

11

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

עתירה מנהלית 197

- בעניין שבין:
1. * מר אריה צוקר, חבר מועצת עיריית ת"א-יפו
 2. ✓ מר נחמן אלון, ת.ז.
 3. ✓ מר אליהו קמחאג'י, ת.ז.
 4. ✓ מר יונתן כהן, ת.ז.
 5. ✓ גב' נעמי כהן, ת.ז.
 6. ✓ מר יוני חפץ, ת.ז.
 7. ✓ גב' ברברה חפץ, ת.ז.
 8. * מר היינריך שפלטור, ת.ז.
 9. * גב' מריולה שפלטור, ת.ז.
 10. ✓ מר יורם שדה, ת.ז.
 11. ✓ גב' זיוה שדה, ת.ז.
 12. * מר עמי ציטרון, ת.ז.
 13. * גב' ענת ציטרון, ת.ז.

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 64239
טל': 03-6914040 פקס': 03-6912720

העותרים

- ל ב י ן -

1. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו
2. כיכר רבין, תל-אביב
3. א.פ. יפו בע"מ
4. מרח' בת ים 8 יפו
5. מר יצחק פולדיאן
6. מרח' צפת 22 חולון

המשיבים

עתירה

ועתירה לצו ביניים

(במעמד צד אחד)

העתירה

ביהמ"ש הנכבד מתבקש בזאת ליתן פסק דין הצהרתי הקובע כדלקמן:

א. כי פעולות הבנייה המבוצעות על ידי המשיבים 2,3 בבניין ברח' בת ים 8 ביפו, הידוע כגוש 7043 חלקה 8 (להלן - "הבניין"), מכוח היתר לשיפוץ שניתן ביום 1.8.1996 על ידי המשיבה 1 ו/או מי מטעמה, ובמיוחד יציקת עמודי בטון בגובה 4 מטרים ויציקת תקרת בטון מעל

העמודים בקומה א' של הבניין בחלקו הצפון-מערבי וכן יציקת עמודי בטון בגובה 2 מטרים ויציקת תקרת בטון מעל העמודים הנ"ל על תקרת הקומה השנייה של הבניין - הן בלתי חוקיות בהיותן מבוצעות ללא היתר בנייה כדין, ובניגוד לתכנית בניין העיר החלה על האזור בו נמצא הבניין.

ב. כי הסכמת המשיבה 1 ו/או מי מטעמה, לביטול צו הפסקת הבנייה שניתן בתיק ב"ש 444/97 בביהמ"ש לעניינים מקומיים בתל אביב-יפו, כפי שהדבר מתבטא בפרוטוקול הדיון באותו תיק מיום 14.12.1997 ובהצהרת ב"כ המשיבה 1 באותו דיון, וכן החלטת ביהמ"ש הנכבד על פי אותה הצהרה - ניתנו שלא כדין ועל כן בטלות.

ג. לצוות על המשיבה 1 לנקוט בהליכים המתאימים על פי כל דין להפסקת הבנייה הבלתי חוקית הנ"ל, ולעשות כמיטב יכולתה לקבלת צו הריסה של אותם חלקים במבנה שנבנו שלא כחוק.

צו ביניים

ביהמ"ש הנכבד מתבקש בזאת ליתן צו ביניים כמפורט להלן:

- א. ליתן צו ביניים המורה למשיבים 2 ו-3 להימנע מביצוע עבודות בנייה כלשהן בבניין.
- ב. ליתן צו ביניים כנגד המשיבה 1 המורה לה לגרום לכך, ו/או שתעשה כמיטב יכולתה לגרום לכך, שצו הפסקת עבודות בנייה שניתן ביום 9.10.1997 בתיק ב"ש 444/97 בביהמ"ש לעניינים מקומיים בת"א-יפו, יושב על כנו, ו/או להוציא צו הפסקת בנייה חדש לגבי כל עבודות הבנייה בבניין.

