

עפ"א 27681/08/17 - משה רומי נגד הוועדה במקומית לתכנון ובנייה בעירית תל-אביב-יפו

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

עפ"א 27681-08-17 רומי נ' עירית תל-אביב-יפו

לפני	כבוד השופט יוסי טופף
המבקש:	משה רומי
נגד	
המשיבה:	הוועדה במקומית לתכנון ובנייה בעירית תל-אביב-יפו

החלטה

לפניי בקשה למתן צו עיכוב ביצוע צווי הריסה בהתאם להחלטת בית המשפט לעניינים מקומיים בתל אביב בת"ב 01/16/6129 ות"ב 01/16/6118.

רקע

1. המבקש הינו שוכר של מגרש ברח' קיבוץ גלויות 18 ו-18א' בתל אביב. המדובר במגרש פתוח בו נטועים עצים. המבקש ישר את השטח, הניח פלטות עץ וריהוט, גדר את ארבעת צדדיו בגדר עץ, בנה מצללה (פרגולה) והציב מכולה ומחסן המשמש לשירותים (להלן "המבנה").
2. ביום 1.11.2016 הוציאה המשיבה צווי הריסה מנהליים למבנה, האחד ביחס לגדרות, לריצוף ולמצללה, והשני ביחס למכולה. הצווים הודבקו על המבנה על ידי המשיבה.
3. ביום 9.11.2016 הגיש המבקש בקשה לביטול צווי ההריסה, הבקשה נדונה בבית משפט קמא.
4. ביום 14.12.2016 התקיים דיון במעמד הצדדים בסופו נקבע כי בכפוף להסכמות הצדדים אושר ביצוע צווי ההריסה אשר יכנסו לתוקף ביום 1.3.2017. עוד נקבע כי המבקש יוכל לשוב ולהגיש בקשה לביטול צווי ההריסה לקראת תום תקופת הארכה, במידה ויגיש בקשה מתאימה להכשרת הבנייה ויפעל באופן נמרץ

עמוד 1

להסדרת הבנייה.

5. ביום 14.3.2017 עיכב בית משפט קמא את מועד כניסת צווי ההריסה לתוקף עד ליום 1.6.2017. זאת בעקבות בקשת המבקש במסגרתה הציג את ההליכים בהם נקט לקידום הליכי הכשרת הבנייה, ונוכח הסכמת המשיבה לארכה בת 60 יום לשם פינוי המכולות.

6. לקראת תום הארכה חזר המבקש וביקש ארכה נוספת לשם השלמת הליכי ההכשרה. ברם, המשיבה התנגדה לבקשה וטענה כי צו הריסה אחד מתייחס לשתי מכולות ואילו הצו השני למבנה עץ אשר ביחס אליו טרם הוגשה בקשה להיתר בניה. ביום 16.5.2017 דחה בית משפט קמא את בקשת המערער להארכת מועד כניסת צווי ההריסה לתוקף.

בית משפט קמא קבע כי חלפה כחצי שנה מאז הוצאו צווי ההריסה מבלי שחלה התקדמות ממשית בהליך הרישוי. מדובר בבנייה בלתי חוקית הקשורה לעסקו של המבקש ולא בדירת מגורים, בנוסף על כך הנזק שבפינוי המכולות אינו בלתי הפיך (שכן ניתן לאחסן את המכולות במידת הצורך) ואילו באשר למבנה העץ - מאחר והליך ההכשרה נמצא בשלב מקדמי לא ניתן לקבוע כי ההיתר נמצא בהישג יד ולפיכך יש לדחות את הבקשה לגביו.

מועד ביצוע צווי ההריסה נקבע החל מיום 1.6.2017.

7. ביום 1.6.2017 הגיש המבקש בקשה בהולה להתיר לו להציג למשיבה כי עמד בדרישות הצו. בית המשפט נענה לבקשה והורה על עיכוב ביצועם עד ליום 14.6.17.

