

ת"פ 35764/04/19 - יוסי נחמיאס נגד וועדה מקומית לתכנון ובניה - גבעתיים

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

עתפ"ב 35764-04-19 נחמיאס נ' וועדה מקומית לתכנון ובניה - גבעתיים

לפני המערער נגד המשיבה	כבוד השופט אברהם הימן
יוסי נחמיאס	
וועדה מקומית לתכנון ובניה - גבעתיים	

פסק דין

לפני ערעור על החלטת בית משפט לעניינים מקומיים בגבעתיים (כב' השופט ש' איזקסון) בתיק בע"א 26071-11-18 מיום 14.3.19 לפיה נדחתה בקשת המערער להאריך את המועד לביצוע צו הריסה שיפוטי.

רקע רלבנטי

המערער מחזיק בדירת מגורים הנמצאת על מקרקעין הידועים כגוש 6154 חלקה 557 ברחוב הל"ה 22 בגבעתיים. המערער הרחיב דירתו בדרך של בנייה על גג הדירה ועשה כן ללא היתר.

השתלשלות ההליכים עד להחלטה עליה הוגש ערעור זה פורטו בהרחבה באותה החלטה. לצורך החלטה זו יצוין כי ביום 17.5.94 ניתן צו הריסה שיפוטי והמתייחס לעבודות בנייה שלא כדין שעניינן הריסת חלק מגג רעפים קיים והקמת קירות עץ, קונסטרוקציה וגג רעפים חדש. צו ההריסה השיפוטי לא בוצע ותוקפו הוארך מעת לעת. בתוך כך ביום 21.7.13 דחתה הוועדה המקומית לתכנון ובניה את בקשתו של המערער לקבלת היתר להכשרת החריגות ובהמשך, ביום 22.1.18, דחתה ועדת ערר את בקשתו של המערער וקבעה כי אין מקום לאשר את הבנייה בקומת הגג ולהתעלם מקיומה של מרפסת שנבנתה ללא כדין בדירה. לפיכך, מאחר שלא ניתן להכשיר את המרפסת במסגרת בקשה להיתר, יש להכשירה רק באמצעות קבלת אישור לתכנית מפורטת המקטינה את קווי הבניין או באמצעות הריסתה, ורק אז ניתן יהיה לחזור ולשקול את הבקשה להכשרת חריגה של הבנייה בגג.

בית משפט קמא קבע כי היות וועדת הערר החזירה את המצב לקדמותו, הרי שהמועד האחרון בו היה על המערער להרוס את הבנייה הלא חוקית חל בתאריך 30.11.17. בבקשה שהונחה בפני בית משפט קמא ביקש המערער כי צו

ההריסה השיפוטי יעוכב על מנת לאפשר לו להגיש שינוי נקודתי לתב"ע. בית משפט קמא מצא לדחות את הבקשה תוך שקבע כי "כלו כל הקיצים", כי ההיתר לא נראה "בהישג יד" וכי דומה כי הדרך לקבלת היתר על מבנה שנבנה שלא כדין היא ארוכה, מורכבת ותיארך עוד שנים ארוכות.

טיעוני הצדדים

בא כוח המערער טוען כי שגה בית משפט בדחותו את הבקשה לעכב את ביצוע הצו על פי מבחן האם מצוי ההיתר בהישג יד. לטענתו, אין מדובר במבחן יחידי אותו על בית המשפט לשקול וכי יש להתחשב בחלוף הזמן מהמועד בו החל תהליך הרישוי ובשיקולים זרים של הרשויות. בתוך כך טען כי בקשות המערער להיתר בנייה נדחו על ידי המשיבה ומוסדותיה משיקולים זרים ובעקבות סכסוך אזרחי שנתגלע בין המערער לבין סגן ראש העיר עו"ד אלי סמוכה. בא כוח המערער טוען כי בנסיבות אלה בהן נמנעה המשיבה במשך שנים רבות מלאכוף את צו ההריסה והתעוררה רק לאחר הסכסוך הנטען, מתקיימת הצדקה לעכב את ביצוע הצו למשך תקופה נוספת מטעמים של "הגנה מן הצדק". בא כוח המערער טוען כי הליך הרישוי החל בשנת 2013, כאשר הועדה המקומית התעכבה בדיון בבקשה להיתר במשך שלוש שנים, וכי ועדת הערר המחוזית קבעה שניתן לאפשר את חריגות הבנייה במסגרת תב"ע נקודתית בסמכות ועדה מקומית. על כן טען בא כוח המערער כי הסוגיה התכנונית אותה נדרש המערער לבצע היא פשוטה ומצויה כל כולה בידיה של הועדה המקומית, אשר משיקולים זרים מונעת מהמערער להסדיר היתר לבנייה.