ואלה נימוקי העתירה:

א. מבוא כללי

1. העותר 1 הינו חבר מועצת עיריית ת"א-יפו (להלן - "העירייה") ואף מכהן כיושב-ראש וועדת הביקורת של העירייה, והוא מתעניין בין היתר בנעשה בתחומי הבנייה והפיתוח ביפו, לרבות האזור שבו קיים הבניין נושא עתירה זו, שהיינו רחוב בת ים 8 ביפו (להלן - "האזור") (להלן ייקרא העותר 1 - "צוקר").
2. העותרים 2-13 הנם תושבי האזור ברח' בת ים ביפו ובסביבה הסמוכה לבניין, וניתן לראותם כשכנים, כשחלקם גרים בשכנות קרובה לבניין, וחלקם רחוקים יותר מהבניין (להלן יכוננו - "העותרים").
3. המשיבה 2 הנה, למיטב ידיעת העותרים, בעלת הבניין ו/או בעלת זכויות החכירה לדורות בבניין, והמשיב 3 הינו בעליה ו/או מנהלה של המשיבה 2.
4. הבניין קיים בכתובת הנ"ל מזה עשרות רבות של שנים, ועד לתחילת פעולת הבנייה שהחלו לעשות בו המשיבים 2,3 לפני מספר חודשים - מצבו ומראהו וגבולותיו וגובהו היו כמתואר בתצלומים הרצ"ב לעתירה זו כנספחים א' 1 - א' 2.
5. לפני מספר חודשים הבחינו העותרים, או חלקם, כי מתחילות בבניין פעולות בנייה חריגות. העותרים הסבו מיד את תשומת לב הנוגעים בדבר אצל המשיבה 1, אך לא נעשה על ידה דבר, עד שבחודש ספטמבר-אוקטובר 1997, או בסמוך לכך, משהפנו העותרים את

תשומת ליבה של המשיבה 1, כי המשיבים 2,3 נמצאים בתהליך של בניית קומה נוספת למעשה, ועומדים לצקת גג בטון על הקומה הנ"ל - הוצא ביום 9.10.1997 צו שיפוטי להפסקת עבודות בנייה בתיק ב"ש 444/97 בבית המשפט לעניינים מקומיים בת"א-יפו (כב' השופטת רגיניאנו).

תצלום הצו הנ"ל מצורף בזאת כנספח ב' לעתירה זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

6. מאז שניתן הצו ועד לביטולו, כפי שיפורט עוד להלן, נפסקה העבודה בבניין. ואולם, ביום 15.12.1997 גילו העותרים לתדהמתם, כי שוב נתחדשו פעולות הבנייה בבניין. כאשר פנו למשיבה 1 לברר מדוע, נענו בתשובה כי צו הפסקת הבנייה השיפוטי הנ"ל בוטל ביום 14.12.1997.

7. בין לבין טרחו העותרים וכתבו, בין באמצעות העותר 2 ובין באמצעות באי-כוחם, מספר מכתבים למשיבה 1. במכתבים אלה התריעו העותרים על פעולות הבנייה הבלתי חוקיות ועל התנהגות מוזרה של המשיבה 1 ו/או מי מטעמה בנושא זה.

כל המכתבים ששלח העותר 2 עד ליום 16.11.1997 מצורפים למכתב ב"כ העותרים למשיבה 1 מיום 16.11.1997, המצורף (על נספחיו) לעתירה זו כנספח ג' ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

8. בעקבות המכתב נספח ג', קיבלו העותרים באמצעות בא כוחם, מכתב תשובה מאת ממלא מקום ראש העיר, מר דן דרין, הנושא תאריך 20.11.1997, ואשר ממנו נובע כי טענות העותרים על הבנייה הבלתי חוקית של המשיבים 2,3 צריכות בדיקה אל מול טענות המשיבים 2,3, וכי "העניין מסובך", וכן כי עד לסיום הבדיקה לא יבוטל צו הפסקת הבנייה שניתן כאמור.

