

**עפ"א 13440/01/17 - עלי אלטורי נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
lod**

בית המשפט המחוזי מרכז-lod

עפ"א 17-01-13440 אלטורי נ' עירית lod  
תיק חיזוני: מס' תיק חיזוני

בפני כבוד השופט זהבה בוסתן  
ה המבקש עלי אלטורי  
נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה lod  
המשיבה

**החלטה**

ה המבקש מחזק במרקעין הידועים כחלקה 3 בגוש 4029, הנמצאים בפרדס שניר בלבד, למרחב התיכוני של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה lod (להלן "המרקעין" ו"הוועדה המקומית" בהתאם).

ביום 29.11.16, גילה המפקח על הבניה של הוועדה המקומית (להלן "המפקח") כי במרקעין מתבצעות עבודות בניה ללא היתר כדין, ובסתיה מתכנית החלה על המרקעין והן כוללות תוספת בניה של חדר ו/או חלל לבנייה קיימ, בשטח של 12 מ"ר (להלן "תוספת הבניה").

(דו"ח הביקורת של המפקח צורף כנספח 1 לTAGובת הוועדה המקומית).

תוספת הבניה מהוות תוספת לבנייה קיימ שנבנה אף הוא ללא היתר ושטחו 374 מ"ר בשתי קומות.

ביום 30.11.16, מכח סעיף 224 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 (להלן "החוק"), הוצא צו מנהלי להפסקת עבודות תוספת הבניה. הוצא נמסר על ידי המפקח לידי המערער ביום 1.12.16 (עותק הוצא צורף כנספח 3 לTAGובת הוועדה המקומית).

עבודות הבניה במרקעין לא נפסיקו, ומכח סמכותו על פי סעיף 238(א) לחוק, הוציא י"ר הוועדה המקומית, ביום 13.12.16, צו הריסה מנהלי (נספח 4 לTAGובת הוועדה המקומית).

ביום 14.12.16 הדיבק המפקח את צו הריסה המנהלי על גבי הקיר החיזוני של תוספת הבניה (העתק התצלום על גבי הקיר החיזוני צורף כנספח 6 לTAGובת הוועדה המקומית).

עמוד 1

בחלוף 18 ימים, ביום 2.1.17, הגיע המבוקש, לבית המשפט קמא, בקשה להאריך את המועד להגשת בקשה לביטול צו ההחלטה המינהלי, וכן בקשה למתן צו מניעה זמני - בمعنى אחד - ביצוע צו ההחלטה (עפ"א 17-01-7540).

ביום 3.1.17, דחה בית המשפט קמא את הבקשת מהטעם ש"הבקשת אינה עומדת בתנאי התקנות, היות שהוגשה באיחור רב ללא הסבר משכנע, ולא צורף תצהיר איש מקצוע. בנסיבות אלה מוצואה בית המשפט שלא לדון בבקשתה".

על החלטה זו הגיע המבוקש ערעור ובמקביל הגיע בקשה - בمعنى אחד - לעיוכב ביצוע צו ההחלטה המינהלי עד לקיים הדיון בערעור.

בית המשפט (כב' השופטת נאוה בכור) לא נענה לבקשתה בمعنى אחד וביקש לקבל את תגובת המשיבה. עם התקבל תשובת המשיבה, ביום 11.1.17, נקבע דיון בمعنى הצדדים.

בבקשתה למתן צו מנעה זמני, ובדיוון שהתקיים ביום 23.1.17, טען ב"כ המבוקש כי בצו ההחלטה המינהלי מצין שהוא הוציא לאחר שהוגש לו"ר הוועדה המקומית תצהיר החתום על ידי מ"מ מהנדסת הוועדה המקומית ולאחר מכן עוצות עם היועצת המשפטית של הוועדה המקומית. לטענת ב"כ המבוקש, תצהיר מ"מ מהנדסת לא צורף לצו, ולא ברור אם מ"מ מהנדסת בקרה במרקען, ואם היא מוסמכת לחתום תצהיר. לטענתו, די בעובדות אלה כדי להביא לבטלות הצו.

עוד טוען ב"כ המבוקש כי לא צוין בצו המועד שהוא נמסר לידי המבוקש; לא צוינו בו הוראות סעיפים 238(א)(1)(2)(3) לחוק, בדבר מצב המבנה בהתייחס לגמר הבניה ואיילוסו במועד חתימת התצהיר; לא צוין שמה של היועצת המשפטית עמה התיעץ המשיב ולא ברור אם היא מוסמכת לחתום יעוץ בעניין זה. עובדות אלה מלמדות כי צו ההחלטה המינהלי הוצא ללא הפעלת שיקול דעת.

