



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-06-32969 אביב ואח' נ' ישראל

לפני כבוד השופט עדי הדר

התובעים:

1. כנען אביב

2. רפי רווה

3. שדמה רווה

נגד

הנתבעת:

רשות מקרקעי ישראל

פסק דין

לפני ביהמ"ש תביעת חוכרים להשבת תשלום חלק מדמי היתר לרשות מקרקעי ישראל.

כתב התביעה

1. התובעים הגישו ביום 14.6.17 תביעה בה ביקשו לחייב את רשות מקרקעי ישראל להשיב להם הסך של 141,881 ₪ שלטענתם נגבה מהם שלא כדין. התובעים טענו שמתוך היסח דעת הגישו תכניות שאושרו כאשר הבית הישן בקדמת המגרש עדין מסומן להריסה (כמו בתכנית הקודמת) - למרות שכבר לא היה צורך בהריסתו, שכן לא תוכננה בנייה חדשה בקדמת המגרש. לכן, הם זכאים לפטור מחלק מדמי ההיתר בהתאם להחלטה של הנתבעת בעניין זה שחלה על בקשת התובעים.

כתב ההגנה

2. הנתבעת הגישה ביום 11.7.17 כתב הגנה בו טענה שבעקבות שליחת מפקח למוכר למדה שבניגוד למוסכם, ועל אף שחלפו כמעט שבע שנים ממועד קבלת אישורה של רמ"י לבקשת 2006, החוכרים טרם הרסו את הבית המקורי שעמד על המגרש וכי הם גם לא טרחו להודיע לרמ"י כי החליטו לשנות את תכניתם. לכן, טענה הנתבעת, ההחלטה על מתן פטור אינה חלה על התובעים שכן יש להחיל עליהם הדין שהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה בשנת 2006.

הדיון הראשון

3. הדיון הראשון התקיים ביום 20.2.18 לפני כבוד השופטת הדס פלד. ביהמ"ש קבע הדיון לתזכורת צדדים על מנת לאפשר לב"כ הנתבעת לבדוק האם ניתן לצרכי החישוב לפעול על בסיס הבקשה המקורית להיתר בהנחה שהבית הקדמי לא נהרס ולחייב את דמי ההיתר כאילו לא נעשתה הטעות הנטענת וכן לעניין הליכים מנהליים אשר על פי הנטען היה על התובעים לנקוט ביחס לחישוב דמי היתר ביתר בגין שבילים וחצר.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-06-32969 אביב ואח' נ' ישראל

הדיון השני

4. הדיון השני התקיים ביום 22.11.18. ביהמ"ש (כבוד השופטת פלד) הורה על מיצוי הליכים מקדמיים והגשת ראיות.

הגשת ראיות

5. התובעים הגישו ראיותיהם, לאחר שביקשו וקיבלו ארכה פעמיים, ביום 27.2.19. הנתבעת הגישה ראיותיה, לאחר שביקשה וקיבלה ארכה שלוש פעמים, ביום 8.7.19.

הדיון השלישי

6. הדיון השלישי התקיים ביום 18.9.19. ביהמ"ש (כבוד השופטת פלד) קבע התובענה לשמיעת ראיות.

החלטה על העברת התובענה למותב אחר

7. התובעים ביקשו ביום 25.12.19 מהמותב להעביר שמיעת התובענה למותב אחר. כבוד השופטת פלד החליטה ביום 21.1.20 על העברת התובענה לכבוד סגנית הנשיא לצורך קביעת מותב אחר.

הדיון הרביעי

8. הדיון הרביעי התקיים ביום 18.6.20 לפני מותב זה. זאת, לאחר שהמועד המקורי שנקבע לחודש מרץ נדחה עקב תקופת החרום שהוכרזה באותו חודש. ביהמ"ש קבע מועד לדיון מקדמי נוסף בנוכחות נציגת הנתבעת וכן קבע מועד לשמיעת ראיות.

הדיון החמישי

9. הדיון החמישי התקיים ביום 26.7.20. ביהמ"ש החל במינוי מומחה מטעמו.

