



Shimon Zilbershlag <szilbershlag@gmail.com>

Fwd: : זילברשלג נ' הוועדה המקומית אלעד ואח

noam kolodny <noam@kolodnylaw.co.il>
 To: טובי דואני <tovid@elad.muni.il>
 Bcc: szilbershlag@gmail.com

Wed, Feb 6, 2019 at 11:54 AM

לגברת טובי דואני בוקר טוב,
 מצ"ב לנוחותך, ערר ללא נספחים, שנשלח הבוקר לוועדת הערר, בהתאם להחלטת היו"ר.
 לידיעתך, ה"ה פלס ושטרן מבצעים עבודות במקרקעין, בלא היתר תקף, וכאשר ערר טרם נדון.
 אודה למשלוח יחידת הפיקוח לעצירת העבריינים הסדרתיים.
 בתודה ובברכה,
 נעם קולודני, עו"ד

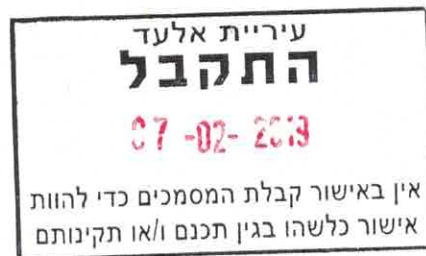
----- Forwarded message -----

From: noam kolodny <noam@kolodnylaw.co.il>
 Date: Wed, Feb 6, 2019 at 11:51 AM
 Subject: : זילברשלג נ' הוועדה המקומית אלעד ואח
 To: ועדת ערר מרכז <arrmerkaz@iplan.gov.il>

נטלי שלום,

בהתאם להחלטת היו"ר מיום 31.1.19, מועברים אליכם עותקי ערר זילברשלג, בשליח.
במקביל, אני ממציא לך עותק הערר ללא נספחיו.
 תודה רבה,
 נעם קולודני, עו"ד

On Wed, Jan 30, 2019 at 10:40 AM <arrmerkaz@iplan.gov.il> wrote:



בס"ד

קיבלתי תודה נועם.

ט. 08-9216466
 פ. 08-9216467
 Nataligo@iplan.gov.il

נטלי גולדרינג כברה, עו"ד
 מזכירת ועדת ערר
 ועדת ערר מחוז מרכז
 מוצקין 19, רמלה



From: (נעם קולודני) (חיצוני)

Sent: Wednesday, January 30, 2019 10:36 AM

To: <arrmerkaz@iplan.gov.il> ועדת ערר מרכז

Subject: 'בלמ/אל/1057 זילברשלג נ' הוועדה המקומית אלעד ואח

נטלי בוקר טוב,

נא אישורך,

--

בברכה,

נעם קולודני, עו"ד ונוטריון LL.M

מגדל משה אביב, ז'בוטניסקי 7, ק' 50 רמת גן

טל' 03-6441175 פקס' 03-6441133

noam@kolodnylaw.co.il

www.kolodnylaw.co.il

 הצג את התמונה בהודעה

le Maps - Maps from this email

Notice of Confidentiality

The information contained in this E-mail message and in the documents attached therewith (hereinafter - "the Message") is intended only for the individuals or the entity named above and is intended to be confidential. The Message contains information sent by an advocate or by his or her agent or employee in connection with the rendering of legal services to clients, and may be protected under advocate/client privilege, work product privilege or other applicable legal rules. The reading of the Message or any retention, copying, dissemination, distribution, disclosure of the existence of the Message or of its contents, or any other use of the Message or any part thereof, by anyone other than the intended recipient are strictly prohibited.

<http://www.youtube.com/watch?v=KJYFYBlunp8>

--

בברכה,

נעם קולודני, עו"ד ונוטריון LL.M

מגדל משה אביב, ז'בוטניסקי 7, ק' 50 רמת גן

טל' 03-6441175 פקס' 03-6441133

noam@kolodnylaw.co.il

www.kolodnylaw.co.il

le Maps - Maps from this email

Notice of Confidentiality

The information contained in this E-mail message and in the documents attached therewith (hereinafter - "the Message") is intended only for the individuals or the entity named above and is intended to be confidential. The Message contains information sent by an advocate or by his or her agent or employee in connection with the rendering of legal services to clients, and may be protected under advocate/client privilege, work product privilege or other applicable legal rules. The reading of the Message or any retention, copying, dissemination, distribution, disclosure of the existence of the Message or of its contents, or any other use of the Message or any part thereof, by anyone other than the intended recipient are strictly prohibited.

<http://www.youtube.com/watch?v=KJYFYBlunp8>

--

בברכה,

נעם קולודני, עו"ד ונוטריון LL.M

מגדל משה אביב, ז'בוטניסקי 7, ק' 50 רמת גן

טל' 03-6441175 פקס' 03-6441133

noam@kolodnylaw.co.il

www.kolodnylaw.co.il


הצג את התמונה בהודעה 

le Maps - Maps from this email

Notice of Confidentiality

The information contained in this E-mail message and in the documents attached therewith (hereinafter - "the Message") is intended only for the individuals or the entity named above and is intended to be confidential. The Message contains information sent by an advocate or by his or her agent or employee in connection with the rendering of legal services to clients, and may be protected under advocate/client privilege, work product privilege or other applicable legal rules. The reading of the Message or any retention, copying, dissemination, distribution, disclosure of the existence of the Message or of its contents, or any other use of the Message or any part thereof, by anyone other than the intended recipient are strictly prohibited.

<http://www.youtube.com/watch?v=KJYFYBlunp8>

 **זילברשלג 6.2 ערר עם הגהות.pdf**
1074K



משרד עורכי דין LAW OFFICE

נעם קולודני עו"ד NOAM KOLODNY ADV. LL.M

עמוס אילן - עו"ד ומגשר AMOS ILAN ADV. MEDIATOR

ערר / אל 19/

בפני ועדת הערר לתכנון ובניה

מחוז מרכז

העורר:

1. שלומית זילברשלג ת.ז. 027866490

2. שמעון זילברשלג ת.ז. 022019004

מרח' רבן יוחנן בן זכאי 47, אלעד

ע"י ב"כ עוה"ד נעם קולודני ו/או עמוס אילן

ממגדל משה אביב ק' 50

רח' ז'בוטינסקי 7 רמת גן 5252007

טל: 03-6441175 פקס: 03-6441133

- נגד -

המשיבים: 1. הועדה המקומית לתכנון ובניה אלעד

מרח' רבן יוחנן בן זכאי 47, אלעד

ע"י ב"כ עוה"ד כבירי נבו קידר בלום ושות'

ממגדל משה אביב ק' 46

רח' ז'בוטינסקי 7 רמת גן 5252007

טל: 03-5668665 פקס: 03-5667665

2. שטרן ישראל

3. שטרן גילה

מרח' רבן יוחנן בן זכאי 47, אלעד.

הנדון ערר על החלטת הוועדה המקומית לתו"ב אלעד

בקשה 20170732 גו"ח 5758/3 מגרש 17 - רח' רבן יוחנן בן זכאי 47, דירה 17 אלעד (להלן:

"הבקשה" ו"המקרקעין") החלטות הוועדה המקומית מיום 5.9.18 תיק בניין 5758003

פרוטוקולים ישיבת משנה 2018008

בהתאם להחלטת יו"ר ועדת הערר הנכבדה מיום 31.1.19, העוררים מתכבדים להגיש ערר. כמפורט בבקשת ההבהרה לא ברור לעוררים מהי ההחלטה עליה עליהם לערר? עניין לנו במתן סדרת החלטות של המשיבה 1, לא סטנדרטיות וגמישות על פני ציר הזמן, שאינן מאפשרות לעת הזו ערר כנדרש, ודאי לא על החלטה אחת ברורה, ולא על תשריט

אחד ברור

1. ערר זה הינו על החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה אלעד (להלן "הועדה") מיום 5.9.18 המאפשרת למשיבים 2-3 מתן היתר בניה (להלן: "ההיתר") ו"המשיב" בהתאמה). מצ"ב כנספח 1 עותק ההחלטה.
2. העוררים בעלי נכס מרח' רבן יוחנן בן זכאי 47, אלעד, שכנים וגובלים במקרקעין נשוא הערר הגישו התנגדות לבקשה להיתר, של המשיבים (להלן: "המשיבים") לעוררים נודע ביום 8.1.19 דבר ההחלטה מאתר האינטרנט של הוועדה

תנאי ההיתר אינם ידועים

3. אמנם הלכה היא כי אין לערור על תנאים להיתר, אך כפי שהוצג בבקשה וכמפורט מטה, במצב קיצון שתנאי עיקרי בהיתר, משתנה "תוך כדי תנועה", לא ברור כיצד יעוררו העוררים על החלטה "דינאמית".

4. המשיבה 1 בתגובתה הודיעה כ "תנאי ההיתר נתקיימו כבר". למרות זאת, לא מצאה המשיבה 1 מקום לפרט אילו תנאים נתקיימו וכיצד, ולא בכדי.

5. העוררים מכוונים לדרישה להריסת הבינוי העברייני, כתנאי לביצוע בינוי נוסף במקרקעין. רק בדי עמל ובעזרת גורמי האכיפה, נכפה על הוועדה המקומית עצירת הבנייה העבריינית. נדמה כי בשלב הזה, הניסיון הינו להכשיר את השרץ והוועדה פועלת לאפשר המשך "דה פאקטו" של הבינוי העברייני למרות, החלטה ברורה כי יש להרוס את הבניה העבריינית כתנאי לבינוי נוסף ונפרט:

החלטות הוועדה המקומית

6. כאמור, החלטותיה של הוועדה המקומית "דינאמיות" על ציר הזמן. ר' נספחים א' ב' ו- ג' צילום עמוד רלבנטי מתוך התנאים להיתר הנדון באתר העירייה, מתגובה קודמת.
7. בנוסח א' מיום 2.1.19 נקבע המובן והברור מאליו: "תנאי בהיתר" ביצוע הריסות בטרם תחילת הבנייה המאושרת. בהערות נכתב "טרם הושלם"
8. בנוסח ב' מיום 8.1.19 "תנאי בהיתר" ביצוע הריסות בטרם תחילת הבנייה המאושרת. בהערות מיום 3.1.2019 נכתב "הושלם" וכן הפקדת ערבות בנקאית בגובה 10,000 ₪ בהערות מיום 3.1.2019 נכתב "הושלם".
9. בנוסח ג' מיום 20.1.19 נקבע תנאי מחמיר הרבה פחות- גמיש לחלוטין: "הפקדת ערבות בנקאית בגובה 10,000 ₪ בהערות מיום 3.1.2019 נכתב "הושלם". עניין ההריסה בשלב זה נזנח לחלוטין.
10. ברור לחלוטין שהערבויות (המוקטנות) הינן בבחינת קנס שהמשיבים 2-3 ישאו בו לאחר שלא יבצעו את הריסת הבינוי העברייני המשמעותי והנרחב שביצעו.
11. ודוקו היטב, הבינוי העברייני הינו של עשרות מ"ר רבוע ובשווי כלכלי משמעותי, כך התמריץ הכלכלי למשיבה 1 כמו גם למשיבים 2 ו-3 משמעותי, וגם אם רחמנא ליצלן נוסח ג' יתקבל ויהיה עליהם לשאת בקנס של 10 א' ₪, הרי שזה בטל בשישים.

12. יוצא, שהמשיבה 1 הוועדה המקומית לתו"ב אלעד, יוצרת תקדים שכמותו טרם נחזה: החלטות דינאמיות הזולגות על פני ציר הזמן, והפלא ופלא, לטובת עברייני בנייה מורשע, אשר יש כנגדו צו הפסקת עבודה שיפוטי **מצ"ב כנספח ד' עותק הצו השיפוטי מיום 28.8.17**.

החלטות הוועדה גופא

13. הערר מבוסס על שני אדנים; (1) הבקשה להיתר נועדה להכשיר בנייה עבריינית, כביכול זו תיהרס, כאשר הלכה למעשה זו תותר בתשלום קנס מזערי. (2) ההיתר המבוקש, שאינו כרוך בהריסת הבנייה העבריינית, מבקש לאפשר למשיבים 2-3 להמשיך לבצע בינוי נוסף נרחב, אשר נוגד את התכניות התקפות במקרקעין, ובניגוד לדין.

