



## עפ"א 23258/09/15 - ביזאן טיזאבי נגד ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב, רון חולדאי

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

עפ"א 23258-09-15 טיזאבי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח'

בפני כבוד השופטת טלי חיימוביץ

ביזאן טיזאבי

באמצעות ב"כ עו"ד שי רשף

נגד

1. ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב

2. רון חולדאי

באמצעות ב"כ עו"ד אתי לוי

### פסק - דין

ערעור על החלטת בית המשפט לעניינים מקומיים בתל-אביב-יפו (כב' השופט איתי הרמלין), מיום 6.7.15 בתיקים 01/13/2338 ו-01/13/2544, לפיה דחה בקשת המערער להאריך את המועד לביצוע צווי הריסה מנהליים (להלן: "הצווים").

הצווים אשר הוצאו ביום 24.3.13, וביום 29.6.14. במסגרת עתירה לביטולם, סוכם כי העתירה תימחק, וכי הצווים יבוצעו החל מיום 1.11.14, ואם לא יספיק הזמן למערער לקבל היתר בניה מתאים הוא יגיש בקשה לדחיית מועד כניסת הצווים לתוקף, והבקשה תישקל בחיוב על ידי המשיב.

בתחילה הסכימה עיריית תל-אביב-יפו (להלן: "העיריה"), שהיא בעלת המקרקעין, לבקשות האורכה. בשלב מסוים התעורר קושי, שנבע מאי חוזה החכירה של המערער בנכס, בהיות המערער שותף בזכויות בנכס ביחד עם אחרים, אשר לא מעוניינים בחידוש החכירה, לפחות לא בתנאים אותם מציבה העיריה. העיריה מצידה לא הסכימה לחדש את החכירה לחלקו של המערער בלבד.

משכך, לא ניתן היה להציג התקדמות בהליך קבלת היתר הבניה, ומאחר וההיתר אינו בהישג ידו של המערער, סירבה המשיבה ליתן ארכה נוספת לביצוע צו ההריסה.

בית המשפט קמא קבע בהחלטתו נשוא הערעור, כי אף הוא מתרשם כי המערער אינו מסוגל להציג התקדמות כלשהי בהליכי הרישוי, והעובדה ששותפיו הם שמכשילים את ההתקדמות, אינה רלוונטית. לפיכך, אין מקום מבחינה משפטית להאריך את המועד פעם נוספת, ונקבע שיכנסו לתוקף ביום 15.9.15, אלא אם יוכיח המערער התקדמות ממשית בדרך לקבלת היתר בניה.



המערער מלין כנגד החלטה זו, וטוען, כי יש מקום ליתן לו אורכה נוספת.

לטענתו, הגיש תביעה בהמרצת פתיחה כנגד העיריה, לחייב אותה להתקשר עימו בחוזה חכירה כדי חלקו בנכס, ובנפרד מהשותפים האחרים.

לטענתו, השאלה האם היתר הבניה מצוי בהישג יד, צריכה להיבחן, לא בהתאם ללוח הזמנים שאורך תיק משפטי בבית המשפט המחוזי, אלא ביחס לעובדה שגם המשיבה ראתה בעבר את תהליך קידום הארכת החכירה בנכס, ככזה המקרב את השגת ההיתר, ולכן נכונה היתה להאריך מפעם לפעם את המועד לביצוע הצווים. כל זמן שחתימה לקראת ההסכם התקדמה, ניתנה אורכה, ועתה מי שמונע מהמערער את הארכת החכירה כדי חלקו היחסי בנכס, היא העיריה.

מדובר במצב בלתי אפשרי, בו העיריה מסרבת, ביד אחת, לחתום על בקשות ההיתר לשימוש חורג שהגיש המערער, כבעלים של הנכס, ובידה השנייה מסרבת להאריך לו את תקופת החכירה.

לו היה נחתם הסכם החכירה, היה החסם העיקרי מוסר, והמשיבה היתה מסכימה לארכות נוספות, כפי שהסכימה בעבר.

העיריה אינה נוהגת כלפיו בתום לב, בכך שהיא מעכבת חידוש חוזה החכירה ומאלצת אותו לפנות לערכאות כדי לממשה.

עוד נטען, כי הטעם לדחיית בקשות ההיתר לשימוש חורג שהגיש המערער, היתה בעיקר טענת הסף של העיריה שעניינה אי חידוש החכירה. כאשר סוגיית הארכת החכירה תיפתר, אישור הבקשה יהיה מהיר, נוכח ההערות המינוריות ובנות הפתרון שהושמעו בהחלטות ועדת המשנה.

אשר לטענת המשיבה, לפיה חלוקת השטחים הפנימיים בפועל מצביעה על כוונה לקיים במקום מגורים ולא משרדים, משיב ב"כ המערער כי המערער פירק מקלחונים שהותקנו ביחידות, וגם הצנרת ששימשה הכנה למקלחונים, בוטלה. העובדה שההכנה לצנרת ממוקמת מאחורי קיר גבס אותו ניתן להרוס בנקל, טען, אינה מלמדת שהכוונה להוסיף את הצנרת מיד עם קבלת ההיתר, שהרי כמעט כל הבנוי בנכס הוא באמצעות מחיצות גבס, ואין ללמוד מן האמור על כוונה להרוס את המחיצות בעתיד.

