

## ת"פ 41765/04/19 - רקפת זלשיק ידוויגה נגד ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב

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

עתפ"ב 41765-04-19 ידוויגה נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב

לפני	כבוד השופטת עמיתה מרים סוקולוב
מערערים	רקפת זלשיק ידוויגה ע"י ב"כ עו"ד אמיר דנוס
נגד	ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב
משיבים	ע"י ב"כ עו"ד הניה שכטמן

### פסק דין

בפני בקשת רשות ערעור על החלטת בית המשפט לעניינים מקומיים בתל אביב (כב' השופט דן סעדון) מיום 8.4.19 לפיה נדחתה בקשת המערערת להארכת מועד כניסתו לתוקף של צו ההריסה המנהלי, שניתן ביום 13.9.18 לגבי תוספת בניה מקירות בלוקים בשטח של כ-5 מ"ר, ללא היתר.

### הרקע

בתאריך 13.9.18 הוצא צו הריסה מנהלי מס' 2018-1357 להריסת תוספת בניה מבלוקים בגג הבניין בשטח של 5 מ"ר, שנבנתה ללא היתר כדיון, בנכס המצוי ברחוב המלך ג'ורג' 9, תל אביב. הוגשה בקשה לביטול צו ההריסה דן על ידי המערערת והצו אושר לביצוע בהסכמה.

המערערת עתרה בפני בית משפט קמא לעכב את ביצוע הצו. ביום 29.11.18 הצדדים הגיעו להסכמה, לפיה תינתן ארכה של כ-4 חודשים, וצו ההריסה יכנס לתוקפו ביום 1.4.19. בית משפט קמא ציין כי ישקול בחיוב לתת למערערת ארכה של חודשיים נוספים "ככל שעד יום 1.4.19 תציג המבקשת התקדמות או התפתחות תכנונית משמעותית בכל הקשור להסדרת הבנייה הבלתי חוקית" (ההדגשה במקור - מ.ס.).

ביום 2.4.19 הגישה המערערת לבית משפט קמא בקשה נוספת להארכת מועד כניסתו של צו ההריסה לתוקף. ביום 8.4.19 דחה בית משפט קמא בקשה זו מהטעם שלא שוכנע כי ההתקדמות שחלה - הגשת בקשה לתיק מידע - הינה "משמעותית במידה ניכרת המצדיקה את הארכת עיכוב ביצועו של צו ההריסה".

על החלטה זו הוגשה בקשת רשות הערעור שבפניי. כמו כן, הוגשה בקשה לעיכוב ביצוע עד למתן פסק דין בערעור. ביום 28.5.19 עוכב ביצועו של צו ההריסה המנהלי עד למתן פסק דין בערעור.

להלן בתמצית נימוקי הערעור:

1. שגה בית משפט קמא כאשר לא שקל את הנזק הכבד שיגרם כתוצאה מהחלטתו. במבנה נשוא צו ההריסה מתגוררת אמה של המערערת, קשישה ניצולת שואה וחולה אונקולוגית, שאינה מתפקדת בכוחות עצמה ונזקקת לסיוע סיעודי צמוד. התיקונים שבוצעו, נעשו בחדר האמבט הנגיש של האם עקב מצבם הרעוע של הקירות שהיוו סכנה בטיחותית. אי מתן ארכה עלול להביא לכך שהאם לא תוכל לעשות את צרכיה ולהתקלח ולכן גם לא תוכל להמשיך להתגורר בדירה.
2. שגה בית משפט קמא משהתעלם בהחלטתו מהפעולות התכנוניות שנעשו על ידי המערערת ומכך שפעלה ללא שיהוי החל מיום 29.11.18 להשגת ההיתר, ושכרה שירותיהם של יועצים, מתכננים ומומחים. עוד נטען כי דחיית בקשתה מהטעם שלא הוצגה התקדמות תכנונית משמעותית, אינה עולה בקנה אחד עם פסיקת בתי המשפט בעניין.
3. עבודות השיפוץ שבוצעו, הנן עבודות הפטורות מהיתר, שנעשו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד-2014. מדובר על החלפת רכיבים ישנים בחדשים, פעולה החוסה תחת תקנה 20(א).
4. הפעולות בוצעו בתום לב, הרשויות היו מודעות לכך מאחר והועמדה במקום משאית לפריקת הסחורה, באופן המלמד כי המערערת פעולה לתומה ובידיעה ברורה כי אין המדובר בעבודות הטעונות היתר בניה.
5. טענת המשיבה כי כל חדר האמבט מהווה "תוספת בניה" הינה תמוהה, מאחר ורק הוחלפו רכיבים רעועים בחדשים.