פתח דבר:

14. בטרם יפורטו הכשלים בהחלטת הוועדה המקומית לתו"ב אלעד נפתח ונדון בחוסר היתכנותה של הבקשה להיתר, במקום ובאופן בו היא מתוכננת וחורגת משמעותית, בכל פרמטר, מן התכניות החלות על המקרקעין. **מערר זו עולה בבירור כי הוועדה המקומית פעלה לאשר בקשה להיתר, מקום בו לא ניתן לאשרה.**

15. הבקשה להיתר הינה לבינוי פוגעני אשר עושה שימוש בזכויות, אשר לא רק שאין בנמצא, אלא שודאי אין ברשות המשיבים. הבנייה המבוקשת בהיתר חורגת משמעותית מן המותר במקרקעין.

16. דרך המלך היא לבצע קודם כל הריסה של הבינוי העברייני ואז לבחון בקשה להיתר, במגבלות התכניות התקפות במקרקעין.

17. במיוחד הדברים אמורים מאחר ושיטת ה"סלאמי" אינה מתחילה ואינה מסתיימת בבקשה להיתר נשוא הערר. השינוי המבוקש הינו הלכה למעשה שינוי נוסף בסדרה ארוכה של עבירות בינוי, אותן ביצעו המשיבים, בהעלמת עין של המשיבה 1.

18. ועוד, נדמה כי חלק מן ההקלות המבוקשות אינן ניתנות לאישור ואינן בסמכות הוועדה המקומית לתו"ב אלעד.

19. הבקשה הינה להיתר שאין קשר בינו ובין הבינוי שנתבצע כבר, ובין זה שמבוקש להתווסף, דבר.

20. העוררים יטענו כי אישורה של הבקשה להיתר לבנייה החדשה עתידה לפגוע קשות בדירתם, ולפגוע אנושות באיכות חייהם, כמפורט בהרחבה בערר זה, באופן המחייב דחייתה לאלתר של הבקשה להיתר.

21. להיתר הנדון הוגשה התנגדות באמצעות ב"כ העוררים עוה"ד נעם קולודני מצ"ב **כנספח ה'** העתקה, 31.12.17 זו הישיבה בהיתר שלנו. ביום 5.9.18 התקיימה ישיבה בפני ועדת המשנה לתכנון ובניה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה אלעד. מצ"ב **כנספח ו'** לערר העתק הפרוטוקול.

22. לא ניתן להכשיר את הבניה העבריינית הקיימת מכח התכניות התקפות במקרקעין, לא ניתן לבנות דירה בבניין מגורים על פני 2 קומות, ולא ניתן לאשר הקלה ל-2 קומות. לפיכך וכאמור, דרך המלך, מחייבת להורות על פרסומן מחדש של הבקשות האמורות, בנפרד, תוך שאלו ישקפו את מלוא ההקלות המבוקשות ויתוקנו הפגמים בפרסום. אין בפרסום השגוי, שנעשה, בכדי לרפא השגגות.

23. מבקשי ההיתר מנסים באיצטלה של בקשה להיתר, ההיתר שהופק על ידי המשיבה 1, מתיר ומאפשר למשיבים 2,3 וכן לעו"ד נפתלי פלס, להותיר על כנה בניה עבריינית נרחבת שאינה ניתנת להכשרה כלל לפי התב"ע הקיים, ואפילו להוסיף עליה בניה נוספת, וכך ההיתר מאפשר להפוך דירת גג בבניין רב קומתי, הנמצא במרכז שכונת מגורים, למפלצת ענק בת 3 קומות הפרושה בפועל על פני מאות מ"ר בשלוש חזיתות שונות. (להלן: "המבנק").

24. בנוסף המבנק המפלצתי שיווצר כתוצאה מהוספת בניה חדשה על הבניה העבריינית הקיימת, החורג (מהתוכנית) והחריג (בנוף) ייצור, הסתרה מהותית של אור ואוויר וימנע את הנוף והאור הנשקפים מדירות העוררים, המצויות בצמידות למבנה הקיים ו"מתחת" לבנייה נוספת המבוקשת בהיתר. בנוסף, עקב הצמידות, תיגרם חדירה לפרטיות ואפשרות להשקיף לתוך חדרי מגורים של העוררים.

25. בבקשת ההיתר של המשיבים 2,3, לא רק שמבוקשות הקלות שאינן אפשריות, בלא הצגתן כנדרש, אלא שהבקשה אינה תואמת התוכניות החלות במקרקעין ומשכך נדמה שאינה בסמכותה של הוועדה המקומית

26. ההקלות המאושרות הינן אחיזת עינים. כל הקלה שהיא, לרבות אך לא למעט, ניווד שטחים מקומה לקומה, ו/או כל הקלה אחרת, אינו אפשרי כלל, כיוון שככל שקיימות למשיבים הקלות, הן כבר "נוצלו" ו"מוצו" במלואן מעל ומעבר לתב"ע, בבניה העבריינית שבנו המשיבים 2,3 ועו"ד פלס. (ר' נספח ד' עותק הצו השיפוטי מיום 28.8.17).

ואלו נימוקי ההתנגדות:

פגיעה בקניין, בפרטיות וחסידות אור ושמש:

27. סביבת המקרקעין נשוא הבקשה מאופיינת בבנייה מעורבת ונמוכה יחסית של 4-5 קומות (ומוגדרת כך גם בתב"ע, כאזור מגורים ג'), כאשר דירות העוררים, נהנות לא רק מאור יום ומנוף פתוח, אלא גם מציפייה סבירה לכך שמצב דברים זה יוותר על כנו, בשל ההסתמכות כי אופי הבנייה לא ישתנה, באופן מהותי, בפרט בלא שינוי בתוכניות התקפות המגבילות היקף וגובה הבינוי האפשריים.

28. ה"מבנק" המבוקש בגובה ובמרחק המצוינים לעיל מדירות העוררים יצור מחסום אשר ימנע חדירת קרני אור ואוויר אל דירת העוררים ויסתיר נוף. במרחקים המבוקשים בתכנית בין הדירות יהפכו דיירי הדירה המורחבת המשיבים ל"בני בית" בדירות העוררים (ולהפך), ללא פרטיות או אף אפשרות שכזו.

29. לדירת העוררים היתה ציפייה הן לפרטיות והן לאור ולנוף פתוח במרחק מדירת המשיבים, כפי שהוא כיום, והן כזו הנגזרת בקומת הגג של מבנה הקיים במקרקעין. ציפיות, אשר נסמכו על תוכניות שלא רק שהיו תקפות במועד רכישת דירותיהם, אלא גם נכון למועד הדיון בבקשה.

30. העוררים מוצאים כי בבקשה כפי שהיא הופקדה יש פגיעה קשה וחסרת איזון בקניינם, פגיעה אשר היא למעלה מן הנדרש בתנאים התכנוניים הקיימים וניתן לפתרון בחלופה מקלה, דוגמת בנייה על פי התוכניות התקפות במקרקעין.

31. העוררים ביקשו ממהנדס המשיבה 1 ומן הוועדה הנכבדה עצמה לדחות את הבקשות ואת ההקלות בפרט, אשר למשיבים לא היתה זכות קנויה לקבלם, ולו מן הטעם הפשוט, שהן הקלות חריגות וחורגות מן התב"ע ושנית, מאחר והן גורמות לעוררים נזק בלתי יתואר.

קבלת כתב שיפוי לפיצוי העוררים

32. ייאמר כי חלקים מן ההקלות, במידה ויתקבלו עשויים לחשוף את הוועדה המקומית לתובענות על פי סעי' 197 לחוק, זאת בשל הפגיעה המפורטת מכוח התוכנית המוצעת בדירות העוררים. יוער, כי לא נמצאו כתבי שיפוי לעניין זה בתיק הבקשה. כך גם לא נמצאו חתימות והסכמות כלל בעלי הנכסים במקרקעין.

הפרק המשפטי:

33. נדמה כי אין דרך להכשיר בדיעבד את השרץ. לעניין זה ר' בג"ץ 137/76 רמת מוצא אגודה שיתופית בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ירושלים. שם בהמ"ש ביטל את החלטת הוועדה המקומית לתת את ההיתר לשימוש חורג וחייב קיום הליכים תקינים, בהתאם להוראות החוק ולסדר הפעולות המתחייב ממנו. ובענייננו, אין בסמכות הוועדה המקומית לאשר את ההקלות המבוקשות, שכן, רע/מק/1010 קובעת מסגרת זכויות מכסימלית אותן ניתן לתת מכוחה ואשר הבקשה כאמור חורגת ממנה.

34. תנאי לבחינת ההיתר, וכקבוע בהחלטת הוועדה הוא הריסת מכלול הבינוי העברייני.

העתק נסח מקרקעין מצ"ב ומסומן כנספח ז'.

העתק תשריט העוררים הממקם את נכסם אל מול הבקשה הנדונה מצ"ב ומסומן כנספח ח'.

צילום הבינוי שנעשה בחירור גג הבית לתוספת קומות:



35. כאמור, וחמור מכך העדר דו"ח מחלקת פיקוח של הוועדה ו/או מפת מדידה עדכנית, לא הומצאו, מעלה את המובן מאליו והוא שאין בין הבינוי העברייני שנעשה להיתר המבוקש דבר וחצי דבר:

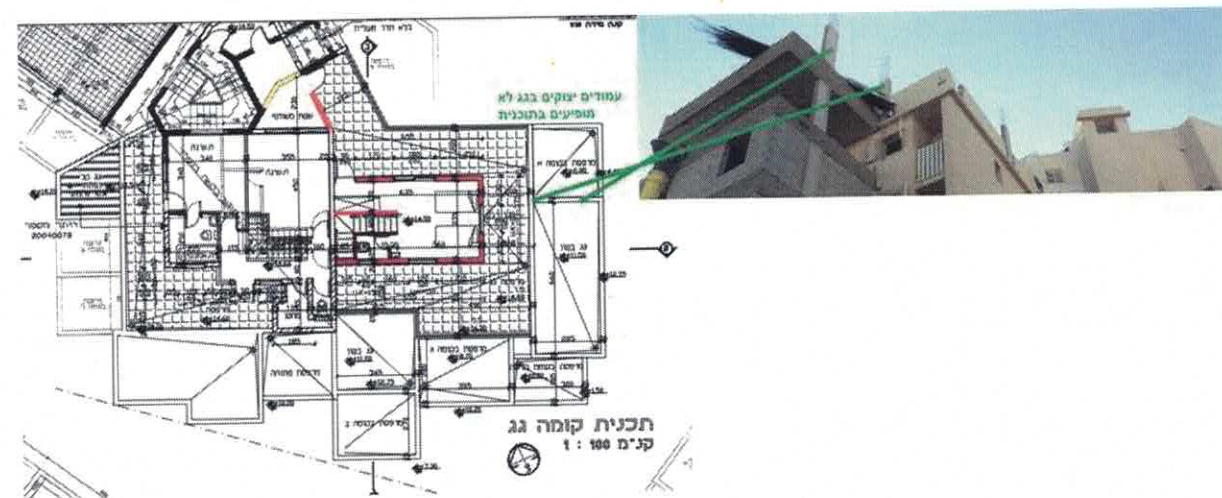
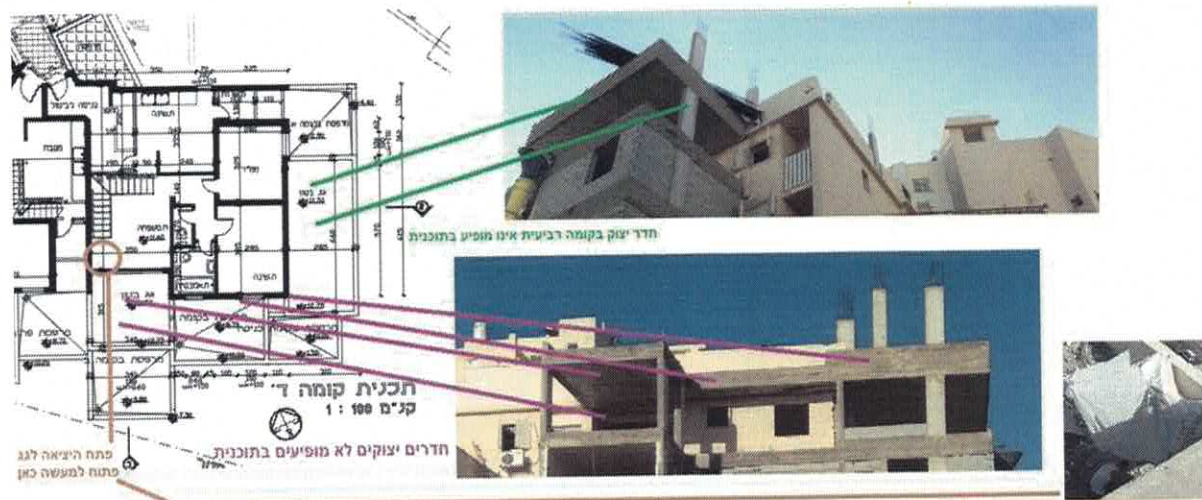
36. כפי שמוצג בתמונות עם השוואה לתשריטים מטה, לא רק שאין קשר בין הבקשה להיתר, לבינוי שהתבצע בפועל, אלא שאין דרך להכשיר את הבינוי המבוקש, מאחר וכולו עברייני.

