

אוריאל
 אוריאל
 אוריאל
 אוריאל
 אוריאל

עתירה מנהלית 116/97

בניית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו
בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים

- בעניין שבין:
1. מר אריה צוקר, חבר מועצת עיריית ת"א-יפו.
 2. מר נחמן אלון.
 3. מר אליהו קמחאג'י
 4. מר יונתן כהן.
 5. גב' נעמי כהן.
 6. מר יוני חפץ
 7. גב' ברברה חפץ.
 8. מר היינריך שפטר.
 9. גב' מריולה שפטר.
 10. מר יורט שדה.
 11. גב' זיוה שדה.
 12. מר עמי ציטרון.
 13. גב' ענת ציטרון.
- כולם ע"י ב"כ עוה"ד עמי אסנת ו/או צבי חפץ
 ו/או שחר רוטקופף ו/או אלרואי קנבל ו/או
 עדנה יוסף ו/או מיכאל גריזוצקי ו/או אהרון
 קאופמן ו/או אלה ויימן
 מרח' ויצמן 2, בית יבמ תל-אביב 239 64.
 טל; 03-6914040 פקט'; 03-6912720.

העותרים

-נגד-

1. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו.
 מרח' אבן גבירול 69, כיכר רבין תל-אביב
 ע"י ב"כ עוה"ד ש. אורן ואח'
 השרות המשפטי, בנין העירייה
 ככר יצחק רבין תל-אביב
 (טל; 03-5218358 פקט; 03-5216414).
2. א.פ. יפו בע"מ
 מרח' בת ים 8, יפו.
3. מר יצחק פולדיאן
 מרח' צפת 22 חולון.

המשיבים

ונגובת המשיבה 1

יש למווק את העתירה ו/או לדחותה על הסף מהנימוקים הבאים;

1. העתירה הוגשה באחור ו/או כשיהוי.

כפי שפירוטו העותרים בעתירתם העותרים הבחינו בתחילת הכניה מספר חודשים לפני הגשת העתירה (סעיף 5 לעתירה).

העותרים סמכו על המשיבה 1 ועל צו הפסקת הבנייה השיפוטי שהוצא ביום 9.10.97 ורק כשבוטל הצו פנו העותרים לבית משפט נכבד זה.

בהתאם לתקנות התכנון והבניה סדרי דין בעתירות לבית משפט לעניינים מינהליים התשנ"ו-1996 עתירה תוגש בהקדם האפשרי בנסיבות הענין. ולא יאוחר מתום 45 ימים מיום שנוצרה העילה לעתירה.

במקרה שבפנינו עברו מספר חודשים מאז נוצרה העילה. בינתיים בוצעו פעולות בניה באתר, ולכן יש לדחות את העתירה מנימוק של אחור ו/או שיהוי.

ובענין זה המר' 2239/97 ע.ת.א. נגד ועד הבית ואח'.

2. חוסר מעמד העותרים.

יש למחוק את העותר מס' 1 מחוסר מעמד ומחוסר יריבות.

העותר מס' 1 אינו נפגע ממתן ההיתר ואין לו כל נגיעה ישירה לנשוא העתירה.

כל הקשר של העותר מס' 1 לעתירה הוא שהינו חבר מועצת עיריית ת"א-יפו ואף מכהן כיו"ר ועדת ביקורת והוא "מתעניין בין היתר בנעשה בתחומי הבניה והפיתוח ביפו, לרבות האזור שבו קיים הבניין נשוא עתירה זו, שהינו רחוב בת-ים 8 ביפו".

בית המשפט הגבוה לצדק פסק לא אחת כי ענין היתר בניה הוא ענין שבין מבקש ההיתר לבין הרשויות הנותנות אותו וצד זה אינו יכול לתקוף את ההיתר.

הלכה זו נקבע כבר בבג"צ 16/50 איגרא רמא פד"י ה' עמ' 229.

בג"צ 217/80 סגל נגד שר הפנים פד"י ל"ד (4) עמ' 429 בפסק דין זה נפסק כי אין בית המשפט הגבוה לצדק נזקק לעתירותיהם של מתקני עולם אשר פונים אליו שלא כדי לממש זכות אישית משלהם.