העתק המכתב הנ"ל של מר דרין רצ"ב לעתירה זו כנספח ד' ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

9. בעקבות המכתב נספח ד', ובתשובה לו, כתבו העותרים מכתב נוסף מיום 30.11.1997, באמצעות בא כוחם, המדבר בעדו.

עותק המכתב רצ"ב לעתירה זו כנספח ה' ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

10. בתשובה למכתב נספח ה' נתקבל ביום 15.12.1997 מכתב מאת מר דרין, על אף שהוא נושא תאריך 2.12.1997. למרבה הפלא מכתב זה הגיע יום אחד לאחר שצו הפסקת הבנייה הנ"ל בוטל, כאמור לעיל.

עותק המכתב רצ"ב לעתירה זו כנספח ו' ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

11. כאמור, ביום 15.12.1997 חודשה העבודה בבניין על ידי המשיבים 2,3, ונוצקה תקרת בטון מעל העמודים שנוצקו על גג הקומה השנייה של הבניין, וכך נוצרה בעצם קומה נוספת לבניין, הכל כפי שיפורט עוד להלן.

12. מיד לאחר מכן, ביום 15.12.1997, שלחו העותרים מכתב נוסף למר דרין ולאחרים במשיבה 1, באמצעות בא כוחם.

עותק המכתב רצ"ב לעתירה זו כנספח ז' ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

ב. המצב התכנוני

13. על האזור שבו נמצא הבניין חלה תכנית בניין עיר מס' 432 משנת 1961, אשר תוקנה בתיקון מס' 1, שהוא תכנית מתאר מקומית מס' 689 מיום אשר אושרה ביום 14.3.1974 (להלן ייקראו יחד - "התב"ע").

העתק התב"ע רצ"ב לעתירה זו כנספח ח' ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

14. לפי התב"ע, האזור בו נמצא הבניין הוא "אזור ג'" (אמנם, תיקון, נכתב פעם אחת בטעות כי זהו אזור ב', אך אין חולק כי הוא אכן נמצא באזור ג'). לגבי אזור ג' נקבע בתב"ע כי זהו אזור המיועד לרפרצלציה, וכי עד לביצוע הרפרצלציה חל איסור לבנות כל בנייה באזור, למעט מספר עניינים המפורטים בתב"ע כדלקמן:

12" **כל בנייה בשטח הרפרצלציה לא תורשה לפני עבור תכנית רפרצלציה ובינוי פרט ל:**

א. הוספת מטבח, חדר אמבטיה או בית שימוש לבניין הקיים.

ב. תיקונים לבניין הקיים ובלבד שהוצאות התיקון לאותו בניין לא יעלו על 10% מערך הבניין אשר ייקבע על ידי מהנדס העיר. ("הדגשה שלי - ע.א.).

15. להשלמת התמונה יצוין, כי מאחר והבניין נמצא במרחק הנופל מ-100 מטרים מקו חוף הים, הרי שחלה עליו תכנית מתאר ארצית 13 (להלן - "התמ"א"). על פי תמ"א זו חל איסור על בנייה בשטח הנופל מ-100 מטרים מקו החוף למעט המותר על פי התב"ע. לפיכך אנו שבים לתב"ע לבדיקת השאלה של מה מותר ומה אסור לבנות בבניין, גם אליבא דהתמ"א הנ"ל.

16. ברור אפוא, מהתב"ע, כי אסור להוסיף תוספות בנייה כלשהן לבניין, קל וחומר שאסור להוסיף חדרים נוספים או מרפסות, קל וחומר בן-בנו של קל וחומר שאסור להוסיף קומה נוספת!!

כפי שיתואר להלן, המשיבים 2,3 עושים בדיוק את כל הפעולות האסורות הנ"ל.

17. חמור מכך, המשיבים 2,3 כלל לא הגישו בקשה להיתר בנייה לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 ותקנותיו (להלן - "החוק"). במקום זה הם הגישו ביום 14.7.1996 "בקשה להיתר שיפוץ" מכוח סעיף 55 לחוק עזר לתל אביב-יפו (שמירת הסדר והניקיון), תש"ס-1980 (להלן - "חוק העזר").