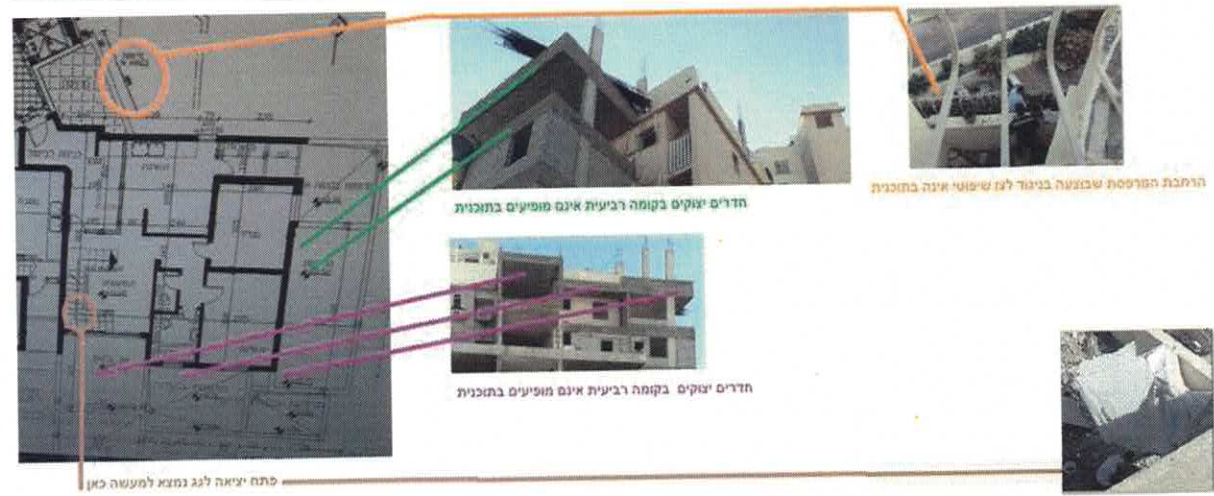
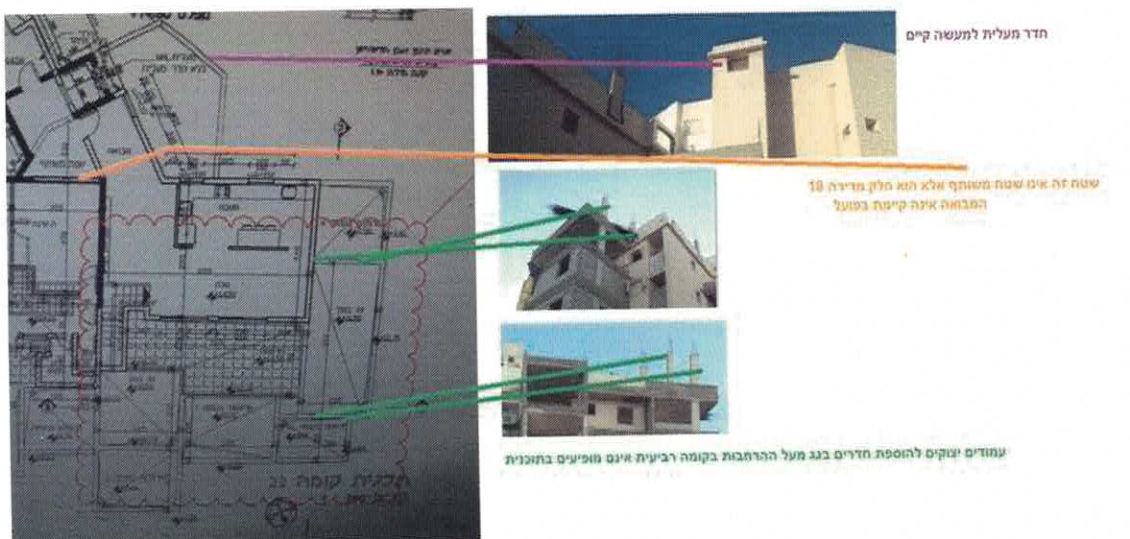
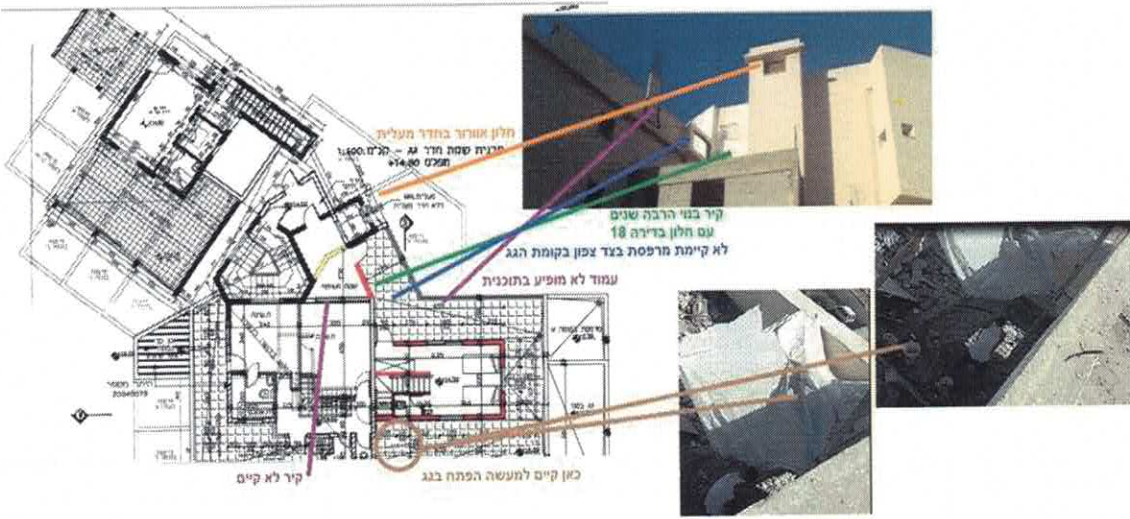
37. כך לדוגמא, הבניה המבוקשת תחסום חלון דירת המתנגדים. הבנייה המבוקשת תחסום אור ואויר מדירת העוררים,, וברמה המשנית תמנע מהם נוף.

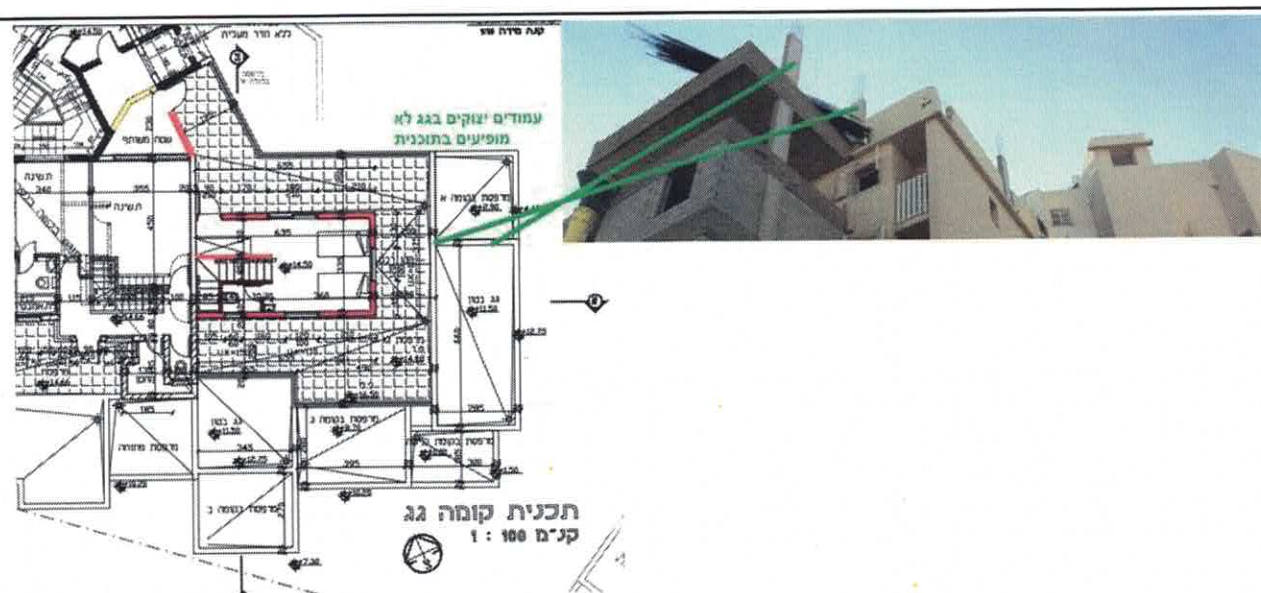
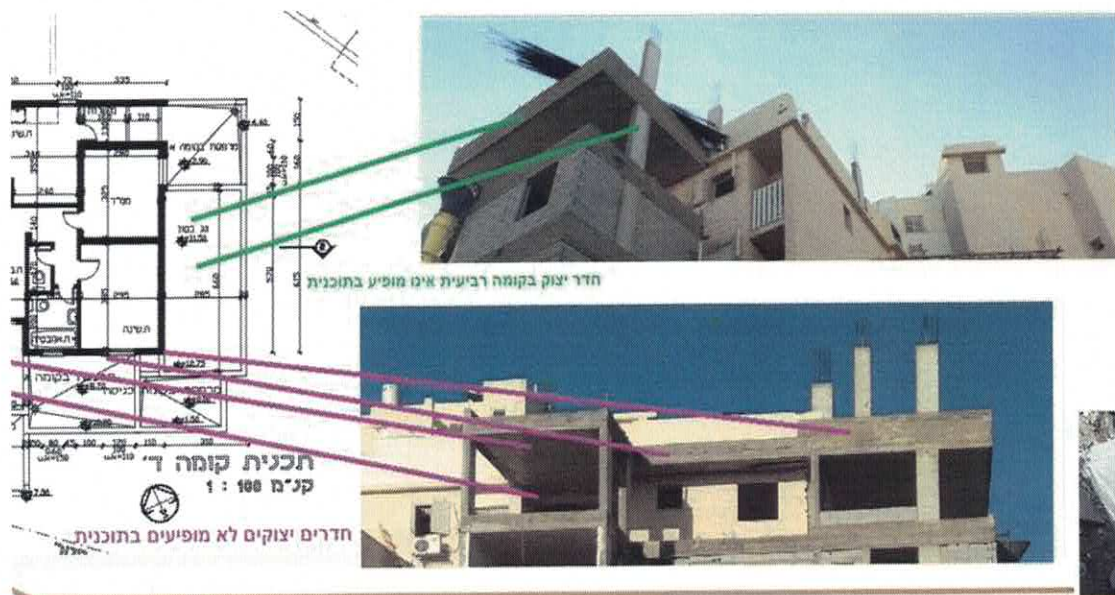
38. הבניה המבוקשת תיבנה מעל מרפסת לא מקורה אך קירוי המרפסת בקומה ראשונה לא הובא בחישוב שטחים. הבינוי שיבוצע ישען ויתמך על ידי אגף שלם ובכלל זה עמודי תמיכה שנבנו כולם ללא היתר.

