



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 17985-09-20 חלילי ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז תל אביב ואח'

תיק חיצוני :

1

### מספר בקשה: 1

לפני כב' השופט חגי ברנר, סגן נשיא

### מבקשים

1. אברהם חלילי
  2. דוד חלילי
  3. דוד חלילי החזקות בע"מ
  4. דניאל מליחי אחזקות בע"מ
- ע"י ב"כ עו"ד אשר זליגר

### נגד

### משיבות

1. ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז תל אביב  
ע"י ב"כ עו"ד שרה בלו
2. הרשות המאשרת לתכנון ובניה רמת גן  
ע"י ב"כ עו"ד שירי לוי

2

### החלטה

3

4

### מבוא

1. לפניי בקשה לצו ביניים (המכונה משום מה "בקשה לעיכוב ביצוע") אשר יאסור על ניתוק תשתיות החשמל והמים של חדר כושר הפועל תחת השם "VIBE", בקומה הראשונה של בנין ברח' ז'בוטינסקי 86 ברמת גן (להלן: "מכון הכושר" או "המכון").
2. הבקשה הוגשה בגדרה של עתירה מנהלית שעניינה החלטתה של המשיבה 1, ועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל-אביב (להלן: "ועדת הערר") מיום 3.9.2020, לדחות את ערר המבקשים על החלטת המשיבה 2, הרשות המאשרת לתכנון ולבניה רמת-גן (להלן: "הרשות המאשרת") מיום 8.6.2020. על פי אותה החלטה, אישרה הרשות המאשרת את ניתוק התשתיות של מכון הכושר לפי סעיף 157א(ו) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), בגין הפעלתו של חדר הכושר תוך שימוש חורג מתכנית וללא היתר, אגב הפרת צווים שיפוטיים ומנהליים, ונוכח קביעה בדבר קיומה של חזקה, שלא נסתרה, כי השימוש במקרקעין עלול להעמיד את הציבור בסכנה.

15



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 20-09-17985 חלילי ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז תל אביב ואח'

תיק חיצוני :

### העובדות בתמצית

- 1
- 2
3. מכון הכושר פועל בקומת המשרדים של בנין אואזיס ברמת גן, ומעליו ניצבות קומות מגורים.
- 3 מכון הכושר תופס שטח של כ- 1,500 מ"ר, ויש לו כ- 4,000 מנויים. המכון פועל שלא כחוק,
- 4 משום שהקומה בה הוא מצוי מיועדת לשימושים אחרים (משרדים).
4. ביום 26.11.2017 ניתן צו מנהלי להפסקת עבודות הבניה של מכון הכושר, אלא שהצו לא
- 6 קויים וההכנות לקראת פתיחתו לקהל הרחב נמשכו כסדרן. בסופו של דבר, המכון נפתח
- 7 לקהל.
5. ביום 19.12.2017 ניתן צו להפסקת השימוש במכון הכושר על ידי בית המשפט לעניינים
- 9 מקומיים. ביצועו של הצו עוכב בהסכמה ליום 22.3.2018, אך בפועל, גם לאחר אותו מועד,
- 10 המבקשים המשיכו להפעיל את מכון הכושר עד להגשת העתירה הנוכחית.
6. ביום 21.1.2018 אישרה הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן (להלן: "הוועדה
- 12 המקומית") את השימוש החורג של מכון הכושר, אלא שביום 15.11.2018 התקבל ערר על
- 13 החלטה זו, והיא בוטלה, לאחר שנקבע כי לא קיימת הצדקה תכנונית להתיר שימוש חורג וכי
- 14 יש לתת משקל משמעותי לאינטרס השמירה על החוק ולמניעת עבריינות בניה. חרף ההחלטה
- 15 האמורה, המשיכו המבקשים להפעיל את מכון הכושר, כפי שעשו זאת עוד מיומו הראשון,
- 16 ללא היתר לשימוש חורג, הגם שעתירה מנהלית שהגישו נגד אותה החלטה, נמחקה
- 17 בהסכמתם ביום 12.2.2019.
7. ביום 24.12.2018 החליט בית המשפט לעניינים מקומיים להאריך את המועד לכניסת צו
- 19 ההפסקה לתוקף עד ליום 3.3.2019. בקשתם של המבקשים להאריך את המועד פעם נוספת,
- 20 נדחתה ביום 11.3.2019.
8. המבקשים ניסו אמנם ליזום תכנית נקודתית שתכשיר את פעילותו של המכון, אלא שהוועדה
- 22 המחוזית קבעה ביום 11.6.2019 כי יש מקום להכנת תכנית כללית למקרקעין, תוך שצויין כי
- 23 היא רואה בחומרה שימוש שנעשה ללא היתר ותוך הפרת צווים.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 20-09-17985 חלילי ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז תל אביב ואח'