סעיף 55 לחוק העזר קובע אך זאת:

"שיפוץ על פי היתר

55. לא ישפץ אדם בית אלא על פי הודעת שיפוץ כאמור בסעיף 54 או לפי היתר מאת ראש העירייה ובהתאם לתנאים ולהוראות שנקבעו בהם."

עותק מצולם של הבקשה להיתר רצ"ב לעתירה זו כנספח ט' ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

18. על פי אותה בקשה, ההיתר ניתן, ככל הנראה, ביום 1.8.1996.
19. יצוין, כי בבקשה מוזהר במפורש המבקש, כי עליו לקיים את כל תנאי ההיתר, ובסעיף 4 בעמוד הראשון לבקשה נאמר מפורשות כי:
- "ידוע לי כי אין בקבלת היתר השיפוץ כדי לגרוע מהחובה לקבל היתר בנייה לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, בעבור ביצוע עבודות הטעונות היתר בנייה על פי החוק האמור".
20. עולה אפוא, בבירור (אגב, גם ללא ההתניה הנ"ל בבקשה להיתר), כי עבודות הטעונות היתר בנייה על פי החוק צריכות היתר על פיו בכל מקרה, ולא די בהיתר השיפוץ.
21. היתר השיפוץ הנ"ל התיר מספר דברים למשיבים 2,3 שהם אכן על פניהם בגדר שיפוץ, כגון - איטום גגות שטוחים, התקנת גוף תאורה, התקנת מרזבים, הסדרת צנרת ביוב, התקנת מתקן אשפה, תיקוני טיח בקירות חוץ, תיקון מעקה, חיווט הצנרת, חידוש והחלפת פתחי נגרות ותריסים ועוד.
- עם זאת, נכללו ברשימת העבודות שניתן לגביהן היתר שיפוץ, שני פריטים אשר חורגים מהמותר בהיתר מעין זה - כוונתנו להזות פתחי חוץ, ובעיקר "השלמת גג רעפים" (עמ' 2 לבקשה הנ"ל).
22. יצוין כי בהיתר השיפוץ נאמר בעמוד האחרון תחת הכותרת "תנאים והערות" כדלקמן:
- "למבנה צו לפי סעיף 4 לחוק העזר העירוני בדבר מבנים מסוכנים..... העבודות הן ללא תוספת שטח. הוגשו תכניות לחיזוק וחישובים סטטיים ממליץ לאשר את הבקשה....."
23. נסכם אפוא לגבי המצב התכנוני של הבניין כדלקמן:
- א. מדובר בבניין שחלה עליו התב"ע, אשר על פיה אין לבנות כלל באזור, למעט מספר שיפוצים קלים המותרים.
- ב. עבודות הבנייה המבוצעות בבניין נעשות ללא היתר על פי חוק התכנון והבנייה.
- ג. העבודות נעשות, כביכול, מכוח היתר שיפוטי הניתן מכוח חוק עזר עירוני הנ"ל.
- ד. בזמנו ניתן צו הריסה מכוח חוק עזר עירוני בדבר מבנים מסוכנים, ומטרת השיפוץ הייתה אך ורק למנוע את הצורך בהריסתו של הבניין.
- ה. היתר השיפוץ לא כלל כל עבודות בנייה של עמודי בטון, יציקת גגות בטון וכו', אלא הוא כלל "השלמת גג רעפים". כאמור לעיל, אפילו דבר זה מצריך, כפי יפורט להלן, היתר בנייה.
24. כפי שעוד נראה להלן, מה שבפועל עשו ועושים המשיבים 2,3, תוך עידוד ו/או עצימת עיניים הגובלים במנהל לא תקין ומעוררים חשד כבד בנושא טוהר המידות - הן פעולות בנייה ענפות ואסורות - הוספת קומה, השלמת אגף, יציקת גגות בטון לקומה החדשה

שנוצרה, והקמה מעל אותו גג בטון גג רעפים אשר לאפשר יצירת קומה שלמה נוספת מתחתיו הנשענת על גג הבטון שנוצק.