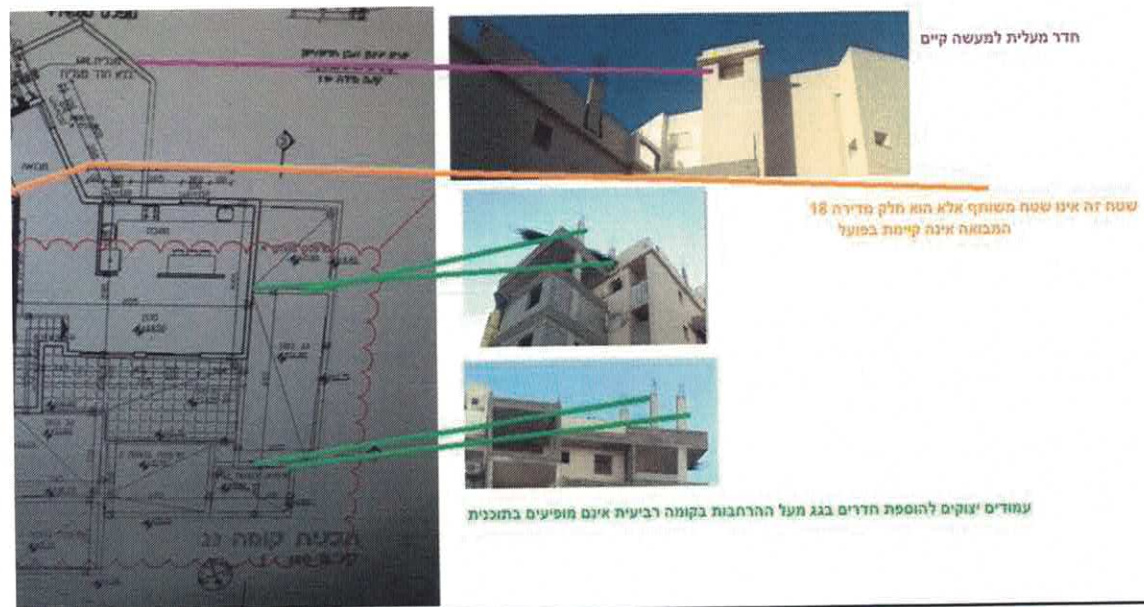
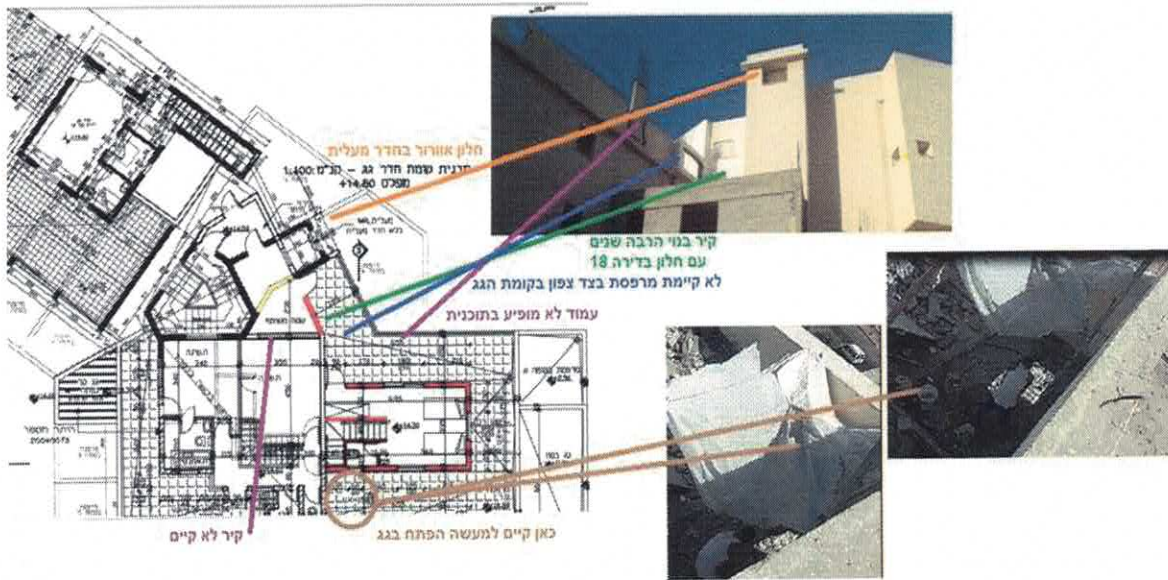
39. הבינוי עושה שימוש בתחשיבים שקריים, ובמצגי שווא שאין בינם ובין ההיתר המבוקש דבר, לדוגמא ביחס לשטחי הגג, למעלית ולחדר המעלית, לדירתם של העוררים, ושטחים נוספים.

השוואה בין התשריט בבקשה לבנייה בפועל:











רקע תכנוני

40. על המקרקעין נשוא הבקשה, כמו גם על החלקות הגובלות בהם מתגוררים העוררים, חלות תוכניות אשר אינן מאפשרות בינוי לא דוגמת זה שנתבצע כבר בפועל וגם לא אותו מנסים העוררים לדרוש בבקשה להיתר. בין היתר גם בגלל שטחים שלא הובאו בחישובים.

41. הבקשה המוצעת כוללת בחובה בקשות להקלות בלא שאלו מבוססות בתוכניות התקפות. הבקשה להיתר מבקשת לבצע בינוי וקומות נוספות, בלא שהדבר מתאפשר בתוכנית התקפה.

42. נוכח האמור לעיל, מאחר ואין חולק כי לא ניתן היה לבצע את הבינוי במסגרת התוכניות התקפות, ודאי בלא להטריד את העוררים, הרי שלא ניתן לאשר הבקשה וודאי לא הקלות. יתר על כן, **נדמה כי המכלול של תוספות הבינוי הלא חוקיות, במכפלות של הצמידות המטרידה יוצרות תוצאה לה לא ניתן להסכים.**

הליכי ההפקדה

43. העתק הבקשה כפי שנמצאה באתר הרשות מאליו יובן, אינה כוללת הצהרות והתחייבויות המבקש ומהנדסים מטעמו וכפי שנדרש, כתנאי להפקדת בקשה להיתר.

44. לא צורפה מדידה המאשרת כי הבנייה המבוקשת תואמת את המצב במקרקעין. הבקשה נועדה אך ורק להכשיל את הועדה בבחינה את הבקשה להיתר. הבינוי שנתבצע בפועל אינו מסומן באופן בו נעשה. וכן שטחים ואזורים נוספים משורטטים מוצגים בצורה שאינה תואמת את המציאות.

45. יתרה מכך, מבקש ההיתר, הוא לכאורה מר ישראל שטרן אך הוא מכר את הנכס לעו"ד פלס, ביום 03/04/2016 (לפני כמעט שלוש שנים) נרשמה הערת אזהרה בנכס לטובתו של עוה"ד פלס, אשר אינו מעוניין ליטול את האחריות לעבירות הבנייה שביצע, **(ר' נספח ד' עותק הצו השיפוטי מיום 28.8.17)** מטעמים מובנים.

46. למבקשים הוצא צו הפסקת עבודה מנהלי, אותו ביזו ולכן נדרש צו בית המשפט השלום להפסקת העבודות, אשר גם הוא בוזה.

47. רק בשל כך, בבית המשפט השלום בפ"ת התנהל הליך של **צו הפסקת עבודות כנגד מבקש ההיתר מר ישראל שטרן וכנגד עו"ד פלס** כמפורט ברישא להתנגדות מ"י נגד ישראל שטרן בשל אותם עבירות בינוי.

טיעוני העוררים בפרוטרוט:

48. זכויות בניה - אין למשיבים 2,3 די זכויות בניה עפ"י אחוזי הבניה בתב"ע, בכדי לאשר את כלל הבניה הנוספת. וייאמר, **העוררים עשו שימוש כבר בזכויותיהם, קודם לכן עת ביצעו בינוי קודם ללא היתר של כ-90 מ"ר!**

49. בבקשה להיתר כאן מתבקש לבנות בניה נוספת והכל ללא תימוכין תכנוניים, או קנייניים..
50. המעלית המוצגת בבקשה להיתר אינה מסומנת כשינוי מבוקש. זוהי הטעיה מכוונת של הועדה הנכבדה ואין לתת לה יד. המעלית מוצגת "ללא חדר מכוונת" אך בפועל קיימת מעלית עם חדר מכוונת.
51. מאחר והבינוי נתבצע כבר, ללא היתר, נדרשת הועדה כתנאי לבחינת הבקשות לקבל אישור של מהנדסי קונסטרוקציה, כי הבינוי נתבצע כדין, והמהנדסים אחראים לתקינות הבינוי שנתבצע.
52. הבקשה להיתר מציגה שטח בדירתם של העוררים בגג כ"שטח משותף". נראה כי ההטעיה הינה מכוונת ואינה בבחינת טעות.
53. כידוע וכמפורט לעיל, הלכת "בני אליעזר", מורה את הועדה הנכבדה כי אינה מוסמכת לפסוק בעניינים קנייניים. משכך הועדה נדרשת לאפשר הכרעה קניינית במחלוקות, קודם למתן היתר.
54. בבקשה שהופקדה יש פגיעה קשה בקניין העוררים. פגיעה אשר היא למעלה מן הנדרש בתנאים התכנוניים הקיימים וניתנת לפתרון בחלופה שתהיה במסגרת הדין.

טענות סף:

אי תקינות הליכי הפרסום

55. עוד טרם הבאת הטענות התכנוניות בהתנגדות לבקשה בפרוטרוט, יטענו העוררים כי פרסום הבקשה בהתאם להוראותיו של סעיף 149 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 (להלן: "**החוק**") לא היה תקין, והיה מטעה, שכן כלל בתוכו מצגי שווא וכי לא פורסמו כל ההקלות המבוקשות ו/או פורסמו בצורה מטעה, כי מתחייב פרסום חדש של הבקשה, וכי עד לפרסום החדש אין בסמכות הועדה המקומית לדון בבקשה.
56. הבקשה להיתר לוקה ומטעה: הבקשה אינה כוללת כלל החתימות והאישורים הנדרשים וספק גדול כיצד עברה את בודקי התוכנית בועדה. **חמור מכך הבקשה כוללת מיפוי ותכנית מצבית מטעה, שאינה קשורה למציאות, שלא לומר יותר מכך.**
57. לא זו אף זו, רוכש המקרקעין עו"ד פלס אינו חתום על הבקשה להיתר, ואף לא צורף ייפוי כוח מטעמו. הדבר חמור שבעתיים מאחר ומדובר בבינוי עברייני, אשר מי שביצעו אינו מעוניין ליטול עליו אחריות.

58. ודוק, הדיון בבקשה זו, לא רק שהוא נעשה לאחר שמבקשי ההיתר ביצעו כבר עבודות נרחבות בלא היתר, בניגוד לצווי הפסקת עבודה כאמור, אלא נדמה כי בהתאם להלכות התקפות, אין ליתן סעד מהיר ומיידי זה לעברייני בניה, אשר נועד אך ורק להכשיר בדיעבד עבירות אשר אין דרך להכשירן עפ"י ה"תב"ע" התקפה, ואף להוסיף עליו בינוי נוסף ופוגעני.

סמכות הועדה המקומית לדון בבקשה

59. עד לפרסום חדש של נוסח פרסום מתוקן, המפרט באופן מלא, אמיתי ומדויק את הבנייה המבוקשת, את הבניה הקיימת, ואת ההקלות המבוקשות, אל מול דו"ח פיקוח שיקבע מהו הבינוי שנתבצע כבר בפועל, לא היתה הועדה המקומית רשאית לדון בבקשה זו.

60. בית המשפט, שם, ביטל את החלטת הועדה המקומית לתת את ההיתר (לשימוש חורג) וחייב קיום הליכים תקינים, בהתאם להוראות החוק ולסדר הפעולות המתחייב ממנו. במקרה דנן הבקשה לוקה בכך, שלא רק שאין בה כלל החריגות הקיימות וההקלות המבוקשות, אלא שאין בה כלל האישורים, החתימות ויפוי הכוח ובכלל זה של בעלי המקרקעין:

"מכאן מתחייבת המסקנה כי נראה גם את החלטת הועדה המקומית הדוחה את ההתנגדות כאילו לא היתה. כל הליכי התכנון חוזרים איפוא עתה למצב שבו היו לאחר הגשת ההתנגדות ולפני השמעת טענות בקשר אליה, כך שאם תידחה אותה ההתנגדות, תתחיל התקופה להגשת ערר."

61. נוכח האמור לעיל, לא היה בסמכות הועדה המקומית לדון בבקשה עד לפרסום חדש של נוסח מדויק ונכון של הבקשה, וכל החלטה שתתקבל בעניין זה דינה בטלות, כאילו לא היתה.

62. העוררים יטענו כי לא היה בסמכותה של הועדה המקומית לאשר ההקלות המבוקשות, שכן, התכנית החלה במקרקעין קובעת מסגרת זכויות מקסימלית אותן ניתן לתת מכוחה ולא מעבר לה, לנוכח החוסר בנתונים ובכלל זה דו"ח הפיקוח ומפה מצבית עדכנית.

המסגרת התכנונית - התכניות התקפות

תכניות הבניין קובעת מסגרת זכויות מקסימאלית - אין בסמכות הועדה להוסיף עליהן

63. זכויות הבניה המוקנות במקרקעין הן זכויות הבניה המרביות אותן יכולה הועדה המקומית לאשר לבניה מכוחה של התכנית ואין בסמכותה לאשר זכויות מוגדלות מעבר לקבוע בתכנית זו.

64. סעיף 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002 (להלן: "תקנות סטיה ניכרת") קובע כי סטיה ניכרת מתכנית היא:

"סטיה מהוראות תכנית, כשנקבע בתכנית, כי סטיה מהן מהווה סטיה ניכרת."