תיק חיצוני :

9. ביום 13.11.2019 נדחה ערעור שהגישו המבקשים על החלטת בית המשפט לעניינים מקומיים  
שלא לעכב את כניסתו לתוקף של צו הפסקת השימוש במקרקעין. גם החלטה זו לא שכנעה  
את המבקשים לחדול מן השימוש האסור במכון הכושר.
10. ביום 21.11.2019 דחתה הוועדה המקומית את בקשת המבקשים לשימוש חורג במקרקעין.
11. אחר כל הדברים האלה, ונוכח המשך השימוש הרצוף במכון הכושר, ניתן ביום 15.1.2020 צו  
מנהלי להפסקת השימוש במכון, אך חרף זאת, השימוש האסור נמשך ממש עד לאחרונה.
12. ביום 12.2.2020 ניתנה הוראה להפסקת שירות במקרקעין לפי סעיף 157א לחוק. לאחר מכן  
נערך שימוע למבקשים וביום 8.6.2020 החליטה הרשות המאשרת להורות על ניתוק  
התשתיות של מכון הכושר.
13. המבקשים הגישו ערר על החלטתה של הרשות המאשרת. ביום 3.9.2020 דחתה ועדת הערר  
את הערר. ועדת הערר קבעה כי השימוש בסמכויות הניתוק לפי סעיף 157א לחוק נעשה  
במשורה, אלא שכאן מדובר בעבירה שיש לה היקף נרחב - שימוש שלא כדין בשטח של 1,500  
מ"ר - ומדובר במקרה חריג גם בשל התנהלות המבקשים, החוזרים ומפרים צווים שיפוטיים  
האוסרים על הפעלתו של מכון הכושר. עוד נקבע כי על הוועדה המקומית להלחם בתופעה של  
עבריינות הבניה, תוך שימוש בסמכות הניתוק מתשתיות. בנוסף נקבע כי קיומה של סכנה  
בטיחותית איננו מהווה תנאי להפעלת סמכות זו. ועדת הערר ציינה כי אין כל התכנות  
להסדרת השימוש בעתיד הנראה לעין, וגם לא מדובר בניתוק תשתיות לדירת מגורים, אלא  
לעסק שמרגע לידתו פועל ללא היתר לשימוש חורג. הוועדה הוסיפה וקבעה כי אין ספק באשר  
לקיומן של עבירות בניה ואין גם ספק בנוגע להיקפן הנרחב, הן בשטח הנרחב שהן תופסות  
והן במספר המנויים המשתמשים במכון הכושר. הוועדה גם קבעה כי טענות המבקשים הן  
מקוממות, משום שמשיקולים כלכליים גרידא הם הפרו ועודם מפירים צווי הפסקת שימוש  
ועוד מציגים את עצמם כקורבן.
14. מכאן העתירה שלפניי.
15. יצוין כי אגב בירור בקשה זו ולאחר שלא ניתן צו ביניים במעמד צד אחד, בוצע ניתוק תשתיות  
של המכון, אלא שבסמוך לאחר מכן התברר כי מאן דהוא חיבר מחדש את המכון, שלא כדין,



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 20-09-17985 חלילי ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז תל אביב ואח'

תיק חיצוני :

למערכת המים הציבורית, דבר המהווה לכאורה עבירה פלילית לפי ס' 127(א)(3) לחוק תאגידי מים וביוב, תשס"א- 2001 ולפי ס' 400 לחוק העונשין, תשל"ז- 1977.