דיון והכרעה

לאחר ששמעתי את טיעוני באי כוח הצדדים ועיינתי בחומר הראיות שבתיק בית משפט קמא, שוכנעתי כי דין בקשת רשות הערעור להידחות מהטעמים שיפורטו בהמשך.

בפתח הדברים אציין כי טענת המערערת לפיה העבודות מושא צו ההריסה פטורות מהיתר דינה להידחות. טענה זו לא הועלתה כלל בפני בית משפט קמא, ולא נדונה. כאמור, צו ההריסה המנהלי אושר לביצוע בהסכמה. המערערת איננה טוענת לביטול צו ההריסה המנהלי אלא לדחיית כניסתו לתוקף. תמוה בעיני הדבר כי המערערת טוענת כי יש להורות על עיכוב ביצועו של הצו, דרישה הטומנת בחובה הודאה והכרה בכך שיש צורך בהיתר בניה, ובמקביל טוענת לראשונה כי הבניה שנעשתה איננה דורשת היתר בניה. יתר על כן, גם פניותיה לרשויות בבקשה לקבל היתר מלמדת על כך שהבנייה הקיימת איננה חוקית, ובכך חותרת תחת הטענה כי עבודות הבניה נשוא הדיון פטורות מהיתר.

הארכה המוסכמת אשר ניתנה למערערת בבית משפט קמא ביום 29.11.18, ניתנה בתנאי שהמערערת תציג "**התקדמות או התפתחות תכנונית משמעותית בכל הקשור להסדרת הבניה הבלתי חוקית**" (ההדגשות שלי - מ.ס.). טוענת המערערת בנימוקי הערעור כי בית משפט קמא התעלם מהפעולות התכנוניות שנעשו על ידה ומכך שפעלה ללא שיהוי. לא הובאו ראיות כלשהן להתקדמות בנוגע להסדרת הבניה והכשרתה, שתי הבקשות שהוגשו לתיק המידע נדחו.

הלכה פסוקה היא כי תכלית צווי ההריסה המנהליים היא להכות בברזל בעודו חם, להפסיק בניה בלתי חוקית שטרם הסתיימה ולגדוע את תופעת הבניה הבלתי חוקית - שהנה בבחינת מכת מדינה - באיבה. תכלית זו קיבלה משנה תוקף

במסגרת תיקון 116 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), החל בעניינינו, אשר מגביל את משך מתן הארכות לביצוע צו ההריסה המנהלי אותן רשאי בית המשפט לייתן, וזאת על מנת שלא לרוקן את צווי ההריסה המנהליים מתוכנם. גם אם במקרה שלפנינו הבניה הבלתי חוקית נשוא הדיון בוצעה בתום לב, אין בכך כדי לשנות את המצב המשפטי החל גם על מקרה זה. בסעיפים 254ט(ה) ו-254ט(ז) לחוק, נקבע כי תקופת עיכוב ביצוע צו ההריסה המנהלי לא תעלה על 6 חודשים וזאת מטעמים מיוחדים שירשמו, וכי בית המשפט יהיה רשאי לעכב את ביצוע הצו לתקופה אחת נוספת שלא תעלה על 6 חודשים רק בנסיבות חריגות ויוצאות דופן ומטעמים מיוחדים שיירשמו.