וכן בג"צ 467/84 אבי עזרא נגד ראש ע.ת.א. פ"ד ל"ט (1) עמ' 745.

וכן בבג"צ 910/86 רסן (מיל) יהודה רסלר, עו"ד נגד שר הבטחון.

גם לעותרים האחרים אין מעמד להגיש את העתירה וכל הקשר שלהם לעתירה הוא היותם שכנים לבניין נשוא העתירה.

אין בעתירה כל התייחסות לפגיעה כלשהיא בעותרים כתוצאה מהבניה וכל טרונייתם של העותרים מתרכזת בטענה של ביצוע פעולות בניה ללא היתר ובניגוד לתוכנית מאושרת.

3. הליך מקביל.

ביום 27/11/97, קודם להגשת העתירה הוגש כתב אישום נגד המשיבים 2 ו-3 לגבי הבניה המתכצעת במקום.

משנפתח הליך פלילי שתוכנו זהה לעתירה שהוגשה ומשמתנהל הליך זה, אין מקום להגיש עתירה מינהלית באותו ענין.

לעצם הענין

4. המבנה ברחוב בת-ים 8 הינו מבנה בן 2 קומות.
בבקורת שנערכה במקום במרץ 1996 התברר כי המבנה נמצא בסכנת התמוטטות.
בקירות החוץ והפנים היו סדקים עמוקים, בתקרות בקומת הקרקע ובקומה ראשונה נפלו גושי טיח ובטון ובמקומות רבים נראו ברזלים גלויים וחלודים.
5. כנגד המבנה הוצא צו לפי סעיף 4 לחוק העזר בדבר מבנים מסוכנים.
עפ"י חוק העזר האמור הוגשה השגה ומהנדס העיר נענה ביום 19.3.96 לבקשת בעל המבנה לחזקו.
השגה התקבלה בתנאים הבאים;
- א. גידור מיידי של המבנה בגדר בטחון תיקנית וטיפול בבור הפתוח הקיים בחצר.
- ב. תמיכה זמנית של התקרות ע"י הצבת תומכות בקומת הקרקע ובקומה העליונה לפי הצעת ב.ס.ר מהנדסים.
- ג. הגשת בקשה להיתר לחיזוק ושיפוץ המבנה תוך תקופה של 30 יום.
- ד. טיפול אינטנסיבי בהוצאת היתר הבניה.
- ה. תחילת עבודות החיזוק והשיפוץ מיד עם קבלת היתר הבניה.
6. המשיבים לא הגישו בקשה להיתר בניה. וממילא לא קיבלו היתר כאמור.
7. המשיבים הגישו בקשה לשיפוץ וחיזוק הבנין ללא תוספת שטח.
הבקשה הוגשה במסגרת בקשה להיתר לשיפוצים עפ"י סעיף 55 לחוק העזר בדבר שמירת הסדר והנקיון.
8. בוועדה המקומית לתכנון ולבניה התגבש ואושר נוהל ליצירת מסלול רישוי יחודי עבור פרויקט שיקום יפו לשיפוץ מבנים וחיזוקם.
לגבי בקשה לשיפוץ וחיזוק מבנה נקבע כי תוגש בקשה במסגרת תיק כחול ויוצא היתר שיפוץ וחיזוק במקרים הבאים;
- א. חיזוק מבנה מבחינה קונסטרוקטית כולל כתוצאה מהכרזת המבנה כ"מבנה מסוכן".

