



ת"פ 45493/02/19 - אמיר פוזנסקי נגד ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב, עיריית תל-אביב-יפו

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

עתפ"ב 45493-02-19 פוזנסקי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח'
לפני כבוד השופטת עמיתה מרים סוקולוב
המעורר:
אמיר פוזנסקי
ע"י ב"כ עו"ד מרים כבוב
נגד
המשיבים:
1. ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב
2. עיריית תל-אביב-יפו
ע"י ב"כ עו"ד נעמה בנצקי

פסק דין

בפניי ערעור על החלטת בית משפט לעניינים מקומיים בת"א (כב' השופט ד. סעדון) מיום 14.2.19, לפיה נדחתה בקשת המערער לעיכוב ביצוע שלושה צווי הריסה מנהליים שניתנו לגבי בנייה שבנה המערער ללא היתר בביתו.

הרקע:

עסקין בשלושה צווי הריסה מנהליים שהוצאו בחודשים אוגוסט - אוקטובר 2017 בגין בנייה שבוצעה ללא היתר בביתו של המערער ברח' משמר הירדן 93 בת"א במסגרת שיפוצו של המבנה. שלושת הצווים אושרו לביצוע בהסכמה ביום 23.11.17, כניסתם לתוקף נדחתה ליום 23.5.18 ונקבע כי פתוחה הדרך בפני המערער להגיש בקשה להארכה נוספת של מועד כניסתם לתוקף של הצווים אם יצביע על התקדמות בהכשרת הבנייה ובהליך הרישוי.

למרות שהבקשה להיתר הוגשה ע"י המערער רק ביום 19.6.18, דחינו כמעט חודש לאחר מועד כניסתם לתוקף של הצווים, פנה המערער לבית משפט קמא בבקשה למתן ארכה נוספת ובית משפט קמא דחה את כניסתם לתוקף של הצווים עד ליום 27.8.18. לאחר מכן הוגשה בקשה נוספת ע"י המערער למתן ארכה, וביום 14.10.18 התקיים דיון בבית משפט קמא וניתנה ארכה למועד כניסת הצווים המנהליים לתוקף, עד ליום 28.11.18 וזאת לאחר שהמערער טען כי הועדה המקומית עתידה להתכנס במהלך חודש נובמבר 2018, כך ש"ההיתר מצוי בהישג יד". משהועדה לא התכנסה במועד המיועד, הגיש המערער ביום 19.11.18 בקשה לקבלת ארכה נוספת לכניסתם לתוקף של הצווים המנהליים, במסגרתה צוין כי המערער קיבל הודעה מבוחן תוכנית הרישוי של המשיבה, ממנה עולה כי "הבקשה נמצאת אצלו בתהליך הכנת חוות דעת וכי הוא ממליץ להמתין עם התביעה המנהלית עד שיבוצע התיק בועדה וקבלת החלטת הועדה שכן הוגשה תוכנית לאישור". בפועל הסתבר כי הועדה לא התכנסה לדון בעניינו של המערער מאחר ולא ניתן היה לאשר את התוכנית כפי שהוגשה, אלא היה עליו לבצע השלמה של דרישות שהוגשו ע"י גורמי רישוי שונים. לאור האמור לעיל, בקשת המערער נדחתה ע"י בית משפט קמא בהחלטתו מיום 4.12.18, לאחר



שקבע כי ההיתר איננו נמצא בהישג יד.

על החלטה זו הגיש המערער הודעת ערעור ביום 11.12.18 וביום 24.12.18 ביקש לצרף לה חוות דעת מאת בוחן תוכנית הרישוי בעיריית ת"א לפיה יש לאשר את התוכניות שהגיש המערער בכפוף לשינויים, הקלות, כפי שפורטו בה. לאחר קבלת האישור המותנה שניתן לבקשה להיתר ביום 9.1.19 הגיש המערער ביום 21.1.19 בקשה למתן ארכה נוספת, אשר נדחתה ע"י בית משפט קמא ביום 27.1.19 מהטעם כי קיים הליך מקביל באותו עניין בבית המשפט המחוזי.

