

עפ"א 16809/08/17 - מוחמד חבשי נגד ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב

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

עפ"א 16809-08-17 חבשי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב

לפני	כבוד השופטת עמיתה מרים סוקולוב
מערער	מוחמד חבשי
	ע"י ב"כ עו"ד כנען
נגד	ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב
משיבה	ע"י ב"כ עו"ד נעמה בנצקי

פסק דין

לפניי ערעור על החלטת בית משפט לעניינים מקומיים בתל-אביב (כב' השופט ר. פרי מיום 17.7.17) לפיה נדחתה בקשת המערער לעיכוב צו ההריסה המנהלי שניתן ביום 30.8.16.

הרקע:

ביום 30.8.16 ניתן צו הריסה מנהלי לגבי בניה ללא היתר חדר נוסף, הגבהת גדר בלוקים, קירות צדדיים וגג. כמו-כן, ניתן צו הריסה מנהלי לגבי שתי מכולות.

ביום 15.1.17, בהסכמת הצדדים אושר צו ההריסה דנן וכניסתו לתוקף עוכבה עד ליום 18.4.17. נקבע כי "אם עד למועד זה יתחיל המבקש בהליך ההכשרה אך הטיפול בנושא זה יתעכב שלא באשמתו, פתוחה הדרך בפניו להגיש בקשה להארכה נוספת והיא תידון על פי הנתונים שיוצגו באותה עת וזאת מבלי לקבוע מסמרות".

ביום 8.5.17, ניתנה ארכה נוספת לכניסת צו ההריסה לתוקף, הגם שטרם הוגשה בקשה להיתר.

ביום 7.6.17, ניתנה ארכה נוספת עד ליום 8.7.17 מאחר וחל חודש הרמדאן.

הבקשה נשוא הערעור הינה בקשה שלישית למתן ארכה וזאת למשך 90 ימים נוספים. בקשה זו נדחתה על ידי בית

משפט קמא לאחר שקבע כי ההיתר איננו נמצא ב"הישג יד", והמערער לא עמד בתנאים שקבע כב' השופט מסארווה בהחלטתו מיום 15.1.17. מאחר ומדובר בצו הריסה מנהלי שניתן לפני למעלה משנה ובהתאם להלכה הפסוקה ולתכליות צווי ההריסה המנהליים אין מקום למתן ארכה נוספת.

להלן בתמצית טיעוני המערער:

1. ההחלטה מיום 15.1.17, ניתנה בהסכמת הצדדים ובמסגרת הליך גישור. עמדת המשיבה מהווה פגיעה קשה במוסד הגישור.
2. בסיס ההחלטה הוא חוזי ולכן חוק החוזים לרבות סעיף 14 לחוק חל בעניין זה. הצדדים סברו כי ניתן להכשיר את הבניה בהליך מזורז תוך פרק זמן קצר והתברר כי מדובר בטעות משותפת. מאחר ולא ניתן להכשיר את הבנייה בהליך מזורז.
3. כב' השופט פרי לא היה מעורב בתיק מתחילתו ועמדת המשיבה הטעתה אותו, הוא לא היה ער לעובדה כי מתבקשת ארכה מכוח הסכמה בין הצדדים.
4. בהתאם להסכמה שבין הצדדים פתוחה הדרך למערער לבקש ארכות נוספות ובלבד שהעיכוב לא נגרם באשמתו.
5. יום לאחר שניתנה ההחלטה נשוא הערעור התקבל תיק המידע והתברר כי הבקשה להיתר נמצאת בסוף דרכה וכי הוועדה סיימה את הטיפול בבקשה לתיק מידע. למרות זאת, נדחתה בקשת המערער לעיון חוזר.
6. לדברי בא כוח המערער ולדברי האדריכל אליאס שהגיש את המסמכים שהציג במ/1 ו-במ/2, היתר הבניה נמצא ב"הישג יד".
7. לבקשת בא כוח המערער יש לעכב את ביצוע צו ההריסה המנהלי למשך שישה חודשים נוספים על מנת שניתן יהיה להשלים את הליכי הרישוי.