65. קביעת התכנית לפיה הזכויות המוקנות מתוכה הן זכויות מקסימאליות כמוה כקביעה כי אין לאשר זכויות מעבר לקבוע בה, וכי מתן זכויות מעבר לקבוע בתכנית מהווה סטיה ניכרת, אותה אין בסמכות הועדה המקומית לאשר. קביעה זו כובלת את ידי הועדה מלתת הקלות נוספות ולהגדיל את זכויות הבניה לבניה מכוחה של תכנית.

66. עולה איפוא מן המקובץ, כי לא היה בסמכותה, של הועדה המקומית, במועד הדיון, לאשר כל הקלה שהיא בזכויות הבניה ובהקלות המבוקשות הכוללות בנוסף שינויים שאינם מסומנים ושטחים מוסוים.

פגיעת הבינוי המוצע בסביבתו - אין לאשר את ההקלות המבוקשות

ההקלות המבוקשות הלכה למעשה אינן עומדות בפרמטרים שנקבעו בפסיקה לאישור הקלות

67. ההקלות הנדרשות אינן עומדות בפרמטרים אשר קבעה הפסיקה לאישורן של הקלות.
68. בסעיף 147 לחוק נתן המחוקק סמכות לוועדה המקומית ליתן היתר אשר אינו תואם את התכנון על המקרקעין. סמכותה זו של הוועדה המקומית מוגבלת (בסעיף 151 לחוק) בכך שההקלה אינה מהווה סטייה ניכרת מהתכנית החלה, והמחוקק הגדיר בתקנות סטייה ניכרת מהם הנושאים אותם לא ניתן לאשר במסגרת הקלה.
69. גם לעניין הקלה בעניין סטייה "רגילה" הוועדה המקומית אינה חייבת לאשרה הגם שאינה מהווה סטייה ניכרת ויש לה את שיקול הדעת. במסגרת פסיקת ועדות הערר ובתי המשפט הותוו כללים להפעלת שיקול דעת הוועדה המקומית בעת דיון בבקשה להקלה.
70. בשורה של פסקי דין הבהיר בית המשפט העליון כי יש להגביל ולרסן את שיקולי היעילות של מוסד ההקלה, כך שההקלה לא תהפוך למסלול עוקף תכנון, תוך פגיעה באינטרסים תכנוניים כלליים וזכויות של פרטים ספציפיים.
71. בפסקי דין רבים קבע בית המשפט כי אף שמוסד ההקלה הוא מוסד חשוב על מנת לשמור על גמישות ויעילות תכנונית, יש להיזהר שמוסד זה לא יטשטש את ההפרדה בין הליך התכנון להליך הרישוי ויהפוך למסלול עוקף תכנון תוך פגיעה בסביבה ובשכנים.
72. לעניין זה ראה קביעת בית המשפט בפסק הדין בע"א 5927/98 בחוס גאן נ' הוועדה המקומית חיפה ואח', פ"ד נ"ז (5) 752.
- "ההליך התכנוני והמשפט אינם רואים בעין יפה הרחבת החריגות מתוכנית. אלה נחזות לא אחת כרע הכרחי, אולם הנטייה המובהקת היא להיזקק להן בצמצום, כדי שלא יהוו אמצעי העוקף את הצורך בהכנת תוכניות חדשות ותיקון תוכניות קיימות".
73. בהחלטת ועדת הערר בערר (דר') 6055/08 איתן כחל נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד (להלן: "ערר כחל") סקרה ועדת הערר את הפרמטרים אשר נקבעו בפסיקה בהם יכול מוסד התכנון להיעזר בהפעלת שיקול הדעת באישור או סירוב לבקשה להקלה.
74. הפרמטרים לבחינת בקשה להקלה, כפי שפורטו בערר כחל, הינם:
- א. **הצדקה תכנונית:** האם קיימת הצדקה תכנונית להקלה המבוקשת. על מוסד התכנון להשתכנע כי קיים טעם תכנוני להקלה המבוקשת, כי זו משרתת מטרה תכנונית לגיטימית.
- ב. **היקף/עצימות ההקלה:** "עצימות ההקלה" הינה הפער בין ההקלה המבוקשת לבין המצב התכנוני המאושר. ככל שההקלה משנה בצורה משמעותית יותר את המצב התכנוני המאושר כך הנטייה לאשרה תהיה קטנה יותר. בדוגמה אשר ניתנה בערר כחל תוספת של 20% על מספר יחידות הדיור המאושרות מהווה הקלה בעצימות גבוהה (עמ' 13 להחלטה).
- ג. **מועד התכנון המאושר:** ככל שהתכנית המאושרת על המקרקעין חדשה יותר, כך תהיה הצדקה פחותה יותר למתן הקלות ממנה.
- ד. **הפגיעה ו/או הרווח של צדדי ג':** שיקול זה הוכר כמכריע. כאשר ההשפעה של ההקלה המבוקשת הינה השפעה שלילית על סביבתה, הדבר בהחלט יכול להוות טעם לסירוב להקלה, אף אם יתר

הפרמטרים שנסקרו לעיל מצדיקים את אישורה. נקבע כי הסיבה לכך הינה, כי הציבור והפרטים בו, רשאים להסתמך על המצב התכנוני הקיים וכי זה לא ישונה אלא בתוכנית בניין עיר, או בצורה שאינה פוגעת בהם. הפסיקה קבעה כי באיזון בין רצון המבקש להקלה לבין הפגיעה בשכנים יש לתת משקל רב יותר לשכנים ולפגיעה הצפויה בהם.

75. כך בערר (ירושלים) 97/07 וולנס איירין נ. הוועדה המקומית ירושלים (פורסם באתר נבו):

"באופן רגיל האיזון אינו מתחיל ממצב מאוזן בין הצדדים. הצד של מבקש ההקלה הינו נחות יותר במאזני האיזון היות והוא זה המבקש לבנות בניגוד למצב הקיים וב"הקלה" מתוכנית קיימת".

בערר כחל נקבע כי:

"לעניין זה נציין, כי אין להסתפק רק בבחינת המעגל של מבקש ההיתר לעומת השכנים העוררים בפועל, ויש לבחון אף את המעגלים הרחבים יותר, כגון המשתמשים הצפויים במקרקעין, כלל הציבור וכמובן הסיבה".

76. בחינת ההקלות המבוקשות לאורם של הפרמטרים המובאים לעיל, תוך איזון ושקלול בין הפרמטרים השונים, מביא למסקנה ברורה כי אין מקום לאשר את הבקשה להקלה ולשימוש חורג וכי הקלות אלה אינן עומדות במבחן הפרמטרים לאישור הקלות, בפרט לאור אופי החריגות, השימושים והיקף ההקלות המבוקשות והאישור המתבקש בדיעבד להקלה משמעותית אשר עוצמת הפגיעה שלה במתנגדות משמעותית.

77. ונפרט:

- א. **הצדקה תכנונית:** אין כל הצדקה תכנונית לחסימת האור והאוויר ולהפיכת חדר מגורים לחדר שאינו ראוי למגורים כפי שהיא מתוכננת ולהקלות הנוספות. חוסר ההצדקה התכנונית מקבל משנה תוקף לאחר שמבקש ההיתר עשה דין לעצמו וביצע בינו חורג וחריג בניגוד לדין.
- ב. **עצימות ההקלה:** הפער בין המצב התכנוני המאושר לפיו בסמכות הועדה לאשר תוספת, אין ספק כי הכפלת תוספת הגובה מהווה הקלה בעצימות גבוהה.

ג. **מועד התכנון המאושר:** אין כל הצדקה לתת הקלות לעבריין בנייה, אשר מבקש מן הועדה לשמש חותמת גומי ולהכשיר עבירותיו החמורות, בדיעבד, וגם זאת באופן שקרי.

ד. **הפגיעה בצדדי ג':** אין כל ספק כי ההקלות ובפרט קומות נוספות המתוכננות עתידות לפגוע קשות בסביבתן.

חסימת האור ואוויר, בין היתר, עתידה ליצור פגיעה קשה לעוררים. תוספת זו מהווה הקלה בעצימות גבוהה.

78. ההפרדה ההיררכית במערכת התכנון הישראלית בין הליכי התכנון לבין הליכי הרישוי ואמירתו המפורשת של בית המשפט על הזהירות הרבה שיש לנהוג במתן הקלות כמפורט לעיל, נובעת, בין השאר, מכך שהציבור רשאי להסתמך על מצב תקנוני קיים שלא ישונה אלא בתכנית בניין עיר, הליך בו קיימת לציבור הגנה כפולה: חובת הפרסום וזכות ההתנגדות רחבה יותר בהליך של תכנית, (כמו גם, זכותו של הציבור לתבוע ירידת ערך המקרקעין כתוצאה מאישורה של תכנית).

79. היקף זה של תוספת בניה במתחם מהווה שינוי דרמטי לא רק לבנייה הקיימת אלא אף לזו המותרת מכוחה של תכנית.

80. גם תשריט המבנה מטעה ושקרי ואינו מכיל את כלל הבינוי שנתבצע כבר בפועל במקרקעין, כך החתכים כמפורט לעיל שקריים.

לבקשה לא נילוות חוות דעת כמתחייב במקרים כגון אלו

81. אין ספק כי נדרשת חוות דעת מקיפה של ההשלכות של בניית המבן התואר בתמונות, על סביבתו ומהנדס העיר חייב היה לדרוש חוות דעת כאמור, ולהציג בפני חברי הועדה המקומית, לפני דיון וקבלת החלטה בבקשה.

82. בפני חברי הועדה המקומית לא עמדו כל הנתונים הדרושים להם להחלטתם בבקשה וודאי שלא בהיבטים המפורטים לעיל. נהפוך הוא, חברי הועדה ניצבו בפני מעשה עשוי, כאשר הלכה למעשה הם נדרשים לאשר בדיעבד, באופן מיידי ונמהר חריגות בנייה, אשר התבצעו תוך זלזול מופגן בדיון.

83. בפסק הדין בעת"מ (ת"א) 1291/07 אח"ה - איכות חיים לתושבי השרון נ' הוועדה המחוזית המשותפת לתכנון ולבנייה, חזר בית המשפט על הקביעה רבת השנים לפיה "העדרה של תשתית עובדתית מלאה ומהימנה, אשר עומדת בבסיס ההחלטה, פוגמת בסבירותה של ההחלטה המנהלית".

באותו פסק דין נקבע, כי:

"תשתית עובדתית ראויה ומבוססת אכן מהווה תנאי מקדמי לקבלת החלטה מנהלית בכלל, והחלטה באשר להפקדת תכנית מתארית בפרט.

ר' ע"א 8434/00 דלק חב' הדלק הישראלית בע"מ ואח' נ' גזית ושחם חברה לבניין בע"מ ואח', פ"ד נו(3) 693, והאסמכתאות שם, בעמ' 703-704:

"הכלל הוא כי רשות מינהלית לא תקבל החלטה אלא לאחר שכל העובדות והנתונים הדרושים הונחו בפניה, שהרי ללא כל אלה אין בידי הרשות להגיע להחלטה שקולה ומאוזנת המביאה בחשבון את כלל האינטרסים המשמשים בזירה.."

84. בלא חוות דעת על השפעות הבקשה, אשר ברור כי קיימת, על סביבתה בכלל ועל העוררים בפרט, אין בידי חברי הועדה המקומית העובדות הדרושות להם לקבלת החלטה המביאה בחשבון את כלל השיקולים הרלוונטיים לקבלתה.

85. משכך, אין לקבל החלטה בבקשה להיתר עד לקבלת כלל חוות הדעת הרלוונטיות לקבלת החלטה זו: חוות דעת מקיפה על השפעותיה התכנוניות והמסחריות של הבניה המבוקשת, על השתלבותה באזור בפרט ובעיר בכלל, על השתלבותה במערך השרותים העירוניים, על פגיעתה בבעלי המקרקעין השותפים במקרקעין המחזיקים נכסיהם בסמיכות.

86. קביעת התכנית כי מהנדס העיר "רשאי" לדרוש חוות דעת, כמוה, בענייננו, כאמירה שמהנדס העיר "חייב" לדרוש חוות דעת כאמור. בנסיבות הבקשה, כאשר למעשה אין חולק כי קיימות השלכות מעבר לתחומי המקרקעין באופן ניכר וברור, חייב מהנדס העיר לדרוש חוות דעת כאמור.