עוד טוען ב"כ המבוקש כי צו ההחלטה המינהלי הוצא בהתבסס על תמונה חלקית בלבד, ואף מטעם זה יש לבטל את הצו.

המבוקש טוען כי שהוא נכה בשערו 100%, תוספת הבניה היא בשטח של 12 מ"ר, ומיד עם הגשת הבקשת לעיוכב ביצוע הוא פנה באמצעות אנשים מטעמו, וביקש מגורמים בעירייה לוד לעכבר את ביצוע ההחלטה עד לאחר שתיבחו בקשה להיתר שתוגש על ידו בהקדם האפשרי.

הועדה המקומית סירבה לבקשתו ולן נאלץ המבוקש לפנות בבקשתה להארכת מועד לביטול צו ההחלטה המינהלי וליוכב ביצועו. לבקשת צירוף המבוקש תצהיר בו טען כי מהנדס מטעמו ביקר במרקען ולאחר בדיקות ראשוניות טען באזני כי קיימים סיכוי ממשי שהיתר הבניה ינתן בקרוב.

לטענת המבוקש העיוכב בהגשת הבקשת גרם בשל המ"מ שהתנהל עם גורמים בעירייה כשל呣בקש נודע על סירוב העירייה רק ביום 2.1.17. לטענתו הוא סביר כי מניין הימים להגשת בקשה לעיוכב ביצוע מתחילה להימנות מיום קבלת החלטת הסירוב של העירייה ועל כן, הבקשת הוגשה בזמן והוא עומדת בתנאי התקנות.

ה המבקש מעלה בבקשתו טענות נוספות:

- בניית שלד המבנה נעשתה לפני מספר שבועות וצו הירישה הוצאה בשינוי ניכר.
- צו הירישה הוצאה בנגד להוראות החוק, תוך חריגה מסמכות ומהמועדים הקבועים בחוק.
- על המקרא עלי חלה תכנית בנין עיר המייעדת את האזור למגורים ועירית לוד מקדמת התכנית ועל כן קיימ סיכוי ממשי כי יותר הבניה ינתן בעתיד.

לאחר שיעינתי בבקשתו ובתגובהה, הגיעו לכל מסקנה כי אין מקום ליתן צו לעיקוב ביצוע צו הירישה המינהלי, אף לא עד למועד הדיון בערעור שנקבע ליום 7.2.17.

תקנה 2 לתקנות התכנון והבנייה (סדרי דין בבקשתו לעניין צו הירישה מינהלי), תשע"ה - 2010 (להלן "התקנות") שכותרתה "**הגשת הבקשה ומועדה**" קובעת:

(א) בקשה -

- (1) לביטול צו או לעיקוב ביצוע צו תוגש בכתב לפי הטופס שבתוספת הראשונה **בתוך שלושה ימים מיום שנודיעו ל המבקש על הצו;**
  - (2) להארכת מועד לביצוע צו תוגש בכתב לפי הטופס שבתוספת השנייה, עד שבעה ימים לפני ביצוע הצו;
- (ב) הבקשה תפרט באופן מלא את כל ההליכים המינהליים והמשפטיים, בכל הערכאות, בעניין הבניה או השימוש אליו מהם מתיחס הצו, ויצורו אליה העתקים של כל הצוים, פסקי הדין והחלטות הנוגעים לעניין.
- (ג) הבקשה תיתמך בתצהיר לאימות העובדות העומדות בבסיסה; בקשה כוללת טענות עובדיות, לרבות הטענה כי קיימים סיכוי ממשי כי יותר הבניה ינתן **בתוך פרק זמן קצר, תיתמך גם בתצהיר של איש המקטע המתפל בהליך הרישוי,** ויצורו אליו העתקים של כל המסמכים הנוגעים לעניין.
- (ד) המבקש ימציא העתק מהבקשה לוועדה המקומית שהיושב ראש שלה נתן את הצו; ואם ניתן הצו לפי סעיף 238א(ב1) - לוועדה המחויזת שהיושב ראש שלה או מי שהוא הסמיכו לכך נתן את הצו.

תקנה 6 לתקנות שכותרתה "**אי עמידה בתקנות**" קובעת:

"**בית המשפט לא ידון** בבקשת שלא מתקיימים בה כל התנאים הקבועים בתקנות אלה, אלא מנימוקים מיוחדים שיירשםו.

התקנות קובעות לוח זמנים קצר ביותר להגשת התביעה, וזאת בהתחשב במידהו של צו הרישה מינחלי שמטרתו להשיב את המצב לקדמיות כדי לסלך חריגת בניה בעודה באיבה ובטרם נוצרו עובדות מוגמרות בשטח (ראה רע"פ 1782/03 הועדה המקומית לתכנון ובנייהMSG נ' סועאד (פורסם ב번호 30.12.14); ע"פ (נכ' 14-02-23423-23423-02-14 המשלחת הדתית הרוסית בירושלים של פטריארכיה מוסקבה נ' איגוד ערים כנרת (פורסם ב번호 29.5.14)).