דין והכרעה:

לאחר שעיינתי בחומר הראיות שמצוי בתיק בית משפט קמא ושמעתי באריכות את טיעוני הצדדים ואת דבריו של האדריכל אליאס, הגעתי למסקנה כי דין הערעור להידחות.

בא כוח המערער מציין בנימוקי הערעור כי במסגרת הליך הגישור שנערך בבית משפט קמא סברו הצדדים ובית משפט קמא כי ניתן להכשיר את הבניה בנוהל מזורז והתברר כי מדובר בטעות משותפת לפי סעיף 14 לחוק החוזים. אין כל תימוכין בראיות לטענת בא כוח המערער. בפניי פרוטוקול הדיון והחלטות בית משפט קמא ולא מצאתי בהם דבר וחצי דבר על כך שהצדדים אכן סברו כי ניתן להכשיר את הבניה בנוהל מזורז וכי הסתמכו על כך בהסכמתם לגישור ולאישור צווי ההריסה.

מפרוטוקול הדיון מיום 15.1.17 אני למדה כי בית משפט קמא אישר את הסכמת הצדדים לפיה צווי ההריסה המנהליים יאושרו לביצוע וייכנסו לתוקף כעבור שלושה חודשים ובמהלך תקופת הארכה, יפעל המערער להכשרת הבנייה. באם לא תצלח ההכשרה, הבניה נשוא הצו תיהרס.

זאת ועוד, בהחלטת בית משפט קמא גם לא נאמר כי בעתיד תינתנה ארכות נוספות לצורך השגת היתר בניה. נאמר כי: **"צו ההריסה יאושר לביצוע, אולם הוא ייכנס לתוקף ביום 18.4.17. אם עד למועד זה יתחיל המבקש בהליך ההכשרה, אך טיפול בנושא זה יתעכב שלא באשמתו, פתוחה הדרך בפניו להגיש בקשה להארכה נוספת והיא תידון על פי הנתונים שיוצגו באותה עת וזאת מבלי לקבוע מסמרות"**.

מדובר על בקשה להארכה נוספת ולא על בקשות מספר וגם זאת מבלי לקבוע מסמרות בנוגע להחלטה. למערער ניתנו מספר ארכות וגם מיום שנדחתה בקשתו נשוא הערעור למתן ארכה נוספת של 90 ימים, חלפה אותה תקופה מבוקשת והיתר הבניה טרם נמצא ב"הישג יד".

כאמור מדובר בצו הריסה מנהלי, הליך שבמהותו נועד להיות הליך מהיר ויעיל ולמנוע בניה ללא היתר אשר נמצאת בעיצומה או זמן קצר לאחר סיומה. במקרה שלפנינו חלפה למעלה משנה מיום מתן צווי ההריסה המנהליים וטרם ניתן היתר לבניה נשוא הדיון. גם לדברי האדריכל אליאס ומהמסמכים שצירף אני למדה כי הבקשה להיתר טרם הוגשה. הגשת הבקשה להיתר בניה לרשות, הינה תחילת הדרך ולא סופה.

בנסיבות הללו אינני סבורה כי נפלה טעות בהחלטתו של בית משפט קמא.

בית משפט קמא סקר בהחלטתו את כל השתלשלות העניינים בתיק ואין ספק שהיה ער לכל שהתרחש, למרות שאת ההחלטה לאישור צו ההריסה המנהלי נתן מותב אחר בבית משפט קמא (כב' השופט ע. מסארווה).

אשר על כן ולאור כל האמור לעיל, אני דוחה את הערעור.

צו ההריסה המנהלי נשוא הדיון, יהיה ניתן לביצוע בתום 30 יום מהיום.

ניתן היום, ג' חשוון תשע"ח, 23 אוקטובר 2017, בהעדר הצדדים.