87. בבגץ 2757/96 הילה אלראי נ' שר הפנים, קבע כב' השופט זמיר כי לעיתים "רשאי" משמע "חייב":

"צודקת העותרת כאשר היא טוענת כי יש נסיבות שבהן שיקול-דעת המוקנה לרשות מינהלית הופך חובה. בנסיבות כאלה אומר בית המשפט לעתים, כי "רשאי" משמעו "חייב"

.... אם המסקנה היא כי שיקול-דעת המופעל באופן ענייני וסביר מוביל בהכרח להחלטה אחת ויחידה, רק אז יאמר בית המשפט כי לפי הדין הרשות המינהלית חייבת לקבל החלטה זאת."

88. בענייננו, הפעלת שיקול דעת ענייני וסבירה מובילה בהכרח להחלטה אחת ויחידה: על מהנדס העיר היה לדרוש עריכת חוות דעת רב תחומית על השלכות הבניה המבוקשת על סביבתה טרם הבאתה להכרעת הועדה המקומית. יחד עם חו"ד לתאימות בין ההיתר לעבירות שנתבעו כבר.

89. כל החלטה אשר תתקבל על-ידי הועדה המקומית בלא שהובאה בפניה חוות דעת כאמור, פסולה ובטלה, שכן, התקבלה בלא התשתית העובדתית הנדרשת לה להחלטתה.

90. מבקשי ההיתר קיבלו החלטה על הרחבת דירתם בלא היתר כאשר הם הקדימו בינוי לתכנון. עתה הם מבקשים להכשיר בדיעבד חריגותיהם וליתן גושפנקא לעבירותיהם, כך למשל, קומות נוספות בנוייה בצורה חריגה וחורגת בכל פרמטר וודאי אינה תואמת קומות נוספות בבקשה להיתר או במיפוי המצורף.

השתלשלות העניינים במהלך הבינוי הבלתי חוקי

91. העוררים פנו לרשות בתלונה לגבי הבינוי הלא חוקי במהלך החודשים יוני ויולי 2017 לאחר פניות חוזרות ונשנות לאורך כשבועיים הגיע פקח מחלקת הפיקוח לבחון את הבנייה הבלתי חוקית וניתן צו הפסקת עבודה מנהלי. הצו הופר ונפתח פתח הגג. העוררים המשיכו להתלונן בעיריה באופן עקבי פעמים רבות לאורך כל התקופה. העיריה הוציאה צו שיפוטי. העיריה לא הגישה אישום פלילי ולא ביקשה צו הריסה. המבקש הפר צו שיפוטי והרחיב מרפסת. המבקש לא מנסה להכשיר את החריגות, אלא תחת זאת הגיש בקשה להיתר לבניה נוספת.

92. מבקשי ההיתר פעלו בניגוד לחוק התו"ב ותוך שהם מבזים צווים מנהליים הן להפסקת העבודות והן להריסתם. מבקשי ההיתר פעלו כדי להציב את העוררים בפני עובדה מוגמרת ותוך קביעת "עובדות בשטח".

המישור הקנייני

93. כאמור, העוררים הינם בעלי הזכויות הקנייניות במקרקעין סמוכים. מבקש ההיתר הנוכחי, מכר את הזכויות במקרקעין נשוא הבקשה, לעו"ד פלס.

94. חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו, התשנ"ב -1992 קובע כי "אין פוגעים בקנינו של אדם" וכן: "אין פוגעים בזכויות שלפי חוק-יסוד זה אלא בלחוק ההולם את ערכיה של מדינת ישראל, שנועד לתכלית ראויה, ובמידה שאינה עולה על הנדרש, או לפי חוק כאמור מכוח הסמכה מפורשת בו" (ראה: חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו, התשנ"ב -1992). שלל מעשי מבקשי ההיתר, אינם עומדים בתנאי הפסקה הנ"ל.

95. "שלא יהא חוטא נשכר" – אמרה זו שמקורה בתלמוד הבבלי נועדה למנוע בדיוק מאנשים או גופים כדוגמת מבקשי ההיתר אשר פועלים בכוחניות, תוך התעלמות מהדין, עושים ברכוש אחרים כבשלהם, מתעלמים מהליכי תכנון ובניה ועוד, מלעשות כן.

ההלכה לעניין מחלוקת קניינית המונעת דיון תכנוני

96. הועדה הנכבדה מתבקשת שלא לקיים דיון בבקשה להיתר הרטרואקטיבית שהוגשה וזאת עד להכרעה משפטית בשאלת הזכות הקניינית, אשר טרם הוכחה.

בעע"מ 2832/09 הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' בני אליעזר בע"מ נקבעה ע"י בית המשפט העליון ההלכה בדבר מחלוקת קניינית המונעת אפשרות מתן היתר תכנוני מפי כב' הש' רובינשטיין :

"כדי להשיב לשאלה אם במקרה דנא מוסדות התכנון רשאים לעכב את הדיון בשאלות התכנוניות, עלינו איפוא לבחון אם למשיבה "תימוכין קנייניים" לבקשתה. נזכיר, כי לטענת המשיבה אין מחלוקת בנוגע לזכויותיה הקנייניות, ואילו לטענת הועדה המקומית והמדינה, בקשת המשיבה נעדרת "תימוכין קנייניים", ולכן יש לעכב את הדיון בבקשתה עד להכרעה בסוגיה הקניינית. אציין כבר עתה, לאחר התלבטות כנזכר, כי מקובלת עליי בסופו של יום עמדת הועדה המקומית, וזאת משום שהתכנית כוללת בניה ברכוש משותף וניצול זכויות בניה, באופן העלול לפגוע בזכויות המשיבה 3. ...".

ובהמשך :

" ללא שיש בידה "תימוכין קנייניים" מתאימים. כפי שהוסבר, דיון בהיבטים תכנוניים של בקשה בלא תימוכין כאלה עלול להביא לדיוני סרק, ואולי אף - לאו דווקא במקרה דנא - לעידוד בניה בלתי-חוקית, ומשכך צודקות בסופו של יום המערערת והמדינה בעמדתן, כי מוסדות התכנון רשאים היו לעכב את הדיון בבקשת המשיבה עד להכרעה בסוגיות אלה. סבורני, כי עמדה זו מובילה גם לתוצאה רצויה של מעין "תמיכה הדדית" בין דיני הקניין לדיני התכנון והבנייה, אשר כשלעצמי אני רואה בה חשיבות, וכך נזדמן לי לומר בעבר "אך פשיטא שהמצב הנכון והרצוי הוא כי שני המסלולים, הקנייני והתכנוני - ילכו יחדיו, כי במהות לכך נועדו". ההדגשות אינן במקור נ.ק.

מבקשי ההיתר ניסו לטעון כי ניתן להכשיר את הבנייה העבריינית

97. טענת מבקשי ההיתר כאילו הבנייה העבריינית, רחמנא ליצלן, ניתנת להכשרה בדיעבד וכי העובדה שהקדימו ביצוע להיתר אינה מהותית, יש לדחות בשאט נפש.

98. יתר על כן, נדמה כי אין בהיתר המבוקש בכדי להכשיר הבנייה העבריינית וודאי בלא דו"ח אגף הפיקוח שיחוזה דעתו לעניין זה והתאימות בין העבירות לבקשה.

99. הפסיקה באשר לאיסור ההכשרה בדיעבד של עבירות בנייה, עקבית ומתמשכת. בפסה"ד המנחה עע"מ 65/13 הועדה המחוזית לתכנון ובניה חיפה נ' נאות מזרחי בע"מ קובע בית המשפט העליון בערעור על פסק דינו של ביהמ"ש המחוזי בחיפה מפי כב' הש' א' רובינשטיין אשר קיבע ההלכות לעניין זה ובדמיון רב למקרה אשר בפנינו הציטוט באריכות :

"על מוסדות התכנון לשקול מגוון רחב של שיקולים ובהם גם שיקולים שעניינם ההגנה על שלטון החוק ואי עידודה של עבריינות בניה. ככל שעוצמת העבריינות בתחום גבוהה יותר, תיטה הכף לכיוון מניעת עבריינות. הועדה המחוזית והחלטתה לדחות את התכנית בשל עבריינות הבניה של המשיבה - שנעשתה בהיקף רחב,
בעת דיון בתכנית שמטרתה להכשיר בנייה קיימת, על מוסד התכנון לשקול את נסיבות העבירה, היקפה, חומרתה, מידת תום הלב, עוצמת הנזק התכנוני, הפגיעה בזולת - ביחידים ובציבור - הרווח הכלכלי, וכיוצא בשיקולים הללו. ככל שהעבירה חמורה יותר מן ההיבט התכנוני, וככל שהמבקש להכשיר את הבנייה הבלתי-חוקית מעורב בה יותר במחשבה ובמעשה, כך גובר משקלו של האינטרס הציבורי והחברתי, על מנת שלא יצא חוטא נשכר. ...

.. יש לייחס משקל ממשי לשיקול בדבר מניעת עידוד עבריינות בניה ושמירה על שלטון החוק ... גישה זו מקבלת משנה תוקף בנסיבות ענייננו "בהן התנהלות המשיבה הובילה לריקון מתוכן של הליך שיתוף הציבור ושמירת התנגדויות" (סעיף 39). נטען, כי הקדמת הבניה לתכנון מסכלת בפועל את יכולתו האמיתית של הציבור להתנגד לתכנית, והיא פוגעת באמון הציבור במוסדות התכנון ובהליך התכנוני. ... עבריינות היתה גם לפני דור ומאז ומתמיד, אך שקלולה בהכרעות הוא צו שעה. יש בו גם היבט מוסרי וחינוכי מן המעלה הראשונה, שלא הכל הפקר, לא איש הישר בעיניו יעשה. יט. בגדר אותם שיקולים רחבים על מוסדות התכנון להביא בחשבון גם שיקולים שעניינם ההגנה על שלטון החוק ואי עידודה של עבריינות בניה (ראו ע"מ 6807/07 אוהרנסיאן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (2008) [פורסם בנבו]; ע"מ 9057/09 איגנר נ' השמורה בע"מ (2010) [פורסם בנבו]). בעניין פונטה הנזכר הזדמן לי לציין, כי "על אחת כמה וכמה בעידודנו עתה, וכשהמדובר במעין מכת מדינה של בניה בלתי חוקית ולא אחת ולא שתיים איש הישר בעיניו יעשה, שיש מקום להביא שיקולים אלה בחשבון". נוכח חשיבותו של אינטרס השמירה וההגנה על שלטון החוק, אין ניתן להלוש גישה לפיה בניה בלתי חוקית והתעלמות ממצב תכנוני קיים הם נחלתם של בתי המשפט בלבד ואינם מעניינם של מוסדות התכנון. קבלתה של גישה זו אף עלולה לגרום למצב, בו עברייני בניה ישקלו את צעדיהם לפי כדאיותן הכלכלית של חריגות הבניה, בחינת "אחרוג, אקנס (בבית המשפט בהליך הפלילי), אכשיר (במוסדות התכנון) ואפיק רווחים", או שמא "טוב קנס ועמו שתי קומות נוספות ללא היתר ... במלים אחרות, יתכנו מקרים בהם האינטרס התכנוני "הצר" ילמדנו כי אין מניעה "תכנונית" לאישורה של התכנית, ועדיין יסוג מפני האינטרס של ההגנה על שלטון החוק; כפי שצוין בעניין איגנר, או כדברי הממונה על המחוז יו"ר הועדה המחוזית יוסף מישלב בישיבת 29.5.12 "זה נקרא תכנון ובניה. בניה ותכנון, זה לא הולך ככה", קרי, הסדר הוא תכנון תחילה ובניה אחריו, שאחרת לית דין ולית דיין. כב. בטרם נפנה לנסיבותיו הקונקרטיות של המקרה דנא, אדרש להנחיית היועץ המשפטי לממשלה מס' 8.1150 מיום 24.1.01 שעניינה "בקשה לדחיית דיון בהליכים פליליים בשל הגשת בקשה להיתר או לתכנית", ... היא הנחיה מחייבת לגורמי הממשל העוסקים באכיפה, ויסודה העיקרי שלא לדחות דיונים בהליכים פליליים בגין עבירות תכנון ובניה בהמתנה להכשרת העבירות. זהו עיקרה של ההנחיה, ועל כן נאמר גם, כחיוזק לדברים, שרשאית ועדת התכנון להביא בחשבון הפרות. שנית, ונוכח הפסיקה שהובאה מעלה והצורך להרתיע, דומני כי יש לקרוא את ההנחיה בלשון נחרצת יותר, בחינת חובה המוטלת על רשויות התכנון; ואכן, חוזר מנכ"ל משרד הפנים 1/04 מ-8.1.04 מטעים את הדברים כחובה, בהטעמה כי "מרכיב ההרתעה בסוג עבריינות זה הוא מרכיב קריטי, לאור ריבוי העבירות והרווחים הכלכליים הכרוכים בביצוען". ראוי כי יועציהם המשפטיים של העוסקים בבניה יתנו את אלה אל לבם, וידריכו את שולחיהם כי בתי המשפט יקפידו שלא יהיו חוטאים נשכרים.

