

## עפ"א 10194/01/09 - גדעון לנדסברגר, נגה לנדסברגר נגד ועדה מקומית לתכנון עמק חפר

בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

עפ"א 10194-01-09 לנדסברגר ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון עמק חפר

בפני כב' השופטת הבכירה, נגה אהד  
מערעים  
1. גדעון לנדסברגר  
2. נגה לנדסברגר (מבקשת פורמלית)  
נגד  
משיבים  
ועדה מקומית לתכנון עמק חפר

### החלטה

לפני בקשה להארכת מועד להתליית תוקפו של צו הריסה שיפוטי למשך 24 חודשים שיתווספו לתקופה שנקבעה בפסק דין בית משפט זה מיום 2.6.11.

העובדות הצריכות לבקשה זו בתמצית:

המבקש בעל זכויות במקרקעין הידועים כחלקה 21 בגוש 8214 (להלן: "**המקרקעין**") במושב בית יצחק- שער חפר (להלן: "**המושב**") הרשום כמשק מספר 16 במושב.

ביום 7.4.05 הוגש כנגד המבקש כתב אישום, ת.פ 30257/05 בבית משפט שלום נתניה בגין אי ביצוע הריסת בית מגורים ישן בשטח של כ- 76 מ"ר ושימוש במבנה זה בסטייה מהיתר בניה מספר 950580 שהוצא ביום 21.8.97, באופן המהווה סטייה מתוכנית מתאר המתירה רק יחידת דיור אחת במשק עזר.

ביום 4.12.08 במסגרת הסדר טעון ניתן גז"ד לאחר שהמבקש הורשע על פי הודאתו, והוצא צו הריסה וצו איסור שימוש במבנה המתואר לעיל, שיכנס לתוקף ביום 31.12.09.

ערעור שהוגש על גז"ד זה נמחק (עפ"א 10194-01-09).

ביום 6.12.09 הוגשה לבית משפט שלום נתניה בקשה למתן החלטה לעיכוב ביצוע צו ההריסה לתקופה של 12 חודשים נוספים. המשיבה הסכימה לבקשה, וביום 29.12.09 הורה בית משפט על מתן אורכה לביצוע צו ההריסה עד ליום 31.12.10.

ביום 8.12.10 הוגשה בקשה נוספת לבית משפט השלום בנתניה, להורות על הארכת המועד לביצוע צו ההריסה השיפוטי מהטעם שטרם ניתן להכשיר את המבנה לאור הוראות תכנית תמ"א 35.

הבקשה נדחתה בהחלטת בית משפט מיום 27.12.10.

על החלטה זו הוגש ערעור, עפ"א 1229-01-11 במסגרתו בהמלצת בית המשפט הגיעו ב"כ הצדדים, להסכמה, לה ניתן תוקף פסק דין כי מיידית יופסק שימוש במבנה נשוא צו ההריסה, צו ההריסה עצמו יותלה ל-3 שנים נוספות, קרי, עד ליום 2.6.14.

ומכאן הבקשה שלפנינו.

### נימוקי הבקשה

ב"כ המבקש מצייין כי מדובר במקרה יוצא דופן ורק לכשתוצא הוראת סעיף 18 של תכנית מתאר ארצית 35 אל הפועל, המחייבת פתיחתה על ידי מוסדות התכנון בישראל לשינויים ועדכונים כל 4 שנים, או אז, המבקש יהיה הראשון בזכאותו לקבלת היתר בנייה למבנה נשוא בקשה זו.

עוד צוין כי תמ"א 35 שנכנסה לתוקף ביום 4.1.06 טרם נפתחה לשינויים ועדכונים נוכח חילוקי דעות בין מוסדות התכנון וגופים תכנוניים שונים.

המבקש פעל בהתאם להוראות פסק הדין, פינה את המבנה, הפסיק השימוש בו, ופעל באופן בלתי נלאה לקידום הכשרת המבנה שמלכתחילה נבנה בהיתר כדין.

עוד נטען כי הנסיבות אינן בשליטתו של המערער, אין בידו להשפיע עליהן, אך על בית המשפט להביא בשיקוליו העובדה כי המבנה מלכתחילה נבנה כדין.

