

ע"פ 33870/01 - ועדת מקומית לתכנון ובניה תל אביב נגד בברלי נסמן

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

על פ"א 18-01-33870 ועדת מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' לנסמן
לפני כב' השופטת עמיתה מרום סוקולוב
ועדת מקומית לתכנון ובניה תל אביב
המערערת ע"י ב"כ עו"ד אתי לוי

נגד
המשיבה
בברלי לנסמן
ע"י ב"כ עו"ד אלן פרידן

פסק דין

1. בפני ערעור על החלטת בית המשפט לעניינים מקומיים בתל-אביב [כב' השופטת ר. אופיר] מיום 13.12.17, לפיה, הוארך מועד כניסה לתוקף של צו הריסה מנהלי שניית ביום 26.03.17 לתקופה של שישה חודשים נוספים עד ליום 07.06.18.

2. הרקע:

בתאריך 26.03.17 הוצאה צו הריסה מנהלי לגבי תוספת בניה, קונסטרוקציה מתכת ובנית מדרגות מתחם מיקומת הגג לגג העליון. המשיבה הגישה בקשה לביטול צו הריסה דן.

בדין שהתקיים בבקשתה ביום 07.06.17 הגיעו הצדדים להסכמה, לפיה, אושר צו הריסה המנהלי ובית משפט קבע כי ניתנת למשיבה ארכה להכרת הבניה והתאמתה לתקנות הפטור, והצו יהיה ניתן לביצוע החל מיום 07.12.17.

ביום 06.12.17 הוגשה על-ידי המשיבה בקשה נוספת למתן ארכה עד ליום 07.06.18 לכינסת צו הריסה לתקפו. המערערת התנגדה למtan ארכה נוספת בתגובה לבקשתה בקשה כי ביקורת של הפיקוח שהייתה במקום הולטה כי הקונסטרוקציה של המצללה אכן הותאמת לתקנות הפטור והפכה לפגולה הפטורה מהיתר. אולם באשר למדרונות המובילות לגג העליון, טרם הוגשה בקשה להיתר, והיתר איננו מצוי בהישג יד מיידי.

בית משפט קבע כיCab את ביצועו של הצו דן עד ליום 07.06.18. על החלטה זו הוגש ערעור נשוא הדין.

3. להלן בקיליפת אגוז טיעוני ב"כ המערערת:

א. טעה בית משפט קבע כיCab את הבקשתה מבלי שמצוין בה כנדרש על פי תקנה 2(ג) כי קיימ סיכוי ממשי שהיתר הבניה ינתן בתוך פרק זמן קצר ומבלי שצורפו מסמכים הנוגעים לכך. המסמכים שצורפו מלמדים כי הוגשה בקשה מקוונת בלבד והסטטוס שלה "**המתנה לבדיקה ראשונית**".

- ב. טעה בית משפט קמא כאשר קיבל "תשובה לתגובה המשיבה" (המערערת) מאחר ואת כל טענותיה הייתה המשיבה צריכה לפורס מלכתחילה בבקשתה למתן הארכאה שהגישה לבית משפט קמא.
- ג. טעה בית משפט קמא כאשר קיבל את הבקשה להארכת מועד ועיבב ביצועו של צו הריסה מנהלי. למשך תקופה של שישה חודשים נוספים, מבלתי שהוצגה לו ראייה כלשהי לכך שיש סיכוי לקבללת היתר. מה גם שהמשיבה המשישה את הגג העליון ללא היתר ועובדות בניתן מעוקות סביב הגג העליון, נמשכו.
- ד. מדובר בתוספת בניה בעניין בטיחותי, כאשר אין כל ביטחון כי בניתן המדרגות נשוא צו הריסה וכן המעוקות הנוספים על הגג העליון עומדים בתקנים הנדרשים.

- ה. הלכה פסוכה היא כי בתקופת הבינוי לפני כניסה תיקון מס' 116 לחוק התכנון והבנייה לתקפו, התקופה הרואה לביצוע הריסה הוא תוך 60 ימים מיום החלטה של בית משפט קמא הדוחה בקשה לביטול צו הריסה מנהלי. (ראו: עפ"א [ב"ש] 17-02-8591 **מדינת ישראל נ' ابو גווינה**).

4. דין והכרעה:

לאחר ששמעתי את טיעוני באיך הצדדים עינתי במסמכים שבתיק בית משפט קמא, שוכנעת כי דין העreauור להתקבל.

כאמור, צו הריסה המנהלי אושר בהסכמה בדיון שהתנהל בבית משפט קמא בתאריך 07.06.17. באותו דיון הتبקשה ארכאה לביצוע הצוו דן, ובית משפט קמא נתן ארכאה עד ליום 07.12.17 על מנת לאפשר את הכשרת הבניה, לאחר שב"כ המשיבה טען כי כבר הוצאה תיק מידע. למורת זאת לא הזדרזה המשיבה בקשה להגיש בקשה להיתר לגבי הבניה דן. רק ביום 27.11.17 הוגשה בקשה מקוונת ובוטופס צוין כי הסטטוס שלה הוא "**המתנה לבדיקה ראשונית**".

