

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

בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

עפ"א 13440-01-17 אלטורי נ' עירית לוד
תיק חיצוני: מספר תיק חיצוני

בפני	כבוד השופטת זהבה בוסתן
המבקש	עלי אלטורי
נגד	
המשיבה	הוועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד

החלטה

המבקש מחזיק במקרקעין הידועים כחלקה 3 בגוש 4029, הנמצאים בפרדס שניר בלוד, במרחב התיכנוני של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד (להלן "**המקרקעין**" ו"**הוועדה המקומית**" בהתאמה).

ביום 29.11.16, גילה המפקח על הבניה של הוועדה המקומית (להלן "**המפקח**") כי במקרקעין מתבצעות עבודות בניה ללא היתר כדין, ובסטיה מתכנית החלה על המקרקעין והן כוללות תוספת בניה של חדר ו/או חלל למבנה קיים, בשטח של 12 מ"ר (להלן "**תוספת הבניה**").

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

תוספת הבניה מהווה תוספת למבנה קיים שנבנה אף הוא ללא היתר ושטחו 374 מ"ר בשתי קומות.

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

עבודות הבניה במקרקעין לא נפסקו, ומכח סמכותו על פי סעיף 238א(א) לחוק, הוציא יו"ר הוועדה המקומית, ביום 13.12.16, **צו הריסה מנהלי** (נספח 4 לתגובת הוועדה המקומית).

ביום 14.12.16 הדביק המפקח את צו ההריסה המנהלי על גבי הקיר החיצוני של תוספת הבניה (העתק התצלום על גבי הקיר החיצוני צורף כנספח 6 לתגובת הוועדה המקומית).

עמוד 1

בחלוף 18 יום, ביום 2.1.17, הגיש המבקש, לבית המשפט קמא, בקשה להאריך את המועד להגשת בקשה לביטול צו ההריסה המינהלי, וכן בקשה למתן צו מניעה זמני - במעמד צד אחד - לביצוע צו ההריסה (עפ"א 7540-01-17).

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

על החלטה זו הגיש המבקש ערעור ובמקביל הגיש בקשה - במעמד צד אחד - לעיכוב ביצוע צו ההריסה המינהלי עד לקיום הדיון בערעור.

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

בבקשה למתן צו מניעה זמני, ובדיון שהתקיים ביום 23.1.17, טען ב"כ המבקש כי בצו ההריסה המינהלי מצוין שהוא הוצא לאחר שהוגש ליו"ר הוועדה המקומית תצהיר החתום על ידי מ"מ מהנדסת הוועדה המקומית ולאחר התייעצות עם היועצת המשפטית של הוועדה המקומית. לטענת ב"כ המבקש, תצהיר מ"מ המהנדסת לא צורף לצו, ולא ברור אם מ"מ המהנדסת ביקרה במקרקעין, ואם היא מוסמכת לתת תצהיר. לטענתו, די בעובדות אלה כדי להביא לבטלות הצו.

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

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

המבקש טוען כי שהוא נכה בשעור 100%, תוספת הבניה היא בשטח של 12 מ"ר, ומיד עם הגשת הבקשה לעיכוב ביצוע הוא פנה באמצעות אנשים מטעמו, וביקש מגורמים בעיריית לוד לעכב את ביצוע ההריסה עד לאחר שתיבחן בקשה להיתר שתוגש על ידו בהקדם האפשרי.

הוועדה המקומית סירבה לבקשה ועל כן נאלץ המבקש לפנות בבקשה להארכת מועד לביטול צו ההריסה המינהלי ולעיכוב ביצועו. לבקשה צירף המבקש תצהיר בו טען כי מהנדס מטעמו ביקר במקרקעין ולאחר בדיקות ראשוניות טען באזניו כי קיים סיכוי ממשי שהיתר הבניה יינתן בקרוב.

לטענת המבקש העיכוב בהגשת הבקשה נגרם בשל המו"מ שהתנהל עם גורמים בעיריה כשלמבקש נודע על סירוב העיריה רק ביום 2.1.17. לטענתו הוא סבר כי מנין הימים להגשת בקשה לעיכוב ביצוע מתחיל להימנות מיום קבלת החלטת הסירוב של העיריה ועל כן, הבקשה הוגשה בזמן והיא עומדת בתנאי התקנות.

המבקש מעלה בבקשתו טענות נוספות:

- בניית שלד המבנה נעשתה לפני מספר שבועות וצו ההריסה הוצא בשיהוי ניכר.
- צו ההריסה הוצא בניגוד להוראות החוק, תוך חריגה מסמכות ומהמועדים הקבועים בחוק.
- על המקרקעין חלה תכנית בנין עיר המייעדת את האזור למגורים ועיריית לוד מקדמת התכנית ועל כן קיים סיכוי ממשי כי היתר הבניה יינתן בעתיד.

לאחר שעיינתי בבקשה ובתגובה, הגעתי לכלל מסקנה כי אין מקום ליתן צו לעיכוב ביצוע צו ההריסה המינהלי, אף לא עד למועד הדיון בערעור שנקבע ליום 7.2.17.