- ב. החלפת גג קיים או אלמנטים אחרים מסיבות ארכיטקטוניות.
- בדרך כלל סעיף זה יכלול החלפת גגות קלים בגגות בטון ו/או רעפים.
- עפ"י הנוהל האמור, שעל פיו נהגו לגבי מקרים רבים ביפו ניתן להתיר במסגרת היתר לשיפוץ וחיזוק מבנה, את שיפוצו וחיזוקו של המבנה כולל החלפת גג.
9. הכוונה של הנוהל שגובש היתה לאשר חיזוק ושיפוץ מבנים כפי שהיו במקורם ללא תוספת שטח וללא שינוי בצורתם.
10. לצורך אישורים כאמור היה על המבקש להגיש בין השאר תוכנית (הרמוניקה) אשר תכלול חזיתות וחתך של המבנה, מיקום החלפת גגות או חיזוק קונסטרוקטיבי של המבנה.
- אישור שיפוץ וחיזוק מבנה הובא לידיעת הועדה המקומית.
- העתק הנוהל רצ"ב ומסומן "א".
11. הבקשה לשיפוץ, נשוא העתירה, הוגשה במסגרת תיק כחול, שיפוץ וחיזוק מבנה.
- בבקשה צויין כי מדובר בשיפוץ וחיזוק מבנה קיים.
- בדיעבד התברר כי התוכנית שציינה את החזיתות והחתך של המבנה, לא תאמה למצב בשטח. X
- התוכנית הוגשה ללא כל סימון בצבע מה מלקשים ומה קיים.
- בתוכנית שורטט מצב קיים של המבנה כשהוא גבוה בהרבה מהמצב הקיים. X
- כמו כן לא צויין כי מדובר בהתקנת גג רעפים חדש.
- הבקשה התייחסה לשיפוץ מבנה קיים ללא ציון השינויים במבנה.
12. בפועל נהרסו חלקים רבים מהבנין ונבנו מחדש בצורה שונה מהמצב שהיה קיים בשטח. X
13. המשיבה 1 באשרה את שיפוץ הבנין סברה כי מדובר בשיפוץ וחיזוק מבנה, מבלי שהיתה ערה לכל השינויים שנעשו. X
14. כשמדובר בהגבת הבנין ובשינוי צורתו, לא ניתן היה לאשר את הבקשה במסגרת הליך שיפוץ אלא היה צורך בהגשת בקשה להיתר בניה.
15. במסגרת התיק הכחול חותם מבקש הבקשה לשיפוץ כי ידוע לו כי אין בקבלת היתר השיפוץ כדי לגרוע מהחובה לקבל היתר בנייה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 בעבור ביצוע עבודות הטעונות היתר בנייה עפ"י החוק האמור.

מבקש ההיתר חתם על הצהרה זו.

16. בדיעבד הסתבר כי נעשו עבודות בניה ללא היתר ובניגוד להצהרה שניתנה. X
17. כנגד המשיבים 2 ו-3 הוצא צו שיפוטי להפסקת עבודה, צו הפסקת הבניה בוטל בהסכמת הצדדים לאחר שהתברר שיש היתר לשיפוץ המבנה ולאחר שהוצהר כי מעל תקרת הבטון שתבנה יבנה גג רעפים ולא קומה נוספת. X
18. הסכמת המשיבה 1 לביטול הצו השיפוטי ניתנה בחוסר ידיעה כי מדובר בעבודות בניה הטעונות היתר לפי חוק התכנון והבניה ולא בעבודות הנכנסות בגדרו של היתר השיפוץ שהוצא. X
- ומשלא הוכחה אי חוקיות בהחלטה זו אין מקום להתערב בהחלטת בית השמפט. המשיבה ונציגיה פעלו על פי סמכותם, הוגש כתב אישום בו נדרשה הריסת הבניה הבלתי חוקית.
- אין טעם ואין מקום לחייב את המשיבה לבצע את מה שכבר עשתה, היינו הגשת כתב אישום.
- אין גם מקום לחדש את צו ההפסקה השיפוטי.
- צו ההפסקה בוטל בהחלטה שיפוטית ובית משפט נכבד זה אינו ערכאת ערעור ובהעדר ראייה לפעולה פסולה ובלתי חוקית אין מקום להתערבות בית משפט נכבד זה.
19. אינטרס העותרת אינו נפגע מכך שהערוץ הפלילי ממשיך להתנהל מבלי שפעולת הבניה תופרע. X
- אם פעולת הבניה חוקית, כי אז עצירתה כעת תהווה פגיעה משמעותית ביותר במשיבים. אם פעולת הבנייה תוכח כבלתי חוקית הרי שיוצא צו הריסה ע"י בית המשפט שירשיע את המשיבים 2 ו-3 בבניה בלתי חוקית.
20. לאור האמור לעיל יש לדחות את העתירה ולחייב את העותרים בהוצאות משפט ושכ"ט עו"ד. X

~~ש. אורן, עו"ד.~~
נ"כ המשיבה 1.