לאחר שהמערער חזר בו מערעורו דחה בית משפט דנא את הערעור בדיון שנערך בפניו ביום 30.1.19, תוך שקבע כי **"מאחר וממועד הגשת הערעור ועד היום שונו הנסיבות וניתנה החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה ביום 9.1.19, טוב עשה המערער שחזר בו מערעורו וביקש למחוק אותו על מנת להגיש בקשה חדשה לבית משפט קמא."**

ביום 6.2.19 הגיש המערער את הבקשה למתן ארכה נוספת לבית משפט קמא, נוכח החלטת הוועדה לאשר את בקשתו להיתר בכפוף לשינויים, שהתקבלה ביום 7.1.19. המשיבה הגישה את התנגדותה לבקשה. ביום 14.2.19 נדחתה בקשה זו ע"י בית משפט קמא שקבע כי בהחלטת הוועדה נקבעו עשרה תנאים למתן היתר הבנייה, אשר קשה לומר כי הינם "פורמאליים" או "מקובלים" ולפיכך לא ניתן לומר כי ההיתר מצוי בהישג יד וכי רק עיכוב פורמאלי חוצץ בין המערער להיתר הבנייה. בית משפט קמא עיכב את כניסתם לתוקף של הצווים עד ליום 20.2.19, אלא אם יצביע המערער בתקופה זו כי קיים אחר תנאי הוועדה.

על בקשה זו הוגש הערעור נשוא הדין.

להלן בתמצית נימוקי הערעור:

1. שגה בית משפט קמא משלא נתן משקל להחלטת הוועדה המקומית לאשר את הבקשה להיתר, אשר מהווה שינוי יסודי ומהותי בנסיבות והוכחה לכך ש"ההיתר מצוי בהישג יד", ואף נמצא בפועל בידיו של המערער.
2. שגה בית משפט קמא משנתן למערער שישה ימים לקיים את כלל התנאים שקבעה הוועדה לצורך קבלת ההיתר - זמן קצר ולא סביר שאינו מאפשר לעמוד בדרישות אלו. על בית משפט קמא היה לקבוע לפחות 90 יום לצורך קיום אחר תנאי הוועדה.
3. שגה בית משפט קמא משנתן את ההחלטה נשוא הערעור מבלי לקיים דיון לגופו של עניין במעמד שני הצדדים.
4. שגה בית משפט קמא משלא התחשב בכך שהריסת הבנייה, מבלי שתיתן למערער האפשרות למלא את תנאי הוועדה, תגרום לפגיעה קשה ומיותרת במערער ולנזק בלתי הפיך.



דין והכרעה

לאחר ששמעתי את טענות הצדדים ועיינתי בראיות שבתיק בית משפט קמא, שוכנעתי כי דין הערעור להידחות, מהטעמים שיפורטו.

לא מצאתי כי שגה בית משפט קמא בקובעו כי ההיתר אינו מצוי בהישג יד. הלכה פסוקה היא כי לצורך מתן ארכה לכניסת צווי הריסה מנהליים לתוקף יש להראות כי היתר הבנייה מצוי בהישג יד כך ש"רק עיכוב פורמלי מעכב את נתינתו" (ר' למשל רע"פ 1288/04 נימר נ' יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובנייה).

מעיון בתנאים שהציבה הוועדה לצורך קבלת ההיתר נראה כי חלקם אכן בעלי אופי טכני ג' דא, כטענת המערער. עם זאת, וכפי שקבע בית משפט קמא, אין די בכך כדי לקבוע כי "אך עיכוב פורמלי חוצץ בין המערער לבין היתר הבנייה". לא ניתן להתעלם ממספר התנאים הלא מבוטל שאינם יכולים להיחשב כבעלי אופי טכני-פורמלי. למשל, תנאי ההריסה של הבנייה הבלתי חוקית ובעניינינו - קומת גג הפולשת לשכן בקיר המשותף והבנייה מעבר לקו בניין בקומת הקרקע אינם עניין של "מה בכך" - והריסה זו עשויה להימשך זמן רב, ואף לאחר ביצועה, אם תבוצע, יש לקבל את אישור הפיקוח על כך. בעניין זה יש לציין את דברי ב"כ המשיבה בדיון בבקשה לעיכוב ביצוע עד החלטה בערעור שהתקיים ביום 20.2.19, לפיה "מדובר פה בתיק של אחת מההריסות הכי מורכבות שראיתי בשנה האחרונה".