כל הפעולות הללו נעשות, אליבא דהמשיבה 1, כדין, במסגרת היתר לשיפוץ, מבלי שמישהוא במשיבה 1 יסמיק לנוכח הבושה שבפירוש נואל זה של החוק.

ג. פעולות הבנייה המתבצעות

25. פעולות הבנייה שבוצעו כאמור לעיל ומבוצעות על ידי המשיבים 2,3 הן כמפורט להלן.

א. בניית אגף חדש בגובה של 4 מטרים מעל גג הקומה הראשונה של הבניין בצד הצפון-מערבי של הבניין.

רצ"ב לעתירה זו העתק של שני תצלומים של פעולות הבנייה באגף הנ"ל, כפי שצולמו סמוך לפני מתן צו הפסקת הבנייה הנ"ל - מסומנים נספחים 1', 2'.

מהתצלומים הנ"ל עולה בבירור כיצד באגף הצפון-מערבי של הבניין נוצקו מעל גג קומת הקרקע עמודים בגובה של 4 מטרים, ועליהם נוצקה תקרת בטון!!

ב. יציקת עמודי בטון בגובה של 2 מטרים מעל גג הקומה השנייה בבניין, ויצירת קומה שלישית לבניין.

רצ"ב לעתירה זו העתק של שני תצלומים מצד צפון-מזרח ומצד מערב של פעולות הבנייה על גג הבניין, כפי שצולמו סמוך לפני מתן צו הפסקת הבנייה הנ"ל - מסומנים נספחים 1', 2'.

ג. המשיבים השלימו, מאז שצולמו הצילומים הנ"ל את יציקת גג הבטון, ומתכוונים, כפי שהצהירו בבית המשפט לעניינים מקומיים בדיון שנערך בתיק הנ"ל ביום 14.12.1997, לבנות מעל הגג של הקומה השלישית החדשה גג רעפים, כאשר כל בר-בירב יבין, כי כאשר הבסיס לגג הרעפים הוא תקרת בטון יצוקה הרי הכוונה היא להשתמש בחלל שיווצר מתחת לגג הרעפים כקומה נוספת למגורים.

26. כל הפעולות הנ"ל, כאמור, נעשו ונעשות כנ"ל על ידי המשיבים 2,3 בתירוץ שהן נעשות בהתאם ל"היתר שיפוץ", אשר ניתן במסגרת חוק עזר עירוני לשמירה על הסדר והניקיון!!!!

ד. ההליך הפלילי

27. כאמור לעיל, לאחר מאמצים רבים של העותרים, ובשלב שכבר הושלמה ההכנה ליציקת הגגות, פעלה סוף-סוף המשיבה 1, ביקשה וקיבלה צו להפסקת עבודות הבנייה, הלא הוא נספח ב' לעתירה זו.

העתק הבקשה הנ"ל מצורפת בזאת כנספח ב' לעתירה זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

28. יודגש, כי בבקשתה **נספח יב'** מציינת המשיבה 1 באמצעות תצהיר של אינג' ארקדי ציימבליסט, את כל עבודות הבנייה בדומה למפורט לעיל, והמצהיר מציין במפורש, כי הן נעשו **ללא היתר!!**

29. ביום 14.12.1997 נתקיים דיון בבית המשפט לעניינים מקומיים בת"א-יפו בבקשת המשיבים 2,3 לביטול צו הפסקת הבנייה הנ"ל.