הGBK הגיש את התביעה לבית המשפט כאמור תוך חריגה רבת מועד הקבוע בתקנות להגשתה. בבקשתו, הGBK אינו חולק על העובדה שהצוו הודיע על הקיר החיצוני של הבניה הנוספה ביום 16.12.14, כפי שרשום בגוף הצו.

טענת הGBK כי סבר שמנין הימים להגשת התביעה לעיכוב ביצוע מתחילה מיום סיורם הגורמים בעיריה נסתירה בעצם הגשת התביעה להארכת מועד.

יתרה מכך, הGBK לא ציין בבקשתו מי מטעמו פנה ל"גורמים בעיריה". מהם "גורמים בעיריה" אליהם פנה, מתי נעשתה הפניה ומתי התקבלה התשובה. טענות אלה נתענו בעלמה ובאופן מעורפל ביותר ובוואדי שאין עונות אחר דרישת הפירוט המלא כנדרש בתקנות.

כאן המקום לציין שי הועדה המקומית מכחישה את הטענה העובדתית וטענת כי לא היו כל פניות לגורמים בעיריה ולא התקי"ם כל מ"מ בנוגע לצו הרישה.

ואולם, גם אם היה הGBK מסר פרטים מלאים לגבי הליכי המ"מ הנטענים על ידו, לא היה הדבר מועיל שכן אין בקיום הליכים למ"מ כדי לדוחות את המועדים הקבועים בתקנות. הליכים לחוד וצו לחוד ואין אלה באים המקום אלה. די היה בטעם זה כדי לדחות את התביעה.

זאת ועוד, לטענת הGBK, מהנדס מטעמו ביקר במרקען וטען באזנייו כי קיים סיכון ממש שהיתר הבניה ינתן בעtid. הGBK לא ציין בבקשתו מי היה מהנדס עליו הוא סומר טענותו, לא ציין על איזו תכנית בניית עיר הוא מסתמך ולא צירף בבקשתו תצהיר של אותו מהנדס, כנדרש בתקנות. הועדה המקומית בהירה בתגובה כי תנאי להוצאת היתר בניה במרקען הינו אישורה של תכנית מפורטת שرك מכוחה ניתן יהיה להוציא היתרין, הנטה של התכנית המפורטת טרם החלה.

מעבר לצורך כי גם לגופו של עני לא העלה הGBK כל נימוק המצדיק את מתן הצו. סעיף 238א(ח) לחוק מורה שבית משפט השלום לא יבטל ולא יתלה צו הרישה אלא בשני מקרים: א. כאשר הווכח לו שהבנייה שבגינה הוצא הצו נעשתה כדין; ב. כאשר ביצוע הצו אינו דרוש לשם מניעת עובדה מוגמרת.

אין מחלוקת, שתוספת הבניה מבוצעת ללא היתר, במצוד לבניה רחב מידות בין שתי קומות בו מחזק ומתגorder הGBK שאף הוא נבנה ללא היתר. לא נעשה כל הליכים משפטיים או מנהליים בקשר לתוספת הבניה, ולא ננקטו כל פעולות להכשרת הבניה. הצו גם אינו דרוש לשם מניעת עובדה מוגמרת.

טענותיו של המבקש בכל הקשור לתקינות הצו, נטנו בעלמה ואין בהן כדי לערער או להטיל ספק בחזקת תקינות המעשה המינהלי.

ה המבקש טען כי תוספת הבניה נדרשת לאור מצבו הרפואי (נכיה בשיעור 100% בכיסא גלגלים). על אף שה המבקש לא צרף כל תעודת לטענות זו, אני יוצאת מתחום הנחיה כי כך הם פנוי הדברים, אך אין בהם כדי להועיל לבקשתו בבקשתו.

כפי שהובրר ביקש מתגורר, עם אשתו ושבעת ילדי, בבית רחב מידות בשטח של למעלה מ-300 מ"ר. בנסיבות אלה, לא ניתן לטעון כי הבניה נעשתה בשל בזכות דירות, מה גם שה המבקש הבהיר כי המשפחה כלל לא עשו שימוש בקומה השניה.

לאור כל האמור, איןני נعتרת לבקשתו למתן צו ארעי.

ניתנה היום, כ"ז טבת תשע"ז, 25 נואר 2017, בהעדר הצדדים.

המציאות תודיעו לצדדים, **טלפונית** דבר מתן ההחלטה.