### טענות הצדדים

16. המבקשים טוענים כי שגיאתם היחידה היתה בכך שפתחו את מכון הכושר מבלי לקבל היתר מראש לשימוש חורג, אך עדיין אין בכך כדי להצדיק עשיית שימוש בכלי הדרקוני של ניתוק תשתיות לנכס, משום שהצעד הזה ננקט במקרה דנן לצרכי אכיפה בלבד, על אף שלא לכך נועד אמצעי זה. שיקול דעתה של הרשות המאשרת היה פגום, כך טוענים המבקשים, משום ש"אולי מדובר במקרה מכעיס והיינו מצפים שהמבקשים ינהגו אחרת", אך עדיין, השימוש בסמכות הניתוק צריך להעשות במשורה, ולהשמר אך ורק למקרים בהם קיימת סכנה מיידית לציבור. במקרה דנן לא קיימת סכנה כזו, משום שהמכון אוחד בכל האישורים הבטיחותיים הנדרשים, ורק לאחר הגשת הערר, נטען לראשונה כי הפעלתו יוצרת סכנה בטיחותית. כמו כן, לא מדובר במקרה חריג וקיצוני במידה שמצדיקה שימוש באמצעי של ניתוק מתשתיות. למעשה, ההחלטה כאן מבקשת להפוך את סמכות הניתוק לכלי אכיפה נוסף, כאילו היה עוד כלי בארגז הכלים שבפרק י' לחוק, ולא כך הוא הדבר. לטענת המבקשים, לא מתקיימת במקרה דנן פגיעה משמעותית בתכליות החוק, משום שמוסדות התכנון התרשמו בשעתו כי השימוש מתאים לבנין, ואיננו יוצר מטרדים או הפרעות לתושבים. השימוש אף תואם את אופי הסביבה העירונית כסביבה תוססת, מגוונת וצבעונית שחיים בה בכפיפה אחת מסחר, תעסוקה, חינוך ומגורים, ומכון כושר מהווה השלמה ראויה לשימושים הללו. מדובר בחלל בן 1,500 מ"ר שאיננו מתאים לשמש כמשרדים. המבקשים טוענים עוד כי הוועדה המקומית עצמה סברה בשעתו כי אין מניעה להתיר שימוש חורג לצרכי מכון הכושר, ומכל מקום, "הפרת החוק בענייננו אינה כה חריגה", משום שרק ביום 13.11.2019 נדחתה הבקשה להאריך את המועד לכניסת צו ההפסקה לתוקף. כמו כן, ועדת הערר לא שקלה את הפגיעה בצדדים שלישיים, הם עובדי מכון הכושר והספקים. ניתוק התשתיות ימיט חורבן כלכלי על המבקשים, אשר השקיעו את כל הונם במכון הכושר. לטענתם של המבקשים, סיכויי ההצלחה של ההליך העיקרי הם גבוהים, ומאזן הנוחות נוטה לטובתם משום שאם לא יינתן צו ביניים כמבוקש- העתירה תתייתר עוד בטרם נשמעה.

17. המשיבות מתנגדות לבקשה וטוענות כי דינה להדחות, משום שהעתירה העיקרית נעדרת כל סיכויי הצלחה. לטענתן, מדובר בעתירה מקוממת שהוגשה על ידי מי שמבצעים מזה זמן רב



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 20-09-17985 חלילי ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז תל אביב ואח'

תיק חיצוני :

1 עבירות מתחום התכנון והבניה ופונים לבית המשפט בחוסר נקיון כפיים משווע, כדי לקבל  
2 סעד שיאפשר להם להמשיך ולבצע עבירות. המבקשים עושים ביוזעין שימוש שלא כדין  
3 במקרקעין, לאורך זמן, ולא נמצאה כל עילה להתערב בהחלטתה של הרשות המאשרת  
4 להורות על הניתוק. זאת ועוד, מדובר למעשה בנסיון לתקוף בדרך לא דרך את צו הפסקת  
5 השימוש השיפוטי החלוט שניתן בקשר למכון. כמו כן, בית המשפט איננו נוטה להתערב  
6 בשיקול דעתם של מוסדות התכנון, ודאי לא במקרה כמו זה. עוד טוענות המשיבות כי אין כל  
7 מניעה לעשות שימוש בסמכות הניתוק מתשתיות לצרכי אכיפה, מה גם שלא נסתרה חזקת  
8 המסוכנות הכרוכה בשימוש החורג. בנוסף, ועדת הערר שקלה את כלל השיקולים  
9 הרלבנטיים, לרבות הפגיעה הכלכלית והשלכות משבר הקורונה. גם מאזן הנוחות איננו פועל  
10 לטובת המבקשים שכן ממילא קיים איסור על המשך השימוש במכון הכושר נוכח צווים  
11 שיפוטיים חלוטים, כך שלא הניתוק מן התשתיות הוא שיסב למבקשים נזק.

### 12 דין והכרעה

13 18. לאחר עיון בטיעוני הצדדים, באתי לכלל מסקנה כי דין הבקשה להדחות.