הגשת חו"ד של המומחה מטעם ביהמ"ש

10. המומחה מטעם ביהמ"ש השמאי והמודד זוהר עירון הגיש חו"ד ביום 14.1.21.

הדיון השישי

11. הדיון השישי התקיים ביום 9.3.21. ביהמ"ש הורה לצדדים לתאם מועד לחקירת המומחה מטעם ביהמ"ש.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-06-32969 אביב ואח' נ' ישראל

הסדר דיוני

12. ביהמ"ש נתן ביום 19.3.21 תוקף של החלטה להסדר דיוני לפיו הצדדים וויתרו על חקירות העדים והמומחה ונתן צו להגשת סיכומים.

הגשת סיכומים

13. התובעים הגישו סיכומיהם, לאחר שביקשו וקיבלו ארכה, ביום 19.4.21. הנתבעת הגישה סיכומיה, לאחר שביקשה וקיבלה ארכה, ביום 13.5.21. התובעים הגישו סיכומי תשובה ביום 25.5.21.

הדיון השביעי

14. הדיון השביעי התקיים ביום 14.7.21 ובו ענו הצדדים לשאלות ביהמ"ש. ביהמ"ש קצב לנתבעת פרק זמן להודיע אם עומדת על פסק דין מנומק וביום 26.7.21 היא הודיעה כי עומדת על מתן פסק דין מנומק.

דיון והכרעה

15. על ביהמ"ש להכריע במחלוקת שלהלן: האם התובעים זכאים לפטור מחלק מדמי ההיתר בהתאם להחלטה שהוחלה לאחר שהגישו הבקשה להיתר בשנת 2006 ?

גרסת התובעים

16. התובעים טענו בכתב התביעה כי מכוח תפקידה, הנתבעת מנהלת את המקרקעין הידועים כגוש 6558 חלק מחלקה 577 תת חלקה 1, רחוב קיבוץ גלויות 163 בהרצליה (להלן: "המוחכר"). התובעים טענו כי המגרש מוחכר לתובעים 2-3 כשבפועל התובע 1, (להלן: "כנען") שהוא אחיה של התובעת 2, בנה במגרש והוא שנמצא בקשר עם הרשויות לרבות הנתבעת.

התובעים טענו שבשנת 2003 הם ביקשו מהנתבעת אישור להקמת שתי יחידות דיור חדשות במגרש- בית קדמי לתובעים מס' 2-3 ובית אחורי לכנען ומשפחתו. לשם כך, הם הגישו בקשה לנתבעת לאישור בנייה הכוללת את הריסתו של הבית הישן, כדי לאפשר בניית בית קדמי.

התובעים טענו כי עוד בטרם ניתן היתר בנייה, התובעים 2-3 החליטו כי הם אינם מעוניינים לבנות במגרש והתובעים משכו את בקשתם. עוד טענו שלאחר זמן מה, בחר כנען להקים



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-06-32969 אביב ואח' נ' ישראל

יחידת דיור חדשה בחלקו האחורי של המגרש והגיש בקשה להיתר בניה להקמת בית מגורים בשטח 134.32 מ"ר + חניה + מרתף. התובעים טענו שמתוך היסח דעת התוכניות הוגשו ואושרו כאשר הבית הישן בקדמת המגרש עדיין מסומן להריסה (כמו בתכנית הקודמת) - למרות שכבר לא היה צורך בהריסתו, שכן לא תוכננה בנייה חדשה בקדמת המגרש.

כך הוצא גם היתר הבנייה לבית האחורי כשהוא כולל הריסת הבית הישן. כחלק מהליכי הרישוי, כנען ביקש את אישורה של הנתבעת להיתר בניה ראשון. הנתבעת התנתה את הסכמתה לבנייה חדשה בתשלום של דמי ההיתר וביום 6.2.06 הוא שילם סך של 11,679.99 ₪.

לאחר קבלת היתר הבניה ובמהלך הבניה בהתאם להיתר הבניה הראשון ועוד לפני שנהרס הבית הישן, הבין כנען כי נעשתה טעות לגבי הבית הישן והוא החליט שלא להרסו. כמו כן, הוא החליט לבצע מספר שינויים נוספים בבניה, בין היתר, הגדלת קומת המרתף בבית החדש. לצורך זה הכין והגיש עוד באפריל 2009, את תכניות השינויים לבניה המבוקשת.