מכאן לעניינינו. המדובר בצו הריסה מנהלי שניתן לפני כשנה. בהסכמת המשיבה, ניתנה אורכה של ארבעה חודשים לביצועו של הצו, ונקבע כי יכנס לתוקפו ב-1.4.19. עוד נקבע כי אם תוצג התקדמות תכנונית משמעותית, ניתן יהיה לבקש להאריך את מועד ביצועו של הצו בחודשיים נוספים, בהתאם להוראות החוק. בקשה שהוגשה בעניין נדחתה, מאחר ונמצא כי לא חלה התקדמות משמעותית בהליכי הכשרת הבניה. ואולם בפועל, בשל הגשת בקשת רשות הערעור דן ובקשה לעיכוב ביצוע עד להכרעה בה, עוכב ביצועו של הצו דן מעבר לתאריך ה-1.6.19 שהתבקש בבקשת רשות הערעור, והצו לא בוצע עד היום, למעלה משלושה חודשים לאחר מכן. משמעות הדבר היא שבפועל עוכב ביצוע צו ההריסה המנהלי בלמעלה מ-9 חודשים החל מיום 29.11.18 בו ניתנה הארכה, ובכ-5 חודשים מאז החלטת בית משפט קמא נשואת ערעור זה - הרבה יותר מפרק הזמן שביקשה המערערת בבקשתה ומעבר לתקופה המותרת על פי החוק.

זאת ועוד, חרף העובדה שמועד ה-1.6.19 חלף זה מכבר, המערערת לא הציגה בפני בית המשפט ראיה כלשהי על התפתחות תכנונית משמעותית. סבורתני כי במצב דברים זה לא ניתן לראות את ההיתר כמצוי ב"הישג יד". הפסיקה קבעה כי ככלל, צו הריסה מנהלי ידחה מקום בו עיכוב פורמאלי מעכב את הכשרת המבנה (לעניין זה ראו רע"פ 3146/07 חוסין ג'דיר נ' מדינת ישראל הועדה המחוזית לתכנון ובניה (פורסם בנבו, 12.04.2007)) דומה כי אין זה המצב בו "עיכוב פורמלי" בלבד מעכב את הכשרת הבניה, המערערת מצויה רק בראשיתו של הליך קבלת היתר בניה. אף לא ברור אם ניתן כלל להכשיר בניה זו. כך, חרף נסיבותיה האישיות הקשות של אם המערערת, עליהן אין חולק, אינני סבורה כי מתקיימות במקרה דנן נסיבות יוצאות דופן וחריגות, המצדיקות בהתאם לחוק מתן ארכה נוספת.

בשולי הדברים אציין כי אני דוחה את טענת המערערת לפיה בית משפט קמא לא שקל את הנזק הכבד שיגרם כתוצאה מהחלטתו. בהחלטה נשוא בקשת רשות ערעור זו נאמר כי "בנסיבות אלה ועם כל ההבנה לנסיבותיה האישיות הלא רגילות של המבקשת אין מנוס מדחיית הבקשה" (ההדגשות שלי - מ.ס.). אין ספק כי נסיבותיה הקשות של אם המערערת עמדו בפני בית משפט קמא, ואולם אין ד"י בהן כדי לאפשר מתן ארכה נוספת לביצוע הצו. בית משפט קמא אף לא התעלם מהפעולות התכנוניות שביצעה המערערת, ואולם פעולות אלו מהוות רק את ראשית-ראשיתו של הליך קבלת היתר בניה, ואין לראות בהן כהתקדמות תכנונית משמעותית, כמצוות הפסיקה, כאשר כלל לא ידוע אם ניתן לקבל היתר לבניה נשוא הצו.

לאור כל האמור לעיל, אני דוחה את בקשת רשות הערעור. על מנת לאפשר התארגנות, צו ההריסה יותר לביצוע החל מיום 20.9.19.

ניתן היום, ט' אלול תשע"ט, 09 ספטמבר 2019, בהעדר הצדדים.