8. ביום 12.6.2017 הגיש המבקש בקשה להבהרה לגבי אופן ביצוע צווי ההריסה ולקביעה כי צווי ההריסה לא חלים על בנייה הפטורה מהיתר בניה. הבקשה נקבעה לדיון במעמד הצדדים ונדונה ביום 9.7.2017.

9. ביום 18.7.2017 נתן בית משפט קמא החלטה מפורטת, בחן את האלמנטים השונים במבנה (גדר, מצללת, מחסן וחיפוי) וקבע כי כלל האלמנטים במבנה אינם פטורים מהיתר בניה ואישר את ביצוע צווי ההריסה ללא סייג החל מיום 15.8.2017.

הערעור ותשובת המשיבה

10. המבקש עתר לעיכוב ביצוע צווי ההריסה בטענה כי צו בית משפט קמא מיום 14.12.2016 מאמץ את הסכמות הצדדים כי צווי ההריסה יחולו רק על אותם חלקים מהמבנה אשר אינם פטורים מהיתר בניה. ואילו החלטתו המאוחרת של בית משפט קמא, מיום 18.7.2017, אשר קבעה כי כלל המבנה כלול בצווי ההריסה הינה החלטה שניתנה בחוסר סמכות.

11. המבקש עתר לעיכוב ביצוע צווי ההריסה עד למועד הדיון בערעור שנקבע ליום 25.10.2017 וטען כי העיכוב המבוקש קצר מועד. נטען כי המבקש השקיע כספים רבים בהקמת העסק ופועל במרץ להסדרת היתר בניה. עוד הוסיף המבקש כי קיים אישור קונסטרוקטור ויועץ בטיחות ביחס למבנה וכי הוא אינו מהווה סכנה בטיחותית.

12. המשיבה הביעה התנגדות לעיכוב ביצוע צווי ההריסה. לטענתה, המבקש לא פעל במרץ וכיום הוא נמצא רק בראשיתו של הליך הסדרת היתר בניה, הליך אשר צפוי להימשך תקופה ארוכה. עוד הוסיפה המשיבה כי עסקו של המבקש לא מתנהל בצורה בטיחותית וכי אין למבקש רישיון עסק, אישור משטרה או תברואה. המשיבה הפנתה לפסיקת בית המשפט העליון לפיה בית המשפט לא ילווה את הליך הכשרת היתר בניה בהליך מנהלי, מטרת צווי ההריסה המנהליים היא להבטיח הליך מהיר וקצר ואילו כאן חלפה שנה מעת הוצאת הצווים ועל אף זאת הליך הוצאת היתר הבניה נמצא רק בראשיתו. המשיבה הפנתה להחלטת בית משפט קמא, אשר קבעה כי צווי ההריסה חלים על כלל המבנה. לאור זאת, נטען כי סיכויי הערעור מטעם המבקש הינם קלושים ויש לאשר את הצווים לביצוע ללא עיכוב נוסף.

דיון

13. כידוע, על המבקש סעד זמני בתקופת הערעור לשכנע את בית המשפט כי מתקיימים בעניינו שני תנאים מצטברים: האחד, כי סיכויי הערעור להתקבל הנם טובים או ממשיים; והשני, כי "מאזן הנוחות" בין הצדדים נוטה בבירור לטובתו, כך שייגרם לו נזק בלתי הפיך אם לא יינתן הסעד המבוקש עוד בטרם יוכרע הערעור. כמו כן, נקבע כי התנאים למתן סעד זמני בערעור מחמירים מאלו הנדרשים בערכאה הדיונית, שכן עם מתן פסק הדין נגד המבקש משתנה נקודת האיזון בין הצדדים הנוחות. על כן, נקבע כי על המבקש סעד זמני לתקופת הערעור לתמוך את טענתו בדבר נטיית מאזן הנוחות לטובתו בתשתית ראייתית איתנה [ראו למשל והשוו: עע"מ 2069/14 ועד תושבי שכונת עין כרם נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים, בפסקה 4 (29.5.14); עע"מ 7142/13 אבן עמי הנדסה אזרחית בע"מ נ' עיריית ירושלים, בפסקה 12 והאסמכתאות שם (19.11.13)].