ביום 24.5.12 אישרה הוועדה המקומית את הבקשה להיתר השינויים.

בהודעתה מיום 2.5.13 התנתה הנתבעת את אישורה להיתר השינויים בתשלום דמי היתר בסך של 162,852.46 ₪ וכנען נאלץ לשלם סכום זה.

ביום 5.6.13 אישרה הנתבעת את תכנית השינויים של התובעים שהוגשה לה. התובעים הדגישו, כי הבקשה לשינויים שהוגשה לנתבעת, כוללת בבירור את אי הריסת הבית הקדמי הישן.

ביום 5.8.13 ולאחר שניתן אישור הנתבעת, הנפיקה הוועדה המקומית היתר בניה לתכנית השינויים של התובעים, כפי שהוגשה לוועדה. דא עקא, בניגוד להחלטת הנתבעת מס' 1245, בדרישת דמי היתר לא בוצעה הפחתת שטח מבונה של 240 מ"ר. עוד עולה מדרישת דמי ההיתר כי בניגוד להחלטה, החישוב מתייחס לתרומת החצר לשווי הנכס.

התובעים טענו שכנען שילם את הסכום שנדרש מתוך אילוץ ומבלי להודות בנכונות החיוב, ובשל תשלום זה הגיש התביעה להשבת הסכום ששילם. התובעים טענו שלאחר קבלת הדרישה כנען ביקש מהנתבעת לתקן את החישוב של דמי ההיתר. הנתבעת דחתה בקשתו לעיון חוזר בשומה. התובעים טענו כי בניגוד לעמדת הנתבעת גם במקרה בו קיימות "חריגות בניה" (דבר שאינו קיים בעניינם), אין בכך כדי להשפיע על גובה דמי ההיתר.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-06-32969 אביב ואח' נ' ישראל

התובעים טענו שדמי ההיתר נגבים על ידי הנתבעת מכח החלטה מס' 1245. מהחלטה ניתן להיווכח, שהיא קובעת חד משמעית כי לצורך חישוב דמי ההיתר יש להתייחס הן ליחידת הדיור הקיימת והן לתוספת הבניה המבוקשת יחד, ודמי ההיתר יחושבו רק בגין יתרת זכויות הבניה מעבר לשטח מבונה של 240 מ"ר.

עוד טענו שהתעלמות הנתבעת מהוראות ההחלטה וחיובם בתשלום לפי מלוא שטח הבניה ללא הפחתת 240 מ"ר מהווה הלכה למעשה "קנס", שהוטל בחוסר סמכות ובניגוד לדין.

עוד טענו, כי אין לכלול את החצר ושבילי הגישה בחישובים של דמי ההיתר. התובעים טענו כי חלה על הנתבעת החובה להשיב את מה שגבתה ביתר בצירוף הפרשי הצמדה וריבית.

הם טענו שסכום ההשבה בתוספת ריבית והצמדה עד ליום 24.5.17 מסתכם לסך של 141,881 ₪.

גרסת הנתבעת

17. הנתבעת טענה בכתב ההגנה כי בהסכם החכירה, המגרש כלל במקור יחידת מגורים אחת, בקיבולת של 160 מ"ר.

בשנת 2003 פנו החוכרים וביקשו אישור להקמת יחידות דיור במגרש. בשנת 2005 הם ביטלו את הבקשה.

בשנת 2006 אישרה רמ"י בקשה אחרת של החוכרים "לגבי הריסת יחידה קיימת ובניית יחידה חדשה במקומה (יחידת דיור אחת בלבד)". החוכרים חויבו אז בסך של קצת יותר מ- 10,000 ₪, בגין תוספת צנועה של 4.80 מ"ר עיקרי וכ- 24.80 מ"ר נלווה.