תצלום בקשת המשיבים 2,3 רצ"ב **כנספח יג'** לעתירה זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

30. לאחר חקירת המצהיר מטעם המשיבה 1 בתיק הנ"ל ולאחר חקירת העד מטעם המשיבים 2,3 - לפתע פתאום הודיע ב"כ המשיבים 2,3 כי בהמלצת ביהמ"ש הוא שוחח בהפסקה עם ב"כ המשיבה 1, וכי עו"ד שאנן מטעם המשיבה 1 התייעצה עם עורכי דין נוספים וסוכם כדלקמן:

".....אני מצהיר לפרוטוקול **שמעל תקרת הבטון שתיבנה (!!!!)**,
יבנה גג רעפים ולא קומה נוספת. בכפוף לכך הצו השיפוטי להפסקת
העבודה שמספרו 444/97 מתאריך 9.10.97 יבוטל..." (עמ' 11
לפרוטוקול הדיון). (ההדגשה שלי - ע.א.).

בעקבות הצהרה וסיכום זה בוטל צו הפסקת הבנייה בהחלטת כב' השופט רגיניאנו.

פרוטוקול הדיון הנ"ל מצורף בזאת **כנספח יד'** לעתירה זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

31. יוצא אפוא, כי המשיבה 1 הסכימה, למעשה, להמשך העבודות הבלתי חוקיות מבלי לנסות אפילו לשכנע את ביהמ"ש הנכבד לעניינים מקומיים שם בדברים שכה בולטים לעין וכה ברורים מבחינה משפטית - דהיינו, כי מתבצעות בבניין עבודות בנייה בלתי חוקיות בעליל, ללא היתר כנדרש על פי החוק.

ה. טענות משפטיות וכלליות

32. צוקר ראה לנכון להיות עותר בעתירה זו בהיותו חרד לשלטון החוק ומשוכנע, כי הטיפול בנושא המועלה בעתירה זו לא היה על פי סדרי המנהל התקינים.

במיוחד נראה לו העניין חשוב לאור התקדים המסוכן העלול להיווצר, כשבתירוץ של שיפוץ חזית בניין על פי חוק עזר עירוני שמאפשר שיפוץ חזיתות, ייבנו מבנים שלמים או קומות שלמות ללא הליך כחוק ובניגוד לתב"ע תקפה.

33. העותרים כולם טוענים, כי על המשיבה 1 לפעול מיד להגשת כתב אישום כנגד המשיבים 2,3. העותרים טוענים כי מאחר ולא נפתח הליך פלילי בצורת כתב אישום כנגד המשיבים 2,3 אלא רק הליך זמני של צו הפסקת פעולות בנייה - אין כל מניעה כי יוגש הליך פלילי כנגד המשיבים 2,3 אשר בו יתבקש ביהמ"ש המוסמך לצוות על הריסת אותם חלקים במבנה אשר נבנו שלא כדין.

34. העותרים טוענים בנוסף, כי על פי סעיף 145 לחוק, העבודות הנ"ל המבוצעות על ידי המשיבים 2,3, הן עבודות הטעונות היתר, שהרי כך קובע אותו סעיף:

145. עבודות טעונות היתר

(א) לא יעשה אדם אחד מאלה ולא יתחיל לעשותו אלא לאחר שנתנה לו הוועדה המקומית או רשות הרישוי המקומית, לפי העניין, היתר לכך ולא יעשה אותו אלא בהתאם לתנאי ההיתר:

(1).....

(2) הקמתו של בניין, הריסתו והקמתו שנית, כולו או מקצתו, הוספה לבניין קיים וכל תיקון בו, למעט שינוי פנימי בדירה".

על פי פסיקת בית המשפט העליון נקבע מפורשות כי אפילו תמצי לומר במקרים מסוימים ששיפוץ אינו טעון היתר על פי סעיף 145 הנ"ל, הרי שכשמדובר בתיקון ולא בשיפוץ יש צורך וחובה חוקית לקבל היתר אליבא דכולי עלמא (ראה בג"צ 4935/93 תנועת נאמני הר הבית נ' ראש עיריית ירושלים, פ"ד מז(5)865. שם, לגבי ציפוי כיפת מסגד אל אקצא, הדעה הייתה שנדרש היתר על פי החוק. על כל פנים, ביהמ"ש מבהיר שם כי כל עבודת תיקון או עבודה שיש בה הוספה ממשית על הקיים - צריכה היתר על פי הוראות החוק).