14 19. אקדים ואומר כי יש לראות בחומרה רבה את העובדה שבזמן שההליך הנוכחי עודנו תלוי  
15 ועומד וממתין להכרעה, בוצע חיבור פיראטי ובלתי חוקי של מכון הכושר לרשת המים  
16 העירונית, לאחר שהמכון כבר נותק ממנה בעקבות החלטתה של ועדת הערר שביצועה לא  
17 עוכב. ביקשתי את התייחסותם של המבקשים למעשה חמור זה, אלא שמענה ענייני לכך לא  
18 ניתן, זולת הטענה שהמבקשים כלל לא ידעו כי הניתוק בפועל אכן בוצע, וממילא נוכח הסגר,  
19 אין כל צריכת מים במכון. נשאלת איפוא השאלה מי בדיוק דאג להתחבר לרשת המים, שעל  
20 ניתוקה הוא כביכול כלל לא ידע. ברור גם לכל בר-בי-רב למי היה אינטרס בחיבור פיראטי  
21 שכזה, ומי לא היה מוכן להמתין עד להכרעה בבקשה לצו ביניים. מי שנוהג בדרך שכזו של  
22 עשיית דין עצמי בענין הנוגע לליבת העתירה, אל לו לצפות כי בית המשפט יושיט לו סעד:  
23 "חייב אדם להחליט בלבבו אם מבקש הוא סעד מבית-משפט או אם עושה הוא דין לעצמו.  
24 שני אלה בה-בעת לא יעשה אדם, דהיינו: בית-משפט לא יושיט סעד למי שבמקביל לפנייה  
25 לבית-המשפט עושה דין לעצמו ומבקש להעמיד את זולתו בפני עובדות מוגמרות. הלכה זו  
26 הילכת-יסוד היא במשפט והגיונה נלמד מעצמו. העותרים עברו על לאו שבהלכה, ומטעם  
27 זה אין אנו רואים הצדק להידרש לעתירתם". (דברי כב' השופט (כתוארו אז) מ' חשין בבג"ץ  
28 8898/04 מרים ג'קסון נ' מפקד כוחות צה"ל באיו"ש (פורסם בנבו, 28.10.2004); ראה גם



## **בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים**

**עת"מ 20-09-17985 חלילי ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז תל אביב ואח'**

תיק חיצוני :

- 1 בג"ץ 8918/03 סלים אסמעיל חסן נ' ועדת משנה לפיקוח, מועצת התכנון העליונה, המנהל
- 2 האזרחי (פורסם בנבו, 04.06.2009) בפסקה 9).
- 3 20. כך גם העובדה שהמבקשים המשיכו להפעיל את מכון הכושר עובר להגשת העתירה תוך הפרת
- 4 צווים שיפוטיים חלוטים האוסרים עליהם לפחות מאז יום 3.3.2019 לעשות כן (מועד פקיעת
- 5 הארכה האחרונה להפסקת הפעילות במכון), מהווה חוסר נקיון כפיים שיש בו די על מנת
- 6 לדחות את הבקשה על הסף (מסקנה זו לא תשתנה אף אם נניח לטובת המבקשים כי ההפרה
- 7 החלה "רק" ביום 13.11.2019, קרי, לפני עשרה חודשים). וכפי שנפסק בעע"מ 65/13 הועדה
- 8 המחוזית לתכנון ובניה חיפה נ' נאות מזרחי בע"מ (פורסם בנבו, 07.07.2013): "מוטב היה
- 9 לה, לעתירתה של נאות מזרחי בע"מ, להידחות על הסף עוד בשערי בית משפט קמא. נאות
- 10 מזרחי בע"מ פשלה בעשיית דין עצמית, בבנייה בלתי-חוקית, עברה על החוק בעניין נושא
- 11 העתירה, ביקשה להעמיד את מוסדות התכנון בפני עובדה מוגמרת, לצורך רווח כספי. אין
- 12 הצדקה להושיט סעד למי שבא בחוסר ניקיון כפיים שכזה, וראוי היה עוד מלכתחילה לסלק
- 13 את העתירה על הסף." (בפסקה 4 לפסק דינו של כב' השופט נ' סולברג).
- 14 21. לגופו של ענין, שני שיקולים עיקריים עומדים על הפרק כאשר בית המשפט דן בבקשה למתן
- 15 צו ביניים. השיקול האחד הוא סיכויי ההצלחה של העתירה, והשיקול השני הוא מאזן
- 16 הנוחות. מבקש הצו נדרש איפוא לעמוד בשני תנאים מצטברים: האחד, להראות כי סיכויי
- 17 ההצלחה בעתירה הם גבוהים, והשני, להראות כי מאזן הנוחות נוטה לטובתו (בר"מ 5776/13
- 18 עמותת מקום להיות- בית הספר "מעין" נ' מנכ"ל משרד החינוך (26.8.2013); בר"מ
- 19 6252/12 מדיטקס בע"מ נ' מכבי שירותי בריאות (29.08.2012)). בין שני השיקולים הללו
- 20 מתקיימת מערכת יחסים של "מקבילית כוחות", על פיה ככל שסיכויי העתירה נמוכים, כך
- 21 שיקול מאזן הנוחות מקבל משקל גבוה יותר, ולהיפך (בר"מ 5338/10 מנרב הנדסה ובניין
- 22 בע"מ נ' החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ (8.9.2010); בר"מ 8601/10 ק.מ.מ מפעלי
- 23 מחזור בע"מ נ' עיריית תל אביב (20.12.2010); בר"מ 4434/11 פי.ג'י.אל הנדסה ותכנון
- 24 תחבורה בע"מ נ' נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ (11.07.2011); בר"מ
- 25 6072/12 יצחק דוד נ' עיריית נצרת עילית (19.09.2012)).
- 26 בנוסף נקבע כי אבן הבוחן המרכזית בשאלת הסעד הזמני היא מאזן הנוחות (בר"מ 6078/18
- 27 קלאב הוטל ניהול (1996) בע"מ נ' מדינת ישראל משרד המשפטים ועדת המכרזים