בדצמבר 2012 פנו החוכרים בבקשה נוספת, הפעם ביקשו להגדיל את שטח המרתף במגרש. הנתבעת שלחה פקח למגרש, וכך למדה שבניגוד למוסכם, ועל אף שחלפו כמעט שבע שנים ממועד קבלת אישורה של רמ"י לבקשת 2006, החוכרים טרם הרסו את הבית המקורי שעמד על המגרש. הם גם לא טרחו להודיע לה כי החליטו לשנות את תכניתם.

הנתבעת ציינה שבקשת 2012 מציגה את הבית המקורי כחלק מהבניה הקיימת (היינו, כבניה שכבר שולמה ואושרה). כמובן, שהמצב הפוך בתכלית, באשר בבקשת 2006 כבר אושרה הריסת היחידה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-06-32969 אביב ואח' נ' ישראל

עוד טענה, שבמסגרת הבקשה מ-2006, היות והתובעים הצהירו שבכוונתם להרוס את הבית הישן ולבנות יחידה חדשה, הם קיבלו זיכוי על הבית הישן, לשטח בשיעור 160 מ"ר. כלומר, ביחידה החדשה שבנו הם שילמו רק מהמטר ה-161. מובן, שאילו התובעים היו מצהירים כי בכוונתם להשאיר את הבית הישן ולהוסיף עליו יחידה נוספת, הם היו נדרשים לשלם על היחידה החדשה החל מהמטר הראשון.

עוד טענה, יש למחוק את כנען מהתביעה שכן כלל אינו טוען למעמד רשמי בקרקע והוא אינו מוכר לה.

האם התובעים מנסים בחוסר תום לב ליהנות מפטור שנכנס לתוקף לאחר הגשת הבקשה בשנת 2006?

18. מתיאור גרסאות הצדדים עולה שהמחלוקת בין הצדדים הינה האם יש להחיל על התובעים הדין שחל לגבי חוכרי מקרקעין מהנתבעת בשנת 2006 עת הגישו התובעים הבקשה הראשונה, או הדין החל על חוכרי מקרקעין מהנתבעת החל ממועד כניסה לתוקף של החלטת הנתבעת ליתן פטור חלקי בגין תשלום דמי היתר.

19. המומחה מטעם בימ"ש הסביר בסעיף 5.1 לחו"ד כי ביום 14.3.12, קיבלה תוקף החלטת מועצת הנתבעת מספר 1245 שצורפה כנספח יג' לכתב התביעה. על פי סעיף 3.1.2 להחלטה, בעת בקשה, של בעלי חוזי חכירה, מהוונים בבניה עירונית צמודת קרקע, לתוספת בניה (לרבות הקמת יחידת דיור נוספת), תגבה הנתבעת דמי היתר בעבור השטח המבונה (הכולל) אשר עולה על 240 מ"ר, בשיעור של 31% מהערך המעודכן של זכויות הבניה הנוספות.

20. המומחה ציין בסעיף 5.2 לחו"ד כי לפי צילום מכתב מחלקת חוזים של הנתבעת, מיום 18.11.13, שצורף כנספח ט' לכתב התביעה, נמצא על פי דו"ח פיקוח וסיור בנכס מיום 5.12.12, כי בניגוד לתכנית המאושרת לא נהרס הבית הישן וקיימים על המגרש שני מבנים. על פי נהלי הנתבעת בעת חיוב דמי היתר בשל חריגות בניה, אין זיכוי של 240 מ"ר, אלא רק של 160 מ"ר. המומחה ציין כי "לא נמצא ולא הוצג לעיוני הנוהל אשר מכוחו נערכו החיובים בנכס נשוא המחלוקת, על פי זיכוי של 160 מ"ר בלבד."

21. המומחה מנה שלוש מחלוקות בין הצדדים כלהלן:

- האם התובעים ביצעו חריגות בניה?
- כיצד יש ליישם החלטה מספר 1245?



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 32969-06-17 אביב ואח' נ' ישראל

- אופן חישוב הערך של זכויות הבניה הנוספות? - בעניין זה שני הצדדים הסכימו שאין להישען על מסקנות המומחה. כמו כן, התובעים זנחו בסעיף 14 לסיכומיהם טענותיהם לגבי אופן ביצוע החישוב.