לאור האמור, ברור אפוא, כי "ההיתר" שמכוחו פעלו המשיבים 2,3 (היתר השיפוץ), גם לו היה כולל את העבודות המפורטות לעיל, היה בטל מעיקרו בהיותו חורג מסמכות. קל וחומר כאשר הוא כלל לא כלל עבודות אלה.

35. לא זו אף זו, אפילו אם היה ניתן היתר בנייה לביצוע העבודות המתוארות לעיל - לא היה בכך כדי לרפא את הפגם הבסיסי שנפל בהן - דהיינו, היותן בניגוד לתב"ע החלה על האזור.

36. לסיכום - המדובר בעניין דנן בעבודות שכולן פצע מכה וחבורה טרייה, ואין בהן מתוס. הן נוגדות את היתר השיפוץ שהוצא; אם נפרש את היתר השיפוץ כאילו הן נכללות בו - ההיתר אינו חוקי; לו ניתן היה היתר בנייה המאשר עבודות אלה - גם הוא היה לא חוקי בהיותו נוגד את התב"ע.

37. העותרים טוענים כי בימ"ש נכבד זה מוסמך ליתן את הסעדים המבוקשים בראש עתירה זו כנגד המשיבים, ואף לצוות על המשיבה 1 לנהוג כדין, כפי שבי המשפט הגבוה לצדק היה רשאי לעשות כן אילו הדבר היה מובא בפניו, והכל על פי האמור בסעיף 255 לחוק.

38. העותרים טוענים, כי חובתה הסטוטורית של המשיבה 1 היא לפעול לביצוע חוק התכנון והבנייה לאור סעיף 27 לחוק, הקובע, בין השאר, כי חובה על וועדה מקומית לתכנון ובנייה "להבטיח את קיומן של הוראות חוק זה וכל תקנה על פיו".

39. על כל פנים, במקרה הנדון משכבר פעלה המשיבה 1, אך פעלה שלא כדין וגרמה בעצם פעולתה הפסולה להכשרת מעשה בלתי חוקי, גם אלמלא סעיף 27 הנ"ל מוסמך היה בימ"ש נכבד זה לצוות עליה לנהוג כדין.

40. העותרים טוענים, כי ההחלטה של ביהמ"ש הנכבד לעניינים מקומיים בת"א-יפו בב"ש 444/97 מיום 14.12.1997 (עמ' 11 לנספח יד' הנ"ל) אינו מחייב את המשיבה 1 שלא לנקוט בהליכים חדשים, במיוחד לאור הצהרת עו"ד שאנן מטעם המשיבה 1 בעמ' 11 לנספח יד' הנ"ל, ואשר בהם סייגה את הסכמתה - ".....מבלי לפגוע בסמכותנו לפעול בכל הליך אחר אם יראה לנו".

41. בנוסף, העותרים טוענים, כי בימ"ש נכבד זה, בהשתמשו בסמכות שהייתה מוקנית לבית המשפט הגבוה לצדק בעניינים אלה על פי סעיף 15(א) לחוק יסוד: השפיטה, מוסמך אפילו לבטל את ההחלטה הנ"ל של ביהמ"ש לעניינים מקומיים מהטעמים הבאים:

א. תוצאתה של ההחלטה היא אי חוקיות בעליל של פעולת רשות ציבורית.

ב. העותרים לא היו צד לאותו הליך (בי"ש 444/97), ולא היה להם יומם בבית המשפט.

ג. ביהמ"ש הנכבד מופנה, לדוגמא, לבג"צ 206/59 גילה נ' שופט השלום ירושלים, פ"ד יד' 1709 בעמ' 1713 מול האותיות ב-ג.