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 17985-09-20 חלילי ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז תל אביב ואח'

תיק חיצוני :

- 1 המשרדית לענייני רכישות (20.8.2018); בר"מ 2893/18 צחור- צדק, חופש, חינוך ורווחה  
2 בירושלים נ' עיריית ירושלים (24.4.2018)).
- 3 22. במקרה דנן ומבלי לקבוע מסמרות, דומה כי סיכויי ההצלחה בעתירה נמוכים מאוד המה.  
4 החלטתה של ועדת הערר מנומקת ומפורטת היטב, וניתנה לאחר דיון יסודי ומעמיק בטענות  
5 הצדדים. ממילא, נטייתו של בית המשפט לעניינים מנהליים תהיה שלא להתערב בהחלטה  
6 מקצועית של הרשות, המצוייה בליבת שיקול דעתה המקצועי, ולו מן הטעם שבית משפט זה  
7 איננו מכהן כרשות תכנון עליונה, איננו משים עצמו מומחה מקצועי לבחינת שיקולים  
8 תכנוניים או אכיפתיים ואין הוא מחליף את שיקול דעת מוסדות התכנון בשיקול דעתו הוא,  
9 במובן זה שלא יתערב בהחלטותיהם אלא אם נפל בהן פגם מהותי, כגון חריגה מסמכות או  
10 חוסר תום לב, או כאשר שיקול הדעת שלהם חרג באופן קיצוני ממתחם הסבירות (בג"צ  
11 אדם טבע ודין - אגודה ישראלית להגנת הסביבה נ' המועצה הארצית לתכנון ובניה  
12 2920/94 317/10 אהוד שפר נ' מורן סקאל יניב (פורסם בנבו, 23.8.2012)).
- 13 23. מקור הסמכות של הרשות המאשרת להורות על ניתוק מבנה מתשתיות מצוי בסעיף 157א(ו)  
14 לחוק, הקובע:
- 15 "ראתה הרשות המאשרת כי בנייתה של יחידת דיור, מסחר, שירותים או תעשייה היוותה  
16 סטייה מהיתר, רשאית היא להורות לחברה, למנהל או לספק, למנוע או להפסיק מתן חשמל,  
17 שירותי טלפון או מים, לפי הענין, לאותה יחידה."
- 18 על פי דברי ההסבר להצעת החוק (תיקון מס' 16), מדובר באמצעי שנועד לאכיפת הוראות  
19 החוק (הצעת חוק 1466, תש"ס- ע' 293). אין איפוא יסוד לטענת המבקשים כאילו אין לעשות  
20 שימוש בהוראה זו לצרכי אכיפה. פשיטא שלא מדובר בסנקציה עונשית. וכי אם לא לשם  
21 אכיפה נועדה סמכות זו- לשם מה היא בכלל נועדה?
- 22 24. אין חולק כי המבקשים עושים ביוזעין שימוש חורג במקרקעין, מן היום הראשון לפתיחתו  
23 של המכון. המבקשים מתעלמים לחלוטין מצווים שיפוטיים ומנהליים שאסרו עליהם את  
24 המשך השימוש. אכן, מעת לעת הוארך מועד כניסתם לתוקף של הצווים, אך גם לאחר  
25 שהארכות פגו והצווים נכנסו לתוקף מחייב, המשיכו המבקשים להתעלם מהם בריש גליי,  
26 משיקולים כלכליים גרידא. אם נאחז את השור בקרניו, ענין לנו לכאורה בעברייני תכנון  
27 בנייה, פשוטו כמשמעו, אשר מבקשים כעת סעד מבית משפט זה, על מנת להמשיך ולהפר צווי