האם התובעים ביצעו חריגות בניה?

22. הטענה המרכזית של הנתבעת בבואה לנמק סירובה ליתן לתובעים ליהנות מהפטור החלקי על פי החלטה 1245, היא שהם ביצעו חריגות בניה. התובעים טענו בדיון הראשון כלהלן: "אני באמת בכנות לא מצליחה להבין גוף ממשלתי שלא יודע לעשות ההבחנה בין עבריינים לבין בן אדם, נתנו את כל העובדות וכל הדברים. בשום מקום ובשום הליך לא כתוב תפנה לרמ"י מראש יומיים אחרי שאתה מגלה את זה. הבקשה היא לאישור מצב קיים. במהלך הבנייה הבן שלי החליט לא להרוס את הבית, החלטנו לא לבנות מקדימה. הטעות היתה שמראש באותה בקשה היינו צריכים להיות ערים לזה, האדריכלית כשהגישה הבקשות לאישור היתה צריכה מראש להכניס את זה וזו הטעות. הבן שלי במהלך הבנייה גילה את זה ואמר שלא הורס את הבית הקדמי. הבן שלי היה צריך אולי לגלות מיד כשהאדריכלית תכננה את הגרמושקה ולשאול למה השארת את הבית הקדמי הרוס. בני עובד בשירותי הבטחון. אף אחד לא העלה בדעתו לרמות פה. יש בורות עצומה בהליכי הרישוי, זה נכון. אמר לאדריכלית והיא עשתה מה שרוצה והוא גילה את זה."

23. הנתבעת טענה בסיכומיה כי היענות לבקשת התובעים תהווה מתן "פרס" למי שלא הרס מבנה שלא כדיון. התובעים טענו ש"לא היתה בניה שלא כדיון כי ב 2005-2006 היתה בקשה לבנות שני בתים. המומחה אמר שלא מתייחס לבקשות שלא הגיעו לדיון ברמ"י. לטענתי לא היתה בניה שלא כדיון. ב 2006 כשהגשנו את הבקשה הראשונית וחברתי אמרה שמוותרת על כל הטענות לגביה, היתה בקשה שלנו לבנות 2 בתים על המגרש. היה על המגרש ויש עליו בית ישן משנות ה 50 שנבנה בהיתר אז, הבית בנוי בהיתר וכשקנינו את המגרש הבית עמד שם זהו הבית הקטן נשוא הדיון. יש לנו את ההיתר. ב 6-2005 החליטו שני האחים לבנות על המגרש שני בתים ולצורך זה היה צורך להרוס את הבית הישן. בתי החליטה לעזוב את המגרש ולכן לא היה צורך בבניית בית נוסף ולכן הבקשה בוטלה ולא הגיעה לדיון אצל רמ"י ודבר לא נבנה. המצב בשטח נשאר בעינו. אצלנו לא בונים בצורה לא חוקית. הייתי אז שופטת ולא היה עולה בדעתי שבני ישים אבן אחת ללא היתר. לגבי אותה בקשה לבניית שני בתים, בסוף הפר' בדיון קודם חברתי אמרה שחוזרת בה מהטענות לגבי הבקשה הראשונה שבוטלה ולא הוגשה לדיון."

24. התובעים הסכימו "שמרגע אישור הנתבעת ב 26.2.06 לנתבעת היתה ציפיה שנהרוס את הבית הישן, גם אם הוא נבנה כדיון. אבל באותה תקופה הבקשה לרמ"י היתה לפני הגשת



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-06-32969 אביב ואח' נ' ישראל

ההיתר לעיריה, קיבלנו היתר מהעיריה רק ב 2008 כלומר את הריסת הבית הקדמי בפועל היה מותר לעשות זאת רק אחרי היתר העיריה ב 2008 ב 26.6.08. מאותו יום היינו אמורים להרוס את הבית הישן ולבנות בית חדש."

25. ביהמ"ש מקבל טענת התובעים כי לא הוכחה טענת הנתבעת כי הם עברייני בנייה וכי אין ללמוד מהגשת בקשה שאושרה, אך לא מומשה, שבוצעה בנייה שלא כדין.

