

ב"ש 16/08

1 בבית משפט לעניינים מקומיים ברמת גן

2 המבקשת: הועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת גן

3 - נ ג ד -

4 המשיב: רם יבין

5 תחלטה

- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12 בפני בקשה למונן צו שיפוטי להפסקת עבודות בניה על פי סעיף 239 לחוק התכנון
- 13 והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), המתבצעות ברחוב המבדיל 2 רמת גן, גוש 6204 חלקה
- 14 115 (להלן: "המקרקעין").
- 15
- 16
- 17 אין מחלוקת בין הצדדים כי ביום 8.8.04 אושרה ת.ב.ע. רממק/1301 (להלן: "התכנית") החלה, בין
- 18 השאר, על המקרקעין אשר באה לשטת את תכנית רמבמ/16/1005
- 19 סעיף 11ב(ג) לתכנית קובע:
- 20 "במקום הריסת הבניין הקיים והקמת בניין של 8 קומות מעל קומה מסחרית ומעל מרתף, להקים
- 21 8 קומות מעל קומת קרקע, קומת ראשונה ומרתף קיימים, הוח אומר תוספת של קומת מגורים
- 22 (תשיעית) עפ"י סעיף 62א(א)(9)".
- 23
- 24 בהתאם לתכנית ניתן למשיב ביום 7.1.07 היתר בניה שמספרו 2006372 (להלן: "ההיתר") המורה:
- 25 "במבנה מגורים המשולב במסחר ומעל 2 קומות מרתף להוסיף 8 קומות מגורים וקומת דירת
- 26 פנטהאוז. להרוס חלקי מבנה ולבצע שינויים פנימיים וחיצוניים בקומות הקיימות ובין היתר
- 27 הקמת מחסנים חדרים טכניים הניזת ומאגר מים בקומת המרתף. בקומת הקרקע ובקומה א'
- 28 שינויים במבואת כניסה ובמדרגות, הוספת מעלית שינוי בשטחי מסחר ושטח דירות קיימות.
- 29 בקומות המגורים החדשות מעל מ.מ. דים, מקפסות שמש ומחסנים, בקומת הפנטהאוז מרפסת גג
- 30 בשטח של 136.18 מ"ר ו- 2 פרגולות, מעל- גג טכני הכולל חדר מכונות ומעי טכנות".
- 31
- 32 לטענת המבקשת בביקור שערך מפקח מטעמה במקרקעין התברר כי חלקי שלש הקומות שהיו
- 33 קיימות ואשר היו אמורות להשאר הן על פי התכנית והן עפ"י החיתר נהרסו למעט שלשה קירות
- 34 שרוחבם כ-50 ס"מ ובמקומן נבנו כבר קומות חדשות. בכך לטענת המבקשת ביצע המשיב עבודות
- 35 בסטיה מהיתר ובניגוד לתכנית בהתאם להוראת סעיף 204(ב) לחוק.
- 36
- 37 מטעם המבקשת העידו המפקח אלי חכים (להלן: "המפקח") ומר תיים כהן מהנדס תעיר.
- 38
- 39 המפקח אישר בעדותו כי ביקר במקום לא אחת ונוכח כי נחרס לגמרי כל החלק שהוא צפוני לחדר
- 40 המדרגות עד היסוד ובנה מבנה חדש במקום. בתלק הדרומי מעבר לחדר המדרגות נבנה בנין חדש.