הפרת חובה חקוקה

100. סעיף 145 (א) (2) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 קובע מהם עבודות שטעונות היתר:

"145. (א) לא יעשה אדם אחד מאלה ולא יתחיל לעשותו אלא לאחר שנתנה לו הועדה המקומית או רשות הרישוי המקומית, לפי הענין, היתר לכך ולא יעשה אותו אלא בהתאם לתנאי ההיתר: ... (2) הקמתו של בנין, הריסתו והקמתו שנית, כולו או מקצתו, הוספה לבנין קיים וכל תיקון בו, למעט שינוי פנימי בדירה; "

101. בענייננו, לא יכול להיות חולק כי מדובר בעבודות הטעונות היתר ולא בחלוקה פנימית גרידא לנוכח היקף הבינוי והשפעתו על הסביבה הקרובה.

102. נוכח חומרת עבירות הבניה יש מקום להמשיך ולפעול למיצוי הדין עם העבריינים, ולאחר הגשת כתבי אישום כנגד כל המעורבים בהתאם להוראות סעיף 208 לחוק התכנון והבניה.

103. הלכה פסוקה הינה, כי שימוש במקרקעין בניגוד לחוק התכנון והבניה מהווה הפרה חקוקה לפי סעיף 63 לפקודת הנזיקין, היות שחוק התכנון והבניה נועד לטובתם ולהגנתם של העוררים. ר' ע"א 273/80 משה מדינה ואח' נ' שלמה כהן ו-3 אח', פ"ד לז(2), 29.

104. על מנת לבסס עוולה של הפרת חובה חקוקה די בכך שהשימוש הבלתי חוקי גורם "אי נוחות" לעותרים ואין הכרח כי יהיה קיים מטרד. ראה: ע"א 119/86 קני בתים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה, פ"ד מו(5), 727.

חובת הציות לחוק - תפקיד רשויות המדינה

105. ברע"פ 1520/01 יעקב ורות שוייצר ואח' נ' יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, פ"ד נ"ו(3), 595, ניתן חיזוק משמעותי ותוקף מעשי לחובת הציות לתוכניות ולחוק. בפסק-הדין אשר חייב לפנות בעלי נכסים מפרויקט "עין חמד", אשר התגוררו בו בניגוד לתוכנית תקפה, קבעה כב' השופטת בייניש (כתוארה אז) כדלקמן:

" אין להשלים עם הזלזול בחוקי התכנון ובהליכים הנדרשים על פיהם - זלזול שהפך כמעט לנורמה מקובלת בחברתנו. הגנת הסביבה ושמירה על נכסי נוף השייכים לציבור הינם ערכים חשובים הראויים לכיבוד. דיני התכנון נמנים עם הכלים שיצר המחוקק כדי להבטיח את ההגנה על ערכים אלה; על כן, ועקב עוצמתם של האינטרסים העומדים מנגד, מצויים מוסדות התכנון למלא את חובתם ולשמש כבלם אל מול הפרות החוק". (ההדגשות אינן במקור).

הפגיעה הקשה באינטרס הציבורי

106. דומה, כי על המשמעות והחשיבות של הבטחת שמירת החוק, אין צורך להרחיב את הדיבור, כאשר בלעדיה יוצר בוקה ומבולקה. ואולם, מן הראוי להדגיש, כי הפרת החוק אינה פוגעת אך במתנגדות כי אם (ואולי בעיקר), בחברה הישראלית בכללותה.

107. ראה דברי כב' השופט אורי גורן בעת"ס 2054/96 אהרון נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חוף השרון ואח':

"שלטון החוק מהווה את בסיס קיומה של החברה הדמוקרטית. בל נשכח, כי הפרה שיטתית בראש חוצות של החוק איננה פוגעת רק במתלוננים כנגד הפרת החוק, אלא פוגעת בכלל החברה הישראלית. בית המשפט מצווה למנוע את הפרת החוק ובוודאי שלא ייתן ידו לפעילות שכזו"

נדמה כי, אינטרס השמירה על שלטון החוק הוא בחלק העליון של "סולם" האינטרסים בו תתחשב הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

108. זאת ועוד, הלכה פסוקה היא, כי רשויות התכנון חבות לאזרח חובת זהירות בכל הנוגע לביצוע תפקידם מכוח חוק התכנון והבניה, לרבות סמכויות הפיקוח, כך שהיה ורשויות התכנון מתרשלות בביצוע הוראות החוק, הרי ניתן לייחס להם אחריות מכוח עוולת הרשלנות. ר' ע"א 119/86 קני בתים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון, פ"ד מו(5), 727.

109. הפסיקה לעיל קובעת באופן המפורש ביותר, כי הזכות לסרב ליתן ההקלה המבוקשת הינה זכות שבדין, של הועדה המקומית. אין למבקשים "זכות מוקנית" רחמנא ליצלן, להקלות המבוקשות. בפרט לאור הבינוי הלא חוקי שאלו ביצעו כבר. יתר על כן, על הועדה המקומית ובפרט על מהנדס הועדה מוטלות מגבלות ואחריות לבחינה מקצועית ויסודית של המקרה לגופו. זאת, בהתבסס על השיקולים התכנוניים, הנופיים והסביבתיים והשפעתם על הסביבה ועל הנכסים הגובלים.

סיכום של דבר

110. לא ברור מהחלטת הועדה המקומית, האם אכן מתקיים התנאי כי קודם למתן היתר, ייהרס הבינוי העברייני, ובמידה וכן איזה חלק מן הבינוי ייהרס?

111. המשיבים באים בפני ועדה נכבדה זו בידיים מזוהמות ממש, לאחר שביצעו בינוי בלא היתר, הפרו צו הפסקת עבודה מנהלי ואף צו שיפוטי מאוחר יותר.

112. העוררים דורשים כי קודם לבחינת הבקשה יוצא דו"ח אגף הפיקוח ומפה מצבית עדכנית בכדי שניתן יהיה לבחון את תאימות הבקשה לבינוי העברייני שבוצע כבר. אין ספק כי תוצאות בדיקה כאמור יוכיחו כי הבקשה כפי שהוגשה מבוססת על מצב קיים כוזב ואף הבינוי שמבוקש להכשיר, הינו מצומצם בהיקפו מזה הקיים כבר בפועל.

113. העוררים פרטו כיצד אישור הבקשות להכשרת הבנייה העבריינית ולהוספת בינוי נוסף, יחסום הרמטית אוויר ואור שמש לחדר מגורים, יסתיר אור אוויר ונוף מחדרים נוספים, ויפגע בפרטיותם, ברווחתם, באיכות חייהם, בקניינם ובהנאתם מנכסם. הועדה מתבקשת לקבוע כי יש לסרב לבקשה להקלה מאחר וזו נועדה אך ורק להכשיר עבירות בינוי מקום בו לא ניתן להכשירן.

114. ההקלות בבקשה ובפרט באלו המאפשרות הכשרה של בינוי מאיים צמוד וחוסם את חלון דירת העוררים יוצרות מכפלה המהווה מטרד של ממש לנכסם ולאורח חייהם ולפרטיותם של העוררים.

115. כך וכפי שפורט היטב, התוכנית התקפה במקרקעין קובעת כי אין לאפשר למבקשי ההיתר ביצוע בינוי רחב היקף נרחב ופוגעני וכפי שאלו מבקשים להכשיר בדיעבד, ובכלל.

116. בהיתר המונח בפני ועדה נכבדה זו נפלו פגמים מהותיים, אשר אין אפשרות לאשרם בהליך הנוכחי. הגשת הבקשה באופן לוקה ומטעה, אשר אינו תואם את הבינוי שנעשה כבר בפועל, את הבניה הקיימת, וסילופים נוספים ורבים, אינם כאלה המאפשרים הגשת הבקשה במתכונתה, בפרט לאור היקף חריגות הבניה, וההקלות והשימושים במבנה. בבקשה חסרים אישורי מהנדס, חתימות המוצג לוקה ומטעה, כמפורט.

117. יתר על כן, כמפורט, על הבקשות לא חתומים חלק מבעלי המקרקעין מבצעי עבירות הבינוי, (ר' נספח ד' עותק הצו השיפוטי מיום 28.8.17) בכדי לאפשר לאלו לחמוק מהרשעות פליליות. די בכך לדחות הבקשה.

118. עולה מן המקובץ, כי העוררים זכאים, ראשית להתקיימותו של הליך התנגדות ראוי, לאחר שהבקשה להיתר נבחנה כראוי אל מול כלל התוכניות החלות במקרקעין ופורטו החריגות ההקלות ברחל ביתך הקטנה.

119. אין להכשיר בדיעבד עבירות בניה, בפרט, כאשר אלו מתבצעות בהפגנתיות, במוצהר ולאור יום וכנגד הדין החל וכאשר הבינוי שנתבצע בפועל אינו דומה להיתר המבוקש
120. העוררים מוצאים כי בטרם קיום דיון בתוכנית זו יש לדרוש כלל חוות דעת ותסקירים כמפורט לעיל, זאת בכדי שהוועדה תוכל לקיים דיון ענייני וממצה בתוכנית חריגה וחורגת זו, כאשר מכלול הנתונים מוצג בפניה.
121. הוועדה הנכבדה מתבקשת ליישם את כלל ההלכות המשפטיות, כפי שפורטו ובין היתר בעניינים הקניינים, לעניין הכשרת עבירות בניה ודרישות קיום החוק ע"י המשיבה 1.
122. העוררים יטענו כי יש לדרוש ממפקידי הבקשה כתב שיפוי בכדי למנוע ממבקשי ההיתר להתעשר על חשבונה של הוועדה הנכבדה.
123. העוררים יטענו כי ישנה אלטרנטיבה טובה, פשוטה וראויה יותר, אשר לא נדרשות בה חריגות מקו בניין ומגובה המבנים בסיבת המקרקעין ואשר אין בה פגיעה בדירתם וניתנת ליישום הן מן הבחינה ההנדסית / תכנונית ואשר מטרתה אינה אך ורק הכשרת הבינוי העברייני שנתבצע כבר.
124. הוועדה הנכבדה מתבקשת לקבל את ההתנגדות ולבטל את הפקדת הבקשה ובוודאי שלא לאשרה.
125. הוועדה הנכבדה מתבקשת לזמן את העוררים והח"מ לדיון במועד הדיון בתכנית. לקבל את ההתנגדות ולבטל את הפקדת התכנית ובוודאי שלא לאשרה.
126. העוררים שומרים לעצמם הזכות להוסיף ולהרחיב את נימוקי ההתנגדות ולפרטם במהלך שמיעת ההתנגדויות ואף לתמכה בחוות דעת מקצועיות, בנוסף לאלו שידרשו על ידי מהנדס הוועדה עצמו, בשל קוצר הזמן.
127. התנגדות זו נתמכת בתצהירו של מר שמעון זילברשלג לשם אימות העובדות עליהן היא נסמכת.

בכבוד רב,
נעם קולודני, ע"ד
ב"כ העוררים

31.1.2019

החלטה

בתגובת המשיבה אין כל התייחסות לטענת המבקשים לכך שדבר קיומה של ההחלטה מיום 5.9.18 נודע להם רק ביום 8.1.19, באמצעות אתר האינטרנט משכך, וככל ובדעת המבקשים לערור על ההחלטה לגופה, גיתנת להם ארכה לעשות כן בתוך 7 ימים מהיום. עם זאת, מובהר כי אין לוועדת הערר סמכות לאכוף את מילוי התנאים שנקבעו למתן ההיתר ו/או לפקח על מילויים ועל כן, במידה ויתברר בסופו של יום כי כל מטרת בקשת הארכה והגשת הערר נועדו ליצור עיכוב מלאכותי של הבניה שאושרה למשיבים, הדבר יובא בחשבון במסגרת פסיקת ההוצאות.