26. ביהמ"ש תהה בדיון האחרון מדוע התובעים לא עדכנו הנתבעת מידית על כך שזנחו הבקשה שהנתבעת אישרה. התובעים הסבירו כלהלן:

"בני (כנען – ע.ה.) החל בבניה לפי היתר רמ"י ושל הוועדה המקומית ב 2008 ותוך כדי הבניה הוא עשה שינויים מההיתר שקיבל בבית החדש ולשאלה אם קיבל היתר מרמ"י לשינויים שביקש מוועדה מקומית אני אומרת שאת השינויים מרמ"י היה צריך להגיש אחרי אישור הוועדה והוא הגיש בקשה ובין השינויים החליט לא להרוס את הבית הקדמי. לשאלה האם לפני שהגשנו את הבקשה לשינויים פנינו לרמ"י וביקשנו אישורה להגיש בקשה לשינויים אני אומרת שלא משום שב 30.5.09 נכנסה לתוקף תקנת התכנון והבניה שקובעת שהפניה לרמ"י מתבצעת לאחר אישור הוועדה המקומית. לכן היינו צריכים לפני הפניה לרמ"י להמתין להחלטת הוועדה שניתנה ב 2012."

27. ביהמ"ש הגיע למסקנה שהנתבעת חשדה בטיב כוונות התובעים, מכיוון שהם לא עדכנו אותה מידית בדבר זניחת כוונתם לממש אישור הבקשה שהגישו לה בשנת 2006. הגם שתקנות התכנון והבניה שונו כך שלא היה עוד צורך לקבל תחילה אישור בעלי המקרקעין, עדיין היה מקום שהתובעים יעדכנו בעלי המקרקעין בדבר שינוי תכניותיהם בזמן אמת.

28. כך נוצר מצב שפקח של הנתבעת גילה בשנת 2012 שהבית שאמור היה להיהרס על פי ההחלטה שאישרה הבקשה שהוגשה בשנת 2006 לא נהרס. אולם, בכך אין כדי להפוך התובעים ל"עברייני בניה" שכן לא חלה עליהם חובה להרוס המבנה שנבנה בעבר כדין בטרם הסתיימה הבניה. לעניין הגדרת גמר הבניה, ביהמ"ש יידרש בהמשך.

29. מקור נוסף ליחס החשדני של הנתבעת כלפי התובעים נובע מהעובדה שביום 30.5.09 נכנס לתוקף תיקון מספר 7 של תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל – 1970 שביטל התנאי המקדים לדיון בוועדה המקומית בבקשה להיתר בנייה בהגשת אישור הנתבעת להגשת הבקשה (ראו הסבר המומחה לשינוי בסעיף 6.1.1.4 לחו"ד).



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 32969-06-17 אביב ואח' נ' ישראל

30. התובעים הגישו בשנת 2009 בקשה לשינויים בהיתר שניתן על יסוד הבקשה שהוגשה בשנת 2006, אך עקב תיקון מס' 7, לא ביקשו תחילה אישור הנתבעת. לכן, רק בשנת 2012, הנתבעת גילתה את העובדה שהבית הישן לא נהרס.

31. כאמור לעיל, הנתבעת ייחסה לעובדה שהבית הישן לא נהרס, חריגת בנייה, ולא היא.

32. סיבה נוספת ליחס החשדני של הנתבעת כלפי התובעים נעוץ בפרק הזמן שחלף ממועד הגשת הבקשה לשינויים לוועדה המקומית בשנת 2009 ועד מועד הגשת אותה בקשה לפני הנתבעת בשנת 2012. התובעים הסבירו בדיון מדוע רק בחלוף שלוש שנים ממועד הגשת הבקשה החדשה לוועדה בשנת 2009, שלא הובאה תחילה לפני הנתבעת עקב השינוי בדיני התכנון, הוועדה המקומית נתנה אישורה:

