



ע"פ 5282/19 - מעדני הצפון בע"מ, ג'מילז'יבלי נגד הועדה מקומית לתו"ב תל אביב - יפו, עיריית תל אביב - יפו, מדינת ישראל

בית המשפט העליון

ע"פ 5282/19

לפני:

כבוד השופט ד' מינץ

המערערים:

1. מעדני הצפון בע"מ
2. ג'מילז'יבלי

נגד

המשיבות:

1. הועדה מקומית לתו"ב תל אביב - יפו
2. עיריית תל אביב - יפו
3. מדינת ישראל

ערעור על החלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו (כב' השופט א' הימן) בעתפ"ב 56660-06-19 מיום 24.7.2019, ובקשה לעיכוב ביצוע ההחלטה

תאריך הישיבה:

י"ח באב התשע"ט (19.8.19)

בשם המערערים:

עו"ד מורן גור; עו"ד משה בן אהרן; עו"ד אור דבוש

בשם המשיבות:

עו"ד דוד פרוינד

החלטה

לפני ערעור על החלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו בעתפ"ב 56660-06-19 (כב' השופט א' הימן) מיום 24.7.2019, במסגרתה נדחתה בקשה לעיכוב ביצוע צו הריסה מינהלי של מבנה.



הרקע לבקשה

1. עסקין במבנה הממוקם בין הרחובות ירמיהו 56, אושישקין 50 וישעיהו 1 בתל אביב בגוש 6958 חלקה 25 בו מתנהל עסק של סופר מרקט, אשר הוצאו נגדו שני צווי הריסה מינהליים בגין "בניית גג מלוחות מבודדים". הראשון בשנת 2014 והשני משנת 2017. הצו הרלוונטי לערעור זה הוא זה שניתן בחודש אוקטובר 2017 (להלן: צו ההריסה או הצו). ביום 31.10.2017 הגישו המערערים לבית המשפט לעניינים מקומיים בתל אביב-יפו (ב"נ 64808-10-17) בקשה לעיכוב ביצוע הצו. ביום 2.1.2018 הגיעו הצדדים להסכמה לפיה יעוכב ביצוע הצו עד ליום 7.4.2018 על מנת לאפשר למערערים להכשיר את הבניה. להסכמה זו ניתן תוקף של החלטה, ובמסגרתה הובהר כי הצדדים מסכימים לכך שהגג של המבנה טעון קבלת היתר בניה. משהמערערים לא הצליחו להכשיר את הבניה, החל מחודש אפריל 2018 הוגשו בקשות נוספות לעיכוב ביצוע הצו, ולבסוף, ביום 20.1.2019 לאחר קיום דיון, אישר בית המשפט לעניינים מקומיים את ביצוע צו ההריסה, והורה על הפעלת מנגנון של הטלת קנסות מינהליים על המערערים.
2. על ההחלטה מיום 20.1.2019 הוגש ערעור לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו (עתפ"ב 47407-02-19), בו נטען כי שגה בית המשפט לעניינים מקומיים, ובניגוד לאמור בהחלטתו, הגג הנוכחי של המבנה, אשר החליף גג ישן, לא הצריך היתר בניה חדש. בפסק דין מיום 1.5.2019 דחה בית המשפט המחוזי את הערעור. נקבע כי הגג הנוכחי של המבנה טעון היתר בניה, וזאת אף כעולה מההסכמת הצדדים מיום 2.1.2018 לביצוע צו ההריסה. בית המשפט המחוזי הציע למערערים לשקול פניה חדשה לבית המשפט לעניינים מקומיים ככל שהם מעוניינים לחזור בהם מההסכמתם לאישור צו ההריסה.
3. בהתאם להצעת בית המשפט המחוזי, הגישו המערערים לבית המשפט לעניינים מקומיים בקשה לביטול ההסכמות הדיוניות מיום 2.1.2018. במסגרת בקשה זו טענו כי הבניה מושא הצווים תואמת להיתר בניה מס' 3/89 משנת 1989, אשר התגלה על ידם רק לאחרונה, ועל כן לא היה מקום לתת את הצו. עוד טענו כי באת-כוחם דאז בעת מתן ההסכמה להסדר לא ידעה על אודות ההיתר. ביום 16.6.2019 דחה בית המשפט לעניינים מקומיים בקשה זו, לאור הכרעת בית המשפט המחוזי בעניין חוקיות הבניה. בית המשפט ציין כי מעיון בהיתר מס' 3/89 עולה כי תוקפו היה למשך 3 שנים בלבד ממועד נתינתו, וכי הגג בענייננו כלל אינו תואם להיתר זה. על כן גם טענתם לא-ידיעת באת-כוחם איננה רלוונטית.
4. המערערים ערערו על ההחלטה הדוחה את הבקשה לביטול ההסכמות הדיוניות, ובד בבד הגישו בקשה לעיכוב ביצוע צו ההריסה (עתפ"ב 56660-06-19). בהחלטה מיום 24.7.2019 דחה בית המשפט המחוזי את הבקשה לעיכוב ביצוע צו ההריסה. נקבע כי מדובר למעשה ב"ערעור" נוסף על קביעת בית המשפט המחוזי בעתפ"ב 47407-02-19 מיום 1.5.2019, לפיה הגג מושא הערעור טעון היתר בניה, הן לפי הסכמת המערערים והן לגופו של עניין. בית המשפט לא מצא פגם לא בהסכמות של הצדדים מיום 2.1.2018, לא לגופו של עניין באשר לחוקיות צו ההריסה, ולא בהחלטת בית המשפט לעניינים מקומיים מיום 16.6.2019. ביום 29.7.2019 הורה בית המשפט על כניסתו לתוקף של צו ההריסה ביום 7.8.2019 ונקבע כי דיון בערעור לגופו של עניין יתקיים ביום 16.12.2019. יצוין כי בהחלטה מיום 4.8.2019 הבהיר בית המשפט המחוזי כי החלטתו מיום 24.7.2019 מתייחסת לשני צווי ההריסה, הן משנת 2014 והן משנת 2017.
5. המערערים ערערו לבית משפט זה על ההוראה לביצוע צו ההריסה, ובד בבד הגישו בקשה לעיכוב ביצועה. יצוין כי המערערים גם הגישו עתירה מנהלית בעניין הקשור להיתר הבניה הנדון בהליכים אלו (עת"מ 13923-08-19).