עוד נטען כי מדובר במבנה מהבתים הראשונים שנבנו במושב אשר שימש בזמנו כביתו של רופא המושב והמרפאה הראשונה במושב. המבנה לא מפריע לאיש, לא גורע מזכויותיו של איש, אינו מסב נזק ו/או הפרעה לסביבה.

עוד נטען כי המושב יזם תכנית עח/36/15 שעניינה הרחבת המושב, לאורה היה זכאי המבקש, במסגרת תכנית ההרחבה, לקבל זכות ליחידת דיור נוספת.

המבקש עצמו יזם תכנית נקודתית, עח/35/15, שתסדיר מעמד המבנה נשוא בקשה זו בדרך של פיצול החלקה.

בין לבין קיבל המבקש היתר לבניית בית חדש במסגרתו התחייב להרוס את הבית הישן (נשוא בקשה זו) לכשתושלם בניית הבית החדש.

היתר הבניה על הבית החדש ניתן ביום 4.6.97.

המבקש זנח בקשתו להצטרף לתכנית ההרחבה והמשיך בהליכי הבקשה לפיצול החלקה.

בסופו של יום, הוועדה המחוזית שדנה בתכנית עח/35/15 החליטה ביום 7.3.06 לדחותה לאור העובדה כי האחרונה איננה תואמת הוראות תמ"א 35 שנכנסה לתוקף ביום 4.1.06.

עמוד 2

על החלטה זו הוגש ערר שנדחה בוועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית.

בין לבין, ביום 7.6.10 הוחלט עם מהנדסת המועצה האזורית עמק חפר כי תוגש תכנית בניה חדשה במקום עח/35/15 (התכנית עח 58/15) שבמהותה מייעדת חלוקת המקרקעין נשוא בקשה זו לשני מגרשי מגורים ואישור תכנית זו יאפשר אי הריסת המבנה נשוא הבקשה.

תכנית זו הופקדה ביום 19.7.10 אלא שבשל אי פתיחת תמ"א 35 לעדכונים ושינויים, לא עלה בידי המבקש לקבל היתר בניה, אין ספק, לטענת המבקש, כי ההיתר נמצא בהישג יד אם ורק כאשר הרשויות יואילו לציית להוראת תמ"א 35 בדבר פתיחתה לעדכונים מחוייבי המציאות.

עוד נטען כי תמ"א 35, מעמדה כחוק לכל דבר ועניין ועל כן כל הגורמים הרלוונטיים חבים בציות להוראותיה לרבות הוראת סעיף 18 ממנה. מאזן השיקולים נוטה לטובת קבלת הבקשה. הותרת המבנה על תילו מתיישבת עם מדיניות תכנונית של המושב, אינה פוגעת בעיקרון שמירת הבטיחות, שכן מדובר במבנה שנבנה לפי היתר ואינה פוגעת בשלטון החוק.

על יסוד כל אלה מתבקש בית המשפט להורות על המשך התליית צו ההריסה השיפוטי לפרק זמן של 24 חודשים נוספים.

## **נימוקים נוספים**

ב"כ המשיבה מתנגדת למתן צו המורה על הארכת התליית תוקף צו ההריסה מהנימוקים דלקמן:

א. העדר סמכות לבית המשפט בהיותו ערכאת הערעור בנושא זה. לטענתה היה על המבקש לפנות לבית המשפט השלום בנתניה, בית המשפט שנתן את הצו על פי סעיף 205 או 206 במסגרת תיק עמ"ק 30257/05.

ב. המבנה נשוא הצו נבנה בהיתר אך אין בכך כדי להוות עילה להארכת מועד נוספת. התחייבות המבקש ניתנה לפני כ-15 שנה. מתן היתר הבנייה לבית החדש הותנה בהריסת הבית הישן בהתאם למצב התכנוני במקרקעין לפיו לא ניתן היה כי תעמודנה שתי יחידות דיור בו זמנית.

ג. על פי תמ"א 35 שנכנסה לתוקף בינואר 2006 נקבע כי מושב בית יצחק מיצה את מכסות כל יחידות הדיור במושב.

ד. התכנית הנקודתית עח/58/15 שהוגשה לאחר שנדחתה תכנית עח/35/15 (מאחר ואינה תואמת הוראות תמ"א 35), נדחתה אף היא בהחלטת וועדת המשנה מיום 6.5.12.