"היה לנו שכן שהגיש התנגדויות ועברנו 7 מדורי גיהנום. לשאלה האם טענתי שהגשתי את הבקשה לשינויים לרמ"י לאחר כניסת ההחלטה נשוא המחלוקת כאן של רמ"י לתוקף בגלל עיכובי השכן אני אומרת שכן וטוענת שגם אילולא השכן היה מעכב היה צריך להחיל את ההחלטה בדיעבד כי ההחלטה על הפטור נכנסה לתוקף ב 29.3.09. לא היתה לנו דרך לדעת שרמ"י מתכננת פטור, אין לנו מהלכים ברמ"י הגשנו את הבקשה לאחר החלטת הוועדה המקומית. מה שרלוונטי לרמ"י הוא מה היה החוק בעת מתן הבקשה לרמ"י. אני מדגישה שהחלטת הוועדה היתה ב 2012."

33. הנתבעת הטילה דופי בדיון בתום הלב של התובעים: **"יש כאן שינוי עובדתי. לפעמים חברתי טוענת שהיתה טעות ובהסח הדעת לא התבקשה הריסת הבית הישן ולפעמים זו היתה החלטה מודעת וזה משנה לעניין תום הלב."**

34. אולם, הנתבעת וויתרה על חקירת התובעים ולכן לא נסתרה הגרסה שהבקשה שכללה הריסת הבית הישן, הוגשה בטעות וכי לא הייתה כוונה להטעות את הנתבעת בעניין זה.

35. הנתבעת טענה בדיון שלא הוכח שהשיהוי בקבלת אישור הוועדה המקומית נבע מהתנגדות של השכן: **"אין כל ראיות שהשכן נלחם העיריה הגישה הליך פלילי על בניה שלא כדיון, כשבית המשפט מבקש להפנות אותו לראיות הנתבעת בדבר הליך פלילי של הוועדה המקומית אין לי ראיות כאלה כמו שאין ראיות לגבי הריב עם השכן. כשבית המשפט מפנה אותי לס' 15,16 לתצהיר אביב כנען אני אומרת שהוא לא אמר שזה רק בגלל השכן, מפנה לרישא ס' 16."** מכאן שטענת הנתבעת לפיה התובעים לא הצהירו על המאבק שניהל השכן נגד הבקשה שהגישו בשנת 2009 אינה נכונה, וכאמור לעיל, הנתבעת בחרה שלא לחקור את כנען כדי לסתור הצהרה זו.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-06-32969 אביב ואח' נ' ישראל

36. כאמור לעיל, מחלוקת נוספת בין הצדדים לעניין הטענה כי התובעים ביצעו חריגת בנייה נובעת מהשאלה מתי מתקיים "גמר הבניה" על פי ההיתר הבניה שנתנה הוועדה המקומית בשנת 2008. המומחה קבע בסעיף 7.2.1 כי אין לנתבעת הגדרה ל"גמר בניה" לכן כל עוד לא הסתיימה הבניה על פי אישור רמ"י משנת 2006 טרם קמה החובה להרוס את המבנה החזיתי הקיים, במועד הגשת הבקשה לנתבעת בשנת 2012.

37. מן האמור לעיל, עולה, כי הנתבעת לא הוכיחה שהתובעים ביצעו חריגת בנייה וכי במועד הגשת הבקשה החדשה לנתבעת, לאחר קבלת אישור הוועדה המקומית בשנת 2012, בשים לב שהבקשה שהוגשה לנתבעת בשנת 2006 לא מומשה, הם לא היו זכאים לקבל הפטור החלקי.

אופן יישום החלטה 1245

38. כאמור לעיל, המומחה ציין כי לא הובא לעיונו, ומכאן שגם לא לעיון ביהמ"ש, הנוהל שעל פיו חריגת בנייה שוללת הנאה מהחלטה 1245. אולם, ממילא, ביהמ"ש קבע שהתובעים לא ביצעו חריגת בניה.

39. לנוכח האמור לעיל, בסעיף 7.2.1 לחו"ד המומחה קבע כי "יישום החלטה 1245 תואמת גישת עמדת התובעים ויש ליישם ההחלטה על פי תכנה, באופן שמחושבים דמי היתר לתוספת בניה, רק עבור השטח המבונה אשר חורג את מעבר מ- 240 מ"ר".