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

(א) בקשה -

(1) לביטול צו או לעיכוב ביצוע צו תוגש בכתב לפי הטופס שבתוספת הראשונה **בתוך שלושה ימים מיום שנודע למבקש על הצו;**

(2) להארכת מועד לביצוע צו תוגש בכתב לפי הטופס שבתוספת השניה, עד שבעה ימים לפני ביצוע הצו;

(ב) הבקשה תפרט באופן **מלא** את כל ההליכים המינהליים והמשפטיים, בכל הערכאות, בעניין הבניה או השימוש שאליהם מתייחס הצו, ויצורפו אליה העתקים של כל הצווים, פסקי הדין וההחלטות הנוגעים לעניין.

(ג) הבקשה תיתמך בתצהיר לאימות העובדות העומדות בבסיסה; בקשה הכוללת טענות עובדתיות, **לרבות הטענה כי קיים סיכוי ממשי כי היתר הבניה יינתן בתוך פרק זמן קצר, תיתמך גם בתצהיר של איש המקצוע המטפל בהליך הרישוי, ויצורפו 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(1) - לוועדה המחוזית שהיושב ראש שלה או מי שהוא הסמיכו לכך נתן את הצו.

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

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

התקנות קובעות לוח זמנים קצר ביותר להגשת הבקשה, וזאת בהתחשב במהותו של צו הריסה מינהלי שמטרתו להשיב את המצב לקדמותו כדי לסלק חריגת בניה בעודה באיבה ובטרם נוצרו עובדות מוגמרות בשטח (ראה רע"פ 1782/03 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה משגב נ' סועאד** (פורסם בנבו 30.12.14); ע"פ (נצ' 23423-02-14 **המשלחת הדתית הרוסית בירושלים של פטריארכיית מוסקבה נ' איגוד ערים כנרת** (פורסם בנבו 29.5.14)).

המבקש הגיש את הבקשה לבית המשפט קמא תוך **חריגה רבתי** מהמועד הקבוע בתקנות להגשתה. בבקשתו, המבקש אינו חולק על העובדה שהצו הודבק על הקיר החיצוני של הבניה הנוספת ביום 14.12.16, כפי שרשום בגוף הצו.

טענת המבקש כי סבר שמנין הימים להגשת הבקשה לעיכוב ביצוע מתחיל מיום סירוב הגורמים בעיריה נסתרת מעצם הגשת הבקשה להארכת מועד.

יתרה מכך, המבקש לא ציין בבקשתו מי מטעמו פנה ל"גורמים בעיריה". מיהם "הגורמים בעיריה" אליהם פנה, מתי נעשתה הפניה ומתי התקבלה התשובה. טענות אלה נטענו בעלמה ובאופן מעורפל ביותר ובוודאי שאינן עונות אחר דרישת הפירוט המלא כנדרש בתקנות.

כאן המקום לציין שי הוועדה המקומית מכחישה את הטענה העובדתית וטוענת כי לא היו כל פניות לגורמים בעיריה ולא התקיים כל מו"מ בנוגע לצו ההריסה.

ואולם, גם אם היה המבקש מוסר פרטים מלאים לגבי הליכי המו"מ הנטענים על ידו, לא היה הדבר מועיל שכן אין בקיום הליכים למו"מ כדי לדחות את המועדים הקבועים בתקנות. הליכים לחוד וצו לחוד ואין אלה באים המקום אלה.

די היה בטעם זה כדי לדחות את הבקשה.

זאת ועוד, לטענת המבקש, מהנדס מטעמו ביקר במקרקעין וטען באזניו כי קיים סיכוי ממשי שהיתר הבנייה ינתן בעתיד.

המבקש לא ציין בבקשתו מיהו המהנדס עליו הוא סומך טענתו, לא ציין על איזו תכנית בנין עיר הוא מסתמך ולא צירף לבקשתו תצהיר של אותו מהנדס, כנדרש בתקנות. הוועדה המקומית הבהירה בתגובתה כי תנאי להוצאת היתר בניה במקרקעין הינו אישורה של תכנית מפורטת שרק מכוחה ניתן יהיה להוציא היתרים, הכנתה של התכנית המפורטת טרם החלה.

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

אין מחלוקת, שתוספת הבניה מבוצעת ללא היתר, בצמוד למבנה רחב מידות בן שתי קומות בו מחזיק ומתגורר המבקש שאף הוא נבנה ללא היתר. לא נעשו 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, נטענו בעלמה ואין בהן כדי לערער או להטיל ספק בחזקת תקינות המעשה המינהלי.

המבקש טען כי תוספת הבניה נדרשת לאור מצבו הרפואי (נכה בשעור 100% בכסא גלגלים). על אף שהמבקש לא צרף כל תעוד לטענתו זו, אני יוצאת מתוך הנחה כי כך הם פני הדברים, אך אין בהם כדי להועיל למבקש בבקשתו.

כפי שהוברר המבקש מתגורר, עם אשתו ושבעת ילדיו, בבית רחב מידות בשטח של למעלה מ-300 מ"ר. בנסיבות אלה, לא ניתן לטעון כי הבניה נעשתה בשל במצוקת דיור, מה גם שהמבקש הבהיר כי המשפחה כלל לא עושה שימוש בקומה השניה.

לאור כל האמור, אינני נעתרת לבקשה למתן צו ארעי.

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

המזכירות תודיע לצדדים, **טלפונית** דבר מתן ההחלטה.