ביום 21.1.14 הוגשה תכנית עח/62/15 (סומנה י' במסגרת תגובת המשיבה לבקשה), החליטה המשיבה להמליץ בפני הוועדה המחוזית לאשר תכנית זו, אך מרבית הדרישות לא מולאו וגם אם תיפתח תמ"א 35 להוספת יחידות דיור למושב, אזי תכנית זו אינה בשלה להמלצה לוועדה המחוזית כלל ועיקר.

על יסוד כל אלה מתבקש בית המשפט שלא להיעתר לבקשה.

לגופו של עניין, דין הבקשה להידחות:

1. סמכות בית המשפט לדון בבקשה זו הינה סמכות טבועה בהיותו בית משפט אשר קצב המועד במסגרת הליך ערעור על החלטת בית משפט שלום שסירב לעכב ביצוע הצו.

אכן בקשות על פי סעיף 207 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 יש להגיש בדרך רגילה ומכובדת לבית המשפט שהורה על הצו אך כאשר המועד נקצב על ידי ערכאת הערעור, מקנה לבית המשפט הסמכות להאריכו. ראה לעניין זה בר"מ 10823/07 **נור סטאר בע"מ נ' עמותת פעולה ירוקה**, פורסם בנבו, 30.12.07.

אני מוצאת כי צדק המבקש בהגשת הבקשה לבית משפט נכבד זה.

2. עינינו הרואות כי תמ"א 35 לא נפתחה לשינויים ועדכונים ב-4 שנים האחרונות.

במכתבו של מר שאול מקורי, מיום 3.12.09 (צורף נספח 12 לבקשה) אין כדי להועיל היום למבקש.

3. אין בידינו כל נתונים כי הוספת יחידות דיור לישובים השונים במחוז המרכז והדומים במרקמם למושב בו מתגורר המבקש, אם וכאשר תיפתח תכנית תמ"א 35, אזי יתווספו לבטח יחידות דיור למושב בו מתגורר המבקש.

לאור כל הנתונים שעולים מהבקשה, מהנספחים לה, מהתגובה, אזי לא מדובר בהיתר שנמצא בהישג יד, גם אם תיפתח תמ"א 35 מיידית.

המבקש התחייב בשנת '97 להרוס המבנה נשוא בקשה זו כתנאי לקבלת היתר בניה לבניית מבנה חדש. משנת '97 ועד היום חלפו 17 שנים. במהלך כל תקופה זו לא קיבל המבקש היתר בניה ואין סיכוי לקבל היתר כזה באופן הקרוב.

התחייבויות יש לכבד.

לא מצאתי בבקשת המבקש כל נימוק המצדיק ארכה נוספת.

4. טענת המבקש כי מדובר במבנה היסטורי, ביתו של הרופא הראשון במושב, אין בה כדי לסייע למבקש.

אילו היה מדובר במבנה המיועד לשימור, הרי שנושא זה מסור לשיקול דעת הרשויות האמונות על כך ולא תלוי בשיקול דעתו של המבקש.

סביר להניח כי אם היה ברצון הרשות לשמר מבנה זה בשל חשיבותו ההיסטורית, הייתה פועלת בעניין זה מכבר.

אין לי ספק שנושא הריסת המבנה עלה בשנת '97 והעובדה שמאז לא פעל המושב באיזו פעולה שהיא המתבקשת במקום שיש רצון להכריז על מבנה לשימור, אומרת דרשני.

מכאן שאני רואה בהיות המבנה ביתו הראשון של הרופא והמרפאה הראשונה של המושב, עניין אישי, פרטי של המבקש, ותו לא.

5. המבקש ויתר על השתתפותו בהרחבה, על פי דבריו, לאחר שהוצג לו כי צו ההריסה פורמלי בלבד.

על פי דברי המבקש עצמו, מי שיצר מצב זה הוא המושב ולא המשיבה. אם יש אמת בדברי המבקש, אין בהם כדי לחייב את המשיבה. מה גם שהמשיבה סייעה למבקש בקבלת אורכות עד היום.

בנסיבות אלה לא מצאתי מקום לקבל הבקשה.

הבקשה נדחית.

המזכירות תשלח עותק ההחלטה לצדדים.

ניתנה היום, י"ב אלול תשע"ד, 07 ספטמבר 2014, בהעדר הצדדים.