- 1 כל התקרות שם חדשות. לדידו המשיב השאיר 3 קירות ברוחב של 60 ס"מ על 3 מטר (עי' 2 שי 8-6).
- 2 הוא מעיד על התוצאה הסופית בשטח ולא היה נוכח בעת שנהרסו האלמנטים השונים. ב"כ
- 3 המשיב הציג למפקח גרסה לפיה החלק הצפוני נשאר בחלקו והיה מסוכן ועל כן פינו את השכנים
- 4 ונאלצו להרס והמפקח ציין בתשובתו כי לא ראה זאת במו עיניו, לא שמע זאת בטלפון, לא דיברו
- 5 איתו על כך למרות שכאשר קורה מצב כזה מגיע אליו הקונסטרוקטור ומדבר איתו על כך (עי' 4 שי
- 6 8) ואז הוא יוצא איתו לבניין ומוציא צו הפסקת עבודה (עי' 5 שי 4 מהסוף).
- 7 המשיב מציגו מציין כי ישנם 6-8 קירות (מהבניין הישן- א.א.) שנתרו שחלקם אחוזים בתוך
- 8 בטון חדש. ברם כאשר הופנה לתכנית הבנייה לסמן מה נותר ידע להצביע רק על שלשה קירות
- 9 שסימנם A,B,C. הוא מציין כי הוא צריך לבנות בנין חדש שעובר דרך הבניין הישן, עוטף אותו,
- 10 מחזק אותו בשלבים שיקל והמצב הסופי הוא שמחבנין הישן לא רואים דבר. הוא מתאר שהוא
- 11 נאלץ לעבוד 7 חודשים מתחת לבנין בכלים מיוחדים בצמוד לעמודי היסוד בהשקעה של מאות
- 12 אלפי שקלים במקום להרוס את חבנין ב- 3 שעות ולפנות הפסולת ביומיים. ניסוח קטעים של
- 13 חבנין כדי לא לפגוע בקטעים שצריך להשאיר עד שנאסר עליהם לעבוד מתחת לבנין על פי צו
- 14 שהוציא משרד העבודה בשל הכרזת המבנה כמבנה מסוכן. קיר A לא היה מיועד להריסה אך הוא
- 15 נפל ולכן הוא שיקם אותו. לגרסת חכים זה לא שיקום אלא בניית מחדש.
- 16
- 17 יש בביצוע הפעולות ע"י המשיב במקרקעין משום סטייה מהיתר הבניה והתכנית. המשיב שהיה
- 18 שותף לתכנית הסכים לתנאי התכנית ובעקבותיה החיזר לפי חבנין הישן ישאר על כנו והבנין
- 19 החדש יעטוף אותו. זהו חלק מהותי של התכנית והחזיר ועל כך לא ניתן להתייחס אל חלקי הבית
- 20 הישן שצריכים היו להשאיר כאל חלקים פנימיים ולבצע בהם שינויים כאלה ואחרים בגדר "שינוי
- 21 פנימי" שאינו דורש היתר. אף המשיב מכיר בכך שעה שטרם לשקם כסענתו את קיר A בקומת
- 22 הקרע למרות שמזרח לו יש קיר מזויין וכך גם לגבי הקירות במחסנים 10-5 במזרח. מהנדס
- 23 העיר בעדותו ציין המשיב קודם קבלת ההיתר הסביר לו כי חבנין הישן יעמוד על תילו וישאר.
- 24 למשיב לא חיתה תשובה לשאלה מה ההגיון בתכנית זו. כל שהיה לו לומר הוא שבתחילה חשב
- 25 שזה אפשרי אך מיד הוסיף כי זה לא כדאי חד משמעית. לעצם השאלה שתק המשיב. לא חיתה בפיו
- 26 גם תשובה ראויה לשאלה מדוע לא פנה למהנדס העיר כאשר נוכח כסענתו כי חבנין מתפורר ומח
- 27 שתוכנן מלכתחילה כבר לא אפשרי. תשובתו הלא עניינית בנסיבות הענין היא "יש חיתר וצריך
- 28 לעבוד לפי ההיתר. מה שעשינו זה לפי ההיתר" (עי' 13 באמצע).
- 29
- 30 סעיף 239 (א) לחוק קובע כדלקמן:
- 31
- 32 "נעשתה עבירה, או השתמשו במקרקעין, בדרך ובנסיבות שיש בהם משום עבירה לפי
- 33 סעיף 204, בין שהוגש על העבירה כתב אישום לבית המשפט ובין שטרם הוגש, רשאי
- 34 בית המשפט לצוות על הנאשם, או על מי שנראה לבית המשפט אחראי לביצוע העבירה,
- 35 ועל כל מי שעובד בשירותם - להפסיק את העבודה או את השימוש (להלן - צו
- 36 הפסקה שיבוטי), ותקפו של הצו יהיה עד לביטולו או שיגורו על ידי בית המשפט".
- 37