טענת המשיבה כי מדובר בהכנה לשימוש כמגורים, הינה ספקולציה בלבד.

לטענת המערער, הרשויות אינן יכולות להתנגד בטענה שאינו מחדש את הסכם החכירה, שעה שהוא מבקש לעשות כן, ואף ניסה להעביר לעיריה את חלקו במקדמה, אלא שהיא סירבה לקבלו.

בית המשפט קמא שגה בכך שלא איפשר לו לקדם את הליך התביעה כנגד העיריה, בבחינת היתר בהישג יד, כאשר כל הפרמטרים האחרים מלמדים על כך שעם חידוש החכירה ההיתר יהיה בהישג ידו.

ב"כ המשיבה מתנגדת לקבלת הערעור. לטענתה, המערער ושותפיו חילקו את החלקה לתתי חלקות, והמערער דורש שהעיריה תחתום עימו על חוזה חכירה, תוך אילוצה להכפיף עצמה לחלוקה הפנימית בין המערער ושותפיו.

היות ומשנת 2010 לא משולמים לעיריה דמי השכירות, הגישה העיריה תביעות פינוי כנגד המערער ושותפיו. הדיון בתביעה טרם הסתיים, והמו"מ שנוהל בשיתוף עם בית משפט השלום, נכשל עקב אי הסכמה באשר לסכומי החכירה.



לטענתה אין לקשור בין ההליכים האזרחיים, להליך המנהלי של הריסת המבנה הלא חוקי.

עוד טענה, כי אין מדובר בהיתר בהישג יד, באשר למרות שהבקשה היא להיתר למשרדים, יחידת הפיקוח נוכחה כי מדובר עדיין ביחידות דיור, שכן משרד לא צריך גם מטבח, גם שירותים וגם מקלחת. הבקשות הקודמות להיתרים נדחו מסיבות אלה.

ב"כ המשיבה הציגה דף ריכוז של בקשות רישוי שנדחו.

ב"כ המערער הוסיף וטען, כי הוועדה המחוזית נימקה את החלטת הדחיה, בעיקר על רקע הפן הקנייני.

## דין

המניעה להמשיך בהליכי הרישוי לקבלת ההיתר, נעוצה בסירוב העיריה להתקשר עם המערער בחוזה חכירה נפרד, ביחס לחלקו בנכס.

שאלה זו, דהיינו, האם העיריה חייבת להתקשר עם המערער בחוזה חכירה נפרד, אם לאו, אינה יכולה להידון בבית המשפט לעניינים מקומיים, בדיון אגב אורחא, בשאלה האם ההיתר מצוי בהישג ידו של המערער.

אני מוכנה להניח, שאילו היתה סוגיית החכירה נפתרת, ניתן היה גם לפתור את שאלת הכשרת הנכס למשרדים, באמצעות שינויים כאלה ואחרים, כגון ביטול הצנרת למקלחות וכד'. אני מוכנה להניח גם, כטענת ב"כ המערער, כי אין מדובר בעניינים בלתי פתירים.

יחד עם זאת, שאלת הבעלות בנכס הינה שאלה נכבדה, ויפה עשה ב"כ המערער, שעתר בעניינה לבית המשפט המחוזי במסגרת המרצת פתיחה, הליך הראוי לבירור הסוגיה.

צר לי כי המערער עיכב את הדיון בסעדים הזמניים בהמרצת הפתיחה, ובשל כך גם לא נקבע מועד לדיון בתיק העיקרי. היה על ב"כ המערער לעתור לבית המשפט המחוזי כי יקבע דיון בהמרצת הפתיחה, על מנת לקדם את שאלת החכירה בחלקו היחסי.

בשלב זה, כאשר אין באופק כל פתרון לסוגיית החכירה, והדיון בהמרצת הפתיחה אפילו לא נקבע, צדק בית המשפט קמא, כאשר לא ראה את ההיתר באופק, וסרב להאריך פעם נוספת את המועד לביצוע הצו.

מאחר וב"כ המערער טען בפניי, כי לא ידע שבקשות הדחיה שהגיש להגיש את המועד למתן תשובתו לבקשה לסעדים זמניים, הן אלה שמעכבות קביעת דיון בתיק העיקרי, ולפנים משורת הדין אני דוחה את ביצוע ההריסה לחודשיים נוספים, דהיינו עד לתאריך 31.3.16. בתקופה זו ידאג ב"כ המערער לקידום ההליך בנוגע לחכירה.

בכפוף לכך, אני דוחה את הערעור.



ניתן היום, כ"א שבט תשע"ו, 31 ינואר 2016, בהעדר הצדדים.