בנסיבות הללו אין ספק כי לא הובאה בפני בית משפט קמא כל ראייה לכך שההיתר מצוי "**ב鹹ישג יד מיידי**", היפוכו של דבר - מהמסמכים אני למד כי הבקשה להיתר מצויה בשלבייה הראשונים בלבד (אין מדובר על המצללה, זו הותאמת לתקנות הפטור ועל כן אין צורך לגבייה בהיתר).

יודגש, כי המשיבה הגישה תשובה לבית משפט קמא לתגובה המערערת, למורת שלא ביקשה רשות לכך מבית משפט קמא, ובסעיף 4 לתשובה דן צוין כי למורת שחלפו מעל שישה חודשים מאז הגשת הבקשה לתיק מידע לא העבירה המערערת את תיק המידע למשיבה, בעוד שבדיון בבית משפט קמא בתאריך 07.06.17 הצהיר ב"כ המשיבה כי כבר הוצאה תיק מידע זהה אף הנימוק שנutan בית משפט קמא למתן ארכאה לביצוע צו הריסה על מנת לאפשר את הכשרת הבניה.

היום במועד הדיון טען ב"כ המשיבה כי נפללה טעות בבית משפט קמא והוא כלל לא הצהיר כי התקבל תיק המידע, אלא רק כי הוגשה בקשה לקבלת תיק המידע. אם כך המצב נשאלת השאלה מדוע לא הגיע ב"כ המשיבה בקשה לתקן הפרוטוקול או הפנה את תשומת לב בית משפט קמא לטעות שנפללה בהחלטתו?

לכאורה מהמסמכים המצוים בתיק בית משפט קמא, המשיבה השתתפה מאוד בהגשת הבקשה המקוונת שהוגשה סמוך לתום תקופת הארכאה ללא סיבה מוצדקת. לדברי ב"כ המשיבה בדיון, הבקשה למתן היתר הוגשה ביום 04.02.18.

זאת ועוד, כפי שציינה ב"כ המערערת בתגובהה לבית משפט קמא, לא ברור אם למשיבה יש היתר לשימוש

בגג העליון, לשם מובילות מדרגות המתקת שנבנו ללא היתר, והוא אף המשיכה לבנות על הגג העליון מעקות מסביבו למטרות שאין לה היתר לבנות את המעקות הללו, וניתן צו הריסה מנהלי בונגוע למדרגות המובילות לאג. יודגש, כי ב"כ המשיבה הודה כי למטרות שהיא גرم מדרגות ישן במקום שהוחלף מחדש, הוא לא מצא היתר לגרום המדרגות הישן בתיק הבניין.

אני מקבלת את טיעונה של ב"כ המערערת, לפיו, מדובר בבניה שיש לה אלמנט בטיחותי שנבנתה ללא היתר ולא פיקוח הולם, כאשר אין כל ראייה כי ניתן יהיה לקבל היתר ולהכשיר את הבניה דן.

cidou, צו הריסה מנהלי נועד להיות הליך מהיר ויעיל שמטרתו למנוע בניית בלתי-חוקית, כאשר מדובר בבניה חדשה או בבניה בעיצומה. הلقה פסוקה היא כי לא בנכלי יעכבר בית משפט את ביצועו של צו הריסה מנהלי שאושר, והוא יעשה זאת רק כאשר ההיתר מצוי בהישג יד מיידי, דהיינו, כאשר צפוי שההיתר ינתן תוך זמן קצר, ולא זה המקרה שלפנינו. כמפורט לעיל, אף לא הובאה כל ראייה כי ניתן צו לבניה נשוא הדיון.

הצו נשוא הדיון אכן ניתן טרם כניסה תיקון מס' 116 לחוק התקנון והבנייה לתקוף, אולם מהאמור בתיקון דין אנו למדים על כוונת המחוקק, וכוונתו הייתה ליתן ארכה שנייה של עד שישה חודשים רק "בנסיבות חריגות **ויצאות דופן ומטעמים מיוחדים שיירשו**". ואומרו, לא זה המצב במקרה נשוא הדיון (בונגוע לתקופת הבנים ראו שני נקודות: עפ"א [ב"ש] 8591-02-17 מדינת ישראל נ' פאיקה ابو-גווינה).

בנסיבות נשוא הדיון לא היה מקום ליתן למשיבה ארוכה נוספת של שישה חודשים לביצוע צו הריסה ושגה בית משפט קמא בהחלטתו.

.5. אשר על כן, אני מקבלת את העrüור.

לפנים משורת הדיון אני קובעת כי ניתן לבצע את הצו דין רק בתום שלושים יומם מהיום.

ניתן היום, כ"ז אדר התשע"ח, 14 מרץ 2018, בהעדר הצדדים.

**מרים סוקולוב,
שופטת**