באת כוח המשיבה טענה כי יש לדחות את הערעור. לטענתה, ההליכים לקבלת הכשרת הבנייה הבלתי חוקית מוצו תוך שמוסדות התכנון הניחו שגם אם הבניין לא היה חורג כולו מקווי הבניין לא הייתה מאושרת חריגת בנייה. לטענתה, בקשה לאישור תב"ע נדונה בשנת 2017 ונדחתה וכי כעת קיימים הליכים תכנוניים המונעים ממילא מתן היתרים. עוד טענה כי הבנייה האסורה פוגעת בשטח ציבורי פתוח ועלולה לסכן תכנית פינוי- בינוי.

דיון והכרעה

נציב תחילה את המסגרת הנורמטיבית לבחינת הערעור כפי שנקבע שוב ושוב בפסיקותיו של בית המשפט העליון:

"בית משפט זה עמד, לא אחת, על החשיבות המרובה שיש לראות בביצוע צו הריסה שיפוטי במועדו, ובשל כך היעדרות לבקשת ארכה תיעשה במקרים חריגים ויוצאי דופן בלבד, כאשר הדגש יינתן לשאלה האם היתר הבניה נמצא "בהישג יד ורק עיכוב פורמלי מעכב את קבלתו" (רע"פ 610/18 שמאי נ' עיריית תל אביב - השירות המשפטי [פורסם בנבו] (15.2.2018)). משלא ניתן להצביע על האפשרות לקבל היתר בניה בתוך פרק זמן סביר, עומדת משוכה גבוהה בפני נאשם, המבקש מבית משפט להורות על עיכוב ביצוע צו הריסה שהוצא בעניינו. יפים, בהקשר זה, דברים שאמרתי ברע"פ 9218/17 חבשי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה [פורסם בנבו] (21.01.2018): "ככלל, במקרים מתאימים, עשוי בית המשפט להורות כי צו הריסה ייכנס לתוקף בחלוף פרק זמן מסוים, בו תינתן למבקשים הזדמנות להכשיר את

הבניה הבלתי חוקית. יחד עם זאת, יש לדחות מכל וכל את הסברה, לפיה ביצוע צו ההריסה יעוכב, כל אימת שעומדים על הפרק הליכים תכנוניים כלשהם, ויודגש כי סמכות זאת של בית המשפט צריכה להישמר למקרים חריגים ויוצאי דופן" (רע"פ 4877/18 אלאטרש נ' מדינת ישראל [פורסם בנבו] (4.9.18)).

מתוך שאני בוחן החלטת בית משפט קמא על פי אמות המידה שפורטו לעיל, אני סבור כי אין מקום להתערב בה.

מדובר בצו הריסה שיפוטי שניתן עוד בחודש מאי 1994, לפני למעלה מ-25 שנים והוא לא בוצע עד עצם היום הזה. במהלך התקופה מאז ועד היום ניתנו בידי המערער הזדמנויות רבות להכשיר את הבנייה הבלתי חוקית והוא אף נקט במהלכים כאלה, אולם ללא הצלחה. אני סבור כי בהינתן כך, ברור כעת כי המערער מיצה את ההליכים להכשרת הבנייה, והגיעה העת, אף אם באיחור כה רב, לבצע את צו ההריסה השיפוטי. המערער לא מניח כיום כל היתכנות תכנונית ריאלית וכזו המצויה בהישג ידו להכשרת הבנייה הבלתי חוקית, ומתוך דברי כוח המשיבה אני למד כי אין סיכוי ממשי וקרוב להכשרת הבנייה וכי אף קיימים הליכים תכנוניים החוסמים אפשרות כזו.

טענות בא כוח המערער לקיומם של שיקולים זרים מצד גורמים ברשות המצדיקים עיכוב נוסף של צו הריסה שיפוטי למשך כשנה וחצי, אינן משנות מהדין הרלבנטי ואינן מצדיקות עיכוב נוסף מעבר ל-25 שנים בהן הצו מעוכב. בעניין זה אומר בלי לקבוע מסמרות כי קיומם של שיקולים זרים של הרשות יש ויכשירו פתיחה בהליכים אחרים במישור משפטי שאינו המישור בו אנו עוסקים.

שמעתי בקשב רב הטיעונים באשר לנסיבות האישיות והמשפחתיות המיוחדות וארשה לעצמי לומר הכואבות של המערער. אלא שאל מול נסיבות אלה, עומדת העובדה שמעשה בלתי חוקי, שניתן לגביו פסק דין מלפני שנים כה רבות, עומד ניצב לנגד עינינו כמופקדים על אכיפת חוק. נראה לי כי הדעת לא תסבול קבלת עובדה זו על ידי בתי המשפט. יש ולעיתים יקוב הדין את הר הנסיבות הקשות והוא אשר יוביל למסקנה המשפטית המתבקשת, דהיינו סילוק אל הצד קיומו של המעשה הבלתי חוקי.

אשר על כן, אני סבור כי נכונה החלטת בית משפט קמא וכי דין הערעור עליה להידחות.

המזכירות תעביר את פסק הדין לצדדים.

ניתן היום, ג' שבט תש"פ, 29 ינואר 2020, בהעדר הצדדים.