בעניינינו, מדובר בצווי הריסה מנהליים שניתנו לפני כשנתיים כך שעל המבחן לקיומו של היתר בהישג יד להיות דקדקני וזהיר יותר (ראה: ע"פ 6720/06 דהרי נ' מדינת ישראל). כאשר מדובר בעבירה הנמשכת זמן רב, כמו במקרה דנן, קטנה בהתאמה הנטייה לעכב את כניסת הצווים לתוקף. הדברים אמורים ביתר שאת נוכח הליכתו של בית משפט קמא במשך כמעט שנתיים לקראת המערער והארכת מועד כניסתם לתוקף של הצווים, שאושרו לביצוע עוד במאי 2018, על מנת לאפשר למערער לקדם את הליך הרישוי והכשרת הבנייה.

על אף שהמערער ציין בערעורו כי יידרשו לו חמישה חודשים על מנת לעמוד ברשימת התנאים והדרישות לקבלת היתר - לא פורטה ולו פעולה אחת שבוצעה או שעתידיה להתבצע לשם קיום התנאים שהוטלו עליו שיש בה כדי לבסס את משך הזמן שאכן יידרש לו בפועל.

היום בבית המשפט טענה ב"כ המערער, כי בוצע כל שנדרש המערער לבצע בנוגע להריסת הבנייה הבלתי חוקית אולם הנטען לא אושר ע"י ב"כ המשיבה.

מעיון בהחלטות קודמות של בית משפט קמא נראה כי עוד בהחלטה מיום 4.12.18 נקבע כי למרות חוות הדעת של מכון הרישוי העירוני מיום 20.11.18, בה מצוין כי "על המבקש הוטל מספר לא מבוטל של תנאים ודרישות כתנאי למתן היתר הבנייה". - "לא הוכח כי המבקש קיים דרישות אלה". הנה כי כן, התנאים שעל המערער היה לקיים היו ידועים לו מהמלצת מכון הרישוי במשך יותר משלושה חודשים לפני הגשת הערעור דנא, הרבה לפני החלטת הוועדה מיום 7.1.19 שקבעה את עשרת התנאים למתן ההיתר ולא נראה כי במהלך החודשים הללו ביצע המערער פעולות כלשהן לשם קיום התנאים. עובדות אלה מרוקנות מתוכן את טענת המערער בדבר "שינוי יסודי ומהותי בנסיבות" - הצורך בקיום התנאים למתן ההיתר היה ידוע למערער זה מכבר. בנוסף ובהתחשב בעובדות הללו, יש לדחות את טענת המערער בדבר "משך הזמן הבלתי סביר" שניתן לו ע"י בית משפט קמא לקיום התנאים הנדרשים. כאמור, למערער היו למעלה משלושה חודשים לבצען או לכל הפחות להתחיל לפעול לשם ביצועם של התנאים שהוטלו עליו. הנה כי כן,



בבדיקה דקדקנית וזהירה ובשים לב לארכות הנדיבות שניתנו עד כה למערער לצורך הכשרת הבנייה האסורה - לא מצאתי כי יש לשוב ולהאריך את מועד כניסתם לתוקף של צווי ההריסה המנהליים.

זאת ועוד, אף אינני סבורה כי שגה בית משפט קמא משלא קיים דיון במעמד הצדדים בבקשה נשוא הערעור. מעיון בבקשותיו הקודמות של המערער, בפרוטוקולי הדיון ובהחלטות בית משפט קמא, לא ניתן לומר כי המערער לא קיבל את יומו בבית המשפט ודומה כי העלאת טענה זו נגועה בחוסר תום לב. במשך כמעט שנה מעת שאושרו הצווים לביצוע בחודש מאי 2018, דן בית משפט קמא במעמד הצדדים מספר פעמים בבקשות לעיכוב צווי ההריסה נשוא הדיון ונתן החלטות בעניין. אף בית משפט זה נדרש לעניין בערעור הקודם ולפנים משורת הדין עיכב את ביצוע צווי ההריסה לצורך הגשת בקשה חדשה ומנומקת ע"י המערער לבית משפט קמא.