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 20-09-17985 חלילי ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז תל אביב ואח'

תיק חיצוני :

- 1 סגירה חלוטים שניתנו בעניינם. פשיטא שבית המשפט לעניינים מנהליים איננו אמור ליתן יד
- 2 ולהושיט סיוע למעשים כגון אלו.
- 3 25. רבות דובר על החומרה היתירה שיש לייחס למי שעושים דין לעצמם ומעמידים הן את הציבור
- 4 והן את מוסדות התכנון בפני עובדה מוגמרת של שימושים חורגים ובניה בלתי חוקית. נפסק
- 5 כי "בכך פוגעים עברייני הבנייה בתכנון הראוי שעליו עמלו מוסדות התכנון ולא פחות מכך
- 6 בשלטון החוק, בציבור ובסביבה. הצורך להגן על שלטון החוק והצורך להרתיע עברייני בנייה
- 7 נושאים, איפוא, משקל חשוב בבוא מוסד התכנון לשקול את אישורה של תכנית המכשירה
- 8 בדיעבד חריגות בנייה" (דברי כב' הנשיאה א' חיות בע"מ 9387/17 המרכז האקדמי למשפט
- 9 ולעסקים נ' ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית (פורסם בנבו, 14.10.2018), בפסקה
- 10 19). ראה גם דברי כב' השופט (כתוארו אז) א' רובינשטיין בע"מ 65/13 הועדה המחוזית
- 11 לתכנון ובניה חיפה נ' נאות מזרחי בע"מ (פורסם בנבו, 07.07.2013), בפסקה י"ט: "בגדר אותם
- 12 שיקולים רחבים על מוסדות התכנון להביא בחשבון גם שיקולים שעניינם ההגנה על שלטון
- 13 החוק ואי עידודה של עבריינות בניה ... הזדמן לי לציין, כי 'על אחת כמה וכמה בעידננו
- 14 עתה, וכשהמדובר במעין מכת מדינה של בניה בלתי חוקית ולא אחת ולא שתיים איש הישר
- 15 בעיניו יעשה, שיש מקום להביא שיקולים אלה בחשבון'. נוכח חשיבותו של אינטרס
- 16 השמירה וההגנה על שלטון החוק, אין ניתן להלוש גישה לפיה בניה בלתי חוקית והתעלמות
- 17 ממצב תכנוני קיים הם נחלתם של בתי המשפט בלבד ואינם מעניינם של מוסדות התכנון."
- 18 ברוח זו ממש נפסק ברע"פ 1520/01 יעקב ורות שוויצר נ' יושב-ראש הוועדה המחוזית לתכנון
- 19 ולבניה, פ"ד נו(3) 595, 606 (2002): "אין להשלים עם הזלזול בחוקי התכנון ובהליכים
- 20 הנדרשים על-פיהם – זלזול שהפך כמעט לנורמה מקובלת בחברתנו. ... דיני התכנון נמנים
- 21 עם הכלים שיצר המחוקק כדי להבטיח את ההגנה על ערכים אלה, על-כן, ועקב עוצמתם
- 22 של האינטרסים העומדים מנגד, מצווים מוסדות התכנון למלא את חובתם ולשמש כבלם אל
- 23 מול הפרות החוק." (ראה גם עת"מ (מינהליים ת"א) 31159-08-19 שלמה (סולומון) הלוי נ'
- 24 עיריית רמת השרון (פורסם בנבו, 01.03.2020), בפסקה 36).
- 25 26. לא מצאתי יסוד לטענת המבקשים לפיה רק סכנה בטיחותית, ואין בלתי, יכולה להצדיק
- 26 שימוש בסנקציה של ניתוק מתשתיות לפי ס' 157א(ו) לחוק. לא מדובר בדרישה המעוגנת
- 27 בלשונו של סעיף 157א לחוק, וגם אין היא נמנית על תכליותיו של הסעיף. סכנה בטיחותית
- 28 היא אמנם שיקול אחד מבין השיקולים שיש לשקול כאשר באים לעשות שימוש בסמכות לפי
- 29 סעיף 157א לחוק, אך לא מדובר בתנאי ואין בלתי להפעלתה. ראה למשל עת"מ (מינהליים





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 17985-09-20 חלילי ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז תל אביב ואח'

תיק חיצוני :