(להלן: העתירה המנהלית).

6. למען הסדר הטוב יצוין כי בנוסף להתדיינות סביב צו ההריסה, הייתה גם התייחסות בערעור לצו סגירת בית העסק של המערערים. ברם, נוכח העובדה שהחלטת בית המשפט המחוזי מושא הערעור התייחסה רק לצו ההריסה, מדרך הטבע החלטה זו מתייחסת אך ורק לצו ההריסה, כמפורט גם ברקע להליך זה שלפני.

תמצית טענות הצדדים

7. בערעור דן מתבקש בית משפט זה להורות על עיכוב ביצוע צו ההריסה עד לדין בבית המשפט המחוזי שיתקיים כאמור ביום 16.12.2019 או עד ההכרעה בעתירה המנהלית. לטענת המערערים, יש לקבל את ערעורם משום שדחיית בקשתם לעיכוב ביצוע צו ההריסה, סביר שתיתר את הדיון בהליך העיקרי, הדין אף הוא בצו ההריסה. לטענתם, היה על בית המשפט המחוזי לבחון את מאזן הנוחות וסיכויי הערעור, דבר שנמנע מלעשות. כמו כן, שגה בית המשפט משביסס את החלטתו על פסק הדין מיום 1.5.2019 אשר לא דן כלל בשאלת ביטול ההסכמות בין הצדדים.

8. זאת ועוד, לטענת המערערים הקביעות העובדתיות שבפסק הדין מיום 1.5.2019, עליהן התבססה ההחלטה עליה הוגש הערעור, נקבעו ללא דיון הוכחות או הגשת ראיות מתאימות. לגופו של עניין, טענו המערערים כי היה על בית המשפט להתייחס לטענתם כי אם היה בידם היתר מס' 3/89 בעת ההסדר הדיוני, הם לא היו נותנים את הסכמתם להסדר. לפיכך אין מקום לבסס החלטה לסירוב עיכוב ביצוע הצו על בסיס הסדר זה.

9. לטענת המשיבות, המערערים מנצלים לרעה את ערכאות המשפט והגשת ערעור זה אף הוא נועד לזכות בדחיה נוספת ללא הצדקה את ביצוע צו ההריסה. המשיבות טענו כי היתר הבניה משנת 1989 אינו נוגע כלל ואינו תואם לבניה שבגינה הוצא צו ההריסה המינהלי. המשיבות דחו את טענות המערערים שהועלו בערכאות קודמות בדבר היות הגג פטור מחובה להיתר בניה. כמו כן, סיכויי הערעור קלושים, לאור הקביעות הקודמות בהליכים השונים ובהשוואה לפסיקה במקרים דומים, ואין לשעות לטענות המערערים בדבר פגיעה קשה בזכויותיהם באם יבוצע הצו. אשר על כן, נטען כי יש לדחות את הערעור.