14. אין ספק כי בדבר החשיבות של אכיפה מהירה של צווי ההריסה (ראו, למשל, עע"מ 8759/06 רג'א נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה - גבעת אלונים (13.11.2006); עע"מ 6807/07 אוהרנסיאן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (26.9.2007); ע"פ 6679/13 תושבי שכונת ח'לת אלעין נ' יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים (3.2.2014)].

נקבע בפסיקה כי רק כאשר היתר הבניה נמצא "בהישג יד", ייטה בית המשפט לדחות את ביצוע צו ההריסה [ראו למשל והשוו: רע"פ 11196/04 עזיזיאן נ' יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב (3.1.2005); רע"פ 1288/04 נימר נ' יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה, ירושלים (9.3.2004); רע"פ 2341/14 קבועה נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, בפסקה 10 (28.5.2014)].

עם זאת, כפי שנקבע, למשל, בע"א 2946/15 **רשבי נ' בנק דיסקונט לישראל בע"מ**, בפסקה 5 להחלטתה של כב' השופטת ע' ברון (9.6.2015), מכיוון שהשיקולים של סיכויי הערעור ושל מאזן הנוחות הנם בגדר "כלים שלובים" או "מקבילית כוחות", כאשר מאזן הנוחות נוטה לטובת המבקש ניתן להקל בדרישה בנוגע לסיכויי הערעור, ולהיפך; וכן נקבע שם כי במקרים שבהם עיכוב הביצוע המתבקש נסב על (פינוי) דירת מגורים, בדרך כלל ייטה מאזן הנוחות לטובת המבקש, וזאת בשל החשש שלא ניתן יהיה להשיב את המצב לקדמותו במידה שהערעור יתקבל [וראו גם והשוו: אורי **גורן סוגיות בסדר דין אזרחי** 1160-1161 (מהדורה אחת-עשרה, 2013)].

15. לאחר שעיינתי בטענות הצדדים, הן בכתב והן בעל-פה בדיון שהתקיים במעמד ב"כ הצדדים, ועיינתי בכתב הערעור והנספחים לו, באתי למסקנה כי יש לקבל את הבקשה, למצער בשלב דיוני זה, מהטעמים הבאים: דומני כי לא ניתן לומר כי הערעור חסר סיכוי לגמרי, מבלי לקבוע מסמרות בעניין זה; נמצא כי המבקש פועל בהליכים הדרושים לקבלת היתר לדרוש היתר, כך לשיטתו; עיון בהליכים שקדמו להגשת הערעור מעלה כי בעבר ניתנו ארכות לביצוע צווי ההריסה, חלקן על דעת המשיבה; החשש הממשי שהריסת המבנה תביא לפגיעה קשה במטה לחמו של המבקש ועובדיו באופן בלתי הפיך, אף אם יתקבל הערעור, ובעיקר העובדה כי הדיון בערעור קבוע למועד קרוב, מיד לאחר חגי תשרי, ביום 25.10.2017, כך שעיכוב הביצוע לא צפוי להמשך תקופה ארוכה.

עם זאת, אני מוצא לציין ככל שימצא כי המבקש פועל לדחיית הדיון הקבוע בערעור, ללא טעמים כבדי משקל, ייתכן ואשקול מחדש החלטתי זו, ככל שאתבקש, בשים לב לכך שמועד הדיון הקרוב שימש אחד מטעמיי לקבלת הבקשה.

16. מכל הנאמר, ובכפוף לאמור לעיל, הנני מורה על עיכוב ביצוע צווי ההריסה עד למועד הדיון בערעור גופו.

המזכירות תודיע לב"כ הצדדים.

ניתנה היום, ד' תשרי תשע"ח, 24 ספטמבר 2017, בהעדר הצדדים.