- 1 ת"א) 48701-04-18 הדר קופלינסקי נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה רמת גן (פורסם בנבו,
- 2 10.05.2018) בפסקה 26 ; וכן ראה עת"מ (מינהליים ת"א) 14840-05-16 הום פלייס מגורים
- 3 והשקעות בע"מ נ' עיריית רמת גן (פורסם בנבו, 24.05.2016), שם נפסק כי "כך גם קיומה
- 4 של סכנה בטיחותית מיידיית הינה רק אחד השיקולים בהפעלת הסמכות לפי סעיף 157א
- 5 לחוק ולא תנאי הכרחי מוקדם להפעלתה...". (בפסקה 22). עוד ראה עת"מ (מינהליים נצ')
- 6 62385-09-19 יוחאי כהן נ' ועדת ערר מחוזית צפון (פורסם בנבו, 27.02.2020), בפסקה 27).
- 7 27. אכן, אין חולק כי השימוש בסמכות להורות על ניתוק מתשתיות ראוי כי ייעשה במקרים
- 8 חריגים ויוצאי דופן בחומרתם, כפי שגם נפסק במסגרת עת"מ (מנהלי באר שבע) 287/03 דג
- 9 סוף בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, אילת, (פורסם בנבו, 21.11.2003), ברם, כפי
- 10 שעוד נפסק באותו ענין: "ואולם הדמיון של הבונה משגשג, ובמיוחד בדורנו. קמים מבנים
- 11 ממבנים שונים למטרות מגוונות, לפעמים בהיתר ולפעמים שלא בהיתר. המחוקק הגיע
- 12 למסקנה שיש להעניק לרשות של אזור, האחראית על התכנון והבניה, כלי אכיפה דרסטי
- 13 (וראה הסייג בסעיף 157א(ח) לחוק תכנון ובניה). בשל אפשרויות הבניה הרבות החליט
- 14 המחוקק, כנראה, שמוטב שלא להגביל את הסמכות על-ידי קביעת תנאי סף מגבילים,
- 15 אחרת הבונה היצירתי ימצא את הפירצה." (בפסקה 4).
- 16 המקרה שלפנינו הוא בהחלט מקרה חריג וחמור, שכן מדובר במי שלאורך תקופה ארוכה
- 17 עושים דין לעצמם, מתעלמים מצווי הפסקה מנהליים ושיפוטיים, וממשיכים להפעיל את
- 18 מכון הכושר שלא כחוק, ומשיקולים כלכליים גרידא. קשה איפוא להלום את טענתם כאילו
- 19 החלטתה של הרשות המאשרת תחילה, וזו של ועדת הערר בעקבותיה, חרגה ממתחם
- 20 הסבירות. וכי מה עוד נותר למוסדות התכנון לעשות, על מנת לאכוף על המבקשים ציות
- 21 להחלטותיהם? כמו כן, כאשר מדובר בעבריינות בניה הולכת ונמשכת ביחס לשטח כל כך
- 22 נרחב (1,500 מ"ר), שכל תכליתה היא הפקת רווח כלכלי מן השימוש האסור, ולאחר שכבר
- 23 מוצו דרכי הפעולה האחרות לשם אכיפת הציות לדיני התכנון והבניה, אין מקום למנוע מן
- 24 הרשות המאשרת עשיית שימוש בסמכותה להורות על ניתוק מתשתיות.
- 25 משכך, דומה כי סיכויי ההצלחה של העתירה הם נמוכים ביותר.
- 26 28. מסקנה זו בדבר קלישות סיכויי העתירה מכריעה את הכף לחובת המבקשים, משום שאף אם
- 27 הייתי מניח לטובתם כי מאזן הנוחות נוטה לכיוונם, אזוי העובדה שסיכויי ההליך העיקרי



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 17985-09-20 חלילי ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז תל אביב ואח'

תיק חיצוני :

1 הם נמוכים במידה שתוארה, יש בה כדי לחרוץ לשבט את גורל הבקשה לצו ביניים. כפי  
2 שנפסק ברע"א 2826/06 שלמה אליהו אחזקות בע"מ נ' ישעיהו לנדאו אחזקות 1993 בע"מ  
3 (06.06.2006): "כמובן, שהן הזכות לכאורה והן מאזן הנוחות חייבים לעמוד ברף מינימאלי  
4 על מנת שבית המשפט (או הרשם) ייעתר לבקשה למתן סעד זמני." (בפסקה 3). ראה גם  
5 רע"א 3533/09 נציגות הבית המשותף נ' ירון עיון (פורסם בנבו, 1.9.2009), בפסקה 7; עת"מ  
6 (מינהליים ת"א) 33265-11-19 עמותת נתיב שמיים לקהילת יוצאי אתיופיה נ' עיריית אור  
7 יהודה (פורסם בנבו, 27.05.2020), בפסקה 3).