דיון והכרעה

10. לאחר עיון בטענות הצדדים ושמיעתם על פה, מסקנתי היא כי יש לדחות את הערעור.

באופן כללי, עילת הביקורת השיפוטית בעניינם של צווי הריסה מינהליים הינה מצומצמת (רע"פ 5303/19 פלד נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חפיפה (9.8.2019); רע"פ 2341 סלים נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, פסקה 9 (28.5.2014); רע"פ 6297/18 אערג' נ' מדינת ישראל (15.4.2019)). יתרה מכך, הלכה היא כי יש לבצע צווי הריסה מינהליים באופן מידי ומהיר, וביטול או דחיה של ביצועם ייעשה במקרים חריגים בלבד. זאת על מנת שלא לסכל את מטרת האכיפה המינהלית (רע"פ 9801/17 ורדה נ' הועדה המחוזית לתכנון ובניה, פסקה 12 (22.1.2018); רע"פ 4301/18 ז'נו נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו, פסקה 7 (7.8.2018); רע"פ 8220/15 כפאיה נ' מדינת ישראל (27.12.2015)). על כן, עיכוב ביצוע צו הריסה מינהלי הינו חריג ועל המערערים בענייננו הנטל הכבד להראות כי קיימת הצדקה ברורה לקבלת בקשתם לפי הדין.



11. על המבקש עיכוב ביצוע צו הריסה לתקופת ערעור לעמוד בשני נטלים. ראשית עליו להראות כי סיכויי הערעור שהוגש הינם טובים. שנית, כי לפי מאזן הנוחות יש באינטרסים שלו כדי להטות את הכף לטובת מתן הסעד הזמני (ע"מ 2215/08 שייך' ח'לילאברהיםעלמי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה - ירושלים, פסקה 25 (17.3.2008)). במסגרת מקבילית כוחות זה בין שני השיקולים, בית משפט יטה להיעתר לבקשה לעיכוב ביצוע צו הריסה כאשר אי-היעתרות לה עלולה להפוך את הדין בערעור לתיאורטי, וכאשר היא עלולה לגרום לנזק בלתי הפיך בטרם העניין נדון והוכרע (ראו: ע"מ 2645/18 מועצת הכפר וולג'יה ו-39 אח' נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים (29.10.2018)).

12. בענייננו, מבלי לקבוע מסמרות, לא מצאתי כי על פניו סיכויי הערעור להתקבל גבוהים באופן המצדיק את עיכוב ביצועו של הצו. לא למותר לציין כי עניינו של הצו אף נדון, כמפורט לעיל, פעמים רבות לפני ערכאות שונות. גם לא ניתן לומר כי המערערים לא קיבלו יומם בבית המשפט בהקשר זה, והדבר אף מעיד על סיכויים לזכות בערעור (ראו והשוו: ע"פ 4615/19 עבאסי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (17.7.2019)).

13. אך מעבר לכך וחשוב מכך, הסרת הגג מושא הצו לא יגרום לנזק בלתי הפיך למערערים, ולא ירוקן מתוכן את הדין בערעור שלפני בית המשפט המחוזי. הגג אשר הוצא נגדו צו ההריסה עשוי מלוחות של פלסטיק (פוליקרבונט) אותם ניתן להוריד ולחבר מחדש ללא קושי מיוחד. על כן, ככל שהצו יוצא לפועל והגג יוסר, אם ערעורם של המערערים יתקבל, ניתן יהיה בנקל להשיב את הגג למקומו. אף ניתן יהיה לכמת את הפיצויים שיגיעו למערערים עבור "הנזק הכלכלי" שייגרם מהסרתו.

14. על כן, הואיל ומאזן הנוחות אינו מטה את הכף לטובת קבלת הבקשה לעיכוב ביצוע, ולאור הכלל בדבר ביצוע מידי של צווי הריסה מינהליים, אין מקום להתערב בהחלטת בית המשפט המחוזי ולעכב את ביצוע הצו.

הערעור נדחה אפוא.

ניתנה היום, י"ט באב התשע"ט (20.8.2019).

ש ו פ ט