- 1 תכליתו של סעיף 239 לחוק היא בראש ובראשונה מניעתיות, דהיינו להפסיק את התמשכות
- 2 העבירה. בדי"כ הוא נועד ליתן מענה מיידי, מקום שברור, על פני הדברים, שמבוצעת עבירת בגיה
- 3 (או שימוש) נמשכת.
- 4 כבר נפסק בהקשר של יישום סעיף חוק זה כי :
- 5
- 6 "צו להפסקת השימוש במקרקעין אינו סנקציה עונשית המוטלת בגין הפרת הוראותיו של חוק
- 7 התכנון והבניה. מטרתו של הצו הינה להפסיק את הפרתן המתמשכת של הוראותיו של חוק זה
- 8 מוקדם ככל שניתן (ראו רע"פ 5584/03 מאיר פינטו נ' עיריית חיפה, טרם מורסם)"
- 9 (רע"פ 631/06 מיכאל אשר נ' מדינת ישראל).
- 10
- 11 על כן יש לדחות את טענת ב"כ המשיב כי אין כל הצדקה להפוך את החיצרות ולתת את העונש לפני
- 12 שהוכחה העבירה.
- 13
- 14 באשר לטענת ב"כ המשיב בדבר השתהותה של חועדה המקומית בטיפול בהפרת החוק הנטענת
- 15 ובהתנהגותה שבאה לידי ביטוי באי בדיקת תכנית הבניה לגופה שמא היא ברת ביצוע אם לאו תוך
- 16 הסתמכותה על מצגי בעלי המקצוע ששכר המשיב אין לי אלא להפנות לרמ"פ 1520/01 שויצר
- 17 אח' נ' יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ואח', פ"ד נו(3), 595-604 שבו נקבע כי :
- 18
- 19 "כאשר הפעולה המינהלית שאותה אנו בוחנים נוגעת לאכיפת החוק, ההשתתחות בהפעלת
- 20 אמצעי האכיפה כשלעצמה לא תיצור מניעות כלפי הרשות האוכפת אלא במקרים קיצוניים
- 21 ויוצאי-דופן. רשות החייבת לבצע מעולות על-פי דין, ובייחוד רשות הממונה על אכיפת חוק,
- 22 אינה יכולה להשתחרר מחובתה עקב העובדה שלא נקטה אמצעים למילוי החובה במועד. מכל
- 23 מקום, בדרך-כלל, בנסיבות של אי-חוקיות, ובייחוד כאשר אי-החוקיות ברורה ומובהקת,
- 24 הימנעותה של הרשות מלפעול אין די בה כדי לבטל אינטרס מוגן של הפרט כנגדה (השוו: בבג"ץ
- 25 5992/97 ערער נ' ראש-עיריית נתניה, מולג [4], בעמ' 656-655; י"זמיר הסמכות המינהלית (כרך
- 26 ב) [5], בעמ' 724-732)".
- 27
- 28 כאשר במקום אחר בפסק הדין טאמר :
- 29
- 30 "אין להשלים עם הזלזול בחוקי התכנון ובהליכים הנדרשים על-פיהם - ולזול שהמך כמעט
- 31 לנורמה מקובלת בחברתנו. הגנת תסביבה ושמירה על נכסי נוף השייכים לציבור הינן ערכים
- 32 חשובים הראויים לכיבוד. דיני התכנון נמנים עם הכלים שיצר המחוקק כדי להבטיח את
- 33 ההגנה על ערכים אלה, על-כן, ועקב עצמתם של האינטרסים העומדים מנגד, מצויה מוסדות
- 34 התכנון למלא את חובתם ולשמש בבלם אל מול הפרת החוק " (שם בע' 606-607).
- 35
- 36