8 29. זאת ועוד, באשר למאזן הנוחות, אין ספק כי אי מתן הצו יסב למבקשים נזק כלכלי כבד,  
9 ולמעשה, ימנע מהם את המשך היכולת לעשות שימוש במכון הכושר. מאידך, יש לשקול את  
10 הפגיעה הקשה באינטרס הציבורי, אינטרס המחייב את אכיפת דיני התכנון והבניה, ואין  
11 להשלים עם הפרת חוק רבתי כמו במקרה דנן, הפרה שנועדה להגדיל ולהאדיר את רווחיו של  
12 המפר על חשבון האינטרס הציבורי. כפי שנפסק בבר"מ 3958/11 אפרת חכמון ו-7 אח' נ'  
13 ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 24.05.2011): "אכן, לא ניתן לחלוק  
14 על כך כי בהיבט של מאזן הנוחות, ניתוק החשמל בדירות אותן שוכרים המבקשים לא  
15 יאפשר להם ליהנות מן המושכר. יחד עם זאת, בנסיבות העניין, איני סבור כי קמה עילה  
16 להתערבות בהחלטת בית המשפט לעניינים מנהליים. ראשית, יש לתת את הדעת לקביעות  
17 בית המשפט לעניינים מנהליים באשר לסיכויי העתירה. כפי שציינתי לעיל קביעות אלה  
18 משליכות על האופן בו נבחן מאזן הנוחות. ... שנית, אף בהיבט מאזן הנוחות מקובלת עלי  
19 קביעת בית המשפט לעניינים מנהליים. שקילת האינטרס הציבורי ובכלל זאת הצורך למנוע  
20 מבעלי המבנה להוסיף וליהנות ממנו על אף עבירות הבנייה שבוצעו בו, כנגד הנזק שייגרם  
21 למבקשים - מוביל למסקנה כי מאזן הנוחות נוטה לטובת המבקשים. על כך אוסיף כי  
22 המבקשים יודעים מזה זמן רב על ההליכים המתנהלים בשל עבירות הבנייה שבוצעו ובפרט  
23 על היות ניתוק החשמל על הפרק - לכל הפחות הם יודעים על כך מאז הגשת העתירה על  
24 ידם ... בנסיבות אלה היה להם פרק זמן לא קצר להיערך ולמצוא פתרון חלופי." (דברי כב'  
25 השופט י' דנציגר, בפסקה 8).

26 30. כמו כן, העתירה מכוונת אך ורק נגד ההחלטה לנתק את מכון הכושר מן התשתיות, ולא נגד  
27 צווי הסגירה, ולא בכדי, משום שאלה כבר הפכו חלוטים. על כן, גם לו היה ניתן צו ביניים  
28 כמבוקש, לא היה בכך כדי להפוך את השימוש במכון לחוקי, אלא רק למנוע ממוסדות התכנון  
29 את האמצעי היעיל האחרון שעוד נותר להם לצורך אכיפת דיני התכנון והבניה על המבקשים.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 20-09-17985 חלילי ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז תל אביב ואח'

תיק חיצוני :

- 1 ממילא, אי הנוחות שתיגרם למבקשים אינה מחמת צו הניתוק מתשתיות, אלא בעטיים של
- 2 הצווים השיפוטיים והמנהליים שהורו על הפסקת השימוש במכון, ואשר אינם מושא עתירה
- 3 זו.
- 4 31. כמו כן, אף אם בסופו של יום תתקבל העתירה, יהיה ניתן לרפא את הנזק הכלכלי שנגרם
- 5 למבקשים בעטיו של הניתוק, באמצעות הטלת חיוב כספי על מי שגרם לו, כך שמדובר בנזק
- 6 כלכלי בר תיקון (עע"מ 706/20 עו"ד יעקב פרנקו נ' הרשות המאשרת לפי סעיף 157 א לחוק
- 7 התכנון ובניה (פורסם בנבו, 18.02.2020)).
- 8 32. בנסיבות אלה, מאזן הנוחות איננו מטה את הכף לטובת המבקשים.
- 9 33. אשר על כן הבקשה למתן צו ביניים- נדחית. המבקשים ישלמו לכל אחת מן המשיבות את
- 10 הוצאות הבקשה בסך 7,500 ₪.
- 11 34. המזכירות תשלח את ההחלטה לצדדים.
- 12
- 13
- 14 ניתנה היום, ח' תשרי תשפ"א, 26 ספטמבר 2020, בהעדר הצדדים.
- 15
- 16 חגי ברנר, שופט, סגן הנשיא
- 17