באותו מקרה דובר במכירה פומבית של נכס על ידי שופט השלום במסגרת משפט חלוקה. העותר שם היה אחד המשתתפים במכירה הפומבית וטען שהיה פגם בהחלטת השופט בדבר הזוכה במכירה. מאחר ולא היה צד למשפט החלוקה, לא יכול היה לערער על ההחלטה. בג"צ קבע, כי ההחלטה היא שיפוטית, והחליט כי על אף הוראת סעיף 7(ב)(3) לחוק בתי המשפט, תשי"ז-1957 (הזהה לסעיף 15(ב)(3) לחוק יסוד: השפיטה), הקובעת כי אין לבג"צ סמכות ליתן צווים כנגד בתי משפט - הרי ישנה סמכות במקרה של מי שלא היה צד להליך השיפוטי ואיננו יכול לכן לערער על ההחלטה השיפוטית, על פי סעיף 7(א) לחוק בתי המשפט (היום סעיף 15(א) לחוק יסוד: השפיטה).

42. צוקר טוען, כי אין לו כל סעד אחר מלבד הסעד בבימ"ש נכבד זה.

43. העותרים טוענים, כי מן הדין ומן הצדק להיעתר לעתירה זו וליתן את הסעדים המפורטים בראשה, הואיל וזכויותיהם כבעלי בתיים בשכנות לבניין נושא עתירה זו נפגעות כתוצאה מהבנייה הבלתי חוקית ותוספת קומו לבניין, כפי שמבצעים בפועל המשיבים 2,3, וכי האינטרס שלהם נפגע באופן קשה, כתושבי העיר ת"א-יפו בכלל, וכתושבי האזור בפרט ובמיוחד, כתוצאה מנטיית המשיבה 1 כפי שמתבטאת גם בפרשה זו להקל ראש בחוקי הבנייה ביפו ולהיכנע לשיקולים לא רלוונטיים כלל.

1. הנימוקים למתן צו ביניים

44. העותרים טוענים כי המדובר במקרה דנן בבנייה שלא כדין של קומה שלמה נוספת למבנה ואגף שלם באזור אשר בו אסורה כל תוספת בנייה שהיא על פי התב"ע, הכל כמפורט לעיל.

45. כמפורט לעיל בעתירה זו, צו הפסקת הבנייה השיפוטי בוטל שלא כדין בעקבות הסכם בין המשיבה 1 למשיבים 2,3 ביום 14.12.1997, לאחר שהצו היה בתוקף מיום 9.10.1997.

46. לפיכך, מתן צו ביניים כמבוקש אינו אלא המשך מצב קיים (מצב של איסור בנייה) שהופרע כתוצאה מפעולה בלתי חוקית של המשיבה 1.

47. אם לא יינתן צו הביניים, ימשיכו המשיבים 2,3 בפעולות הבנייה האסורות וייצרו עובדות גמורות בשטח שלא ניתן יהיה להשיבן לקדמותן.

48. דחיית מתן הצו לצורך זימון שלוש המשיבים עלול לגרום לעיכוב ולכך שאכן יסתיימו בינתיים פעולות הבנייה האסורות בטרם יוחלט בנושא צו הביניים, וצו הביניים ייחפך במקרה זה למיותר.

49. לחלופין, ניתן להשיג תוצאה זו על ידי מתן הצו למשיבה מס' 1 כמבוקש בעתירה ב' למתן צו הבנייים לעיל.
50. ביהמ"ש הנכבד מתבקש שלא לחייב את המבקש מס' 1, מר אריה צוקר, בהפקדת ערובה או עירבון כלשהוא, שכן הוא הצטרף לעתירה זו מכוח תפקידו הציבורי.
51. רצ"ב לעתירה זו תצהירו של מר נחמן אלון המאמת את העובדות המפורטות בעתירה.

אשר על כן מתבקש בזאת ביהמ"ש הנכבד להיעתר לעתירות העותרים שבראש הבקשה ולחייב את המשיבים בהוצאות העותרים, כולל שכ"ט עו"ד בצירוף מע"מ כחוק.

עמי אסנת, עו"ד
אסנת, חפץ ושות', עורכי-דין
ב"כ העותרים