד את התנהלות הרשות כאכיפה בררנית פסולה.

המשיבה טענה כי אין כל יסוד לבקשה לעיכוב ביצוע צו ההריסה המינהלי, וכי הליך הערעור הנוכחי והבקשה לעיכוב ביצוע שבאה במסגרתו מהווים ניסיון סרק נוסף של המבקשים לעכב את ביצוע צו ההריסה תוך ניצול לרעה של הליכי בית המשפט, ולאחר שערעור על החלטה שדחתה בקשה לביטול צו ההריסה נדחה אך לאחרונה (ביום 1.5.19) על ידי בית משפט זה. המשיבה טענה כי צו ההריסה טעון היתר בנייה חדש ואין כל רלוונטיות להיתר בנייה ישן שניתן בשנת 1989 לבנייה שנעשתה בשנת 2014. כמו כן טענה כי ייתכן וניתן יהיה להכשיר את הבניה, אך אין לכך צפי משום שלא נפתח על כך הליך מינהלי.

בדיון שהתקיים לפני ביום 15.7.19 טענו באי כוח המבקשים כי קיים הליך לקבלת רישיון עסק, וכי הליך לקבלת היתר בנייה שנפתח כבר בשנת 2012 סורב בטענה כי השטח מהווה שטח שירות, כאשר, רק כעת, ידוע על קיומו של היתר בניה משנת 1989, המשנה את מצב הדברים. לטענתם, בית משפט זה (כב' השופטת מ' סוקולוב) בהחלטתו מיום 1.5.19 לא קבע מסמרות בשאלות שבמחלוקת, ומכל מקום לא הוכרעה המחלוקת בעניין תוקפו של היתר משנת 1989 על הבניה מושא הצו.

באת כוח המשיבה טענה, בתגובה, כי היתר בנייה משנת 1989 אינו רלוונטי, מקום בו מדובר בהריסה ובנייה של מבנה חדש הטעון היתר חדש.

כידוע, על מנת שתתקבל בקשה למתן סעד זמני לתקופת הערעור עליה לעמוד במבחן כפול ומצטבר. וכך נקבע בעע"מ 7142/13 **אבן עמי הנדסה אזרחית בע"מ נ' עיריית ירושלים** [פורסם בנבו] (19.11.13):



"... על המבקש סעד זמני לתקופת הערעור לשכנע כי מתקיימים בעניינו שני תנאים מצטברים, המקיימים ביניהם יחס של "מקבילית כוחות": האחד - כי סיכויי הערעור להתקבל טובים; והשני - כי "מאזן הנוחות" בין הצדדים נוטה בבירור לטובתו, כך שייגרם לו נזק בלתי הפיך אם לא יינתן לו הסעד המבוקש עוד בטרם שיוכרע הערעור (...), קרי: שאם תדחה בקשתו, ובסופו של יום יתקבל ערעורו, לא ניתן יהיה להשיב את המצב לקדמותו בפסיקה נקבע כי "התנאים למתן סעד זמני בערעור מחמירים מאלו הנדרשים בערכאה הדיונית, שכן עם מתן פסק הדין נגד המבקש משתנה נקודת האיזון בין הצדדים" ..., וכי על המבקש סעד זמני לתקופת הערעור לתמוך את טענתו בדבר נטיית מאזן הנוחות לטובתו באמצעות תשתית ראיתית איתנה".

כמו כן נקבע **"כי מאזן הנוחות הינו, על דרך הכלל, אבן הבוחן המרכזית על פיה ייקבע גורלה של הבקשה לעיכוב ביצוע"** (ע"א 1272/15 נובוקרטין בע"מ נ' הייר אקספרס בע"מ [פורסם בבנו] (19.2.15)).

ככל שאני מעיין בכתבי טענות הצדדים ובטיעונים לפני בדיון שהתקיים ביום 15.7.19, עולה באופן ברור כי אין בסיס לבקשה שלפני. אני קובע זאת, כי למעשה מתוך העולה לפני, מדובר בערעור נוסף על קביעת בית המשפט המחוזי בתיק עתפ"ב 19-02-47407 בפסק דין מיום 1.5.19. בית המשפט המחוזי קבע מפורשות כי:

"אני דוחה את טענת המערערים לפיה, הגגון תואם את הגג שהיה קיים ערב מתן צו ההריסה המנהלי, הן בסוג החומר ממנו נבנה - המהווה אף הוא חומר לבניה קלה והן במידותיו, התואמות את תשריט היתר הבניה.

גם לטענת המערערים, בדיון שהתקיים ביום 20.1.19, היה קיים גגון מפח, לוחות הפח הוסרו והוחלפו בלוחות פלסטיק".

הטענות העולות בבקשה זו הן למעשה אותן טענות אשר נדונו בעבר ונדחו. משום כך, אני סבור שאין בסיס לבקשה לעיכוב ביצוע צו ההריסה.

אכן, המבקשים מצאו כי בידם מפלט מקביעת בית המשפט המחוזי בטענה כי ההסכמות שבאו לפני בית משפט קמא, בהליך שהתקיים שם, שעל בסיסן ניתנה החלטת בית משפט קמא, מושא פסק הדין בערעור, ניתנו שלא על דעתם. בית משפט קמא דחה טענות אלה לפי שמצא שלא נפל פגם בהסכמות הללו כמו גם לגופו של עניין צו הריסה ניתן כדין. איני מוצא כל פגם או טעות בהחלטת בית משפט קמא מיום 16.6.19.

אשר על כן, אני דוחה הבקשה לעיכוב ביצוע צו ההריסה.

צו ההריסה יבוצע לאלתר.



המזכירות תעביר ההחלטה לב"כ הצדדים.

ניתנה היום, כ"א תמוז תשע"ט, 24 יולי 2019, בהעדר
הצדדים.