40. הנתבעת וויתרה על חקירת המומחה.

הפרת הסכם החכירה

41. הנתבעת העלתה טענה נוספת והיא הפרת סעיף 9 להסכם החכירה שאוסר על החוכר להגיש בקשה ל"רשות מוסמכת" בטרם קיבל אישור המחכיר (ראו פרוט בסעיף 6 לסיכומי הנתבעת). התובעים טענו בסעיף 7 לסיכומי התשובה כי דיני התכנון גוברים על הסכם החכירה ולכן תיקון 7 של תקנות התכנון והבניה, כביכול פטר אותם, מהתחייבות זו בהתאם ל"הסכם חכירה עתיק בן עשרות רבות של שאיש אינו פועל על פיו".

42. ביהמ"ש לא מקבל עמדת התובעים כי סעיף 9 לחוזה אינו חל עליהם, או באופן כללי. אולם, הנתבעת לא הוכיחה כיצד הפרת סעיף 9 מובילה על פי החלטותיה ונהליה לתוצאה של שלילת הפטור החלקי בהתאם להחלטה 1245. על פניה, שלילת הפטור מהווה לכאורה תוצאה לא מידתית, בשים לב שבסופו של יום התובעים הביאו לפני הנתבעת החלטת הוועדה המקומית לצורך קבלת אישורה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 32969-06-17 אביב ואח' נ' ישראל

43. מן הראוי שהנתבעת תבהיר בהחלטה או בנהל פמבי, המצב המשפטי שנוצר בעקבות תיקון 7, לעניין אכיפת סעיף 9 להסכם החכירה, או סעיפים אחרים בהסכם הנוגעים לתיקון, לרבות לעניין התוצאה של הפרת סעיף 9 להסכם החכירה.

44. מכאן שאין גם בטענה להפרת סעיף 9 כדי להצדיק שלילת הפטור החלקי.

45. לכן, ביהמ"ש מקבל התביעה ומחייב הנתבעת להשיב לתובעים הסך הנתבע.

דיון בהוצאות

46. כאמור לעיל, ביהמ"ש קיבל טענת הנתבעת כי מצופה היה שהתובעים יעדכנו אותה בזמן אמת בדבר שינוי תכניותיהם וכן קבע שאין לשלול טענת הנתבעת כי התובעים הפרו הסכם החכירה:

47. הנתבעת טענה בעניין זה כלהלן:

"בנוסף לתובעים מציגים כאילו אסור להם היה לפנות לרמ"י. נכון תקנות תכנון הבניה מאפשרות להגיש לרשות המקומית גם ללא חתימת רמ"י אך לא מונעות בקשה לרמ"י. מבחינה חוזית היתה להם חובה חוזית לפנות אלי מראש ולא משנה מה קובעות תקנות התכנון והבניה. זה לא מנוסח באופן ברור בתקנות ואני מפנה לס' 7 לסיכומי. לטעמי אין סתירה היו חייבים לפנות אלי. אם היתה פונה אלי לפני 2009 לא היתה זכאית לפטור."

48. אולם, ביהמ"ש קבע שאין בפגמים אלה בהתנהלות התובעים כדי להצדיק שלילת הפטור החלקי.

49. לכך יש להוסיף שהתובעים הגישו בקשה שגויה שכללה הריסה, על אף שבמועד הגשתה, חזרו בהם מהכוונה לבצע ההריסה.

50. לכן, לנוכח הפגמים שנפלו בהתנהלות התובעים, כל צד יישא בהוצאותיו.

סוף דבר



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-06-32969 אביב ואח' נ' ישראל

51. ביהמ"ש מקבל התביעה במלואה ומחייב הנתבעת להשיב לתובעים סכום התביעה בסך של 141,881 ₪ צמוד בתוספת רבית כדין ממועד הגשת התביעה ועד מועד התשלום בפועל. כל צד יישא בהוצאותיו.

ניתן היום, י"ט אב תשפ"א, 28 יולי 2021, בהעדר הצדדים.

עדי הדר, שופט