יודגש כי עפ"י תקנה 4(ב) לתקנות התכנון והבנייה (סדרי דין בבקשות לעניין צו הריסה מנהלי), תש"ע-2010, רשאי בית משפט להכריע בבקשה נשוא הערעור וליתן החלטה מנומקת בכתב, ללא דיון במעמד הצדדים. בית משפט קמא לא מצא צורך לקבוע דיון בבקשה במעמד הצדדים והחליט להכריע בה בהחלטה מנומקת בכתב לאחר קבלת תגובת המשיבה, ובכך לא טעה כלל ועיקר. בעניין זה נפסק: **"במבט כולל יותר יש להבין החלטה זו, כמו גם את ההקלה בתקנות בכל הנוגע לקיום דיון בבקשות להארכת מועד לביצוע צווי ההריסה, בהקשר הרחב של תכליתו של צו ההריסה המינהלי "למנוע אפשרות של השהיית ביצוע צווים בדרך של גרירת הליכים משפטיים באופן מלאכותי כדי להרוויח זמן" (ראו: ע"פ 10505/03 אזולאי נ' מדינת ישראל (הוועדה המקומית של עיריית תל אביב-יפו), פ"ד נח(2) 625, 627 (2003)).** על כן, במקרים שבהם מתרשם בית המשפט כי נעשה ניסיון לפתוח מחדש הליכים שנסתיימו זה מכבר והחלטות חלוטות מקדמת דנא, דומה כי הכף תיטה לעבר זירוז ההליך, וזאת אף באמצעות דחיית בקשה לעיכוב ביצוע על הסף. במצבים אלו גם קטן החשש לפגיעה בזכויות המבקש, שהתבררו ולובנו כל צרכן"; **"החריג הקבוע בתקנות בכל הנוגע לחובה לקיים דיון במעמד הצדדים מתייחס לבקשות להארכת מועד לביצועו של צו, בעוד על בקשות לעיכוב ביצוע או לביטולו של צו הריסה מינהלי חלים הכללים הרגילים, בהתאם לאמור בסעיף 250 לחוק התכנון והבניה, כמתואר לעיל"** (ראה: ע"פ 7138/15 פרופסור ד"ר צוקרמן נ' יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו).

כאמור, המערער לא צירף ראיות לבקשתו שהוגשה לבית משפט קמא בנוגע לקיום תנאי ההיתר אלא טען טענה סתמית כי שונו הנסיבות. אשר על כן, לא מצאתי כי שגה בית משפט קמא בכך שלא קיים דיון במעמד הצדדים בבקשה זו. הצדדים העלו את כל טענותיהם בכתב וסבורתי כי די בכך במקרה זה.

זאת ועוד, אני דוחה את טענת המערער בדבר הנזק הבלתי הפיך שייגרם לו עקב הריסת הבנייה. בבוא בית המשפט לשקול האם יש מקום לקבל בקשה לעיכוב ביצוע של צווי הריסה מנהליים, עליו לשקול את הנזק הכלכלי אשר עלול לכאורה להיגרם למערער עם הריסת המבנה, אל מול האינטרס הציבורי באכיפה מהירה ויעילה של חוקי התכנון והבנייה (ראה: פסק דינו של כב' השופט דנציגר בע"פ 10843/08 חיים חג'ג' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה באר-שבע).

כאמור, המערער טוען **"לפגיעה קשה ומיותרת" "ולנזק בלתי הפיך"** שייגרם לו, טענה שלא הונחה לה כל תשתית עובדתית. יתר על כן, האינטרס הכלכלי של המערער נסוג מפני האינטרס הציבורי, בהתחשב בהזדמנויות הרבות שניתנו



למערער להכשיר את הבנייה במשך כשנתיים.

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

ניתן היום, י"ב ניסן תשע"ט, 17 אפריל 2019, בהעדר הצדדים.