רונית אלפר, עו"ד
מ"מ יו"ר ועדת ערר
מחוז מרכז

52668.08-17

בית משפט השלום
בפתח תקווה

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, אלעד

המבקשת:

ע"י ב"כ עוה"ד ניסים לוי מ.ר. 22000
רחוב ניסים גאון 1, בית העיריה, אלעד
039078703/4 פקסי: 039078723



נ ג ד

1. המשיבים: שטרן ישראל ת.ז. 66468620
בן זכאי 47/17, אלעד

2. שטרן גילה ת.ז. 6462805
בן זכאי 47/17, אלעד

3. פלס נפתלי חיים ת.ז. 296
רש"י 26/13, אלעד

4. שרה פלס ת.ז. 31412836
רש"י 26/13, אלעד

החלטה	28/08/2017
תיק	52668-08-17
ש"א אלדד נבו	
לאחר עיון בבקשה על נספחיה ולאחר ששוכנעתי כי התקיימו התנאים הדרושים למתן הצו, ניתן בזה צו הפסקת עבודה כמבוקש בסעיפים א - ב לבקשה.	
משטרת ישראל תסייע למבקשת באכיפת הצו.	

בקשה למתן צו הפסקת עבודה שיפוטי

ביהמ"ש הנכבד מתבקש לצוות על המשיבים ו/או על הבא מטעמם:-

א. להפסיק לאלתר את כל עבודות הבניה המתבצעות במקרקעין הידועים כחלק מחלקה 3 בגוש 5758 המצויים ברחוב בן זכאי 47/17 אלעד (להלן: "המקרקעין", "הדירה").

ב. שלא לעשות שימוש בתוספת שהוקמה, ללא היתר, במפלס הדירה ובקומת הגג של הבניין.

ג. לחילופין בלבד, מתבקש בית המשפט ליתן צו זמני, במעמד המבקשת לבדה, זאת עד לדיון בבקשה במעמד שני הצדדים, במידה ובית המשפט אכן יקבע את הבקשה לדיון במעמד שני הצדדים.

בית המשפט הנכבד מתבקש להורות למשטרת ישראל לסייע לוועדה המקומית באכיפת הצו.

ואלה נימוקי הבקשה:-

1. המשיבים 1 ו-2 הם בעליה הרשומים של דירה מספר 17 בבית מס' 47 הנמצא ברחוב בן זכאי באלעד מקרקעין הידועים גם כחלק מחלקה 3 בגוש 5758, (להלן: "המשיבים", "המקרקעין").

המשיבים 3 ו-4 הם רוכשי הדירה מאת המשיבים 1 ו-2 ולטובתם נרשמה הערת אזהרה.

2. בביקורת שנערכה במקרקעין, בחודש 10/8/17, נמצא, כי במקרקעין מתבצעות עבודות בנייה במפלס הדירה ובגג בניין בית המגורים כמפורט להלן:

ידיעות אחרונות

21 שעות



שעות אחרונות

אלון דבורה: חזר
של שמי חזרתי של
כך של וואו לזכרתי
כחל של

18



שעות חספיות

הוא וזין עצמי אכל
אחריהם חספיות
לחל חספיות חסר חסר
לחל חספיות חסר

10

שעות האשיות

החל חספיות חספיות
חספיות של חסר
חספיות חספיות חסר
חספיות חספיות חסר

2

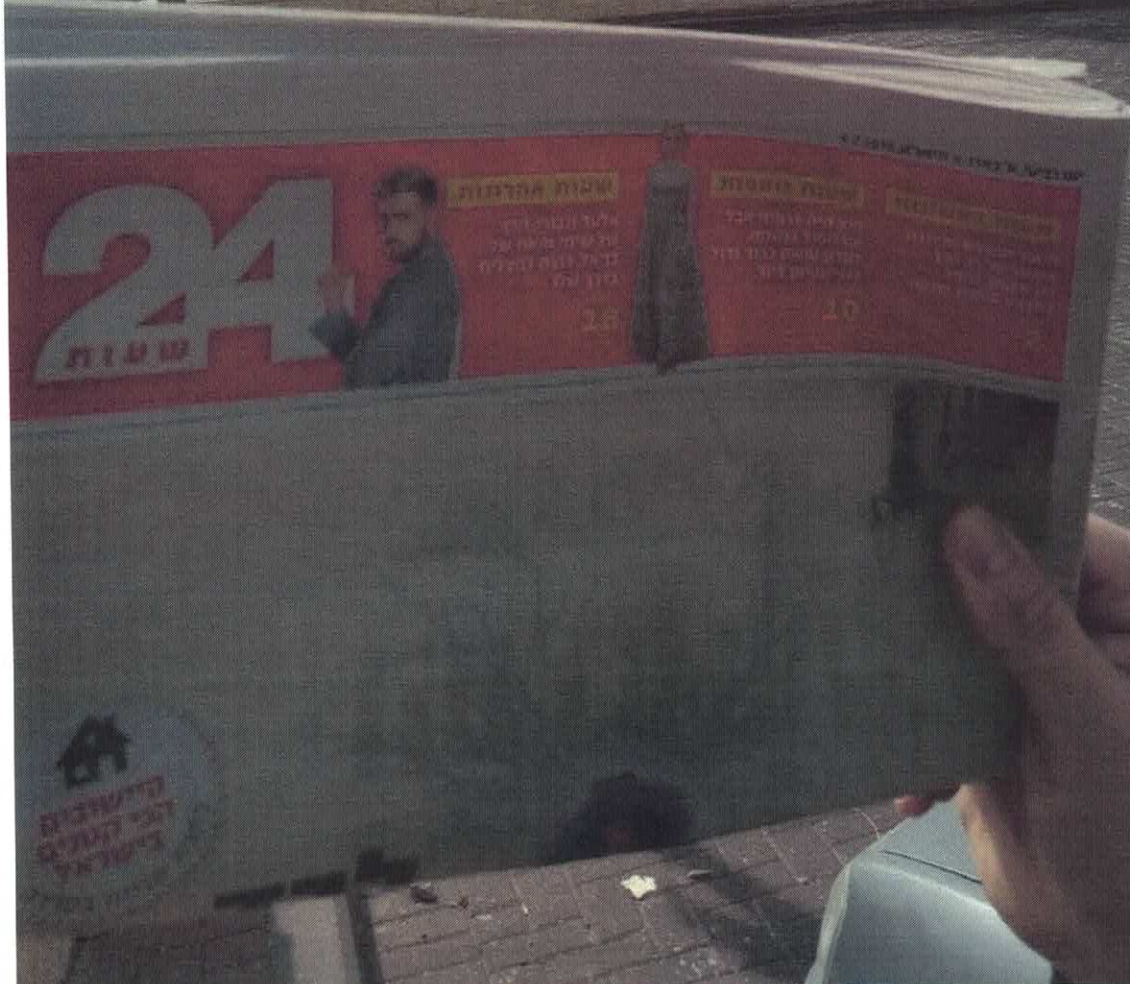
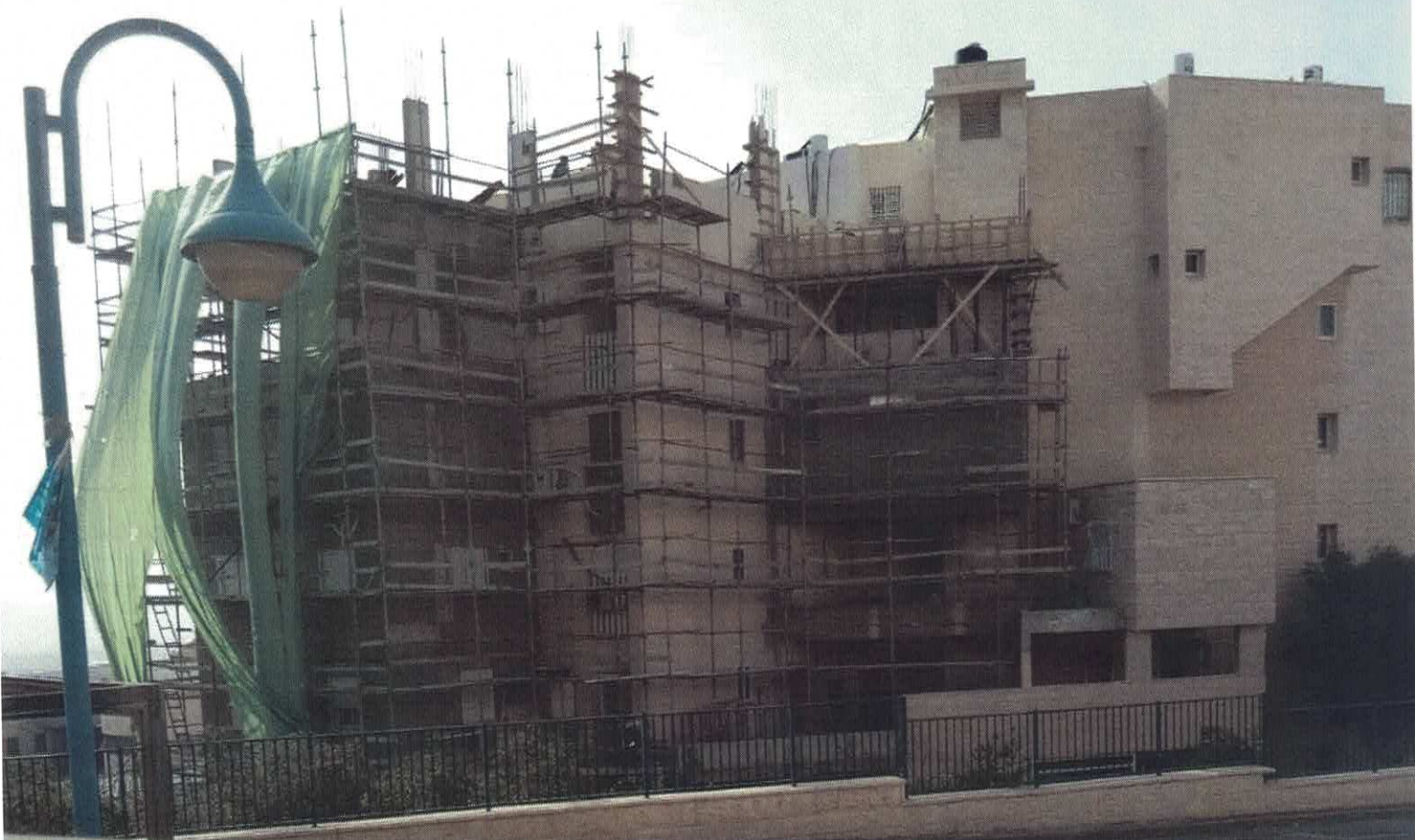
חם רביע, א' באדר א' חספיות, 6.2.2019



הישובים
הכל לטוב
בישראל

לחיות
בטוב
בטוב

לדד





52668.08.17

**בית משפט השלום
בפתח תקוה**

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, אלעד

המבקשת:

ע"י ב"כ עוה"ד ניסים לוי מ.ר. 22000
רחוב ניסים גאון 1, בית העיריה, אלעד
039078703/4 פקס: 039078723

נ ג ד



1. המשיבים: שטרן ישראל ת.ז. 66468620
בן זכאי 47/17, אלעד

2. שטרן גילה ת.ז. 6462805
בן זכאי 47/17, אלעד

3. פלס נפתלי חיים ת.ז. 296
רש"י 26/13, אלעד

4. שרה פלס ת.ז. 31412836
רש"י 26/13, אלעד

בקשה למתן צו הפסקת עבודה שיפוטי

ביהמ"ש הנכבד מתבקש לצוות על המשיבים ו/או על הבא מטעמם:-

א. להפסיק לאלתר את כל עבודות הבניה המתבצעות במקרקעין הידועים כחלק מחלקה 3 בגוש 5758 המצויים ברחוב בן זכאי 47/17 אלעד (להלן: "המקרקעין", "הדירה").

ב. שלא לעשות שימוש בתוספת שהוקמה, ללא היתר, במפלס הדירה ובקומת הגג של הבניין.

ג. לחילופין בלבד, מתבקש בית המשפט ליתן צו זמני, במעמד המבקשת לבדה, זאת עד לדיון בבקשה במעמד שני הצדדים, במידה ובית המשפט אכן יקבע את הבקשה לדיון במעמד שני הצדדים.

בית המשפט הנכבד מתבקש להורות למשטרת ישראל לסייע לוועדה המקומית באכיפת הצו.

ואלה נימוקי הבקשה:-

1. המשיבים 1 ו-2 הם בעליה הרשומים של דירה מספר 17 בבית מס' 47 הנמצא ברחוב בן זכאי באלעד מקרקעין הידועים גם כחלק מחלקה 3 בגוש 5758, (להלן: "המשיבים", "המקרקעין").

המשיבים 3 ו-4 הם רוכשי הדירה מאת המשיבים 1 ו-2 ולטובתם נרשמה הערת אזהרה.

2. בביקורת שנערכה במקרקעין, בחודש 10/8/17, נמצא, כי במקרקעין מתבצעות עבודות בנייה במפלס הדירה ובגג בניין בית המגורים כמפורט להלן: