מדינת ישראל
משרד המשפטים

יעוץ משפטי

חוק התכנון והבניה

תיקים קשורים

מס' תיק	הנושא

גיליון טיפול

הפניה אל	הערות

מדף 1310

דמ. י–ם

גיליון טיפול

תיק מס'

הפניה אל	הערות

מדף 1310

דמ. י–ם

מדינת ישראל
משרד המשפטים

משנה ליועץ המשפטי לממשלה

ירושלים, יד' באייר תשמ"ח
9 ביוני 1988
4-210

לכבוד
מר זאב ברדר
ע/בכיר ליועץ המשפטי לעיריה
עיריית חיפה
רח יל פרץ 32
חיפה

אב,

הנדון: מכתבו של מר זמי מירב-תלונה בגין
אי אכיפת חוק התכנון והבניה ע"י עיריית חיפה

לנקשתך מצ"ב צילום נוסף של מכתבו של מר זמיר מירב.

אודה לך אם תודיענו עמדתכם בנדון.

ב ב ר כ ה,

חמר רוה
ממונה על נושאי תכנון ובניה

רח' צלאח א-דין 29 ת"ד 1087 • ירושלים • מיקוד 91010 טלפון 02-270111

מדינת ישראל
משרד המשפטים

03279

משנה ליועץ המשפטי לממשלה

כ"ד בסיון התשמ"ח
9 יוני, 1988
מס" חיק: 4-210

אל: מר י. לוי, סגן היועץ המשפטי, משרד הפנים

הנדון: תיקון תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970 - חתימת מינהל מקרקעי ישראל על בקשות להיתר בניה

1. הנני מתייחס למכתבך מס' 51219 מיום 23.12.1986 ולמכתב לשכת היועץ המשפטי של מינהל מקרקעי ישראל מס' 2/22/1 מיום 15.1.1987 בנדון, וכן לדיונים השונים בענין זה שקיימנו בהשתתפות היועץ המשפטי של מינהל מקרקעי ישראל ועובדים אחרים של המינהל.

2. בדיונים האמורים סוכם כי יש לכלול בתקנות האמורות הוראה למען הסר ספק בדבר הצורך בקבלת חתימת מינהל מקרקעי ישראל על בקשות להיתרי בניה המתבצעת על מקרקעי ישראל, באותם המקרים שבהם מינהל מקרקעי ישראל נוהג לדרוש את חתימתו.

3. כפי שסיכמנו, משרד הפנים יפעל לתיקון התקנות כאמור לעיל.

4. אודה לך בעד קבלת סיוטת התיקון לתקנות בהקדם.

בברכה,

י. אליאסוף
המשנה ליועץ המשפטי לממשלה

העתק: היועץ המשפטי לממשלה
מנהלת המחלקה האזרחית בפרקליטות המדינה
היועץ המשפטי, מינהל מקרקעי ישראל

רח' צלאח א-דין 29 ת"ד 1087 • ירושלים • מיקוד 91010 טלפון 02-270111

אבי אלבן

מדינת ישראל
משרד המשפטים

משנה ליועץ המשפטי לממשלה

(10937)

כ"ד בסיון התשמ"ח
9 ביוני 1988

4-210

אל: מר יצחק אליאסוף

הנדון: אכיפת צווי עשה של ביהמ"ש לענייניים מקומיים -
עבירות תכנון ובניה

ענף הדין הבינלאומי של מפצ"ר כותב לנו כי מי שאינו מציית לצווי הריסה של בית המשפט לענייניים מקומיים באיו"ש אינו צפוי לכל סנקציה שהיא בתקנון או בחוק המקומי אין הוראה לפיה אי ציות כזה מהווה עבירה.

את המצב הזה מנסים אנשי מפצ"ר להביא על תיקונו לא בדרך המלך של קביעת הוראה כאמור אלא באמצעים מתוחכמים יותר. להלן אתייחס לאמצעים אלה אף כי לא בסדר בו הם מופיעים במסמך מפצ"ר.

1. פקודת בזיון בית המשפט.

התקנון המועצות המקומיות מפנה את בית המשפט לענינים מקומיים שלש פעמים אל דיני ישראל במה שנוגע לסדרי הדין וההוצאה לפועל -

א. בס' 134(א) נקבע שההליכים בבית המשפט יתנהלו על פי סדרי הדין ודיני הראיות שבישראל.

ב. בס' 137(ב) נקבע שעל בצוע פסקי הדין וההחלטות של בית המשפט לענינים מקומיים יחולו דיני ההוצאה לפועל החלים על בצוע החלטות ופסקי דין בישראל.

רח' צלאח א-דין 29 ת"ד 1087 • ירושלים • מיקוד 91010 טלפון 02-270111

ג. ס' 139(ב) קובע כי גם בענין פלילי יתבצעו פסקיו של בית המשפט לענינים פליליים בדרך שמתבצעים פסקי דין כאלה בישראל.

בסעיף 6(ו) לפקודת בזיון בית משפט נקבע כי לבית המשפט סמכות לאכוף בקנס או במאסר ציות לצו שניתן על ידו. האם ניתן לראות בהוראה זו הוראה שחל עליה אחד מסעיפי החקנון שנזכרו לעיל? ספק רב בדבר. הנחתי היא שסעיף 6 המקנה לבית המשפט סמכות להטיל קנס או מאסר אינו בבחינת הוראה של סדרי דין וזאת אף אם העבירה בה מדובר היא אי ציות לצו בית המשפט.

לכאורה יש בסעיף 6 הנ"ל אמצעי לאכיפת פסקי בית המשפט ולכן עשוי הסעיף להכלל בהוראת ס' 137(ב) לחקנות. ואולם לא נראה לי שכך הדבר.

ס' 137(ב) מפנה אותנו אל דיני ההוצאה לפועל שבישראל לצורך בצוע פסקי הדין של ביהמ"ש לענינים מקומיים. אילו היתה לבימ"ש זת סמכות בדומה לזו המצויה בס' 6 כי אז ניתן היה להזקק לדיני ההוצאה לפועל שישראל על מנת לאכוף קנס שהוטל לפי סעיף זה. אבל סעיף 6 כשלעצמו אינו סעיף שעניינו "בצוע" אלא סעיף המטיל ענש על בזיון בית המשפט שבאי מלוי צו בית המשפט.

לפיכך לא נראה לי שניתן להפעיל את סעיף 6 מכח ס' 137(ב) לחקנון.

2. העמדה לדין בישראל על פי תקש"ח (שיפוט בעבירות ועזרה משפטית).

אף שכנראה ניתן להעמיד את הסרבן לדין בישראל לא נראה לי שזה הפתרון הנאות לבעיה. לנמוקים המצויים בפסקה 5 למסמך מפצ"ר אני יכול רק להוסיף כי לא על מנת כן הוקם באיו"ש בימ"ש לענייינים מקומיים.

37

מ ז כ ר

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל:	רונן רוטבלט
מאת:	יעל לסטר
התאריך	4.6.87
תיק מס'	

הנדון:

יעל לסטר - לטיפולך שיחה ב 5 ביולי
ב 9 ביולי חוזר 23.12.86, כפי שלמדת שבחוק,
2 שלי בתשלום חוזר 31.8.87 - הגשת בקשות
כל עולה שם תסתדר בי בקיץ 30.5/84, לכן,
מה זה (?) אז לך? בינתיים כל העולים
ביקשו בכלל - מעל הבלוק ? על העולים בדיר
לכל - מעל הבלוק ? מרוצים על יעלה
ב 30 חודש חודש הרצפות הגמלה ב
בחודש לחודש.

שאלה - מה לגבי העולים זה מעל מלכנו
עסק מלמה זה לוקח חמשלו בחשבון מיום
18.5.87, איך בחרת לבדוק?
2) לגבי לחמלה מעל מלכנו בחשבון
חודש (?) בחודש 88 מה: אם הלכו בלבד בעלות,

מדף 1010

מ ז כ ר (להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל: | התאריך

מאת: | תיק מס'

הנדון:

-2-

ב. אל נאמן לדבריו בדו"ח הביטוח רק סעיף
אחד, אלא שמתוך כל המעלות אלמד בדרך
הגלגול, כמעשה הפליאה והמופלא לאחר
לידתו. המבוטח מלמד הינו בעל בריאות לפי
סעיף 238ו (ב) לחוק. אולם, חלה כי בדו"ח
הרפואי המיוחס לו ובייחס לחוק
בל מחוסר יכולת.

אני יכול לעמוד בסיכום ע"ד מ' ו-8
ב יפשוט ביום 16.6.88. שאינו חייב לפרוש
את תוקף הביטוח לפי סעיף 238ו בגלות
מעמדו כפל תיקון.

ג. אלמד הלכה לחלוטין בדומה
הפלוגתא בסיכומי ע"ד מ' ו-8 ב יפשוט
הגלל, ומעבירה אל תוך מרכיבים ומאיצים

מדף 1010

מ ז כ ר (להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל:	התאריך
מאת:	תיק מס'

הנדון:

- 3 -

מי לא הוזמן לפגישה לב עליו ביומן?
אם לא, כלי הסיפ רבות עם מל"ל אלו
מעורבים לפי ולמה מלא רעיון?
לא נמצא יפה - אולי הכינו מראש
הנחות ייחוס על בסיס הנחות פ הלא
מתאים 23.12.86, בהזדמנות הראשונה.

יהודה לפידות

מדף 1010

MOSHE AMAR & Co.
ADVOCATES & NOTARY
88, Ha'atzmaouth Str., Haifa
P.O.B. 33417 Tel. 523684, 522861

موسى عمار وشركاه
مكتب محامين وكاتب عدل
حيفا – طريق العتسماؤت ٨٨
ص.ب. ٣٣٤١٧ تلفون ٥٢٣٦٨٤/٥٢٢٨٦١

משה עמאר ושות'
עורכי-דין ונוטריון
דרך העצמאות 88, חיפה 33034
ת. ד. 33417, טל. 523684, 522861

Mosho Amar — موسى عمار — משה עמאר
Ameer Toubi — امير طوبي — אמיר טובי
Isam Khateeb — عصام خطيب — עסאם חטיב
Muhamed Ebrhim — محمد ابراهيم — מחמד אברהים

Ref. No. 535 מס.

Haifa, 18.5.1987 חיפה, י"ט באייר התשמ"ז

לכבוד
מר יורם בר-סלע,
המשנה ליועץ המשפטי לממשלה,
משרד המשפטים,
ת.ד. 1087,
ירושלים

ח.נ.,

הנדון: מועדים לביצוע צו הריסה מנהלי לפי סעיף 238א (ט) לחוק התכנון.
חוזר שהוצא על ידך מתאריך 12.4.1987.

רב תודות להנחיות שראית לנכון להעביר ליועה"מ של ועדות התכנון בענין הנ"ל.

נראה לי שהנחיותיך בפסקאות 5 ו- 8 מחייבות בדיקה נוספת:

א. המלים "הכל לפי המאוחר" מתיחסות למועד שבו חלפו שלשים הימים. ברור שמועד החלטת ביה"מ לבטול הצו הוא מאוחר מיום הגשת התצהיר. על כן לדעתי, יש לפרש את הסעיף באופן הבא:

(1) והיה ולא היתה התערבות ביה"מ, מונים שלשים ימים מיום הגשת התצהיר.

(2) והיה והיתה התערבות ביה"מ, ונתן צו התליה, מונים מחדש שלשים ימים מיום מתן החלטת הבטול.

ב. לא נראה לי שיש סמכות להוציא צו הריסה מנהלי חדש על אותו מבנה לאחר שנעשה מעשה והוצא הצו הקודם, אלא במקרה ונעשתה בניה נוספת לאחר יום הגשת התצהיר.

אין חולקין כי הסעיף הנדון מחייב תקון ובין היתר הגדלת התקופה לששים ימים.

בברכה,

משה עמאר, עו"ד

העתק אל:
1. מר א.י. שפט,
היועץ המשפטי למשרד הפנים, ירושלים.
2. מר יוסף קוויתי,
יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה,
רכס הכרמל.
3. מר יצחק פרוינד,
מתכנן מחוז חיפה,
ת.ד. 4891, חיפה.

מדינת ישראל
משרד המשפטים

לתיק

רוני רון
31.8

(10674)
ו' באלול התשמ"ז
31 באוגוסט 1987
מס' תיק: 210-4

לכבוד
מר משה עמאר, עו"ד
רח' דרך העצמאות 88
ח י פ ה

א.נ.,

הנדון: מועדים לביצוע צו הריסה מינהלי לפי סעיף 238א'
לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.
סמך: מכתבך מיום 18.5.87

1. הנני מאשרת בזאת קבלת מכתבך שבסמך בו הערת הערותיך להנחיה הנוגעת למועדים לביצוע צוי הריסה מינהליים.

2. בדקנו את ההערות, וזו עמדתנו:

א. לגבי פסקה 5 להנחיה: נכון הדבר שאם לא היתה כל התערבות של בית המשפט, לא יבוצע הצו אם חלפו שלושים ימים מיום הגשת התצהיר. כך נקבע ברישא לס"ק(ט) בסעיף 238א לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן החוק) ואולם, משנותן בית המשפט צו המתלה תוקפו של צו הריסה המינהלי או מעכבו, הרי שבצו כזה "מוקפא" מצב קיים, שבו נותר מספר ימים מסוים, עד לתום מנין שלושים הימים שמיום מתן התצהיר. משמבוטל צו ההתליה או העיכוב, "מופשרת ההקפאה", וצו ההריסה המינהלי חוזר לתוקפו יחד עם מנין הימים שנותר לביצועו במועד ההתליה. לדעתנו הפירוש הניתן על ידך במכתבך שבסמך כאילו ניתן למנות שלושים ימים ממועד ביטול ההתליה איננו מתאים למשמעות שיש ליחס לצו התליה, ואין לו אחיזה בלשון הסעיף.

רח' צלאח א-דין 29 • ת"ד 1087 • ירושלים • מיקוד 91010 • טלפון 02-270111

ב. לפסקה 8: כאן דובר במצב דברים מיוחד שבו ניתן לשוב ולהוציא צו הריסה מינהלי בנוגע לאותו מבנה אם נתקיימו התנאים הבאים:

א. הוצא צו הריסה מינהלי;
ב. הוגשה תביעה לביטול הצו;
ג. נמשכה התביעה לביטול הצו;
ד. אין כל צו, החלטה או פסק דין של בית משפט המונע הוצאת צו הריסה חדש;
ה. עומדים בעינם התנאים הקבועים בסעיף 238א לחוק.

רק בהתמלא כל אלו ניתן לשוב ולהוציא צו הריסה מינהלי. כוונתה של הוראה זו הינה מניעת עשיית שימוש לרעה בהליכי משפט, שימוש שיש בו לעיתים כדי למנוע את הרשות מהפעלת סמכויותיה כדין.

3. עימך הסליחה על האיחור בתשובתנו זו אליך.

ב ב ר כ ה,

רונית רוזנפלד
עוזרת ראשית ליועץ המשפטי לממשלה

העתקים: מר א.י. שפט, היועץ המשפטי, משרד פנים
מר יחזקאל לוי, סגן היועץ המשפטי, משרד הפנים

רר/מר

מדינת ישראל
מינהל מקרקעי ישראל
לשכת היועץ המשפטי
ירושלים

(279)

יד' בסיון התשמ"ח
30 במאי 1988

2/22/1

אל הגב' רונית רוזנפלד, עוזרת ראשית ליועץ המשפטי לממשלה, משרד המשפטים

הנדון: <u>אישור המינהל לצורך הוצאת היתרי בניה בכוכב יאיר</u>
סימוכין: מכתבך מס' 4-210 מיום 1.12.87

בהמשך למכתבי אליך בנדון מיום 8.12.87 מתברר שמדובר בסיכסוך בין המינהל לבין תושבי כוכב יאיר על עצם זכויותיהם בקרקע.

לשאלה העקרונית שהועלתה במכתבך שבסמך בדבר עמדת המינהל לגבי חתימות על היתרי בניה ניתנה למעשה תשובה במכתבו של היועץ המשפטי לממ"י מיום 27.1.88 אל המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, יעוץ. התפתחות הנושא מאז ידועה לך.

ב ב ר כ ה,

מארק איסמעילוף, עו"ד

העתק: עו"ד א' ספיר, היועץ המשפטי, כאן
מר מ' ורדי, מנהל מחוז המרכז, ממ"י
היועץ המשפטי, מחוז המרכז, ממ"י

רחוב שמאי 6, ירושלים, 94631, טל' 208422 (02)

[illegible]

[illegible]

[illegible]

משה רימל, עורך־דין
MOSHE RIMEL, IL. M. (LOND.), ADVOCATE, BARRISTER AT LAW
P.O.B. 10313 ת. ד.
TEL. 723802, 727997 טל.
TELEX: 341667 RMYM IL. ATT. RIMEL
52, BIALIK ST., RAMAT-GAN 52 441
רחוב ביאליק 52, רמת־גן 52 441

RAMAT-GAN, 29.5.88 רמת־גן,
REF: 223 /7084 מס'

לכבוד
גב' תמר רוה, עו"ד
ממונה על נושאי תכנון ובניה
משרד המשפטים
ת.ד. 1087
ירושלים 91010

ח.נ.,

הנדון: תלונה בדבר ביצוע עבירות וייצוג שלא כדין ע"י עובדי ונציגי עירית נתניה
סמוכין: תיקכם מס' 4-210

1. עותק מכתבו אליך של ראש עירית נתניה, מיום 26.4.88, הגיע למשרדי בעת שהותי בחו"ל, ומכאן - העיכוב בתגובתי.

2. מסקנתו של ראש העיר, כאילו לא מצא ממש בתלונה - שתי פנים לה. אם הכוונה לכך, שבדיקתו העלתה, שהעובדות המובאות בתלונה אינן מבוססות, הרי סותרת מסקנתו מסמכים כתובים, לרבות ובמיוחד - פרטי-כלים של בית משפט. אם כך, אין למסקנתו כל ערך.

3. ואם כוונתו לכך, שאינו רואה כל פסול במעשים המפורטים בתלונה ובמסמכים הנלווים לה, הרי לא הוא שיקבע, באם יש ממש בתלונה, אם לאו, כי אם היועץ המשפטי לממשלה, ואם יחליט לנקוט הליכים, יחליט הגוף (בית המשפט או מוסד משמעתי מוסמך) שידון בהם.

4. במכתבך מיום 14.4.88, בקשת מראש עירית נתניה להודיעך תוצאות הבדיקה, שהודיע עליה במכתבו אלי מיום 5.2.88. תוצאות הבדיקה, משמעה - הממצאים העובדתיים ובמידת הצורך - הצעדים שננקטו לתיקון המעוות. תשובתו הסתמית של ראש העיר אך מחזקת את ההנחה, שנעשו דברים שלא כהלכה, ואין מנוס מהמסקנה שמאן דהוא מבקש לחפות עליהם.

2/..

5. אבקשך, איפא, להמשיך בטיפול בתלונה בדרך המקובלת, בלי התייחסות לתשובתו הסתמית והפסקנית (וכלפי היועץ המשפטי לממשלה - הפוגעת) של ראש עירית נתניה.

בכבוד רב ובב"ח,

משה רימל, עו"ד

העתקים: 1. ראש העיר, נתניה
רח' תל-חי
נתניה 42403

2. גב' ר. רוטשילד, עו"ד
רח' הרצל 30
נתניה 42392

משה רימל, עורך־דין

MOSHE RIMEL, IL. M. (LOND.), ADVOCATE, BARRISTER AT LAW

רחוב ביאליק 52, רמת־גן 52 441 — 52, BIALIK ST., RAMAT-GAN 52 441

ת. ד. 10313 P.O.B.

טל. 727997, 723802 TEL.

TELEX: 341667 RMYM IL. ATT. RIMEL

מס' REF:273/7084 — RAMAT-GAN, 13.7.88 רמת־גן,

לכבוד
גב' תמר רוה, עו"ד
ממונה על נושאי תכנון ובניה
משרד המשפטים
ת.ד. 1087
ירושלים 91010

ח.נ.,

הנדון: תלונה בדבר ביצוע עבירות וייצוג שלא כדין ע"י עובדי ונציגי עירית נתניה
סמוכין: תיקכם מס' 4-210

1. רצ"ב עותקים ממכתבי מהיום אל ראש העיר נתניה וליו"ר ועדת המשנה לעררים של הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז, וצילום מפסק-הדין בע"א 1032/87 - ותכנם מדבר בעדם.

2. לעניות דעתי, גם פסק-הדין הנ"ל (המבטל את פסק-הדין של בית משפט השלום בת"א 2098/85, שהתבססה על חוות-דעתו של המהנדס אורלנסקי, ושעליהם השליכו הרשויות הנ"ל את יהבן בהחלטותיהן) צריך לשמש לצורך החלטת היועץ המשפטי בתלונתי.

בכבוד רב ובב"ח,

משה רימל, עו"ד

העתקים: 1. ראש העיר, נתניה
2. יו"ר ועדת המשנה להתנגדויות ועררים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

משה רימל, עורך־דין

MOSHE RIMEL, IL. M. (LOND.), ADVOCATE, BARRISTER AT LAW

52, BIALIK ST., RAMAT-GAN 52 441 — P.O.B. 313 ת. ד. — רחוב ביאליק 52, רמת־גן 52 441

TEL. 723802, 727997 טל.

TELEX: 341667 RMYM IL. ATT. RIMEL

RAMAT-GAN, 13.7.88 רמת־גן,

REF: 271/7084 מס׳

לכבוד
מר יואל אלראי, עו"ד
ראש העיר
רח׳ תל-חי
נ ת נ י ה 42403

נכבדי,

הנדון: רח׳ שטמפר 7, נתניה - מר שלמה גולדמן

1. אני פונה אליך, הן כראש העיר נתניה הן כיו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה בנתניה.

2. כזכור, הועדה הנ"ל החליטה, בכפוף לאישור הועדה המחוזית, להעתר לבקשת מר אמזלג להתיר לו שימוש חורג בדירה בקומה השניה בבנין שבנדון, לאמור - להפוך דירת מגורים לבית כנסת, בתנאי קבלת חוות-דעת של מהנדס "ניוטראלי". מאן דהוא במחלקת מהנדס העיר פירש את התנאי הזה, כמתייחס לחוות-דעתו של מהנדס אורלנסקי, אשר מונה ע"י בית משפט השלום בנתניה בתביעת מרשי, מר גולדמן, בעל הזכות בנכס, לבין מר אמזלג ופרנסי הקהילה, המתפללת בדירה הנ"ל ועל-סמך חוות-דעתו הנ"ל, שהוגשה לבית המשפט (ולא לעיון הועדה), העביר את הענין לאישור הועדה המחוזית.

3. לאחר מכן, ניתן ע"י בית משפט השלום פסק-דין, הדוחה את תביעת מרשי, בנימוק שלא הוכח נזק (כלומר - סכנה ליציבות הבנין עקב הגברתו הניכרת של העומס השימושי בחפיכת דירת מגורים לבית כנסת), וזאת על-סמך אותה חוות-דעת של המהנדס אולרנסקי, שהעתקה הומצאה למהנדס העיר. על פסק-הדין הנ"ל הוגש ערעור לבית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו (ע"א 1032/87), וביום 11.7.88, ניתן פסק-דין, המקבל את הערעור והמבטל את פסק-דינו של בית משפט השלום - והתיק מוחזר לבית משפט השלום לשמיעת ראיות בנושא הסיכון ליציבות הבנין. אני מצרף צילום מפסק-הדין בערעור וממנו תלמד, שבית המשפט המחוזי פסל לחלוטין את חוות-דעתו של המהנדס אורלנסקי.

4. מאחר וגם החלטת הוועדה המחוזית מבוססת על פסק-הדין של בית משפט השלום, שבוטל בערעור, לא תוכל החלטת הוועדה המחוזית לעמוד, מה גם שאותה החלטה מטילה על הועדה המקומית לדון בנושא החישובים הסטטיים הדרושים להוכחת עמידות הבנין מפני תוספת העומס השימושי.

5. בנסיבות שנוצרו, תמצא בוודאי לנכון להמנע מהוצאת היתר לשימוש חורג ולהורות לועדה המקומית לשוב ולדון בנושא, הפעם - לאחר שיובאו בפניה חוות-דעת בעלות משקל בנושא הסיכון ליציבות הבנין (ובענין זה, אתכבד להסב את תשומת לבך לאזהרה החמורה, הכלולה בחוות-דעתו של מנהל מחלקת תכנון עיר, האדריכל אחלי, אל עו"ד רוטשילד, מיום 15.10.85; ובכלל, תיטיב הועדה להתייחס ביתר הקשבה לאזהרות המומחים שלה, במקום להסתמך על חוות-דעת שכונתה, ע"י שופטי בי"ח המחוזי, "אבסורד"). אל-נכון תהיה ער - לא פחות משופטי בית המשפט המחוזי - לגורל האחריות המוטלת על מי שיתיר את השימוש בדירה כבית כנסת, מבלי שיוודא תחילה, על-יסוד נתונים חברסיים אמינים, כי אין קיימת סכנה לבאי-הבנין (לרבות למתפללים עצמם) מפני התמוטטותו עקב השימוש החורג.

בכבוד רב,

משה רימל, עו"ד

משה רימל, עורך־דין

MOSHE RIMEL, IL. M. (LOND.), ADVOCATE, BARRISTER AT LAW

52, BIALIK ST., RAMAT-GAN 52 441 — P.O.B. 313 ת. ד. — רחוב ביאליק 52, רמת־גן 52 441

TEL. 723802, 727997 טל.

TELEX: 341667 RMYM IL. ATT. RIMEL

RAMAT-GAN, 13.7.88 רמת־גן,

REF: 272/7084 מס׳

לכבוד
יו״ר ועדת המשנה להתנגדויות ועררים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
רחי הרצל 84
ר מ ל ה 72406

א.נ.,

הנדון: גוש 8264 חלקה 100/12, נתניה
סמוכין: תיק מס׳ נת/ש/258

1. אני מצרף עותק ממכתבי מהיום לראש העיר נתניה ומפסק-הדין של בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו, בע״א 1032/87, שתוכנם מדבר בעדם.

2. החלטת הועדה מיום 12.1.88 מתבססת על פסק-הדין של בית משפט השלום בנתניה, בתיק 2098/85, שבוטל עתה בערעור הנ״ל. גם הממצאים הכלולים בהחלטה אינם יכולים לעמוד, לנוכח דעתו הברורה של בית שמפט המחוזי ביחס לבסיס הרעוע של הקביעה, כי אין בשקפת סכנה למבנה עקב השימוש החורג המבוקש.

3. בנסיבות אלו נראה לי, עם כל הכבוד, כי שומה על הועדה, שהנך עומד בראשה, לשקול מחדש את החלטתה הנ״ל, גם לאור חוות-הדעת שהמצאתי בשעתו לועדה, לפני שנתנה את החלטתה הנ״ל.

בכבוד רב,

משה רימל, עו״ד

[illegible]

1032/87 ע"א

בבית המשפט המחוזי
בתל-אביב - יפו

המערער: שלמה קלדמן

- נ ג ד -

המשיבים: אלי ביטון ואח'

פסק-דין

1. ...

2. ...

3. ...

4. ...

5. ...

6. ...

7. ...

8. ...

9. ...

10. ...

11. ...

12. ...

13. ...

14. ...

15. ...

16. ...

17. ...

18. ...

19. ...

20. ...

21. ...

22. ...

23. ...

24. ...

25. ...

26. ...

27. ...

28. ...

29. ...

30. ...

31. ...

32. ...

33. ...

34. ...

35. ...

ויכוחים מתנגדים
וסימנים שונים

6. בהסכמה על השאלה הזו בשלילה, אין אנו מתנגדים
להתנגדות של השופט הנכבד ובקביעתו המוקדמת, אלא שהשופטים
הוא לעצמו מהבדים אשר שינתה בסיס ויסוד להתנגדות של המומחה
התורה בעל.

7. בנוסף אחרונה, המבקר התורה בעל מתנגדים על
עיניו של אותו מומחה שאינו נמצא בשדה בדקנו
או מבקרים. כך שאין לנו ספק כי "תורה בעל" שבעל
הוא מתנגדים מקבלים המשפטים מהתורה מבקרת אז
על בקרות כל שהן, השופט בעניין עליו שיש לבדוק
מתנגדת כל שהנאו לבדיקה בסך הכל בתוך זה.

8. כדי להשתמש אחר בעמדותיו שמן התורה והבקרה
בהסכמה על הסתכלות ובצורה אין נשיאה
בהתנגדות הנכבד למסקנתו שאין סבה לבל
לבדוק את המומחים מתוך נבון המבקר, נבדוק
שהשתמשו בה נבונות הנכונה, מומחו, קיומו וכו'.

9. ההתנגדות בעיניו, שאנו מקבלים אותה בנדון,
מבדילים אותה בסך הכל מהשופט בעניין המתקבלים לעיל
הנכון עליה לאפשר לדב הנכבד לבחינה בעניין כל. אם ונגל
בלבד ועל פיהן יקיים את מסקנתו ויאמר את בסך הכל.
אנו קבעים הוצאות בעניינם שיוצאו מכיס ההתנגדות של הנכון
בבית משפט בעניין, בסך 500 ל"ל בצירוף שלמה ופרטי ובשבח.

נתן הנשר 8.7.88

יוסף בן יחיאל, שלמה | מנחם שלמה | לוי יצחק שמגר

29

לתיק

מ ד י נ ת י ש ר א ל
משרד מבקר המדינה

נציבות תלונות הציבור
ת"ד 669, ירושלים 91006
טל' 551411

כ"ד באייר התשמ"ח
11 במאי 1988

בתשובתך ציין נא

תיק מס': 173587

לכבוד
עו"ד י. אליאסוף
המשנה ליועץ המשפטי לממשלה
ת.ד. 1087
ירושלים 91010

אדון נכבד,

הנדון: אי מתן תעודה לגבי תשלום היטל השבחה
<u>בשל בנייה בלתי חוקית</u>
מכתבך מס' תכנון ובנייה 4-210

הננו לאשר בתודה קבלת מכתבך מיום ז' באייר התשמ"ח, 24.4.88, והעתק מכתבו של עו"ד שמואל דורנר מיום ל' בניסן התשמ"ח, 17.4.88, בנדון.

בכבוד רב,

שמואל רויטל, עו"ד
סגן היועץ המשפטי
לנציב תלונות הציבור

(2)
לתגובת דורנר
לעניין רלוונטי.

13.5.88

דורנר
13.5.88

320

מדינת ישראל
משרד המשפטים

28
43

ירושלים, יד' באייר התשמ"ח
1 במאי 1988
4-210
0801-5

אל: היועץ המשפטי עיריית חיפה

מר ריבלין הנכבד,

הנדון: חוק התכנון והבניה - אכיפה על ידי עיריית חיפה

מצ"ב מכתבו של מר זמי מירב הקובל על אי-אכיפת חוק התכנון והבניה והחוק למניעת מפגעים.

אודה לך אם תודיענו עמדתכם בנדון זה.

בברכה,

תמר רוה

תמר רוה
ממונה על נושאי תכנון ובניה

רח' צלאח א-דין 29 • ת"ד 1087 • ירושלים • מיקוד 91010 • טלפון 02-270111

מדינת ישראל
משרד המשפטים

ירושלים, יד' באייר התשמ"ח
1 במאי 1988
4-210

לכבוד
מר זמי מירב
רח עקיבא 45
חיפה 33191

הנדון: חוק התכנון והבניה - אכיפה על ידי עיריית חיפה
מכתביך ליועץ המשפטי לממשלה

1. הריני לאשר קבלת מכתביך בנדון.

2. פנינו ליועץ המשפטי של עיריית חיפה ובקשנו תגובתו על קובלנתך בדבר אי-אכיפת חוקי התכנון והבניה והחוק למניעת מפגעים על ידי עיריית חיפה.

3. עם קבלת תשובתו - נודיעך דבר.

בכבוד רב,

תמר רוה

תמר רוה
ממונה על נושאי תכנון ובניה

עיריית חיפה
המחלקה המשפטית
רח' י.ל.פרץ 32
חיפה

חד - 9
1.6.88

לידי גב' תמר רוה
ממונה על נושאי תכנון ובניה

לכבוד
משרד המשפטים
ירושלים
=======

ג.נ.

הנדון: חוק התכנון והבניה - אכיפה ע"י העיריה.
==========
סימוכין: מכתבך 4-210 מ-1.5.88 לעו"ד זאב ריבלין, היועץ המשפטי לעיריה.

הנני לאשר את קבלת מכתבך הנ"ל, שהועבר לטיפולי. אנו טיפלנו בעניין הנדון על סמך תלונות קודמות של המתלונן לעיריה, והתחלנו לטפל גם בתלונתו, שצילום ממנה צורפה למכתבך שבסימוכין.

יחד עם זאת, אודה לך מאד אם תוכלי לשלוח אלי צילום נוסף - קרי בשלמותו, שכן הצילום ששלחת כולל שורות רבות משובשות, דבר שעלול לשבש גם תוכן התלונה.

בתודה מראש
ובכבוד רב,

זאב ברדר, עו"ד
ע/בכיר ליועהמ"ש לעיריה

131

24.12.87

לכבוד
היועץ המשפטי
משרד ראש הממשלה.

נכבדי,

הנידון: חוק התכנון והבניה-אכיפה על ידי עיריית חיפה.

במשך שנתיים ויותר מתנהל מאבק פאסיבי בין מספר אזרחים לבין עיריית חיפה בנין בניה ללא רישיון בתחום השיפוט של עיריית חיפה.המדובר במתקן ועליו מגדל רעש אשר נבנה לפני מספר שנים על בנין בתחום הבנוי בעיר חיפה.כאשר בדקתי את הענין נודע לי כי נעשתה עבירה על חוק התכנון והבניה בכך שנבנה המתקן ללא היתר כלל.העליתי את הענין בכתב בפני הועדה המקומית לתכנון ובניה בעיריית חיפה,בפני מזכיר הועדה המחוזית לתכנון ובניה ובפני מחלקת הפיקוח על הבניה בעיריית חיפה.הדבר היה בחודש יולי 1986.

לאחר סחבת ו"נדנוד" מצידי יצא מפקח למקום ולבסוף נקבע כי אמנם קיימת בניה לא חוקית במקום.הוגש דו"ח אישום למחלקה המשפטית של עיריית חיפה והוחל בהכנת תביעה פלילית.עלי לציין כי הטיפול בענין נסחב במשך יותר משנה.מרם הגשת התביעה התראתי בפני מחלקת הפיקוח והמחלקה המשפטית כי כדאי להגיש תביעה לפי סעיפים 212 לחוק בכדי להביא להריסה ללא הרשעה,זאת כנהוג בועדות מקומיות אחרות(לדוגמא מורדות הכרמל בחיפה).הפליא אותי הדבר כאשר נתקלתי בדרישה של מחלקת הפיקוח והמחלקה המשפטית להוכיח כי הבניה בוצעה לפני יותר משש שנים מיום הגשת התביעה ולא מיום התלונה שלי,זאת בכדי להראות כי לא חלה כאן התישנות על עבירות בניה.עיריית חיפה אינה מגישה תביעות להריסה לפי חוק התכנון כאשר הנתבע מצליח להוכיח כי הבניה נעשתה לפני שש שנים.נראה לי הדבר פגום מבחינת אכיפת החוק באשר ועדות מקומיות אחרות אינן נוהגות כך וכן נוצרת מעין פרצה המאפשרת לעבריני בניה להיפטר מעונש ואפילו סימלי.

בהמשך לטיפולי בנושא הלכתי בעצמי לאגף המדידות והשגתי העתק מתצלום אוירי שצולם כשש שנים לפני הגשת התבעה על ידי העיריה.כאשר הציגה התובעת משעם העיריה את הצילום לפני כבוד השופטת טובי פרידמן סירבה השופטת לקבלו כמוצג.כאשר טענתי,על סמך בירור עם מר אביבי מאגף המדידות בחיפה,כי הצלומים אוירים מתקבלים אפילו בביה המשפט העליון סירבה התובעת מטעם העיריה להגיש שוב את הצילום כהוכחה.בסיכומו של דבר החליטה העיריה להגיע לפשרה כאשר הנתבע הודה בעבירה והעדיה חוזרת בה מהתביעה כי לא ניתן להוכיח

עבירת בניה בגלל חוק ההתישנות הנ"ל.עד עתה לא נענתה עיריית חיפה לדרישתי להגיש הביעה על בסיס סעיף 212 וכך ממשיך להווות מטרד מתקן אשר נבנה ללא רישיון.

במקביל להביעה הנ"ל בגין בניה ללא היתר הננו,קבוצת אזרחים, מטפלים מאז 1983 בדרישות מעיריית חיפה לפעול למען תופסק הפעלת מטרד רעש הנמצא על המבנה הנ"ל.המטרד הינו צופר המופעל מידי כניסת השבת במשך קרוב לדקה בעצמה של 95 דציבל וזאת בניגוד לחוק המשלכתי למניעת מטרדי רעש ובניגוד לחוק העזר העירוני למניעת מטרדי רעש בחיפה.החוק הנ"ל אומר כי לא ניתן כלל וכלל להפעיל צופר אלא למטרת אזעקה בשעת חירום.כלומר אסור בכלל להפעיל הצופר הנ"ל.פנינו למבקר המדינה אשר אישר את הטענה הנ"ל ועיריית חיפה אינה פועלת בנושא.בידינו מכתבים אין ספור החתומים על ידי מבקר העיריה,המועצה הדתית,הועד לשמירת השבת, ראש העיר בכבודו ובעצמו אשר מודיעים לנו כי המטרד יוסר.כמובן שלא נעשה דבר.העיריה הגישה בקשה לדיון בבית המשפט והשופטת הגב'שובי פרידמן החליטה לקבל דו"ח שיוכן על ידי מומחה לרעש מהטכניון.העיריה קבלה דו"ח מדוקטור קלר מהפקולטה לאוירונאוטיקה מהטכניון אשר מדד וקבע כי המתקן פועל בעצמה של 95 דציבל.הדבר היה בשנת 1986.מאז ועד היום לא הוגש הדו"ח לבית המשפט וכל פניותינו להמשך הטיפול המשפטי נענו בשלילה אם בכלל נענו.

נראה לי לפנינו מקרה של התעלמות עיריית חיפה מחוק ממלכתי למניעת מטרדי רעש,מ רק התכנון והבניה ומחוקי עזר עירוניים אשר העיריה בעצמה קבעה.יש כאן טיפול כושל של המחלקה המשפטית של עיריית חיפה ולדעתי מן הראוי כי יהיה טיפול ברמה גבוהה יותר בענינים אלו הנ"ל.כמובן שלא ניתן לנו לעיין בתיקי בית המשפט וחלק מהמידע הגיע אף לעיתונות המקומית.

אי לכך אבקשך לטפל בענין זה.באם יהיה צורך במסמכים נוכל לצלמם ולשלוח לפי דרישתך.אחר והמדובר בכמות נכבדה של מסמכים שונים אינני מצרפם בזה.

בכבוד רב

זמי מירב

רחוב עקיבא 45,חיפה 33191

טל. 04-672655

לוטה:מספר תיק פלילי 1231/87 (בקשר לעבירת הבניה בתיק בנין 504/41)
מספר תיק בקשות שונות 12/85(בקשר למטרד הרעש)

מדינת ישראל
מינהל מחוז חיפה
משרד הפנים

איירר התשמ"ח
מאי 1988

אל: גב' רונית רוזנפלד, עוזרת ראשית ליועץ המשפטי לממשלה, ירושלים.

הנדון: מועדים לביצוע צו הריסה מינהלי לפי סעיף 238 א'
לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
סימוכין: מכתבך מס' 4-210 מיום 31.8.87

א. לצערי, לא הייתי מכותב בהתכתבות שביניך ובין עו"ד עמאר. על כן, מכתבך הומצא לי רק עתה, כאשר הורתי ליו"ר הועדה המקומית להוציא צו הריסה מינהלי לאחר שצו הריסה קודם לא בוצע מסיבות שונות.

ב. עו"ד עמאר טען, בהתבסס על סעיף 2ב' במכתבך, על-פיו רק אם נתקיימו התנאים המפורטים בו, ניתן להוציא צו הריסה נוסף. עם כל הכבוד, דעתי חולקת בענין, ואבקשכם לשקול הענין מחדש. ולהלן נימוקי:

1. ההנחיה הניתנת במכתבך, כמובן אינה מעוגנת בלשון החוק. והיא, חוששני, נובעת מהרקע העובדתי של נסיבות אותו מקרה, שהביאו להוצאת החוזר של מר י' בר-סלע מס' 02558 מיום 28.4.87.

ודאי זכור לך, שמדובר היה בפרשת עין חוד ששם בית המשפט לא עיכב את ביצוע צו הריסה מינהלי, אך יחד עם זאת, המשיך לדון בנושא כולל בערכאת ערעור בבית המשפט המחוזי (ראי מכתבי אל מר יחזקאל לוי בנדון).

2. מה לי הסיבה של "עשיית שימוש לרעה בהליכי משפט?" כאמור במכתבך שבסימוכין, ומה לי נימוק אוביקטיבי אחר שמנע את ביצוע צו ההריסה הקודם?

3. מהבחינה העקרונית, לדעתי, השאלה היחידה החשובה לענין זה היא, באיזה מידה ניתן לראות בצו ההריסה המינהלי הראשון והיחיד שהוא בתוקף, כגמר ההליך המינהלי הקרוי "צו הריסה מינהלי". אם נלמד משהוא מחוק התכנון והבניה עצמו, הרי שניווכח לדעת, שעבירת בניה, מעצם מהותה, היא עבירה נמשכת.

על כן, כל עוד הפגם של הבניה הבלתי חוקית לא הוסר, ניתן להוציא עליו עוד ועוד צוי הריסה מינהליים. כמובן אם נתמלאו התנאים של סעיף 238 א'.

4. במילים אחרות, אם מבחינה רעיונית ניתן להוציא צו הריסה מינהלי נוסף ולו במקרה אחד, אין אני רואה שהוצאת צו נוסף תוגבל לאותו מקרה בלבד.

5. כידוע לך, 30 יום, גם מהבחינה האוביקטיבית הוא זמן קצר יחסית וההתארגנות הנדרשת לא תמיד אפשרית. לכן קורה לא פעם שמסיבות בלתי תלויות בנו לא ניתן לעמוד בלוח הזמנים

אודה לך אם הענין ישקל שנית.

ב ב ר כ ה,

משה לזנר
הממונה על מחוז חיפה

אישור דרכים

אחרי סעיף 11 לתוספת הראשונה יבוא:

תכנית 11א. לדרכים

לגבי דרכים שנקבעו בתכנית מיתאר ארצית לדרכים, או הנגזרות ממנה, לא תהיה הועדה לשמירה על קרקע חקלאית רשאית להימנע מאישורן, אולם רשאית היא לקבוע תוואים חילופיים, לאלה שהוצעו בתכנית שהוגשה לאישורה, אם הדבר נחוץ לשמירה על הקרקע חקלאית, ובלבד שתעשה זאת תוך שישים ימים מיום שהוגשה לה בקשה לאישור כאמור; לא עשתה כן תוך שישים ימים - יראו תכנית שהוגשה כאמור כמאושרת על ידי ועדה לשמירה על קרקע חקלאית.

עירית נתניה

The Municipality of Netanya

Office of the Mayor

לשכת ראש העיריה

ח' באייר תשמ"ח
25 באפריל 1988

לכבוד
הגב' תמר רוה,עו"ד
ממונה על נושאי תכנון ובניה
משרד המשפטים
רח' צלאח א-דין 29
ירושלים

ג.נ.,

הנדון:תלונת עו"ד רימל בדבר בצוע עבירות
וייצוג שלא כדין ע"י עובדי ונציגי
עירית נתניה

מכתבך מיום 14.4.88 - נתקבל.

אכן, בדקתי את פרטי תלונתו של עו"ד
רימל - ולא מצאתי בהם כל ממש.

בכבוד רב
ובברכה,

יואל אלראי
ראש העיר

העתק:עו"ד רימל,רח' ביאליק 52,רמת גן
עו"ד רוטשילד,רח' הרצל 30,נתניה

לכבוד
הגב' תמר רוה, עו"ד
ממונה על נושאי תכנון ובניה
משרד המשפטים
רח' צלאח א-דין 29
ירושלים

לשכת ר: גירית נתניה

Office of the Mayor

Nathanya - Israel

מדינת ישראל
משרד המשפטים

משנה ליועץ המשפטי לממשלה

ז' באייר התשמ"ח
24 באפריל 1988
מס': תכנון ובניה 210-4

אל: נציבות תלונות הציבור, משרד מבקר המדינה

הנדון: אי מתן תעודה לגבי תשלום היטל השבחה בשל בנייה בלתי חוקית
מכתבך מס' 173587 מיום 11.4.1988

מצ"ב העתק חוות דעתו של מר שמואל דורנר ממשרדנו בנדון, המקובלת עלי.

ב ב ר כ ה,

י. אליאסוף
המשנה ליועץ המשפטי לממשלה

העתק: היועץ המשפטי, משרד הפנים

3626/ק

רח' צלאח א-דין 29 ת"ד 1087 • ירושלים • מיקוד 91010 טלפון 02-270111

מדינת ישראל
משרד המשפטים

3726

ל' בניסן התשמ"ח
17 באפריל 1988

אל: יצחק אליאסוף

הנדון: <u>היטל השבחה</u>

1. בשנת 1961 מכר פלוני קרקע מסויימת לפלמוני. פלמוני מבקש כעת לרשום את המכר בספרי המקרקעין. לשם כך מבקש הוא מיו"ר הועדה המקומית תעודה לפי סעיף 10(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

וזו לשון הסעיף:

"לא תירשם בפנקסי המקרקעין פעולה שהיא בבחינת מימוש זכויות במקרקעין אלא לאחר שהוצגה בפני הרשם תעודה החתומה בידי יושב ראש הועדה המקומית או ביד מי שהסמיכו לכך, המעידה כי שולמו כל הסכומים המגיעים באותה שנה כהיטל החל על המקרקעין על פי תוספת זו, או ניתנה ערובה לתשלומו, כולו או מקצתו, הכל כנדרש על פי תוספת זו.

"מימוש זכויות", במקרקעין, מוגדר בסעיף 1 לתוספת האמורה כ"כולל, בין היתר,
"העברתם (...) הסעונה רישום בפנקסי המקרקעין (...); ואולם לא יראו כמימוש זכויות רישום בפנקסי המקרקעין של זכויות במקרקעין אשר המחזיק בהם בפועל לפני יום כ"ט בסיון התשמ"א (1 ביולי 1981) היה בעלם כהגדרתו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961.

רח' צלאח א-דין 29 • ת"ד 1087 • ירושלים • מיקוד 91010 • טלפון 02-270111

2. יו"ר הועדה המקומית מסרב לתת את התעודה. טענתו היא כי הקרקע היא קרקע חקלאית האסורה לבניה, כי הקונה הקים על הקרקע בנינים שלא כדין, כי קיימים צוי-הריסה המורים להרוס את המבנים הנ"ל.
כן טוען מזכיר הועדה המקומית כי:

"מאחר והשטח בו מדובר מיועד לקרקע חקלאית, ומאחר ונעשתה בו עבירה בכך שנבנה עליו, בלא היתר, מבנה לצורך מגורים, ומאחר ובניה מסוג זה מחייבת שינוי ייעוד, ומאחר ושינוי ייעוד יש לו השלכה על תשלומי היטל השבחה, ומאחר (והקונה) לא ביצע את האמור בחוק ביחס לשינוי הייעוד, ומאחר ועל המבנה הבלתי-חוקי קיים צו הריסה משפטי, אין ביכולתנו להטיל מס היטל השבחה. לאור כל האמור לעיל אין ביכולתנו להוציא את האישור המבוקש (...)."

3. הקונה פנה אל נציבות תלונות הציבור בתלונה כנגד יו"ר הועדה המקומית על סירוב מתן התעודה הנ"ל, והנציבות מבקשת לדעת עמדתנו בענין.

4. א. לצורך מתן התשובה על השאלה יוצא אני מתוך ההנחה כי הקונה נכנס בגדר מי שמבקש לרשום פעולה שהיא "מימוש זכויות במקרקעין" לפי סעיף 10(א) הנ"ל, שכן ממילא המסקנה היא כי אין מוטל כעת על הקונה כל חוב של היטל-השבחה.

ב. כאמור, נמנע יו"ר הועדה המקומית ממתן התעודה הנ"ל אך ורק בשל העובדה כי נעשו על הקרקע פעולות בניה בהפרת הוראות החוק הנ"ל. לא נראה כי עמדה זו מבוססת בחוק. האישור המבוקש אינו נוגע אלא לשאלת קיום חובות בגין היטל-השבחה, ואין הוא מתיימר לאשר כל דבר אחר, ולכן לא נראה - באין הוראה מפורשת על כך - כי ניתן להתנות מתן <u>אישור</u> בדבר מצב עובדתי בנושא פלוני בביצוע חיוב חוקי מתחום אחר.

5. א. על אף האמור לעיל, יתכן כי אין בעצם אי-קיומו של חוב היטל-השבחה כדי להכשיר פעולה בלשכת רישום מקרקעין שניתן למנעה מטעם אחר. בענייננו, נמסר לי על ידי מר שמואל רויטל, סגן היועץ המשפטי של נציבות תלונות הציבור, כי הוצאו על המבנים שנבנו שלא כדין על הקרקע הנ"ל 16 צוי-הריסה בתאריכים שבין 21 בדצמבר 1976 ל-24 במאי 1979. אמנם צוים אלה לא נרשמו בפנקסי המקרקעין כמצות סעיף 221(ב) לחוק הנ"ל, בין משום שבית המשפט לא ציוה על הרישום באין בקשה על כך מצד התובע ובין משום כל טעם אחר, אלא שדומני כי ניתן למלא כעת את החסר, ואף במקרה הצורך בדרך של פניה לבית המשפט בבקשה להורות על רישום כנ"ל. אמנם נאמר בסעיף 221(ב) הנ"ל כי:

"ציווה בית המשפט על הריסה לפי פרק זה, יורה בית המשפט שהצו יירשם בפנקסי המקרקעין (...).

והדעת נותנת כי המחוקק כיון לשעת מתן הצו ולא למועד אחר לאחר שנים; כמו כן, נאמר בסעיף 221 (ד) לחוק הנ"ל כי:

"בית המשפט רשאי להורות בכל עת לרשם המקרקעין למחוק (...) צו (שנרשם) לפי סעיף זה או (לתקנו)",

ומלשון "בכל עת" לענין המחיקה והתיקון והעדרה לענין הרישום ניתן לשער כי הוראת הרישום לא תינתן אלא בשעת מתן הצו, אולם איני רואה כל טעם מבורר להסיק כך, אם ניתן להזמין לבירור בקשה כאמור את הנוגעים בדבר.

מדינת ישראל
משרד המשפטים

ב. סעיף 221(ה) לחוק הנ"ל קובע כי -

" נרשמה הערה לפי סעיף קטן (ב)(...), לא תירשם עסקה הסותרת את תוכן ההערה כל עוד לא נמחקה ההערה."

בהתאם לאמור ב"קובץ נוהלי רישום והסדר מקרקעין" שבידי הנהלת אגף רישום והסדר מקרקעין, צו כאמור שנרשם בפנקס מקרקעין מתחילת שנת 1988 - מונע רישום עסקה לגבי הנכס שאליו מתייחס הצו. מבלי להיכנס כשלב זה לשאלה האמנם כל "עסקה במקרקעין", כמובנה בסעיף 6 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, הינה "עיסקה הסותרת את תוכן (צו ההריסה)" כאמור - על כל פנים ראוי לצוים אלה שניתנו לגבי בניה שבוצעה על קרקע חקלאית ללא היתרים כי יהיו רשומים בפנקסי המקרקעין המתאימים, אם בקשר לביצוע הרישום ע"ש המחזיקים הנוכחיים ואם להזהיר "קונים" אחרים.

ב ב ר כ ה,

שמואל דורנר

רח' צלאח א-דין 29 • ת"ד 1087 • ירושלים • מיקוד 91010 • טלפון 02-270111

c. ovep ISS(n) carg nc"r grcy cc -

> " crwan ncrn car ocep gor (c)(...), ck ncrwa kcnn nornra
> xa ncr nncrn cc ycr ck canan nnycn."

cnnxa ckarr c"grcy cinar rrcra rnarr ocrqcrf" wcrrr ncrcn xap rrcra rnarr ocrqcrf. xr ckarr ocrwa cacqd ocrqcrf nnrcn wca 9801 - ocrc rrcra kcnn ckcr ncca ancr ancrna rxr. ocrr ckrcca cacc tn ckncn nnaca cc "kcnn cocrqcrf". cercan cozep a ckrc nocrqcrf. occ"a-9801. occa "kcnan nornra xa ncr (xr ncrcan)" cnarr - xr cc ocra rxrr ccrra xca wcrncr ckcr ccra wcrxan cc ocrc ncrxra ckk ncrcra cc rxcr rorcra cacqar nocrqcrf nnnrcna. xa cxar ckcxfc ncrxra c"a nnrtcra ncrcnra rxa cainr "ocrra" xnrra.

c c r c n.

ocrxc rrrcr

(1)

אחוז מסוים (15.

מהכל). נמצא ב-100%.

1

22/4

3. <u>ביום שלישי, כ"ז ב-</u>

חוק לחיקון פ

<u>בשעה 8.30 - ועדת</u>
ח. רמון, ד. דנינו-

<u>סדר-היום:</u> א.
ב.

4. <u>ביום רביעי, כ"ח ב</u>

המשך הסעיפים ה

5. <u>ביום חמישי, כ"ט ב</u>

על סדר-היום ח

13.4.88: שוחחתי עם רוטל. אמר שיבדוק
מחיר בן-היסה, ולדימיר.

14.4.88: רוטל: נתנו 16 בן-היסה ב-
24.12.76 ל-24.5.79, אולם לא נרשמה שום
העברת-אלוהים בספרי-הטלוה.

ועדת הפנים ואיכות הסביבה

הודעה לעתונות

(20.5.87)

מפכ"ל המשטרה רב-ניצב דוד קראוס הודיע בישיבת ועדת הפנים של הכנסת כי אכן בידי המשטרה מידע על כך שהווקף המוסלמי החליט למנוע את כניסתו של יו"ר ועדת הפנים ח"כ דב שילנסקי להר-הבית כדי לבדוק אם בוצעו שם חריגות בניה, אף הוסיף כי פורסם על כך בעתון הערבי של מזרח ירושלים "אלפג'ר".

מזכר (להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל:	י. אלישר
מאת:	ש. ברורה
התאריך	13.4.88
תיק מס'	

הנדון:

תשובה - בנים בנות

מס - הישבאה:

על פי הדברים - אלישר
ביקרה לסרב לקבל אישור
אולם אם יום בר-הסה —
יתכן נשים למנוע את האברה
מכלה הארת אלהרה. לשם כן שאלת
את דוד לם בר-הסה נתן
לפי חוק-הבנות משנת 1965
(שכן מסרת המאבה נישאה כבר ב-1961)
ולכן ברור אינו מתאים לתשובה.

שמואל דמר

מלכה

מ. לבנה

14.4.88

מדף 1010

מדינת ישראל

משרד המשפטים

הנהלת אגף רישום והסדר מקרקעין

ירושלים, רחוב חשין 1

ת.ד. 189 - טלפון 246331

לאו דורנר,

ברגשי כבוד

לין שך מלו הבנאיות

לנבו בן הרוטה

ירושלים

15.4.88

2.3.4070 עיקול מקרקעין לפי צו של בית־דין רבני

בתי־דין רבניים מוסמכים לתת סעדי ביניים – צווי מניעה, איסור, עיקול וכד' – וזאת לפי תקנות הדיון לבתי דין רבניים, אשר הותקנו על־ידי מועצת הרבנות הראשית (ולא פורסמו ברשומות, כיון שהן פטורות מפרסום).
צווים כאלה חייב רשם המקרקעין לרשום בפנקסי המקרקעין, כאמור בסעיף 123(ב)(2) לחוק המקרקעין, תשכ"ט–1969.
ומשנרשם עיקול על מקרקעין לפי צו של בית־דין רבני, מנוע רשם המקרקעין מלתת הסכמה לרישום עסקה במקרקעין המעוקלים, כל עוד שבית הדין לא הורה על ביטול רישומו של העיקול; שהרי העיקול מהווה סעד ביניים להבטחת הביצוע של פסק־דין שיינתן, בתום הדיון בתובענה שהוגשה נגד בעל המקרקעין המעוקלים. כמו"כ יש לראות את צו העיקול, שניתן על־ידי בית הדין הרבני, כצו שמונע מבעל המקרקעין המעוקלים – כל עוד לא בוטל הצו – הן עשיית עסקה באותם מקרקעין והן התחייבות לעשות בהם עסקה. ממילא נבצר מרשם המקרקעין לרשום הערת אזהרה על התחייבות שבעל המקרקעין המעוקלים מנוע מלעשותה, אם על סמך התחייבות כזאת ייבקשו לרשום הערת אזהרה.

2.3.4080 רישום עיקול על זכותו של חייב שלטובתו רשומה הערת אזהרה

א. יו"ר הוצאה לפועל רשאי לצוות על עיקול מקרקעי החייב הרשומים על שמו ולא על מקרקעין שעליהם רשומה הערת אזהרה לזכותו של החייב. (ראה סעיף 34(א) לחוק ההוצאה לפועל).
ב. עיקול על זכותו של נתבע, שלטובתו רשומה הערת אזהרה, יירשם עפ"י צו של בית משפט או בית דין מכל ערכאה (מק' 85 / 9)

2.3.4090 צווי הריסה

א. עפ"י סעיף 221(ה) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה־1965, משנרשמה הערה על צו הריסה, לא תרשם עסקה הסותרת את תוכן ההערה כל עוד לא נמחקת ההערה.
ב. בהתאם לכך, אין לאשר עיסקה במקרקעין שלגביהם קיימת הערה על צו הריסה.
ב. בהתאם לכך, אין לאשר עיסקה במקרקעין שלגביהם קיימת הערה על צו הריסה.
האמור יחול רק כאשר קיימת ודאות שצו ההריסה מתייחס לדירה או לחלק ממנה, שלגביה מבקשים לבצע את העיסקה. לעומת זאת, אם אין אפשרות לזהות את הדירה שלגביה ניתן הצו, אפשר לאשר את העיסקה בכפוף לצו ההריסה. (מק' 87 / 4)

2.3.6000 רשום ראשון

2.3.6010 רשום ראשון שכונים צבוריים

א. תכניות לשכון צבורי שכבר הועברו לאגף המדידות ואושרו על ידם ככשירות לרשום, יירשמו ברשום ראשון.
ב. הזמנות לרשום שכון צבורי המופנות לאגף המדידות יבדוק האגף תחילה אם

3. <u>צווי הריסה</u>

להבהרת הוראת הנוהל בביצוע עסקה כשרשומה בפנקסים הערה על צו הריסה יש לנהוג כדלהלן:

א. צווי הריסה שנרשמו עד 31.12.87 אין מניעה לבצע עסקה במקרקעין בכפוף להערה בדבר צו ההריסה.

ב. לגבי הערות שנרשמו לאחר 1.1.88, אין לאשר עסקה במקרקעין שלגביהם קיימת הערה.
הוראה זו תחול רק כאשר קיימת וודאות שצו ההריסה מתייחס לדירה או לחלק ממנה שלגביה מבקשים לבצע את העסקה.

ג. לעומת זאת, אם אין אפשרות לזהות את הדירה שלגביה ניתן הצו, אפשר לאשר את העסקה בכפוף לצו ההריסה.

2/..

הוראות נוספות לרישום עיקולים מכוח קודם נוסף: רישום הסכם מכר

מ ז כ ר

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל: [illegible]	התאריך: 13.9.55
מאת: [illegible]	תיק מס'

הנדון:

[illegible]

[illegible]

מדף 1010

מ ד י נ ת י ש ר א ל
משרד מבקר המדינה

נציבות תלונות הציבור
ת"ד 669, ירושלים 91006
טל' 551411

כ"ד בניסן התשמ"ח
11 באפריל 1988

בתשובתך ציין נא

תיק מס': 173587

לכבוד
עו"ד יצחק אליאסוף
המשנה ליועץ המשפטי לממשלה
משרד המשפטים
רחוב צאלח א דין 29
י ר ו ש ל י ם

אדון נכבד,

הנדון: אי מתן תעודה לגבי תשלום היטל השבחה בשל בנייה בלתי חוקית

אנו מבררים תלונה על הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה זבולון על אשר היא מסרבת לתת לבא כוח המתלונן תעודה עפ"י הס' 10(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, דהיינו, תעודה המעידה כי אין חוב בעבור היטל השבחה בגין המקרקעין שמבקשים להעביר בעלות עליהם בלשכת רישום המקרקעין.

עיסקת המכר של המקרקעין בוצעה עוד בשנת 1961, והקונים, המחזיקים מאז במקרקעין, הקימו עליהם בניינים שלא כחוק. בית משפט ציווה להרוס את הבניינים בהיותם על קרקע חקלאית, ומכיוון שנבנו ללא היתרי בנייה, צווי ההריסה לא בוצעו.

מצורף צילום ממכתבו של מר ח. אגסי, מזכיר הוועדה המקומית זבולון, מ-24.6.87, ובו נימוקי הוועדה המקומית לאי מתן התעודה.

מצורף גם צילום ממכתבו של מר משה נצר, ראש המועצה האזורית זבולון, מ-13.10.87, אל היועץ המשפטי של משרד מבקר המדינה.

לאחר שיחה עם עו"ד יונה יהב, היועץ המשפטי של המועצה האזורית זבולון, ראינו לנכון לבקש כי תודיענו עמדתכם בנדון. על פי התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, הסעיף 1, "השבחה" היא "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". מכיוון שבמקרה הנדון לא התקיימו התנאים ל"השבחה"

2/.

לא התגבשה, לכאורה, חבות בהיטל השבחה עפ"י הסעיף 2(א) לתוספת השלישית לחוק הנזכר. התוצאה המתחייבת, לכאורה, היא, שעל הוועדה המקומית לתת למבקשים תעודה עפ"י הס' 10(א) לתוספת השלישית, המעידה כי לא קיים חוב היטל השבחה. בהעדר הוראת חיקוק המאפשרת לרשות המוסמכת למנוע מתן תעודה המעידה כי שולמו כל הסכומים המגיעים אותה שעה כהיטל השבחה - מכיוון שהבעלים כלל לא חייבים עדיין בהיטל - אין, לכאורה, מניעה לתת תעודה כאמור למרות בנייה בלתי חוקית ע"י הקונים מחזיקי המקרקעין.

נודה לך אם תודיענו כאמור מהי עמדת היועץ המשפטי לממשלה בעניין זה.

בכבוד רב,

שמואל רויטל, עו"ד
סגן היועץ המשפטי
לנציב תלונות הציבור

מועצה אזורית זבולון
דואר כפר המכבי-טל' 3-2-440831 חיפה

בחשובה נא להזכיר
מספר 598/87/6859

מיקוד 30 030
~~הועדה המקומית~~
לתכנון ובניה זבולון

כז' בסיון תשמ"ז
24 ביוני 1987

לכבוד
מר ג'מיל שלהוב, עו"ד
רח' אליהו חנסא 1
בנין הכרמליתים
ת.ד. 3087
חיפה 33 035

א.נ.,

הנדון: בקשה לאשור לסאבו בגוש 10381

בחשובה למכתבך, הנני מצטער על האיחור במתן תשובה בגלל סיבות שכניות הקשורות בנו.

מאחר והשטח בו מדובר מיועד לקרקע חקלאית, ומאחר ונעשתה בו עבירה בכך שנבנה עליו בלא היתר, מבנה לצורך מגורים, ומאחר ובניה מסוג זה מחייבת שינוי יעוד, ומאחר ושינוי יעוד יש לו השלכה על תשלומי היטל השבחה, ומאחר ומרשך לא ביצע את האמור בחוק ביחס לשינוי היעוד, ומאחר ועל המבנה חבלחי חוקי קיים צו הריסה משפטי, אין ביכולתנו להטיל מס היטל השבחה.

לאור כל האמור לעיל, אין ביכולתנו להוציא את האישור המבוקש על-ידך.

בכבוד רב,

ח. אנסי
מזכיר הועדה.

העתק: מר מ. נצר-ראש מ.א. זבולון.
מר יונה יהב, עו"ד-ב"כ מ.א. זבולון.
מבקר המדינה - חיפה

חא/אא

מועצה אזורית זבולון
דואר כפר המכבי-טל' 3-2-440831 חיפה
מיקוד 30 030

בתשובה נא לציין
מספר 861/87/6-59

כ' בתשרי תשמ"ח
13 באוקטובר 1987

לכבוד
היועץ המשפטי
משרד מבקר המדינה
רח' רש"י 66
ירושלים

א.נ.,

הנדון: תלונת עו"ד שלהוב
מכתבו של מר צייגר מיום 9.9.87 (מס' 173587)

אני מוצא לנכון להביא לידיעתך את הנושא הנדון.

מדובר כאן בנושא עקרוני ממדרגה ראשונה בתקדים לגבי עוד עשרות מקרים (במגזר המיעוטים בעיקר) ובהשלכות ציבוריות ממדרגה ראשונה.

התשובות שנמסרו לעו"ד שלהוב הינן על דעתי, ועל דעת היועץ המשפטי של המועצה, כמו-כן העלינו את הנושא גם בפני היועץ המשפטי של משרד הפנים.

עיקרי טעוניי בתמצית:-

על הנכס, בו מדובר, התבצעה עבירה לפי חוק התכנון והבניה בכך שנבנה עליו מבנה שלא כחוק.

בפסק דין של בית משפט הוטל על בעל הנכס להרוס את הבנין.

מאחר שהצו לא בוצע נוצר מצב לפיו אני, כראש מועצה, מנוע מלפעול לפי ס' 219 ו-221; ומאידך, מנוע לפעול לפי ס' 21 לפקודת המועצות המקומיות.

לפיכך, רק אם משרדך יורה לי להתעלם, במקרה זה, מעבירת הבניה ומפסק-דין של בית המשפט ולתת את האישור המבוקש להעברת הזכויות, לאחר שישולם כחוק עבור הנכס והבנין הבלתי חוקי הבנוי עליו, אשקול דעתי מחדש בכפוף להחלטתו של היועץ המשפטי.

בכבוד רב,
משה נצר
ראש המועצה

העתק: מר י. מאור - לישכת התכנון, מ. הפנים חיפה.
מר יונה יהב, עו"ד - היועץ המשפטי של המועצה

מנ/אכ

24.4.88
מאת: נתן שלמה
ויצמן 50
נהריה

תיק: 181872

לכבוד
מר א. צייגר
ממונה בכיר
משרד מבקר המדינה
ת.ד. 4394
היפה

א.נ.

הנדון: "מה עוד צריך לקרות בנהריה כדי שמישהו יתערב?!"
מכתבך מיום 14.4.88

אני שמח שגם כב' הגיע לאותה מסקנה כי משרדכם הינו "תיבת דואר" ותו לא, כפי שהדברים במכתבך הנ"ל.

באשר לשיטת עבודתכם - כמובן שלא אני קובע איך ובאיזו צורה על משרדכם לפעול.
אך שאלתי כבר במכתבי הקודם ואני חוזר ושואל - לשם מה משרדכם קיים - ואם רק לפתח אשליות בקרב האזרחים, שישנה כתובת לפתרון בעיות בין האזרח לרשות - "מה עוד צריך לקרות בנהריה, כדי שמישהו יתערב?"
ואין כוונתי רק בחשבונות המים - זאת תדע רק אם תהתתו בכל החזוים והפרויקטים שנמסרים למקורבים ללא מכרז. ואם אינכם יכולים לעשות דבר וכל יחידה עובדת לפי סדר עדיפויות שקבעה לעצמה - אז כל פניותי אליכם מיותרות. רק אשאל שאלה להירחר מתי היתה ביקורת כזו יסודית בעירית נהריה?!

צר לי להודיעך כי, משרד זה של מבקר המדינה, מיותרו זאת מבלי לפגוע חלילה בעבודתו, באמנותו ובמסירותו של כל עובד ועובד כולל אחדני.

ברשותך אעביר - מכתבי זה למודעות הביקורת של הכנסת ירושלים - למשרד המשפטים, למבקר המדינה - ירושלים, אולי מהם תצמח ישועה.

אני מודה על תשומת לב.

בכבוד רב,
נתן שלמה

העתקים:
* עו"ד תמר רזה - משרד המשפטים י"ם.
* יו"ר ועדת הביקורת - הכנסת י"ם.
* מבקר המדינה - אישית י"ם.

39

מדינת ישראל

משרד הפנים
הלשכה הראשית
ירושלים

בטיפולך
הנדון ובהמשך

תאריך: ז' באייר תשמ"ח
24 באפריל 1988

מספר: 66041

אל: גב' תמר רווה, ממונה על נושאי תכנון
ובניה, משרד המשפטים

הנדון: העברת מקרקעין לצרכי פיתוח ע"י עיריית
נהריה ללא מכרז בחוף הים בנהריה
סימוכין: מכתבך 4-210 מיום 14.4.88

1. מכתבך שבסימוכין הועבר לטיפולי.

2. בתלונה הנ"ל מטפל הממונה על תלונות הציבור במשרדנו בשיתוף עם מר ב. ריקרדו מנהל המחלקה לרשויות מקומיות וקצין המחוז.

3. עם תום הטיפול על ידם נעבירך מסקנותינו.

ב ב ר כ ה,

רות קינן
מנהלת המחלקה לחוזים ומכרזים

העתק: מר י. לביא
מר ב. ריקרדו

3/ק

ת.ד. 6158, ירושלים 91061
קרית בן גוריון, בנין מס' 2
טלפון: 02-660151

[illegible]

[illegible]

[illegible]

אל: [illegible]

[illegible]

הנדון: [illegible]

[illegible]

מצורפים: [illegible]

1. [illegible]

2. [illegible]

3. [illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

העתק:
[illegible]

[illegible]

מדינת ישראל
משרד המשפטים

משנה ליועץ המשפטי לממשלה

03194

ירושלים, ה באייר התשמ"ח
22 אפריל, 1988
מס" תיק: 4-210

לכבוד
גב' ב. לחובר, עו"ד
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "המרכז"
רחוב וולפסון 10
פתח-תקוה

ג.נ.,

הנדון: חתימת מינהל מקרקעי ישראל על בקשות
להיתרי בניה בקשר למקרקעי ישראל

1. הנני מתייחס למכתב היועץ המשפטי של מינהל מקרקעי ישראל בנדון מיום 28.2.1988 אל היועץ המשפטי לממשלה אשר העתקו נשלח גם אליך.

2. למכתב הנ"ל צורף העתק מכתבך אל עו"ד י. אלחנני מיום 15.2.1988 שבו את מתייחסת לעמדת היועץ המשפטי לממשלה בשאלה הנדונה.

3. כידוע לך, נושא זה נמצא בדיון בין משרד המשפטים, מינהל מקרקעי ישראל ומשרד הפנים במשך תקופה ארוכה, אך עד כה טרם נתגבשה בו הכרעה סופית והוא אף טרם הובא בפני היועץ המשפטי לממשלה.

רח' צלאח א-דין 29 ת"ד 1087 • ירושלים • מיקוד 91010 טלפון 02-270111

מדינת ישראל
משרד המשפטים

משנה ליועץ המשפטי לממשלה

4. אנו מקוים לגבש עמדה בנושא בקרוב.

בברכה,

י. אליאסוף
המשנה ליועץ המשפטי לממשלה

העתק: היועץ המשפטי לממשלה
מנהלת המחלקה האזרחית בפרקליטות המדינה
היועץ המשפטי, מינהל מקרקעי ישראל
מר י. לוי, סגן בכיר ליועץ המשפטי, משרד הפנים

רח' צלאח א-דין 29 ת"ד 1087 • ירושלים • מיקוד 91010 טלפון 02-270111

מדינת ישראל
משרד המשפטים

משנה ליועץ המשפטי לממשלה

03194

ירושלים, ה באייר התשמ"ח
22 אפריל, 1988
מס" תיק: 4-210

לכבוד
גב' כ. לחובר, עו"ד
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "המרכז"
רחוב וולפסון 10
<u>פתח-תקוה</u>

ג.נ.,

הנדון: חתימת מינהל מקרקעי ישראל על בקשות
<u>להיתרי בניה בקשר למקרקעי ישראל</u>

1. הנני מתייחס למכתב היועץ המשפטי של מינהל מקרקעי ישראל בנדון מיום 28.2.1988 אל היועץ המשפטי לממשלה אשר העתקו נשלח גם אליך.

2. למכתב הנ"ל צורף העתק מכתבך אל עו"ד י. אלחנני מיום 15.2.1988 שבו את מתייחסת לעמדת היועץ המשפטי לממשלה בשאלה הנדונה.

3. כידוע לך, נושא זה נמצא בדיון בין משרד המשפטים, מינהל מקרקעי ישראל ומשרד הפנים במשך תקופה ארוכה, אך עד כה טרם נתגבשה בו הכרעה סופית והוא אף טרם הובא בפני היועץ המשפטי לממשלה.

רח' צלאח א-דין 29 ת"ד 1087 • ירושלים • מיקוד 91010 טלפון 02-270111

מדינת ישראל
משרד המשפטים

משנה ליועץ המשפטי לממשלה

4. אנו מקוים לגבש עמדה בנושא בקרוב.

בברכה,

י. אליאסוף
המשנה ליועץ המשפטי לממשלה

העתק: היועץ המשפטי לממשלה
מנהלת המחלקה האזרחית בפרקליטות המדינה
היועץ המשפטי, מינהל מקרקעי ישראל
מר י. לוי, סגן בכיר ליועץ המשפטי, משרד הפנים

רח' צלאח א-דין 29 ת"ד 1087 • ירושלים • מיקוד 91010 טלפון 02-270111

מדינת ישראל
משרד המשפטים

ירושלים, כח' בניסן התשמ"ח
15 באפריל 1988

אל: היועץ המשפטי, משרד הפנים

הנדון: דרישה לתשלום היטל השבחה בתקופת הסכם פתוח

בשעתו, שוחחתי איתך על הנושא הנדון בעקבות פנייתו של עו"ד אבישי ספיר, היועץ המשפטי למינהל מקרקעי ישראל ליועץ המשפטי לממשלה. אולם ככל הנראה לא העברתי אליך את החומר הרלבנטי.

מצ"ב החומר הנוגע לענין ואשמח אם תודיעני עמדתכם בנדון זה.

בברכה,

תמר רוה
ממונה על נושאי תכנון ובניה

העתק: עו"ד אבישי ספיר, היועץ המשפטי, מינהל מקרקעי ישראל

רח' צלאח א-דין 29 • ת"ד 1087 • ירושלים • מיקוד 91010 • טלפון 02-270111

מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל
לשכת היועץ המשפטי
ירושלים

יטי בכסלו התשמ"ח
10.12.87
(17)

2/56/1

אל: היועץ המשפטי לממשלה

הנדון: דרישה לתשלום הטל השבחה בתקופת הסכם פתוח
הועדה המקומית - "מעלה חרמון"

א. מצ"ב מכתבו של עו"ד י. כהנא היועץ המשפטי במחוז הצפון במינהל והנספח למכתבו.

ב. ליתר באור נוסיף ונאמר כי ע"פ התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכה בשנה 1965, היטל השבחה חל על החוכר לדורות במקרקעי ישראל וע"פ סעיף 21 לתוספת, באין חוכר לדורות יחול ההסדר הכספי שבין המינהל לרשויות המקומיות (להלן "ההסדר").

ג. בהתקשרויותיו עם יזמים נוהג המינהל בשלב מקדמי לערוך "הסכם פתוח" ולאחר עמידה בתנאיו זכאי היזם לחוזה חכירה וכל הכרוך בכך.

ד. לדעת המינהל כפי שמר כהנא מעלה במכתבו כל עוד לא נתקיימו התנאים המוקדמים בהסכם הפיתוח אין ליזם מעמד של חוכר ועל כן יחול סעיף 21 לתוספת השלישית בחוק התכנון והבניה הינו ההסדר כנ"ל. בניגוד לאמור בנספח הנ"ל.

ה. אודה איפוא לכבודו אם יואיל להנחות את הועדה המקומית הנ"ל בגישה הנכונה שיש לנהוג בענין החיוב אז הפטור של יזמים בתקופת הסכם פיתוח לענין הטל השבחה.

ב ב ר כ ה,

אבישי טפיר, עו"ד
היועץ המשפטי

העתק: מר י. כהנא עו"ד, יוהיים מחוז הצפון

גב' מאיר רוזה.
טלפני ע"ז בעניין זה.
ותגיבי בן אחר מר ולאשוף
בכל פרוצדורה.
י. כהנא יעוד
28/1/88

רחוב שמאי 6, ירושלים, 94631, טל' 249271 (02)
את המינהל תחייב אך ורק התחייבות
הניתנת בכתב והחתומה ע"י שני עובדים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"מעלה חרמון"
מסעדה

23 אוג' 87
מס' 233

מינהל מקרקעי ישראל
חטיבת הצפון
נ.ית מיל"ת
26-08-1987
לטיפול מר

לכבוד:
עו"ד יוסף כהנא
יועץ משפטי ממ"י
קרית הממשלה
נצרת עלית

א.נ.

הנדון: היטל השבחה - עין קיניה
מכתבך כללי 204/87

1. נראה לנו כי ""הסכם הפתוח" (עליו מדבר עו"ד ארנון במכתב שבסימוכין) הינו חלק מהסכם החכירה או שלב לקראת חתימה על הסכם החכירה שהוא עצמו "חכירה לדורות" ולכן סעיף 21 לתוספת השלישית של חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אינו חל.

בברכה,

בוצר יצחק
יו"ר הועדה

העתקים:
1. ברנזון אהרון - ממ"י
2. עו"ד בלוק דוד
3. א. רובינשטיין - ממ"י מחוז הצפון

753

מ ד י נ ת י ש ר א ל

מינהל מקרקעי ישראל
יחידה: מחוז הצפון
נצרת עלית

תאריך: ב' בחשוון תשמ"ח
23 בנובמבר 1987
מספר: היטל השבחה/בללי

2951/87

אל: היוה"מ עו"ד א. ספיר

הנדון: <u>החלת היטל השבחה על יוזמים בתקופת הסכם הפתוח</u>

1. הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מעלה חרמון", שסמכותה פרושה על ישובי הדרוזים בצפון רמת הגולן מתעקשת להתנות מתן היתרי בניה ליוזמים עפ"י הסכמי פתוח עם המינהל בתשלום היטל השבחה.

2. טענמיה של הועדה עולים מתוך מכתבו של יו"ר הועדה מיום 23.8.87 המצ"ב.

3. מיותר לציין שנימוקי הועדה הנ"ל יכולים לשמש את כל הועדות המקומיות ברחבי הארץ ואז - אנא אנו באים:

4. לדעתי, מפאת החשיבות העקרונית שבענין, בדאי שהיועץ המשפטי לממשלה יפסוק בשאלה זו באפן שיחייב את כל הועדות העוסקות במתן היתרי בניה לרבות ועדה מקומית "מעלה חרמון".

ב ב ר כ ה,

יוסף כהנא, עו"ד
יועץ משפטי

ש.

קריית הממשלה ת"ד 580 נצרת עלית 17105 טל': 58211(065)

ימי קבלת קהל: א,ב,ד,ה : 08.30 - 13.30
ג: אין קבלת קהל
ו: 08.30 - 10.30

את המינהל תחייב אך ורק התחייבות הניתנת בכתב והחתומה ע"י שני עובדים.

נחוץ

מ ז כ ר

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל: מר' רוני	התאריך: 12.4.88
מאת: יעל טל	תיק מס'

הנדון:

מה עדכון בעניין הזה?

יעל טל

מדינת ישראל
מינהל מקרקעי ישראל
לשכת היועץ המשפטי
ירושלים

(495)
יב' באדר תשמ"ח
1 במרץ 1988

31.3

2/56/1

אל: היועץ המשפטי לממשלה, משרד המשפטים, ירושלים

הנדון: דרישה לתשלום הטל השבחה בתקופת הסכם פיתוח
הועדה המקומית "מעלה חרמון"
סימוכין: מכתבי מיום 10 בדצמבר 1987

א. להזכירך במכתבי שבסימוכין ביקשתי כי תנתן הנחיה בענין החיוב או הפטור של יזמים בתשלום הטל השבחה בתקופת הסכם פיתוח.

ב. כיון שטרם נעניתי על מכתבי אודה לך על מתן ההנחיה כאמור.

ב ב ר כ ה,

אבישי ספיר, עו"ד
היועץ המשפטי

העתק: מר י. כהנא, עו"ד יוה"מ מחוז הצפון

לשכת היועץ המשפטי לממשלה
29/1

רחוב שמאי 6, ירושלים, 94631, טל' 208422 (02)
את המינהל תחייב אך ורק התחייבות
הניתנת בכתב והחתומה ע"י שני עובדים

229

מינהל מקרקעי ישראל

לשכת היועץ המשפטי

10.4.88

לאיר אלישסון - עדי הלה

לרגשתך הנך מבקש
מלקבל אישור מ- 1012287
ליוסף הרשפר למשלח

בברכה

שולמית מלוי

מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל
לשכת היועץ המשפטי
ירושלים

יט' בכסלו התשמ"ח
10.12.87
(17)

2/56/1

אל: היועץ המשפטי לממשלה

הנדון: דרישה לתשלום הטל השבחה בתקופת הסכם פתוח
הועדה המקומית - "מעלה חרמון"

א. מצ"ב מכתבו של עו"ד י. כהנא היועץ המשפטי במחוז הצפון במינהל והנספח למכתבו.

ב. ליתר באור נוסיף ונאמר כי ע"פ התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכה בשנה 1965, היטל השבחה חל על החוכר לדורות במקרקעי ישראל וע"פ סעיף 21 לתוספת, באין חוכר לדורות יחול ההסדר הכספי שבין המינהל לרשויות המקומיות (להלן "ההסדר").

ג. בהתקשרויותיו עם יזמים נוהג המינהל בשלב מקדמי לערוך "הסכם פתוח" ולאחר עמידה בתנאיו זכאי היזם לחוזה חכירה וכל הכרוך בכך.

ד. לדעת המינהל כפי שמר כהנא מעלה במכתבו כל עוד לא נתקימו התנאים המוקדמים בהסכם הפיתוח אין ליזם מעמד של חוכר ועל כן יחול סעיף 21 לתוספת השלישית בחוק התכנון והבניה הינו ההסדר כנ"ל. בניגוד לאמור בנספח הנ"ל.

ה. אודה איפוא לכבודו אם יואיל להנחות את הועדה המקומית הנ"ל בגישה הנכונה שיש לנהוג בענין החיוב או הפטור של יזמים בתקופת הסכם פיתוח לענין הטל השבחה.

ב ב ר כ ה,

אבישי ספיר, עו"ד
היועץ המשפטי

העתק: מר י. כהנא עו"ד, יוה"מ מחוז הצפון

רחוב שמאי 6, ירושלים, 94631, טל' 249271 (02)
את המינהל תחייב אך ורק התחייבות
הניתנת בכתב והחתומה ע"י שני עובדים

מדינת ישראל
מינהל מקרקעי ישראל
לשכת היועץ המשפטי
ירושלים

(495)
יכ' באדר תשמ"ח
1 במרץ 1988

2/56/1

אל: היועץ המשפטי לממשלה, משרד המשפטים, ירושלים

הנדון: דרישה לתשלום הטל השבחה בתקופת הסכם פיתוח
הועדה המקומית "מעלה חרמון"
סימוכין: מכתבי מיום 10 בדצמבר 1987

א. להזכירך במכתבי שבסימוכין ביקשתי כי תנתן הנחיה בענין החיוב או הפטור של יזמים בתשלום הטל השבחה בתקופת הסכם פיתוח.

ב. כיון שטרם נעניתי על מכתבי אודה לך על מתן ההנחיה כאמור.

ב ב ר כ ה,

אבישי ספיר, עו"ד
היועץ המשפטי

העתק: מר י. כהנא, עו"ד יוה"מ מחוז הצפון

רחוב שמאי 6, ירושלים, 94631, טל' 208422 (02)

מדינת ישראל
משרד המשפטים

משנה ליועץ המשפטי לממשלה

ירושלים, כז' בניסן התשמ"ח
14 באפריל 1988
4-210

לכבוד
מר נתן שלמה
רח' וייצמן 50
נהריה

א.נ.,

הנדון: העברת מקרקעין לצרכי פיתוח ע"י עיריית
נהריה ללא מכרז בחוף הים בנהריה
מכתבך מיום 1.3.88

1. היועץ המשפטי לממשלה ביקשני לאשר קבלת מכתבך בנדון מיום 1.3.88.

2. פניכו ליועץ המשפטי של משרד הפנים לקבל תגובתו בנושא זה.

בכבוד רב,

ע.ר.

עו"ד תמר רוה
ממונה על נושאי תכנון ובניה

רח' צלאח א-דין 29 • ת"ד 1087 • ירושלים • מיקוד 91010 • טלפון 02-270111

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

מדינת ישראל
משרד המשפטים

משנה ליועץ המשפטי לממשלה

ירושלים, כז' בניסן התשמ"ח
14 באפריל 1988
4-210

אל: היועץ המשפטי, משרד הפנים

הנדון: העברת מקרקעין לצרכי פיתוח ע"י עיריית נהריה ללא מכרז בחוף הים בנהריה

מצ"ב עותק מכתבו של מר נתן שלמה בנדון.

אודה לך אם תבדוק הנושא ותודעני תוצאות בדיקתך.

בברכה,

תמר רוה
ממונה על נושאי תכנון ובניה

רח' צלאח א-דין 29 ת"ד 1087 • ירושלים • מיקוד 91010 טלפון 02-270111

עמ' תיק ראשי
מ' תרגום ופקס

01.03.88

נתן שלמה
רח'' וייצמן 50 נהריה

לכבוד
היועץ המשפטי לממשלת ישראל
רח'' צלאח א-דין, 29
י ר ו ש ל י ם

א.נ.

הנדון: העברת מקרקעין לצרכי פתוח ע''י עירית
נהריה, ללא מכרז, בחוף הים בנהריה.

חלקות 101 ו- 102 בגוש 18169

הריני להביא בפני כב' נושא אשר לעניות דעתי מן הראוי כי יטופל ע''י משרדו שכן פניותי עד כה כמפורט להלן לא נענו.

לפני כ-8 חודשים ויותר נודע לי כי עירית נהריה קיבלה החלטות להעברת מקרקעין בחוף ימה של נהריה חלקות 101 ו- 102 בגוש 18169 לידי אדם בשם אילן אופנהיימר או לתאגיד בשליטתו לצרכי פיתוח- ללא מכרז.

למרות שלמיטב ידיעתי עפ''י החוק יש צורך במקרה שכזה לקבל את אישורו המוקדם של משרד הפנים, הדבר לא נעשה וכן גם למיטב ידיעתי לא ניתנה הסכמת מינהל מקרקעי ישראל.

מיד לכשנודעו לי הדברים פניתי באמצעות ב''כ עו''ד י. כרמון לראש עירית נהריה, מר חיים לבב עם עותקים למנהל המחלקה לרשויות מקומיות במשרד הפנים ולמינהל מקרקעי ישראל - חיפה (עותק מצולם מהמכתב מיום 13.07.87 רצ''ב).

עד היום לא נתקבל כל מענה ענייני על המכתב הנ''ל להוציא אישור עקרוני כי התקבל וכי תגובה תשלח ע''י היועץ המשפטי של עירית נהריה, דבר שלא נעשה.

בימים אלא ממש מבוצעות ע''י מר אילן אופנהיימר עבודות בשטח חוף הים ומוצבות עובדות מוגמרות כל זאת למיטב ידיעתי מבלי שניתן אישור משרד הפנים.

עירית נהריה למיטב אמינותי עוצמת עיניה ומסייעת אם במעשה ואם באי מעשה בעובדות הנוצרות בשטח כל זאת תוך רמיסת החוק.

אבקש את כב' לבדוק את הנושא ולפעול כפי שימצא לנכון.

בכבוד רב,

שלמה נתן

לגב' מרב כולה, למתן
תשובה ולטיפול, בהקדם.
6.3.88

עמ' תיק עיריה
מ' תכנון וכנ"ב

01.03.88

נתן שלמה
רח' וייצמן 50 נהריה

לכבוד
היועץ המשפטי לממשלת ישראל
רח' צלאח א-דין, 29
ירושלים

א.נ.

הנדון: העברת מקרקעין לצרכי פתוח ע"י עירית
נהריה, ללא מכרז, בחוף הים בנהריה

חלקות 101 ו- 102 בגוש 18169

הריני להביא בפני כב' נושא אשר לעניות דעתי בן הראוי כי יטופל ע"י משרד שכן פניותי עד כה כמפורט להלן לא נענו.

לפני כ-8 חודשים ויותר נודע לי כי עירית נהריה קיבלה החלטות להעברת מקרקעין בחוף ימה של נהריה חלקות 101 ו- 102 בגוש 18169 לידי אדם בשם אילן אופנהיימר או לתאגיד בשליטתו לצרכי פיתוח- ללא מכרז.

למרות שלמיטב ידיעתי עפ"י החוק יש צורך במקרה שכזה לקבל את אישורו המוקדם של משרד הפנים, הדבר לא נעשה וכן גם למיטב ידיעתי לא ניתנה הסכמת מינהל מקרקעי ישראל.

מיד לכשנודע לי הדברים פניתי באמצעות ב"כ עו"ד י. כרמון לראש עירית נהריה, מר חיים לבב עם עותקים למנהל המחלקה לרשויות מקומיות במשרד הפנים ולמינהל מקרקעי ישראל - חיפה (עותק מצולם מהמכתב מיום 13.07.87 רצ"ב).

עד היום לא נתקבל כל מענה עניני על המכתב הנ"ל להוציא אישור עקרוני כי התקבל וכי תגובה תשלח ע"י היועץ המשפטי של עירית נהריה, דבר שלא נעשה.

בימים אלא ממש מבוצעת ע"י מר אילן אופנהיימר עבודות בשטח חוף הים ומוצבות שבחות מוגבות כל זאת למיטב ידיעתי מבלי שניתן אישור משרד הפנים.

עירית נהריה למיטב אמיתותי עצמות עיניה ומסייעת אם במעשה ואם באי מעשה בעבודות הנוצרות בשטח כל זאת תוך רמיסת החוק.

אבקש את כב' לבדוק את הנושא ולפעול כפי שימצא לנכון.

בכבוד רב,

שלמה נתן

לעו"ד מר דוד, נא לתת
תשובה מלאה, בהקדם.
יי. מ.ה.
6.3.88

לשכת היועץ המשפטי לממשלה

מדינת ישראל
משרד המשפטים

משנה ליועץ המשפטי לממשלה

ירושלים, כז' ניסן התשמ"ח
14 באפריל 1988
4-210

לכבוד
מר יואל אלרואי
ראש העיר
עיריית נתניה

מר אלרואי הנכבד,

הנדון: תלונה בדבר ביצוע עבירות וייצוג שלא כדין ע"י עובדי ונציגי עיריית נתניה

1. מצ"ב עותקי מכתבים ליועץ המשפטי לממשלה של עו"ד רימל מיום 15.2.88 ומיום 23.2.88 ושל עו"ד רוטשילד מיום 19.2.88.

2. במכתב תשובתך למכתבו של עו"ד רימל מיום 5.2.88 אתה מציין כי הנך בודק את פרטי הענין.

אודה לך, איפוא, אם תודיעני תוצאות בדיקתך.

בכבוד רב,

ת. ר.

עו"ד תמר רוה
ממונה על נושאי תכנון ובניה
משרד המשפטים

העתק: עו"ד רימל רח' ביאליק 52, רמת-גן
עו"ד רוטשילד, רח' הרצל 30, נתניה

רח' צלאח א-דין 29 ת"ד 1087 • ירושלים • מיקוד 91010 טלפון 02-270111

ר. רוטשילד - ר. שמואל משרד עורכי דין ונוטריון
R. ROTHSCHILD - R. SHMUEL Lawyers' and Notary's Office

RIVKA ROTHSCHILD Advocate and Notary
RONI SHMUEL Advocate

רבקה רוטשילד עורכת דין ונוטריון
רוני שמואל עורך דין

30, Herzel St., Netanya 42392 רח' הרצל 30, נתניה
Tel. 053-618861 טל.

Ref. 75/8/ב מס' 3.4

Netanya 19.2.1988 נתניה

מבלי לפגוע בזכויות

לכבוד
מר משה רימל , עו"ד ,
ת.ד. 10313
ר מ ת - ג ן .

ח. נ.,

הנדון :- תלונה בדבר ביצוע עבירות וייצוג שלא כדין
ע"י עובדי ונציגי עיריית נתניה .

הסמך :- מכתבך מס' 79/7084 מיום 15.2.88 .

למכתבך שבסימוכין המופנה אלי לא צורפו כל נספחים .

גם לאחר שחזרתי וקראתי את מכתבך שבסמך , לא מצאתי בתוכנו כל פרוט בדבר מהות תלונתך .

נראה לי כי טרם פנייתך ליועץ המשפטי לממשלה , מן הראוי היה כי תפנה אלי , בכתב או או בע"פ , בדבר תלונתך כלפי (שאינה ברורה לי גם לאחר קבלת העתק תלונתך ליועץ המשפטי לממשלה) .

אבקשך להמציא לי בהקדם האפשרי את כל החומר הרלבנטי בענין זה , ע"מ שאוכל להגיב עליו בהתאם .

לאור העובדות הידועות לי , נראה לי צעדך תמוה ביותר (בלשון המעטה) ונוגד את כללי האתיקה .

בכבוד רב ,

ר. רוטשילד , עו"ד .

רר/רא

העתק :- 1) היועץ המשפטי לממשלה , משרד המשפטים , רח' צלאח א דין , ירושלים .
2) יואל אלראי , ראש העיר נתניה .
3) עו"ד בונה , עירית נתניה .

מה עשינו בסעיפים אלו מש רימל?
24/2

משה רימל, עורך־דין

MOSHE RIMEL, IL. M. (LOND.), ADVOCATE, BARRISTER AT LAW

52, BIALIK ST., RAMAT-GAN 52 441 | P.O.B. 10313 ת. ד. | רחוב ביאליק 52, רמת־גן 52 441

TEL. 723802, 727997 טל. | TELEX: 341667 RMYM IL. ATT. RIMEL

15.02.88

79/7084

RAMAT-GAN, ... רמת־גן, REF: ..... מס'

לכבוד
היועץ המשפטי לממשלה
משרד המשפטים
רח' צלאח-ארין
ירושלים.

אדוני היועץ המשפטי,

הנדון: תלונה בדבר ביצוע עבירות וייצוג שלא כדין
ע"י עובדי ונציגי עירית נתניה.

1. אני מייצג את מר שלמה גולדמן מחיפה, העותר מס' 1 בבג"צ 54/88 נגד הועדה המקומית לתכנון ולבניה, נתניה (המשיבה מס' 1), הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז (המשיבה מס' 2) ומר יוסף אמזלג.

2. מסכת העובדות, המשמשות רקע לתלונה זו, מפורטת בגוף העתירה, שעותק הימנה מצורף למכתבי זה. המוצגים הרבים הנלווים לעתירה מצויים בתיק פרקליטות המדינה, המייצגת את המשיבה מס' 2, ואין צורך להעמיס על כבי את קריאתם.

3. אבקש להסב את תשומת לבו המיוחדת של כבי לפסקאות 4, 5(א), 6, 16(א) ו-(ב), 24 ו-35 לעתירה, וכן למוצג שג/23 (שהעתק ממנו מצורף למכתבי זה).

4. ביום 27.1.88, ניתן צו-ביניים ע"י בית המשפט העליון, האוסר על המשיבה מס' 1 ליתן את ההיתר לשימוש חורג והמזמין את כבי ואת המשיבים להשתתף בדיון בעתירה לצו על-תנאי; ואני מצרף העתק מצו-הביניים הנ"ל. טרם נקבע מועד לדיון.

5. אחרי מתן הצו, נודע לעותר מס' 1, כי התרחשו דברים מוזרים בדיון בבית המשפט לענינים מקומיים בנתניה, בת.פ. 707/85, הנזכר בפסקה לעתירה. הוא צילם את פרטי-כל הדיונים, שהסתיימו בביטול כתב האישום, ואני מליט צילומים מהפרטי-כל הנ"ל ביחד עם צילום מכתב האישום, מפרטי-כל הדיונים הראשונים באותו תיק ומהבקשה שאני הגשתי לתיקון העתירה בבג"צ 54/88 - והכל מדבר בעדו.

גב' תי. רוזה
לטפולך בבקשה. 1
יגדלי נא אותי בשלבי הטיפול.
(יש בעיה לאושר בלתי המבחה
הרי שלא עוד ההגב אלי ואשר לו נגל להיכנס לעתון. מאחרק אדי בקשה להגירת משרה יש להגיש
לאשרה)
188 ב'ב'ש יש

6. מטרת פנייתי זו משולשת:

(א) מר בונה הנ"ל, התובע בת.פ. 707/88, משמש כנציג כבי' בהליכים הנ"ל, ומן הדין שכבי' יהיה מיודע לדברים הנעשים והנאמרים בשמו;

(ב) נראה לי, כי מייצוגם של אנשים, שהואשמו בהפרת הוראות חוק התכנון והבניה ע"י נציג כבי', הפועל, למעשה, בשם המשיבה מס' 1, ע"י שותף של מי שהיתה אחת היועצים המשפטיים של המשיבה מס' 1 בזמנים הרלוונטיים להליכים הנ"ל, ואף ייצגה אותה בפני בית המשפט העליון בבג"צ 213/87, כאשר אותו סניגור היה, הוא עצמו, מזכיר העיר נתניה באותם הזמנים הרלוונטיים; וכן מייצוגם של המשיבה מס' 1 ושל אמזלג ע"י אותם שני הפרקליטים - השותפים בהליכים בפני המשיבה מס' 2 בקשר לאותו נושא ממש (השימוש בדירת מגורים כבית-כנסת), נחוש טעם לפגם, אם לא גרוע מכך, וייתכן והדבר טעון בירור משמעתי;

(ג) סבורני, כי התנהגותו הנ"ל של מר בונה, ושל אלה שנתנו לו הוראות לנהוג כך - אם אכן היו כאלה - מהווה, לכאורה, מעילה באימון ושיבוש הליכי משפט, ומן הדין שהדבר ייחקר ע"י המשטרה.

7. לסיום, אתכבד לצרף חילופי מכתבים בין ראש עירית נתניה (ששימש גם כיו"ר ועדת-המשנה, שפנה בהתנגדות להיתר ביום 6.2.87) לביני. למכתבי האחרון, לא זכיתי לכל תשובה.

8. מחובתי לציין, כי את עוה"ד אלראי (ראש עירית נתניה) ואת עוה"ד רבקה רוטשילד הנני מכיר מזה שנים רבות ואני ביחסי ידידות עמם. כואב לי, שעלי להגיש תלונה המתייחסת להתנהגותם, אך דומה, שהייתי עושה מלאכתי למען מרשי רמיה, אילו נמנעתי מכך רק בשל ידידות זו. מכל מקום, ראיתי לנכון לשגר עותקים ממכתבי זה לשני עוה"ד הנ"ל, כדי לאפשר להם להקדים ולהגיב לדברים שבמכתבי זה, אם ירצו בכך.

בכבוד רב,

משה רימל, עו"ד

העתקים: 1) מר יואל אלראי, עו"ד
ראש העיר
נתניה.
אישי - עיניים בלבד

2) גבי רבקה רוטשילד, עו"ד
נתניה.

בבית המשפט העליון בירושלים
בשבתו כבית משפט גבוה לצדק

בג"צ 54/88

ה ע ו ת ר י ם:

1. שלמה גולדמן, מרח' אורן 9, חיפה (ת.ז.236253)

2. יהודית רוס, מרח' שטמפר 7, נתניה (ת.ז.0316969)

שניהם ע"י ב"כ עוה"ד משה רימל, שמענו להמצאת כתבי בי-דין הוא: רח' ביאליק 52, רמת-גן 52441

- נ ג ד -

ה מ ש י ב י ם:

1. הועדה המקומית לתכנון ולבניה, נתניה
אגף ההנדסה, עירית נתניה, רח' ויצמן 4,
נתניה 42293

2. הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
מרח' הרצל 84, ת.ד. 15, רמלה 72100

3. יוסף אמזלג, מרח' סמילנסקי 85, נתניה 42434

ע ת י ר ה

עתירה לבית המשפט הנכבד לצו -

(א) המופנה למשיבה מס' 1, שתבוא ותנמק מדוע לא תבוטל החלטתה בישיבה מס' 28 מיום 6.2.87, בקשר לתכנית מס' 386/86 (גוש 8264 חלקה 100/12), לדחות את התנגדות העותרים ולהמליץ בפני המשיבה מס' 2 על שימוש חורג בנכס הנ"ל, ומדוע לא תימנע מליתן למשיב מס' 3 היתר לשימוש חורג בנכס הנ"ל;

(ב) והמופנה למשיבה מס' 2, שתבוא ותנמק מדוע לא תבוטל החלטתה מיום 27.12.87 לדחות את ערדם של העותרים על החלטתה הנ"ל של המשיבה מס' 1 ולאשר את החלטתה הנ"ל של המשיבה מס' 1 בדבר מתן היתר לשימוש חורג.

כן מתבקש בית משפט זה להוציא צו-ביניים, האוסר על המשיבה מס' 1 ליתן למשיב מס' 3 היתר לשימוש חורג, וזאת באופן דחוף, כמבואר בנימוקי העתירה להלן.

המשיב מס' 3 מצורף לעתירה כצד מעונין.

משה רימל
עורך-דין
MOSHE RIMEL
ADVOCATE

עתירת העותרים אומרת:

1. העותר מס' 1 (להלן - "העותר") הנו הבעלים היחיד או בעל הרוב של 14 מתוך 15 יחידות בבית המשותף שברחוב שטמפר 7, נתניה, הרשום כחלקה 100 בגוש 8264 (להלן - "הבית").

2. (א) בבית, שתי קומות וקומת-ביניים. בקומת הקרקע מצויים ארבע חנויות, שני אולמות, דירת מגורים (שבה מתגוררת העותרת מס' 2 בשכירות מוגנת עפ"י חוק הגנת הדייר), מחסן ומשרד. בקומת-הביניים מצויים שני אולמות ושתי דירות מגורים ובקומה השניה, שתי יחידות, הרשומות בצו לרישום בית משותף כדירות מגורים.

(ב) היחידה, נשוא עתירה זו (יחידה מס' 12), היא אחת הדירות בקומה השניה, והיא מתוארת בספר רישום המקרקעין כ"דירה בת 4 חדרים"; והיא תקרא בעתירה זו להלן - "הדירה".

3. (א) עד שנת 1971, היתה הדירה בבעלות בני משפחת העותר (ולו אישית היו 15% בה). בני משפחתו החליטו, מטעמים כלכליים, למכור את הדירה לקרן מכבי תל-אביב. העותר התנגד למכירה אך נאלץ, למען שמור על אחדות משפחתית, לבטל את דעתו מפני דעת אמו, אחיו ואחיותיו. על כן הועברה הבעלות בדירה לידי קרן מכבי תל-אביב ונרשמה על שמה ושמשה כמשרדי קו"ח מכבי. בתאריך 8.7.83, מכרה קרן מכבי את הדירה לעמותה בשם "מורשת דורות", והדירה שמשה כמשרדי תנועת תמ"י בנתניה. השימוש בדירה כמשרד נעשה ללא היתר לשימוש חורג מהמשיבה מס' 1, שאף לא נתבקשה ע"י קרן מכבי או תנועת תמ"י לתת היתר לכך.

(ב) במהלך המחצית הראשונה של שנת 1985 גילה העותר כי באחד מחדרי הדירה סודר מספר קטן של כסאות, לצורך תפילה ועל תיבת הדאר הודבק פתק "בית כנסת נעים זמירות"; וניכר שאין מדובר בדבר של קבע, והמקום משמש לחברי תמ"י לתפילות במהלך פעילותם בסניף.

(ג) עפ"י הסכם מכר מיום 2.6.85, מכרה "מורשת דורות" את הדירה לעמותה ביסוד שנקראה "בית יעקב - בית כנסת אור החיים", ע"י נציגיה, ה"ה אלי ביטון ויוסף ושמעון מרציאנו (להלן - "ביטון ומרציאנו"); אך העמותה הנ"ל לא נרשמה כלל והמכר לא נרשם בלשכת המקרקעין.

4. (א) בביקור שערך העותר בבית, בחדש יולי 1985, גילה, שמתבצעות עבודות בניה בדירה, במטרה להפכה לבית כנסת, וביום 12.7.85, הגיש תלונה על-כך למחלקת הפיקוח של עירית נתניה.

(ב) עירית נתניה הוציאה צו התראה על עבירה לפי סעיף 204(א) ו-(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן - "חוק התכנון"), וביום 26.7.85 או סמוך לו, אף הוציאה צו מינהלי להפסקת הבניה.

משה רימל
עורך-דין
MOSHE RIMEL
ADVOCATE

(ג) חרף הצו הנ"ל, המשיכו האחראים לבית הכנסת בביצוע עבודות הבניה בדירה (לרב - הריסת קירות פנימיים, אך גם הריסת חלק מהקיר החיצוני של הדירה, הפונה לרחוב שטמפר, וסגירת שני מרפסות באותו צד - ואלה האחרונות הנן עבודות בניה, הטעונות היתר מהמשיבה מס' 1, עפ"י הוראות חוק התכנון והתקנות שהותקנו לפיו).

(ד) ביום 19.9.85, הגיש ב"כ היועה"מ לממשלה, בפועל בשם המשיבה מס' 1, כתב אישום לבית משפט לענינים מקומיים בנתניה בת.פ. 707/85 נגד ביטון ומרציאנו ואחרים; אך מלבד זאת, לא עשתה המשיבה מס' 1 מאומה כדי להפסיק את המשך הבניה או למנוע את השימוש בדירה כבית-כנסת.

5. (א) משנוכח העותר, כי האחראים לבית הכנסת מזלזלים בצו הנ"ל של עירית נתניה, הגיש תלונה נוספת בכתב למהנדס העיר, ביום 4.8.85, ושוב תלונה בכתב ביום 7.8.85, אך לא הצליח להניע את המשיבה מס' 1 לפעול נגד מפרי הצו.

(ב) לפי-כך, הגיש העותר לבית משפט השלום בתל-אביב-יפו תובענה, בת.א. 21794/85, לצו מניעה וצו עשה ויחד עם זאת, בקש צו מניעה זמני, בהמרצה 8469/85. התובענה והבקשה לצו הזמני הוגשו נגד קרן מכבי, "מורשת דורות" ומנהלה; אך בדיון בהמרצה, שהתקיים ביום 21.8.85, נמחקו קרן מכבי ומנהל "מורשת דורות" וצורפו ביטון ומרציאנו, עפ"י הצעת בא-כוחם, כמי שאחראים לבית הכנסת ומייצגים את העמותה ביסוד, הנזכרת בפסקה 3 (ב) לעיל.

(ג) ביום 23.8.85, ניתן צו זמני ע"י בית משפט השלום (סגן הנשיא, כבי' השופט א. שלו), האוסר על "מורשת דורות" וביטון ומרציאנו לקיים או לנהל בדירה בית כנסת.

(ד) על מתן הצו הנ"ל, הוגשה בקשת רשות ערעור לבית המשפט המחוזי, בבר"ע 8322/85,, והבקשה נדונה כבערעור ביום 11.9.85. בית המשפט המחוזי החליט לדחות את הערעור, תוך שינויים קלים בצו ודחיית ביצוע עד אחרי חג הסוכות.

6. (א) מאחר וביטון ומרציאנו לא קיימו את צו המניעה, ובאי בית הכנסת המשיכו לקיים בו תפילות בקביעות גם אחרי סוכות, פנה העותר בבקשה לפי פקודת בזיון בית המשפט; אך בדיון בבקשה, החליט בית המשפט שהתובענה תועבר לבית משפט השלום בנתניה, שם קבלה את המספר הסידורי 2098/85.

(ב) בבית משפט השלום בנתניה, חדש העותר את בקשתו נגד ביטון ומרציאנו. ביום 30.3.86, התקיים דיון בבקשה (בתיק המרצה 40/86) והיא נמחקה עם מתן הצהרה והתחייבות ע"י ביטון ומרציאנו, כי בית הכנסת יהיה סגור בהתאם לצו המניעה הזמני, וזאת החל מיום 3.4.86.

(ג) אך גם התחייבות זו לא קויימה, והמשיכו לנהל בדירה בית כנסת, בנגוד לצו המניעה; והעותר נאלץ שוב לפנות לבית המשפט, בתיק המרצה 361/86, לפי פקי' בזיון בית המשפט, נגד ביטון ומרציאנו.

משה רימל
עורך-דין
MOSHE RIMEL
ADVOCATE

הדיון בבקשה נדחה, עפ"י הצעת בית המשפט, כי יפנה העותר למשטרה והוא אכן פנה למשטרה בנתניה; אך משנוכח, שפעולת המשטרה דלה ומאום אינו נעשה ביחס לבית הכנסת, בקש חידוש הדיון, והפעם ניתנה החלטה, ביום 10.7.86, המחייבת את שמעון ויוסף מרציאנו להמציא לבית המשפט ערבות בנקאית לקיים צו המניעה, ולא - יאסרו בגין בזיון בית המשפט.

(ד) למיטב ידיעת העותרים, אכן נסגר בית הכנסת בעקבות ההחלטה הנ"ל מיום 10.7.86.

7. (א) עוד במהלך עבודות הבניה, הנזכרות בפסקה 4 (ג) לעיל, הוצמד שלט משיש או אבן לקיר החיצוני של הדירה, לפיו נקרא בית הכנסת ע"ש המשיב מס' 3.

(ב) החוזה בין "מורשת דורות" לבין העמותה ביסוד, הנזכרת בפסקה 3 (ב) לעיל, בוטל ובמועד כלשהו בסתיו 1985, רכש המשיב מס' 3 את הדירה, ועפ"י שטר מכר מיום 29.1.86, הועברה הבעלות בדירה מקרן מכבי ל"מורשת דורות" וממנה למשיב מס' 3. בעקבות זאת, נמחקה "מורשת דורות" מהתובענה הנ"ל. המשיב מס' 3 צורף לתובענה כנתבע נוסף עוד קודם לכן, וכן הוצא נגדו אותו צו מניעה זמני.

8. (א) לפי המסמכים, שעליהם הוא חתום, המשיב מס' 3 הנו אזרח ארה"ב.

(ב) מענו בארץ של המשיב מס' 3 נתגלה לעותר לגמרי באקראי, עם גילוי הבקשה להיתר לשימוש חורג, נשוא עתירה זו, כמפורט להלן; אך עדיין לא ברור, אם הוא תושב הארץ או רק נוהג לבקר בה מפקידה לפקידה.

9. (א) ביום 13.10.85 או סמוך לו, הוגשה למשיבה מס' 1 בקשה להיתר לפי תק' התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970 (להלן - "תק' ההיתר"), ע"י גוף המתקרא "בית כנסת אגודת אור החיים" - גוף שלא היה קיים כלל. בעל הזכות בנכס נרשם בעמוד הראשון לבקשה כ"מורשת דורות"; אך בעמוד השלישי, נרשם המשיב מס' 3 כבעל הזכות בנכס, בתור בעלים, וכמי שתומך בבקשה, ואילו במקום המצויין "חתימת בעל הזכות בנכס", הוטבעה חותמת של "אגודת "אור החיים" בית כנסת ע"ש יוסף אמזלג"' וחתימה, שבמהלך חקירתו בבית משפט השלום, הודה שמעון מרציאנו, כי היא חתימתו הוא, ולא של המשיב מס' 3.

(ב) במפרט, המצורף לבקשה, נרשמה אותה "אגודה" (שלא היתה) כמבקשת וכבעל הזכות בנכס כאחד. במשבצת "מטרת הבנין", נרשם "בית כנסת", ובמשבצת "מהות הבנין ותכליתו", נרשם "שינויים פנימיים וסגירת ויטרינות בקומה א' (מקום לתפילה)". מחלקת הפיקוח על הבניה של עירית נתניה הטביעה חותמת על המפרט, כי אין התכנית מתאימה למציאות.

(ג) ביום 1.10.85 בהיותו מודע לכוונת פרנסי בית הכנסת הנדון לבקש היתר, הגיש העותר התנגדות, שעותק ממנה מצורף לעתירה ומסומן באותיות "שג/1". שג/1

משה רימל
עורך דין
MOSHE RIMEL
ADVOCATE

(ד) בהערותיו למשיבה מס' 1, ציין מהנדס העיר, כי אין הסכמת בעל הנכס ואין הסכמת "השותפים", וכן הוסיף את הדברים הבאים:

"בקשה: לשינוי יעוד מדירת מגורים בק' ב' לביכנ"ס וכן מבוקש הריסת קירות פנימיים סגירת 2 מרפסות על חלונות זכוכית ופתיחת דלת יציאה למרפסקת בלתי מקורה.....".

"קיים: בית מגורים ומסחרי ב-3 קומות (כולל קומת ביניים).

"מותר: עפ"י תכ' המתאר נת/7/400 באזור מעורב (מסחרי ומגורים) ניתן לבנות גם ביכנ"ס בתנאי שלא יוקם באותו חלק של הבנין המיועד למגורים. [ההדגשה במקור - מ.ר.].

"חריגה: אין מקלט לכל הבנין הקיים. בליטת מרפסות הקיימות ומבוקשות לסגירה, מעבר למדרכה הציבורית ומקו בנין צדדי צפוני.

10. העותר מבקש להעיר את תשומת לב בית המשפט הנכבד לנקודות הבאות, מתוך הדברים המובאים בפסקה 9 לעיל;

(1) המבקשת את ההיתר לא היתה גוף קיים, לאמור - אישיות משפטית כלשהי (לא הוגשה אפילו בקשה לרשמה כעמותה).

(2) בעל הזכות בנכס, לענין בקשת ההיתר ולפי ההגדרות בתקנות 2(ג)(4) ו-2 א'(4) לתק' ההיתר, הוא העותר, מאחר ומדובר בשינויים חיצוניים (הריסת קירות חיצוניים וסגירת מרפסות) בחזית הבית וגם שינוי שימוש בבית משותף (ולגבי הדירה עצמה - קרן מכבי תל-אביב, לפי תק' 2 א'(1)).

(3) מקריאת המפרט לבקשה, ניתן להבין, כי מדובר בשינויים פנימיים בנכס, שהשימוש המותר בו, עפ"י דין, הוא של בית כנסת - וזה תיאור כוזב.

(4) שמעון מרציאנו הנ"ל, שהסתיר את דבר היותו החותם, לה היה מוסמך כלל לחתום על הבקשה.

(5) בתיאור הבקשה, השמיט מהנדס העיר את העובדה, שמדובר גם בשינויים חיצוניים, ולא רק פנימיים. שינויים שאינם פנימיים טעונים היתר, לפי סעיף 145 לחוק התכנון, וסגירת מרפסות טעונה היתר, לפי תק' 1(3) לתק' התכנון והבניה (עבודות ושימוש הטעונים היתר), התשכ"ז - 1967.

(6) הבית הנדון אינו נמצא באזור מעורב כי אם באזור מסחרי 5, שבתי-כנסת אינם כלולים בין התכליות שלו, לפי תכנית המיתאר. כ"כ, באזורים, שבהם נכלל בית כנסת בין תכליותיו. המדובר רק בהקמת בית כנסת, מה גם שהבית הנדון הוא מקשה אחת, ואין הדירה הנדונה בחלק מהבנין, הנפרד מדירות המגורים האחרות, כי אם בינות לדירות הנ"ל.

(ד) שינוי השימוש של דירת מגורים לשימוש אחר (אפילו לשימוש, המותר לפי תכנית המיתאר) טעון היתר, החייב באישור הועדה המחוזית, לפי סעיף 146 לחוק התכנון.

.11 (א) בהחלטתה בישיבה מס' 33 מיום 23.10.85, התעלמה המשיבה מס' 1 מכל הנקודות המובאות בפסקה 10 לעיל, וכן מהצורך לקבל חישובים סטטיים מידי המהנדס האחראי (ענין בעל חשיבות ראשונה במעלה, אשר יבואר בעתירה זו להלן), והחליטה "לדחות את ההתנגדות ולאשר הבקשה בכפוף להצהרה וחתימת מהנדס אחראי בגין עומס יתר, מניעת רעש וחוסר הפרעה לשכנים בתנאי אישור רשות הכיבוי ומשרד הבריאות"

(ב) ביום 4.11.85, הגיש מהנדס בנין בשם גד פרידמן, הצהרה על טופס של המשיבה מס' 1, שהעתק הימנה מצורף לעתירה ומסומן באותיות "שג/2".

שג/2

(ג) במכתב מיום 30.11.85 אל העותר, הודיעה המשיבה מס' 1 כי דחתה את מכתבי ההתנגדות של העותר מתאריכים 7.8.85 ו-1.10.85 (וכן מכתב של ב"כ העותר מיום 25.8.85) שצורפו לבקשת ההיתר הנ"ל, ועל החלטתה הנ"ל של המשיבה מס' 1.

(ד) ביום 15.11.85, הוציאה המשיבה מס' 1 היתר ע"ש "ביכנ"ס אג' אור החיים", ל"שנוי יעוד מדירת מג' בק' ב' לבית כנסת, שינויים פנימיים ופתיחת דלת יציאה למרפסת בלתי מקורה....., כל זאת בהתאם לתכ'..... בתנאי מניעת רעש וחוסר הפרעה לשכנים".

.12 (א) ביום 20.11.85, הגיש העותר למשיבה מס' 2 ערר על החלטתה הנ"ל של המשיבה מס' 1, וביום 12.1.86, הגישה המשיבה מס' 1 את תשובתה לערר. העתק מהתשובה הנ"ל מצורף לעתירה ומסומן באותיות "שג/3".

שג/3

(ב) במכתב התשובה שג/3 לא דייקה המשיבה מס' 1, ובין היתר - בפסקאות 6 ו-7 שבו. אמנם בקומה השניה (באותה קומה שבה נמצא בית-הכנסת), ישנה דירה, אשר הושכרה לפני שנים רבות, לרופא שיניים כדירת מגורים, עם רשות לנהל בה גם מרפאת שיניים, כמקובל וכמותר. בשנים האחרונות, עבר הדייר (שהוא אדם קשיש) להתגורר במקום אחר וביקר מדי פעם בדירה הנדונה, כדי לנהל בה את מרפאת השיניים. לאחרונה פינה את הדירה והיא מיועדת להשכרה למגורים, לכשיוכרע סופית, כי לא יתקיים בית כנסת בדירה, נשוא העתירה. אך עיקר הכזב מצוי בפסקה 7: הבנין נמצא באזור מסחרי, שמותר לבנות דירות מגורים מעל ליחידות המסחריות, ואכן בקומת הקרקע, מצויות יחידות מסחריות, ומעליהן (פרט לדירה המושכרת לעותרת מס' 2 והפונה לחצר האחורית של הבנין) - דירות המגורים.

(ג) העותר יטען, כי בהתלהבותה להעניק לפרנסי בית הכנסת את מבוקשם (למרות שאת השינויים בדירה ובשימוש בה, בצעו מבלי לבקש תחילה היתר כדין), לא זו בלבד שהתעלמה המשיבה מס' 1 מהוראות הדין ומהעובדות כאחד; נציגתה לא היססה להלבין פני העותר, כפי שעשתה במוצג שג/3.

משה רימל
עורך דין
MOSHE RIMEL
ADVOCATE

13. (א) ביחד עם הערר הנ"ל, הגיש העותר, ביום 2.12.85, עתירה לבית משפט נכבד זה, בתיק בג"צ 675/85, נגד המשיבה מס' 1, "מורשת דורות" ושמעון מרציאנו בשם פרנסי בית הכנסת. הצו שביקש העותר נגד המשיבה מס' 1 היה, שתבוא ותנמק מדוע לא יבוטל ההיתר, שניתן כאמור בפסקה 11(ד) לעיל.

(ב) ביום 20.1.86, דחה בית משפט נכבד זה את העתירה, בקבעו כי "העותר טרם מיצה את ההליכים האחרים הפתוחים בפניו ואף תלויים כבר ועומדים", ולכן - "העתירה היא מוקדמת". בית המשפט הנכבד הוסיף הערה, כי "אין בנאמר לעיל משום הבעת דעה שיש לעותר זכות - עמידה בפנינו לעיצומה של העתירה. לכאורה נוטים אנו לחשוב שהתשובה היא בשלילה". מאחר וב"כ העותר הסכים במהלך הדיון לביטול העתירה, ע"מ שימשיך בהליכים האחרים (קרי: הערר בפני המשיבה מס' 2), באה ההערה האחרונה הנ"ל, מבלי שנתבקש ב"כ העותר לטעון בענין זכות-העמידה.

14. (א) ביום 13.4.86, התקיימה ישיבת ועדת המשנה לעררים של המשיבה ובמהלך השמעת טיעוניו של ב"כ העותר, הוחלט לדחות את המשך הדיון, כדי לברר את נושא הסמכות עם היועה"מ למשיבה מס' 2.

(ב) בישיבתה מיום 18.5.86, החליטה המשיבה מס' 2, כדלקמן:

"בהתאם לחוו"ד של מר יורם ברסלע המשנה ליועץ המשפטי לממשלה הרי משניתן היתר לדירת מגורים כל שימוש אחר טעון היתר לשימוש חורג ואין זה משנה אם מלכתחילה ניתן לבקש את השימוש המיועד. בנסיבות אלו נראה לועדה כי ההיתר הוא בלתי חוקי ולכן הועדה פונה אל הועדה המקומית שתמנע את השימוש החורג כל עוד לא אושר כדין".

(ג) במכתב מיום 16.7.86 הודיעה המשיבה מס' 1 על ביטול ההיתר הנזכר בפסקה 11(ד) לעיל.

15. (א) המשיב מס' 3 לא אמר נואש, וביום 12.9.86, שיגר מכתב למשיבה מס' 2, שהעתק הימנו מצורף לעתירה זו ומסומן באותיות "שג/4".
שג/4

(ב) יו"ר ועדת המשנה של המשיבה מס' 2 השיב במכתב מיום 23.9.86 (שהעתקו שוגר גם לב"כ העותר), ובו הודיע על חידוש הדיון ב"נושא". ב"כ העותר הגיב במכתב מיום 29.9.86, שהעתק הימנו מצורף לעתירה ומסומן באותיות "שג/5".
שג/5

(ג) במכתב מיום 24.11.86, הודיעה מזכירת המשיבה מס' 2, כי התקיימה ישיבת ועדת המשנה של המשיבה מס' 2 והיא "דנה בערר" של העותר, והחליטה: "לבקשת מגיש כתב הערר [קרי: העותר - מ.ר.] לדחות הדיון למועד אחר".

16. (א) שלא בידיעת העותרים, שיגר מר שלמה עזרזר, עוזר שר הפנים, ביום 13.8.86, מכתב למר שיש, מנהל מחוז המרכז, ובו בקשה לנמען לעזור למשיב מס' 3 להשיג היתר לשימוש חורג. העתק מהמכתב הנ"ל מצורף לעתירה ומסומן באותיות "שג/6".
שג/6

משה רימל
עורך-דין
MOSHE RIMEL
ADVOCATE

(ב) מר שיש הנ"ל משמש גם כיו"ר המשיבה מס' 2, וביום 9.9.86, שיגר ליו"ר המשיבה מס' 1 העתק מהמכתב שג/6, בליווי מכתב שבנדון בו כתוב "היתר לשמוש רגיל" (לא חורג), והעתק ממכתב הליווי מצורף לעתירה ומסומן באותיות "שג/7". הביטוי "היתר לשימוש רגיל" מטעה ולדעת העותר, ההטעיה - אין מקורה בטעות של כותב המכתב.

שג/7

(ג) דבר קיומם של מכתבים אלה, שג/6 ו-שג/7, נתגלה לעותר לגמרי באקראי, באמצע חדש מרץ 1987, משניתנה לו הרשות (אחרי בקשות מספר) לעיין בתיק המשיבה מס' 1 (ת.ב. 1319).

(ד) משמעות המהלכים שארעו לאחר מכן (כמפורט לעיל ובהמשך העתירה להלן) התחוורה לעותרים, רק לאחר שנתגלו המכתבים שג/6 ו-שג/7.

17. (א) ביום 28.9.86, הוגשה בקשה חדשה למשיבה מס' 1. הפעם ע"י המשיב מס' 3, שתיאר את עצמו הן כמבקש הן כבעל הזכות בנכס (והעותר חוזר ומטעים, שגוא הוא בעל הזכות בנכס, שחתימתו דרושה עפ"י הוראות תק' 2 (ג)(4) ו-2 א' (4) לתק' ההיתר). הפעם תוארה הבקשה כ"בקשה לשימוש חורג". יצויין, שהבקשה נחתמה ע"י המשיב מס' 3 עוד ביום 11.8.86 וסביר להניח, שהגשתה עוכבה עד למשלוח המוצגים שג/6 ו-שג/7.

(ב) במפרט, שצורף לבקשת ההיתר החדשה, שוב צויינה מטרת הבנין כ"בית-כנסת", ואילו במשבצת "מהות הבנין ותכליתו", שונה הנוסח במקצת ונכתב בה "שינויים פנימיים וסגירת מרפסות ע"י זכוכית (יצירת אולם לתפילה)"; ובמשבצת "תיאור העבודה המוצעת", נכתב "בקשה לשמוש חורג".

(ג) בנסיון למלא אחר דרישות החוק, פרסם המשיב מס' 3 ביום 7.11.86 מודעות בשלשה עתונים ("הצופה", "על המשמר" ו"דבר") בנוסח הבא:

"הודעה המקומית לתכנון ולבניה - נתניה

ניתנת בזה הודעה כי לוועדה הוגשה בקשה לאישור הוספת/בנית מגורים לבית על חלקה 100 בגוש 8624, רח' שטמפר מס' 7 בחריגה מבוקשת: בית כנסת (במקום דירת מגורים) תכ' 386/86. את התכנית ניתן לראות במשרדי הועדה. התנגדות אפשר להגיש משך שבועיים מיום פרסום הודעה זו.

י. אלרואי
יו"ר הועדה המקומית "

מר י. אלרואי, עו"ד, הוא ראש עירית נתניה.

(ד) נוסח המודעה הנ"ל מטעה, במתכוון, ולעתירה זו מצורף צילום של שתי דוגמאות, כיצד נראית הודעה, בנוסח המקובל, לשימוש חורג, והוא מסומן באותיות "שג/8".

שג/8

(ה) בחוות-דעתו למשיבה מס' 1, לקראת הדיון בבקשת ההיתר החדשה, מציין מהנדס העיר שוב, ש"אין הסכמת השותפים", והוא מוסיף:

משה רימל
עורך-דין
MOSHE RIMEL
ADVOCATE

"מהות הבקשה : שימוש חורג

תיאור הבקשה : לאשר שינויים פנימיים ושינוי יעוד ממג' לביכנ"ס בק' א' של בנין קיים מסחרי ומג' מעורב. עפ"י נת/7/400 באזור מעורב (מסחרי ומג') ניתן לבנות גם ביכנ"ס בתנאי שלא יוקם באותו חלק של הבנין המיועד למג'".

הווה אומר: שוב מטעה מהנדס העיר בתיאור סוג האזור וכן תוכן בקשת החיתר ("שינויים פנימיים") כדי לנסות ולעקוף את הצורך בחתימת העותר.

(ו) ביום 26.11.86, החליטה ועדת משנה של המשיבה מס' 1 "להמליץ בפני הועדה המחוזית על שימוש חורג (בית כנסת במקום מג') ולהודיע לשותפים בנכס בדבר ההמלצה". ואכן, במכתב מיום 28.11.86, הודיע אגף ההנדסה של עיריית נתניה לעותר על ההחלטה הנ"ל.

(ז) מיד עם הוודע דבר ההחלטה (ולאחר שבינתיים, גילה העותר את המודעות האמורות בפסקת-משנה (ג') לעיל), פנה ב"כ העותר למשיבה מס' 2, בדרישה שלא לאשר את ההמלצה ולהעמיד את המשיבה מס' 1 על הצורך לקיים את הוראות הדין. את נימוקי ההתנגדות לאשור ההמלצה, פירט ב"כ העותר במכתב הנ"ל, שהעתק הימנו מצורף לעתירה ומסומן
שג/9 באותיות "שג/9".

(ח) ביום 18.12.86, הזמינה מזכירת המשיבה מס' 2 את ב"כ העותר לישיבה שנקבעה ליום 25.1.87, לדיון ב"ערר" הנ"ל (וצויין בראש ההזמנה תיק מס' נת/ש/258, שהוא המספר שניתן לדיון בערר בהחלטת המשיבה מס' 1 משנת 1985). ב"כ העותר שיגר מיד מכתב נוסף, ביום 28.12.86, אל המשיבה מס' 2, והעתק הימנו מצורף לעתירה ומסומן
שג/10 באותיות "שג/10". (האמור בפסקה 3 שבו נכתב, מכיוון שטרם ידע העותר על קיום המוצגים שג/6 ו-שג/7). מזכירת המשיבה מס' 2 שלחה שוב את אותה הזמנה לב"כ העותר, הפעם ביום 22.12.86, וב"כ העותר הגיב במכתב נוסף, מיום 4.1.87, שהעתק הימנו מצורף לעתירה
שג/11 ומסומן באותיות "שג/11". לאחר מכן, התקיימה שיחת טלפון בין היועה"מ של המשיבה מס' 2 וב"כ העותר, שבה הסביר הראשון, כי מפאת העדר פרסום על הבנין, כנדרש בחוק, יעץ למשיבה מס' 2 להחזיר התיק למשיבה מס' 1, כדי שתדאג לפרסום בבנין. תוכן שיחה זו אושר במכתב מאת מר דב שיש, יו"ר המשיבה מס' 2, מיום 14.1.87, אל ב"כ העותר, והעתק הימנו מצורף לעתירה ומסומן
שג/12 באותיות "שג/12".

18. (א) באחר הימים של חדש ינואר 1987, נתלה בחזית הבית דבר, שהתיימר להיות מודעת פרסום, ובתגובה הוגשה התנגדות מטעם שני העותרים, במכתב מיום 25.1.87, מאת ב"כ העותרים למשיבה מס' 1, שהעתק
שג/13 הימנו מצורף לעתירה ומסומן באותיות "שג/13" - ותכנו מהווה חלק מנימוקי עתירה זו. (במכתב נפלו שתי טעויות: בפסקה 2 (ב), צ.ל. תק' 2 ב' (4); והתקנות הנזכרות בפסקה 6 (א) בוטלו ותכנן מופיע בתק' ההיתר).

(ב) תשומת לבו של בית משפט נכבד זה מופנית במיוחד לאמור בפסקה 6; וחוות-הדעת, הנזכרות בפסקה 6 (י) הן של המהנדס ארתור לבנטר, מיום 1.10.85, ושל המהנדס ראובן כץ, מיום 9.9.86, והעתקים מהן מצורפים לעתירה ומסומנים באותיות "שג/14" ו-"שג/15".

שג/14-15

(ג) חוות-הדעת של המהנדס פרידמן, הנזכרת בשג/14, היא מיום 21.8.85, והעתק הימנה מצורף לעתירה ומסומן באותיות "שג/16". היא שמשה לביטון ומרציאנו לענין ההליכים לצו המניעה הזמני, ואילו חו"ד מורפסת הוכנה ע"י אותו מהנדס פרידמן לצורך ערעורם של ביטון ומרציאנו על מתן הצו הזמני, ולאחר מכן, הוגשה על ידו למשיבה מס' 1. העתק הימנה מצורף לעתירה ומסומן באותיות "שג/17". יצויין שבשג/17, לא חזר המהנדס פרידמן על דבריו בדבר "בריקה ויזואלית", שנרשמו בשג/16.

שג/16

שג/17

19. (א) ביום 6.2.87, התקיימה ישיבת ועדת-המשנה של המשיבה מס' 1, בראשות ראש העיר, וב"כ העותר הוזמן לשאת את דברו ולהשיב על שאלות. שניים מתוך שלושת הנציגים של המפלגות הדתיות בועדה גילו עויינות גלויה לב"כ העותר ודבריו, הגם שב"כ העותר הדגיש, חזור והדגש, שלמרשיו, אין כל התנגדות לבתי-כנסת; אדרבא - הם מאחלים לריבוי בתי-כנסת בעיר נתניה, אך במקומות המיועדים לכך.

(ב) לאחר מכן נמסר לב"כ העותר, כי ה"רוח החיה" בהמרצת המשיבה מס' 1 להמליץ על השימוש החורג, תוך התעלמות מהשינויים החיצוניים ומאפשרות יצירת סיכון לבנין כולו ולבאי בית הכנסת עצמם, הוא סגן ראש העיר נתניה, מר ג'ק עמר.

(ג) לאחר שעזבו העותר ובא-כוחו את הישיבה הנ"ל, קבלה ועדת-המשנה של המשיבה מס' 1 את ההחלטה הבאה:

"לדחות את ההתנגדות ולהמליץ בפני הועדה המחוזית על שימוש חורג בתנאי קבלת חוות דעת חיובית של מהנדס ניוטראלי בגין יציבות הבנין לשימוש כבית כנסת".

(ד) הודעה על ההחלטה הנ"ל נשלחה לעותר ולבא-כוחו במכתב, הנושא את התאריך 19.2.87 ושהתקבל ע"י העותר ביום 27.2.87.

(ה) מתברר, שבין 6.2.87 (שהיה יום ו' בשבוע) לבין 10.2.87, העביר המשיב מס' 3 או בא-כוחו לעירית נתניה העתק מחוות-דעת של המהנדס א. אורלנסקי, כפי שמתברר ממכתבה של מנהלת מחלקת רישוי בעירית נתניה מיום 10.2.87, אל המשיבה מס' 2, שהעתק הימנו מצורף לעתירה ומסומן באותיות "שג/18".(יצויין, שהעתק ממכתב זה לא

שג/18

(ו) העתק מהמכתב שג/18 לא נשלח לעותר או לבא-כוחו, והוא נתגלה לאחר מכן ע"י העותר לגמרי באקראי; אך שמועה בדבר המצאת חוות-דעתו של המהנדס אורלנסקי הגיעה לאזני העותר עוד קודם לכן.

20. (א) המהנדס אורלנסקי מונה ע"י בית משפט השלום בנתניה כמומחה מטעמו, בת.א. 2098/85 הנ"ל. העתק מחוות-דעתו מצורף לעתירה ומסומן

משה רימל
עורך-דין
MOSHE RIMEL
ADVOCATE

שג/19 באותיות "שג/19", ביחד עם העתקים משאלות הבהרה, שהוגשו לו ע"י
שג/20 ב"כ העותר ותשובותיו - ואלה מסומנים באותיות "שג/20"
שג/21 ו-"שג/21".

(ב) קיים חשד, שקיומה ותכנה של שג/19 היו ידועים לאחרים מחברי המשיבה מס' 1 עוד לפני הישיבה הנ"ל מיום 6.2.87, הגם שלא הביאו דבר זה לידיעת ב"כ העותר ולא נרמז לו, שבכוונת המשיבה מס' 1 להשתית החלטתו על חוות-דעת של מהנדס כלשהו.

(ג) אילו ידע ב"כ העותר על הכוונה להשתמש בשג/19, היה מביא לתשומת לבה של המשיבה מס' 1, כי העותר כופר נמרצות באובייקטיביות של שג/19.

.21 (א) ביום 20.3.87, מסרה מזכירת המשיבה מס' 2, הודעה טלפונית לב"כ העותר, כי בדעת המשיבה מס' 2 לקיים דיון בהמלצתה הנ"ל מיום 6.2.87 של המשיבה מס' 1, ביום 29.3.87, וב"כ העותר רשאי להיות נוכח ולהשמיע את דבריו. באותה שיחה, מסר ב"כ העותר, כי טרם חלף המועד להגשת ערר על דחיית ההתנגדות, כי בדעת העותרים לערור, ומוטב לדחות את הישיבה שנועדה ליום 29.3.87 למועד אחר, לנוכח ההליכים שיש לקיים בקשר לערר.

(ב) ביום 25.3.87, הגיש ב"כ העותרים למשיבה מס' 2 ערר, שהעתקו
שג/22 מצורף לעתירה ומסומן באותיות "שג/22". באותה הזדמנות, הודיע יו"ר המשיבה מס' 2 (מר דב שיש הנ"ל) על דחיית הישיבה שנועדה ליום 29.3.87.

(ג) ביום 27.3.87, קבל העותר הודעה, שהדיון בערר יתקיים ביום 5.4.87, ואולם עוד ביום 31.3.87, הגישו העותרים עתירה לבית משפט נכבד זה, בבג"צ 213/87, כשעתירה (א) שבה היתה זהה לרישא של עתירה (א) בעתירה הנוכחית, ועתירה (ב) שבה היתה מופנית למשיבה מס' 2, שתנמק מדוע לא תימנע מלדון בערר הנ"ל ובהמלצתה הנ"ל של המשיבה מס' 1.

(ד) העתירה הנ"ל היתה מלווה בעתירה לצו-ביניים, האוסר על המשיבה מס' 2 לקיים דיון בערר ובהמלצה הנ"ל.

.22 (א) ביום 3.4.87, הוצאו ע"י בית משפט נכבד זה צו על תנאי וצו-ביניים, כמבוקש ע"י העותרים ולאחר שהוגשו תצהירים בתשובה מטעם המשיבים נקבע הדיון ליום 2.9.87.

(ב) בפתח הדיון, הציע בית משפט נכבד זה לצדדים, להחזיר את הענין למשיבה מס' 2 לדיון בערר ובהמלצתה הנ"ל של המשיבה מס' 1, תוך שמירת זכותם של העותרים להמציא למשיבה מס' 2 חוות-דעת של מהנדס מטעמם.

(ג) הצעתו הנ"ל של בית משפט נכבד זה נתקבלה על-דעת כל הצדדים, הוגשה הודעה מטעמם לבית משפט נכבד זה וניתן פסק-דין בהתאם.

(ד) העתק מהודעת הצדדים ומפסק-הדין הנ"ל מצורף לעתירה זו ומסומן
שג/23 באותיות "שג/23".

משה רימל
עורך-דין
MOSHE RIMEL
ADVOCATE

23. (א) בינתיים, התנהלו ההליכים בתיק אזרחי 2098/85 הנ"ל בבית משפט השלום בפני כב' השופט זפט.

(ב) עוד בקדם משפט, בקש העותר לפסול את חוות-דעתו של המהנדס אורלנסקי, בשל היותה חד-צדדית, משוללת כל יסוד הגיוני, ובעיקר - נוגדת הוראות דין מפורשות, כפי שיבואר להלן. בית משפט השלום דחה את בקשת העותר.

(ג) בשלב מאוחר יותר, נתגלה לעותר דבר היות המהנדס אורלנסקי בעל השקפת עולם דתית; ומכיוון שהן בתשובותיו לשאלות ההכהרה הן בחקירתו הנגדית, המשיך המהנדס אורלנסקי באותם הליקויים בהצגת חוות-דעתו, כאמור לעיל, בקש העותר שבית משפט השלום יתיר לו להביא עדות של מומחה מטעמו, וזאת (בנוסף לנימוקים לגופה של חוות-הדעת, כאמור) כדי להרחיק כל חשש השפעה אפשרית של השקפת עולמו של המהנדס אורלנסקי על נושא, שמטבע הדברים הנו קרוב ללבו, דהיינו - במשך קיומו של בית כנסת. גם את בקשתו זו של העותר דחה בית משפט השלום.

(ד) בו ביום (14.7.87), הסתיימה הבאת הראיות וב"כ הצדדים סיכמו את טענותיהם בכתב. הסיכומים מטעם העותר הוגשו ביום 16.9.87, וביום 22.9.87, ניתן פסק-דין, הדוחה את תביעת העותר, בנימוק היחיד, כי העותר לא הוכיח את יסוד הנזק, הדרוש לענין סעיף 63 לפקודת הנזיקין (נוסח חדש).

(ה) העתק מפסק-דינו של בית משפט השלום מצורף לעתירה זו ומסומן באותיות "שג/24". שג/24

(ו) תשומת לבו של בית משפט נכבד זה מופנית במיוחד לדברי שופט השלום המלומד, בדבר אחריות רשויות התכנון לנושא יציבות הבית (ע' 3, סוף פסקה ג').

24. סמוך לאחר מתן פסק-הדין הנ"ל, נפתחה הדירה לשימוש כבית כנסת ע"י המשיב מס' 3 ופרנסי קהל המתפללים בו, חרף העובדה, שטרם ניתן למשיב מס' 3 היתר לשימוש בדירה כבית כנסת.

25. (א) על פסק-הדין הנ"ל הגיש העותר ערעור לבית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו, בערעור אזרחי 1032/87, וכן הגיש בקשה להתיר לו להביא כראיות נוספות בערעור את חוות-דעתו של המהנדס כץ (שג/15), תוספת לחוות-דעתו מיום 11.10.87 והשלמתה (שהעתק מהן מצורף לעתירה ומסומן באותיות "שג/25") ועדותם של מר כץ ושל האדריכל מר אהלי, שחוות-דעתו מיום 15.10.85 נזכרה בפסק-הדין. שג/25

(ב) שג/25 הוכן בעקבות פסק-הדין של בית משפט נכבד זה בבג"צ 213/87 הנ"ל, כדי שיוגש למשיבה מס' 2 (ואכן הוגש לה לקראת הדיון בערר העותרים).

(ג) העתק מחוות-דעתו של האדריכל אהלי (מנהל מחלקת תכנון עיר בעירית נתניה) מיום 15.10.85 מצורף לעתירה ומסומן באותיות "שג/26". שג/26

משה רימל
עורך-דין
MOSHE RIMEL
ADVOCATE

(ד) העתק מהודעת הערעור בערעור אזרחי 1032/87 הנ"ל מצורף לעתירה ומסומן באותיות "שג/27". שג/27

(ה) שג/15, שג/25, שג/26 ו-שג/27 (ובמיוחד הנימוקים בפסקאות 3 עד 15 שבה ועד בכלל) מהווים חלק בלתי-נפרד מנימוקי עתירה זו, הן ביחס לתחולת הוראות הדין (כפי שיבואר להלן) הן ביחס לסכנה ליציבות הבית.

26. (א) ביום 1.11.87, התקיימה ישיבה של המשיבה מס' 2 בענין ערדם של העותרים והמלצתה הנ"ל של המשיבה מס' 1, וב"כ העותרים, המשיבה מס' 1 והמשיב מס' 3 השמיעו את טענותיהם.

(ב) בישיבה זו, היו נוכחים סגן יו"ר המשיבה מס' 2 (מר זהבי), חבר נוסף במשיבה מס' 2 ואדם נוסף, שלא הוצג בפני ב"כ הצדדים, אך לעותרים מקום לסבור, שהוא מהנדס, הפועל בשירות המשיבה מס' 2. כ"כ, היה נוכח היועה"מ למשיבה מס' 2, עו"ד א. פורז.

(ג) ביום 27.12.87, קבלה המשיבה החלטה (שלא בנוכחות הצדדים או באי-כוחם), העתק מהודעת מזכירת המשיבה מס' 2 על ההחלטה מצורף לעתירה ומסומן באותיות "שג/28". שג/28

(ד) ביום 13.1.88, נסע ב"כ העותרים באופן מיוחד למשרדי המשיבה מס' 2 ברמלה וקבל לידיו עותק משג/28.

27. (א) הנימוק בפסקה א' לשג/28 שגוי, הן מהבחינה העובדתית הן מבחינת תכנית המיתאר.

(ב) כפי שפורט בעתירה זו לעיל, הרי בבית, קיימות חמש דירות, שיעודן מגורים. מלבד הדירה, נשוא העתירה, קיימת עוד דירת מגורים בקומה השניה; קיימות שתי דירות מגורים בקומת-הביניים (שאחת מהן נמצאת בחדר המדרגות המוביל לדירות הקומה השניה), וקיימת דירת מגורים בקומת הקרקע, שחלון אחורי שלה פונה לחדר המדרגות הנ"ל. בדירה בקומת הקרקע, מתגוררת העותרת מס' 2. דירה אחת בקומת-הביניים מושכרת למשפחת אגסי (שנאלצה לצאת ממנה למקום אחר עקב קיומו של בית-הכנסת). הדירה השניה בקומת-הביניים פונתה, והיא מיועדת ע"י העותר לאחד מבניו, ואילו הדירה האחרת בקומה השניה פונתה זה לא מכבר, וכאמור לעיל - נמנע ממנו להשכירה בדמ"ש כלכליים, בשל קיום בית-הכנסת.

(ג) כפי שבואר בעתירה זו לעיל, הבית נמצא באזור מסחרי 5, שלפי תכנית המיתאר - אין בתי-כנסת נמנים על השימושים המותרים בו.

(ד) ההפרעה לעותרת מס' 2 מקיום בית-הכנסת רבה ביותר, כמפורט בפסקה 12 לערר שג/22.

(ה) דבר היות הבית באזור מסחרי אינו גורע מהעובדה שבבית - דירות מגורים (בנוסף לקומה המסחרית), בשימוש למגורים בפועל או מיועדות למגורים כשהן תפוסות ע"י דיירים, וגם אינו רלוונטי לשאלות יציבות הבית, שהיא שיקול תכנוני ראשון במעלה, עפ"י הוראות הדין ומבחני הנדסת בנין.

(ו) התיאור בשג/28 של מספר יחידות הדיור בבית אינו עולה מטיעוני העותרים, ולא ידוע כלל לעותרים על ביקור, כביכול שערכו חברי המשיבה מס' 2 בבית.

28. (א) הנימוק בפסקה ב' לשג/28 שגוי ולא לענין, מבחינה תכנונית והלכתית כאחד.

(ב) השימוש בדירה (לא ע"י העותרים) כמשרד, לפני הפיכתה לבית כנסת, היה ללא היתר, ולכן היה שימוש חורג; ושימוש חורג קודם ללא היתר אינו נימוק המצדיק כיום מתן היתר לשימוש חורג מסוג אחר לגמרי.

(ג) העומס השימושי של משרד, עפ"י התקן הישראלי ת"י 412, הנו 200 ק"ג למ"ר; של דירת מגורים - 150 ק"ג למ"ר; אך לבית כנסת, העומס השימושי לפי אותו תקן מגיע לכדי 400 ק"ג למ"ר.

(ד) העתק מהתקן הישראלי ת"י 412 מצורף לעתירה ומסומן באותיות "שג/29".

<u>שג/29</u>

29. (א) הנימוק בפסקה ג' לשג/28, אף הוא שגוי ולא לענין.

(ב) העותר לא טען להפרעה אישית מהשימוש בדירה כבית-כנסת, בחינת מטרד כמשמעותו בפק' הנזיקין. העותר טען וטוען, כי דאגתו נתונה ליציבות הבית ולסכנה הנשקפת לה עקב השימוש בדירה כבית-כנסת (ולדאגתו זו תימוכין וסימוכין בהוראות החוק החרות (וגם בתקן הישראל ת"י 412, כמפורט לעיל), וכן לפגיעה בערכן של יחידות הבית שבבעלותו, שאותן הוא מבקש להשכיר או למכור.

(ג) ההסתמכות על פסק-הדין בתיק אזרחי 2098/85 הנ"ל אינה מועילה, מאחר ונימוקי פסק-הדין אף הם שגויים, כמפורט בהודעת הערעור שג/27, והוא לוקה באותה טעות, שהחלטה שג/28 לוקה בה, דהיינו - התעלמות מוחלטת מהוראות חוק מפורשות ומבחנים הנדסיים, המבוססים על התקן הישראלי שג/29, המהווה תקן מחייב לגבי העומס השימושי של בנין, לצורך מתן היתר בניה (לרבות היתר לשימוש חורג).

(ד לעומת זאת, נוח היה לה, למשיבה מס' 2, להתעלם מההנחיה באותו פסק-דין גופא, בדבר אחריותן של רשויות התכנון (המשיבות) ליציבות הבנין.

(ה) בפועל, אין השיקולים, המנחים בית משפט, בבואו לפסוק בדבר קיומו או העדרו של נזק, לענין סעיף 63 לפק' הנזיקין, בהכרח השיקולים, החייבים להנחות את המשיבות, בבואן להחליט על הענקת היתר בניה (לרבות היתר לשימוש חורג). לא הנזק הצפוי ליחיד (שהוא יסוד מיסודות העוולה של הפר חובה חקוקה) הוא הדבר החשוב ביותר למשיבות, כי אם הסכנה לרבים מחוסר יציבות של בנין - לאלה הנמצאים בו ולאלה העוברים לידו; ונושא יציבותם של בנינים הוא מרכזי לענין התכנון והרישוי, שהמשיבות מופקדות עליהם.

(ו) על כל פנים, נוצר מצב שאין הדעת סובלתו, כאשר בית המשפט פוטר את עצמו משיקול סוגיית היציבות של בנין או חלק ממנו, עקב שינוי בשימוש בבנין או בחלק ממנו, ומפנה את הנפגע בכוח לרשויות

משה רימל
עורך-דין
MOSHE RIMEL
ADVOCATE

התכנון, ואילו רשויות התכנון פוטרות את עצמם משיקול אותה סוגיה, בהסתמכן על פסק-דינו של אותו בית משפט, ונמצא שהנפגע בכוח נמנה על הצועקים, ואינם נענים.

(ז) נטל ההוכחה, שיש מקום למתן היתר לשימוש חורג ברירה כבית כנסת, רובץ, לא על העותרים, כי אם על המשיב מס' 3, שהיה חייב להוכיח, למשיבה מס' 2 כלמשיבה מס' 1, שהשימוש המבוקש עונה על הדרישות ההנדסיות של הבית, עפ"י הוראות הדין והתקן הישראלי שג/29; והעותר רשאי לדרוש מהמשיבות, כי יקיימו את הדאגה ליציבות הבית שבבעלותו, בבואן לשקול מתן היתר לשימוש חורג, שכן על דאגה זו מופקדות רשויות אלו עפ"י דין. דרישה זו אינה מיוחדת לעותר והיא משותפת גם לדיירי היחידות בבית (לרבות העותרת מס' 2), לאלה הבאים בצל קורתן של היחידות הללו וכן למתפללים בבית-הכנסת עצמו, שסכנה חמורה נשקפת גם להם מאי-יציבות הבית או מקריסת ריצפת בית-הכנסת עקב עומס שימושי בפועל, שלא הובא בחשבון ע"י המשיבות, בשעה שהעניקו או אשרו הענקת היתר לשימוש החורג (משום שלא הוגשו להן חישובים סטטיים ע"י מהנדס אחראי, כנדרש עפ"י חוק).

30. (א) הנימוק שבפסקה ד' לשג/28 - הנוגע לשורש הסוגיה, נשוא העתירה - אף הוא שגוי לחלוטין.

(ב) נושאי העומס השימושי ויציבות הבנין אינם ענין לשיקול-דעת, לא של המשיבה מס' 1 ולא של המשיבה מס' 2, והם גם אינם ענין טכני, כי אם ענין של הוראות חוק מפורשות ומבחנים הנדסיים מחייבים, המונחים ביסוד סמכויות התכנון והרישוי של המשיבות לפי חוק התכנון והתקנות שהותקנו לפיו.

(ג) המשיבה מס' 1 כלל לא ערכה בדיקות, ולכן ה"רשות", שנתנה המשיבה מס' 2 למשיבה מס' 1 "לערוך בדיקות נוספות", היא התחכמות.

(ד) גם אילו היה למשיבה מס' 1 שיקול-דעת בנושאים אלה (דבר המוכחש ע"י העותרים), הרי היא לא שקלה כלל את נושאי העומס השימושי או יציבות הבנין, ותחת זאת, הסמיך שלא כדין מאן דהוא, בלתי-מזוהה, לפעול ולהחליט במקומה עפ"י חוות-דעת בלתי-ידועה של מהנדס בלתי-מזוהה ושאת מעמדו כ"מהנדס ניוטראלי" צריך אותו מאן דהוא הבלתי-מזוהה לקבוע.

(ה) העותרים יטענו, כי כשם שהמשיבות אינן רשאיות לתת היתר לבניית בנין חדש או לתוספת לבנין קיים, מבלי שיסופקו להן, להנחת-דעתן, הנתונים הדרושים עפ"י דין וקני-המידה ההנדסיים המקובלים, המוכיחים שאין נשקפת סכנה ליציבות הבנין עקב עומס שימושי צפוי, החורג מהעומס השימושי המתאים לפי שג/29, כן חייבות הן לקבל אותם הנתונים, בשעה שהן מתבקשות לתת ולאשר החיתר לשינוי השימוש בבנין או בחלק ממנו, שמא יתמוטט הבנין או אותו חלק, בגלל עומס שימושי הנובע מהשימוש החדש והשונה מזה, שהיה מיועד לבנין או לאותו חלק ממנו, כשנבנה הבנין ונקבעו יעודיו.

משה רימל
עורך-דין
MOSHE RIMEL
ADVOCATE

(ו) הרישוי, שהמשיבות מופקדות עליו, מיועד לא רק כדי לשמור על אופי ויופי הסביבה ואיכותה, כי אם גם כדי להבטיח שאין נשקפת סכנת נפשות לנמצאים בבנין ולאלה העוברים לידו, ולשם כך, חוקקו הוראות חוק התכנון ותק' ההיתר (המסתמכות, לענין זה, על התקן הישראלי) וקבעו מהם הנתונים, שחייבים להיות מונחים לפני רשויות התכנון, בבואן להחליט בנושא רישוי. המשיבות השתמטו מאחריותן בנושא זה - והעותרים חוזרים על האמור בפסקה 29 לעיל. ואם השתמטה המשיבה מס' 1 מאחריותה זו, ע"י החלטתה הנ"ל, תפקידה וחובתה של המשיבה מס' 2 הם לבקר ולבטל את ההשתמטות הנ"ל, ולשם כך, הוענקו לה סמכויות אישור וערעור בקשר להיתרים לשימוש חורג. החלטת המשיבה מס' 2 בשג/28 והנסיון שבו "להחזיר את הכדור" למשיבה מס' 1 ללא כל ביקורת, מהווים התחמקות ממילוי תפקידה וחובתה הנ"ל.

31. (א) הסיפא לתק' 2ג'(ב) לתק' ההיתר מורה, כי החלטת הועדה המקומית לתכנון ולבניה "תנוחה עפ"י שיקולים תכנוניים הנובעים מהוראות החוק והתקנות לפיו ועל פי אלה בלבד".

(ב) העותרים יטענו, כי עפ"י ההלכה הפסוקה והדין, הוראות החוק והתקנות לפיו, ואלה בלבד, חייבות לשמש נר לרגלי הועדה המחוזית, בבואה לדון בהמלצת ועדה מקומית להתיר שימוש חורג ובבואה לדון בערר מהחלטת ועדה מקומית לדחות התנגדות.

32. ואלה הוראות החוק הצריכות לענין:

<u>חוק התכנון</u>:

סעיף 1: "בנין".....לרבות -

(1) כל חלק של מבנה כאמור וכל דבר המחובר לו חיבור של קבע.

"**שימוש חורג**" - השימוש בהם למטרה שלא הותר להשתמש בהם, הן במיוחד.....לפי כל תכנית.....או היתר, וגו'

סעיף 145 (בפרק ה'):

(א) לא יעשה אדם אחד מאלה ולא יתחיל לעשותו אלא לאחר שנתנה לו הועדה המקומית היתר לכך.....

(ד) .....כל שימוש בהם שנקבעו בתקנות.....כשימוש הטעונים היתר, וגו'

סעיף 146 (בפרק ה'): הועדה המקומית....רשאית להתיר שימוש חורג.

<u>תקנות ההיתר</u>:

תק' 1: "היתר" - היתר לפי פרק ה' לחוק.

משה רימל
עורך-דין
MOSHE RIMEL
ADVOCATE

"שלד" - כל חלקי הבנין הנושאים והמעבירים עומסים מכל סוג לקרקע הנושא את הבנין והדרושים להבטחת יציבותו.

תק' 2(א): מבקש היתר.....יגיש לועדה המקומית בקשה להיתר.

תק' 17(א): לא ינתן היתר אלא בהתאם להוראות המפורטות בתוספת השניה.

<u>תק' ההיתר, תוספת שניה, חלק ה':</u>

5.02(א): כל בנין בעל שלד.

5.03: שיטת בניה תהיה מבוססת על חישובים סטטיים ומבחניח הנדסיים ויתקיימו לגביה תנאים אלה:

(1) החישובים הסטטיים יוכיחו כי נעשה בהם ניתוח ברור על פעולות הכוחות המתהווים בשלד על-ידי העומסים, וגו'.

5.06(א): בחישובים הסטטיים יובאו בחשבון בנוסף למשקלו העצמי של הבנין העומסים והגורמים כלהלן:

(1) <u>עומס שימושי המהווה את העומס הגדול ביותר העלול להגרם עקב שימוש בבנין בהתאם לייעודו</u> ובלבד שלא יפחת <u>מהעומס שנקבע בתקן ישראלי ת"י 412</u>.

<u>תק' ההיתר, תוספת שניה, חלק ט"ו:</u>

15.00(א): לא ינתן היתר לבניה אלא אם הוגשו לועדה המקומית חישובים סטטיים המתייחסים לבנין נושא הבקשה להיתר.

15.02: האחראי לביצוע השלד חייב -

(1) לערוך את החישובים הסטטיים לפי הכללים והרמה המקצועית הנהוגים אותה שעה בנרון ולפי הוראות כל דין הנוגע לענין זה;

(2) אם נושא הבקשה הוא תוספת לבנין - לוודא, על-ידי בדיקת הבנין הקיים,שהבניה, נושא ההיתר המבוקש, לא תפגע ביציבותו, וגו'.

33. (א) העותרים יטענו, כי -

(1) המשיבה מס' 1 נעתרה לבקשת ההיתר של המשיב מס' 3, מבלי ולקבל חישובים סטטיים, המביאים בחשבון עומס שימושי המהווה את העומס הגדול ביותר העלול להגרם עקב שימוש בדירה כבית-כנסת ושאינו פחות מהעומס שנקבע בשג/29, דהיינו, במקרה זה - 400 ק"ג למ"ר (לעומת 150 ק"ג למ"ר בדירת מגורים).

משה רימל
עורך דין
MOSHE RIMEL
ADVOCATE

(2) המשיבה מס' 1 החליפה את מילוי הוראות החוק המובאות לעיל בחוות-דעת של מהנדס, שאינו המהנדס האחראי לבית והניחה למאן דהוא, שאינו המשיבה מס' 1 עצמה, את ההכרעה להתיר שימוש חורג לפי חוות-דעת כזו.

(3) המשיבה מס' 1 דנה בבקשת המשיב מס' 3 להיתר לשימוש חורג, מבלי להתייחס גם לשינויים במבנה הדירה והקיר החיצוניבחזית הבית המלווים את הפיכתה לבית-כנסת, מבלי לחייב את המשיב מס' בצירוף חתימת העותר מס' 1 ומבלי לוודא, שנעשה פרסום כהלכה בדבר הגשת הבקשה.

(4) המשיבה מס' 1 כלל לא נתנה את דעתה להיבטים הבטיחותיים השונים, הכרוכים בקיום בית-כנסת בבית, כגון - העדר מקלט או יציאת חירום, דרכי היציאה אל הרחוב מהדירה ותוצאות עומס יתר על המרפסות התלויות מעל לרחוב.

(ב) עוד יטענו העותרים, כי -

(1) שיקוליה של המשיבה מס' 1 היו בתחום הדת ו/או הפוליטיקה המקומית ו/או כדי לספק את צרכיו האישיים של המשיב מס' 3, ולא שיקולים תכנוניים.

(2) המשיבה מס' 1 גמרה אומר להתיר למשיב מס' 3 ולחברי קהילתו לנהל בדירה בית-כנסת ויהא מה, קיימה את ההליכים המחוייבים עפ"י חוק רק באופן חלקי, באי-רצון בולט ורק משנאלצה לעשות כן, הודות לערנות העותר, וגם אז - רק למראית עין.

(3) התנהגותה זו של המשיבה מס' 1 מראה בעליל, כי היא הונחתה, בכל החלטותיה - לרבות החלטתה הנ"ל מיום 6.2.87, עפ"י שיקולים זרים שלא לענין, במקום עפ"י שיקולים תכנוניים הנובעים מהוראות החוק והתקנות שהותקנו לפיו.

34. (א) יו"ר המשיבה מס' 2, בהיותו גם מנהל מחוז המרכז, הנו פקיד של משרד הפנים וסר להוראות שר הפנים והנהלת משרדו; ותוכן המכתב שג/6, כמוהו כהנחיה לגרום להתרת שימוש חורג, מנימוקים שאינם תכנוניים ואינם עולים בקנה אחד עם הוראות הדין.

(ב) התנהגותם של יו"ר המשיבה מס' 2 ושל סגנו, יו"ר ועדת-המשנה של המשיבה מס' 2, כפי שבאה לידי ביטוי בעובדות המובאות בעתירה זו לעיל, מצביעה על רצון מצדם לסייע בידי המשיב מס' 3 להשיג את מבוקשו, ללא התחשבות בהוראות הדין.

(ג) מכל מקום, גילתה המשיבה מס' 2, ע"י החלטתה שג/28, כי הונחתה עפ"י שיקולים זרים שלא לענין, במקום עפ"י שיקולים תכנוניים הנובעים מהוראות החוק התכנון והתקנות שהותקנו לפיו.

35. יוסיפו העותרים ויטענו, כי התנהגות המשיבים והעובדות המובאות בעתירה זו לעיל נותנות מקום לחשד, כי קיים ביניהם - או לפחות בין המשיבות מס' 1 ו-2 - תיאום עמדות, על רצון משותף להענות להנחיית הנהלת משרד הפנים, ועל כוונה מצדן, ביחד או לחוד, להתיר למשיב מס' 3 שימוש בדירה

משה רימל
עורך-דין
MOSHE RIMEL
ADVOCATE

כבית-כנסת, ללא התחשבות בהוראות הדין או בצרכים תכנוניים ומתוך התחמקות מאחריותן לבטיחות הבריות, לרבות מתפללי בית-הכנסת עצמו ושאר דייריי ובאי הבית.

36. העותרים יטענו, כי בהיותם צד לערר שג/22 ולהתנגדות שקדמה לו, בהיות העותר בעל הזכות בנכס (כהגדרתו בתק' ההיתר), ובהיות העותרת מתגוררת בשכנות לדירה, סובלת מהפרעה חמורה למנוחתה ונתונה בסכנת קריסת הבנין או חלקים ממנו מעל ראשה עקב ניהול בית-הכנסת, ומאחר ולשני העותרים נגרם נזק ע"י ניהול בית הכנסת במקום (והמשיב מס' 3 מתיר זאת, הגם שאין לו היתר לכך, והמשיבות אינן פועלות לאכיפת החוק) - הרי לעותרים ולכל אחד מהם זכות עמידה בפני בית משפט נכבד זה.

37. בהתאם לסעיף 3 לפסק-הדין בבג"צ 213/87 הנ"ל (המאשר את המוסכם בין הצדדים), תהיה המשיבה מס' 1 רשאית להוציא את ההיתר לשימוש חורג בתום 15 יום מיום מסירת ההודעה על ההחלטה שג/28 (הווה אומר - ביום 28.1.88), ומכיוון שעפ"י נסיון העבר (כמפורט בעתירה זו לעיל), סביר להניח, כי המשיבה מס' 1 תזדרז להוציא את ההיתר לידי המשיב מס' 3, מתבקש בית משפט נכבד זה ליתן גם את צו-הביניים המבוקש בדחיפות ובמועד, שיאפשר לב"כ העותרים לבצע מסירת העתק הימנו על המשיבה מס' 1 לפני יום 28.1.88.

<u>אשר על כן</u>, מתבקש בית משפט נכבד זה -

(א) להורות, כי ייצא מפניו צו על תנאי, המופנה למשיבה מס' 1, שתבוא ותנמק מדוע לא תבוטל החלטתה בישיבה מס' 28 מיום 6.2.87, בקשר לתכנית מס' 386/86 (גוש 8264 חלקה 100/12), לדחות את התנגדות העותרים ולהמליץ בפני המשיבה מס' 2 על שימוש חורג בנכס הנ"ל, ומדוע לא תימנע מליתן למשיב מס' 3 היתר לשימוש חורג בנכס הנ"ל; והמופנה למשיבה מס' 2, שתבוא ותנמק מדוע לא תבוטל החלטתה מיום 27.12.87, לדחות את ערדם של העותרים על החחלטתה הנ"ל של המשיבה מס' 1 ולאשר את ההחלטה הנ"ל של המשיבה מס' 1 בדבר מתן היתר למשיב מס' 3 לשימוש חורג בנכס הנ"ל;

(ב) להורות, כי ייצא מפניו צו-ביניים, האוסר על המשיבה מס' 1 ליתן למשיב מס' 3 היתר לשימוש חורג בנכס הנ"ל, עד למתן פסק-דין בעתירה;

(ג) לעשות את הצו על תנאי להחלטי;

(ד) לחייב את המשיבים, כולם יחד וכל אחד מהם לחוד, בהוצאות העתירה, לרבות שכ"ט עו"ד ומע"מ;

(ה) ליתן כל סעד אחר שייראה כצודק בעיני בית המשפט הנכבד.

משה רימל, עו"ד

משה רימל
עורך-דין
MOSHE RIMEL
ADVOCATE

ת צ ה י ר

-=-=-=-=-=-=-=-=-

אני הח"מ, **שלמה גולדמן**, ת.ז. 236253, מרח' אורן 9, חיפה, לאחר שהוזהרתי כחוק, כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר ואומר כדלקמן:

1. אני העותר מס' 1 בעתירה לצו על תנאי לעיל.

2. הריני מצהיר, כי ההודעות שמסרתי בפסקאות 1, 2, 3, 4(א) ו-(ג), 5, 6, 7, 8, 9, 10(2), (3), (5), ו-(6), 11, 12, 13, 14, 16(ג) ו-(ד), 17, 18, 19(א) עד (ד) ועד בכלל ו-(ו), 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29(ב) ו-(ג), 30(ג) ו-(ד), 33(א)(1) ו-(3), 36 ו-37 לעתיתנו דלעיל - נכונות.

3. הריני מצהיר, כי ההודעות שמסרתי בפסקאות 4(ב) ו-(ד), 10(1), (4) ו-(7), 15, 16(א) ו-(ב), 19(ה), 24, ו-33(א)(2) ו-(4) לעתירתנו דלעיל נכונות הן, למיטב ידיעתי ואמונתי.

אני מצהיר, כי שמי שלמה גולדמן, כי החתימה המופיעה מטה היא חתימתי וכי תוכן תצהירי זה אמת.

שלמה גולדמן

ביום 22.1.88, **משה רימל**, עו"ד, מאשר כי ביום 22.1.88, הופיע בפני מר שלמה גולדמן, המוכר לי אישית, ולאחר שהזהרתיו כחוק, כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, מסר את ההצהרה דלעיל וחתם עליה.

משה רימל, עו"ד

7084בגצב

משה רימל
עורך-דין
MOSHE RIMEL
ADVOCATE

25.6.85

1559 /7084

לכבוד
יו"ר הועדה המקומית להבנון ולבניה
עיריית - נתניה
הרצל 15
נתניה

הנדון : הדירה בחלקה 100/12 בגוש 6264
(רחוב שטמפר 7, נתניה - ביכנ"ס)

1. אני מייצג את מר שלמה גולדמן, הבעלים של 14 מתוך 15 יחידות בבית המבנה.

2. בהמשך למכתביו של מר גולדמן לוועדה בעניין המדיומים 23.7.85, 24.7.85, 6.8.85 ו - 7.8.85, הריני להודיעך, כי ביום 23.8.85, נתן בית - המשפט - השלום בת"א - יפו (בתיק המרצת 0496/85) צו האוסר על האנשים, שאת זהותם אמרם להלן, לנהל בדירה שבנדון בית - כנסת, עד למתן פסק - דין במובאנה העקרית (ת.א. 21798/85).

3. מתוך הדיון בבקשה לצו המניעה הזמני העובדות הבאות: על - אף היות הדירה הנ"ל רשומה על - שם בעליה המקודמים (מרן - מכבי ת"א). בלשכת מרשם המקרקעין, נמכרה ב - 1985 לעמותה בשם "מורשת דורות". עפ"י המכר מיום 5.5.85, המכרה "מורשת דורות" את הדירה לעמותה ביסוד שתשא את שם בית - יעקוב, בית - כנסת "אור החיים". מכיוון שהעמותה האמורה הרם נרשמה וכך בהתאם לדרוש לא היתכר המזקה במשכר עד ליום 1.12.85 לידי העמותה הנ"ל, נודעו כתובות להליכים אלה ח"ח אלי ביטון, הרה' הרב - חוק 18 נתניה (ת.ז. 0310051); יוסף מרציאנו, הרה' אבוש 23/9 נתניה (ת.ז. 1409075); ומשעון מרציאנו, הרה' בניפין 42, נתניה (ת.ז. 1423988). למיכך ניתן הצו הנ"ל נגד המנהלים ששמותיהם הזכרתי וכן נגד העמותה "מורשת דורות".

4. הנימוק העקרי למתן צו המניעה הזמני היה העדר היתר בניה והיתר לשנוי יעוד הדירה, כאשר במני ביהמ"ש הודות - דעת של מהנדס, המקובעת את המקום המתייחס לניהול בית - כנסת והאוסרות על גרימת נזק לבנין אם יקויים בדירה בית - כנסת. למותר לציין, כי מרשי רומיך להתנגד, וביחד שות, לניהול בית - כנסת בדירה הנ"ל ולכן גם להוצאת היתר לשינוי היעוד. שלי גם לציין המובאנה העקרית, מתבקש כיח - המשפט הן ליתן צו מניעה תמידי האוסר על הקיומה הדירה כבית - כנסת, הן לחייב את המשיבים להחזיר את הדירה לקדמותה, הוות - אומר, לבטל את כל השינויים שבוצעו בה, ללא היתר בניה.

2/...

5. אני מקווה כי העיריה תפעל עתה ביחד מרץ לאכיפת החוק על העברתם לביצוע השינויים הבלתי - חוקיים הידועה, לרבות השימוש בה רבים - הנמה ללא היתר.

בכבוד רב, ובר"ח

משה דיאל, עו"ד

העתקים : 1. כבוד ראש העיר, נתניה.

2. מנהל מח' פיקוח, עיריית נתניה.

3. מהנדס העיר, נתניה.

עירית נתניה

The Municipality of Netanya

Office of the Mayor

לשכת ראש העיריה

י"ז באלול תשמ"ה
3 בספטמבר 1985
6·54

לכבוד
מר משה רימל, עו"ד
שד' רוטשילד 70
תל-אביב 65785

א.נ.,

הנדון: הדירה בחלקה 100/12 בגוש 8284
רח' שטמפר 7, נתניה - ביכנ"ס

הנני לאשר קבלת מכתבך מיום 25.8.85.

העיריה פועלת כחוק ותפעל כך גם בעתיד.

בכבוד רב
ובברכת שנה טובה,

ירואל אלבאר
ראש העיר

משה רימל, עורך־דין
MOSHE RIMEL, IL. M. (LOND.), ADVOCATE, BARRISTER AT LAW
ת. ד. 313 P.O.B.
52, BIALIK ST., RAMAT-GAN 52 441
רחוב ביאליק 52, רמת־גן 52 441
טל. 727997, 723802 TEL.
TELEX: 341667 RMYM IL. ATT. RIMEL

RAMAT-GAN, ... רמת־גן, REF: ..... מס'

28.1.88 49/7084

לכבוד
מר יואל אלרואי, עו"ד
ראש העיר
עירית נתניה
ת.ד. 2165
נתניה 42121

אדוני ראש העיר,

הנדון: דירה בחלקה 100/12 בגוש 8284 -
רח' שטמפר 7, נתניה.

1. אני מתייחס למכתבך אלי מס' 6.54 מיום 3.9.85, שבו הבטחת, כי עירית נתניה "פועלת כחוק ותפעל כך גם בעתיד".

2. כידוע לך, טרם הותר לועדה המקומית לתכנון ולבניה להוציא היתר למר יוסף אמזלג, בעלי היחידה שבנדון, לשימוש בדירה כבית-כנסת, ועתה - נאסר על הועדה להוציא היתר כזה, בצו-ביניים בבג"צ 54/88.

3. עפ"י-כן, נהלו בעלי הדירה בית כנסת בדירה, עד חודש יולי 1986, בניגוד לצו מניעה זמני של בית המשפט, ועתה חזרו לסורם, ועושים זאת מאז חודש ספטמבר 1987.

4. למרות הבטחתך הנ"ל, לא נקטה העיריה בצעדים כלשהם להפסיק את השימוש ההורג בדירה, לא ע"י צו מינהלי ולא ע"י פניה לבית המשפט לפי סי 239 לחוק. משמע - בעלי הדירה מפרים חוק הפרהסיה ועירית נתניה עומדת מנגד ואינה עושה מאומה להפסיק את השימוש הבלתי-חוקי.

5. לא נזיר לי, כיצד עולה המצב שתארתי לעיל בקנה אחד עם הבטחתך הנ"ל או עם חובותיה של העיריה, שעל פעולותיה הנך מופקד, לשמירת החוק בתחומה. אם יש הסבר לכך, תמצא בוודאי דרך להביאו לידיעת בית המשפט הגבוה לצדק, בעת הדיון בבג"צ 54/88 הנ"ל, אך אסיר תודה אהיה לקבל את ההסבר עוד קודם לכן.

בכבוד רב,

משה רימל, עו"ד

[illegible] [illegible]

[illegible]
[illegible]
[illegible]
[illegible]
[illegible]
[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

93/90

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט גבוה לצדק

בג"צ 213/87
בשג"צ 307/87

בפני: כבוד הנשיא מ. שמגר
כבוד השופט ש. לוין
כבוד השופט א. וינוגרד

העותרים: 1. שלמה גולדמן
2. יהודית רוט

נגד

המשיבים: 1. הועדה המקומית לתכנון ולבניה, נתניה
2. הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
3. יוסף אמזלג

תאריך הישיבה: ח' אלול התשמ"ז (2.9.87)

בשם העותרים: עו"ד משה רימל

בשם משיבה מס' 1: עו"ד רוטשילד

בשם משיבה מס' 2: עו"ד עוזי פוגלמן

בשם משיב מס' 3: עו"ד בלום

הודעה מטעם הצדדים

הצדדים מתכבדים להודיע לבית המשפט הנכבד כי הגיעו לידי הסדר בתנאים כדלקמן:

1. צו הביניים שניתן בתיק זה יבוטל, והמשיבה מס' 2 תקיים דיון בעררם של העותרים ובהמלצת המשיבה מס' 1 - לגופא.

2. לעותרים תהיה הזכות להגיש למשיבה מס' 2 עד לדיון הנ"ל, חוות דעת של מהנדס מטעמם שתחשב כחלק מנימוקי עררם.

2 /..

3. במקרה של דחיית עררם של העותרים ואישור המלצת המשיבה מס' 1 על ידי המשיבה מס' 2, לא יוצא היתר לשימוש חורג למשיב מס' 3 או למי שבא מטעמו לפני תום 15 ימים מיום מסירת ההחלטה לידי בא-כוח העותרים. ימי חג וערבי חג לא יובאו במנין הימים הנ"ל.

4. כל צד שומר לעצמו את הזכות לחזור על הטענות שהעלה במסגרת הליכי עתירה זו, במקרה של חידוש ההליכים בנשוא העתירה בפני בית משפט נכבד זה.

בהתחשב באמור לעיל תבוטל העתירה בתיק זה ללא צו להוצאות.

היום, 2.9.87.

(-)	(-)	(-)	
ב"כ העותרים	ב"כ המשיבה מס' 1	ב"כ המשיבה מס' 2	ב"כ משיב מס' 3

פ ס ק - ד י ן

הנשיא:

על יסוד ההודעה מטעם הצדדים שהוגשה לבית משפט זה ואשר לה ניתן בזה תוקף, הוחלט להיענות לבקשה המשותפת של בעלי הדין ולבטל את העתירה ואת הצווים שיצאו בעקבותיה.

בית המשפט יוצא מתוך ההנחה כי הדיון בפני הגופים הסטטוטוריים יתקיים תוך זמן סביר.

ניתן היום, ח' אלול התשמ"ז (2.9.87), בפני עו"ד רימל, עו"ד רוטשילד, עו"ד פוגלמן ועו"ד בלום.

ה נ ש י א	ש ו פ ט	ש ו פ ט

בגצ21387.BEH/דש/A7
העתק מתאים למקור
שמריהו כהן
מזכיר ראשי

/..

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט גבוה לצדק

בג"צ 54/88

בפני:	כבוד השופט ש' לוין
העותרים:	1. שלמה גולדמן 2. יהודית רוש

נ ג ד

המשיבים:	1. הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה 2. הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז המרכז 3. יוסף אמזלג

<u>צו - ביניים</u>

על יסוד עתירת זו שהובאה ביום 24.1.88 לפני בית משפט זה, מצווה בית המשפט כי יצא מלפניו צו-ביניים המכוון אל המשיבה מס' 1 והאוסר עליה ליתן למשיב מס' 3 היתר לשימוש חורג.

צו ביניים זה יעמוד בתוקפו עד למתן החלטה בבקשה למתן צו-על-תנאי שתידון בפני הרכב של שלושה שופטים במעמד בא כוח היועץ המשפטי לממשלה והמשיבים.

צו ביניים זה הוצא לאחר שהעותר המציא ערבות בנקאית והתחייבות עצמית בסך של 30,000 (שלושים אלף) שקלים חדשים להבטחת כל נזק שייגרם, באם ייגרם, למשיבים כתוצאה מעתירה זו.

ניתן היום, ה' בשבט תשנ"ח (27.1.88).

אלון גילון
סגן הרשם

/אם.

בבית המשפט העליון בירושלים
בשבתו כבית משפט גבוה לצדק

בג"צ 54/88
בשג"צ /88

המבקשים:

1. **שלמה גולדמן,** מרח' אורן 9, חיפה
(ת.ז. 236253)

2. **יהודית רוט,** מרח' שטמפר 7, נתניה
(ת.ז. 0316969)

שניהם ע"י ב"כ עוה"ד משה רימל, שמענו להמצאת
כתבי בי-דין הוא: רח' ביאליק 52, רמת-גן 52441

- נגד -

המשיבים:

1. **הועדה המקומית לתכנון ולבניה, נתניה**
אגף ההנדסה, עירית נתניה, רח' ויצמן 4,
נתניה 42293

2. **הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז**
מרח' הרצל 84, ת.ד. 15, רמלה 72100

3. **יוסף אמזלג,** מרח' סמילנסקי 85, נתניה 42434

בקשה לתקן עתירה

מוגשת בזאת בקשה לתקן את עתירת המבקשים, לאור עובדה, שנתגלתה למבקשים אחרי הגשת העתירה, ושיש לה שייכות לענין העתירה.

ואלה התיקונים המבוקשים:

(א) בפסקה 4, להוסיף פסקת-המשנה הבאה:

(ה) לעתירה מצורף צילום מכתב האישום בת"פ 707/85 הנ"ל, מסומן באותיות "שג/א" וכן צילום מפרטי-כל הדיונים בתאריכים 23.9.86 ו-9.12.86, המסומן באותיות "שג/ב".

(ב) אחרי פסקה 32, תבוא הפסקה הבאה:

32 א' (1) בישיבתה הנ"ל של המשיבה מס' 2, מיום 1.11.87, היתה המשיבה מס' 1 מיוצגת ע"י עוה"ד רבקה רוטשילד, והמשיב מס' 3 היה מיוצג ע"י עוה"ד רוני שמואל. עוה"ד רוטשילד ושמואל פתחו זה לא מכבר משרד משותף של עורכי-דין בנתניה, אך בזמן הדיון

הנ"ל מיום 6.2.87 בפני המשיבה מס' 1, שמשה עו"ד רוטשילד אחת מיועציה המשפטיים של המשיבה מס' 1, וגם ייצגה את המשיבה מס' 1 בבג"צ 213/87; ואילו עו"ד שמואל כיהן, עד שפתח את המשרד המשותף עם עו"ד רוטשילד, כמזכיר העיר של נתניה.

(2) ביום 15.9.87, חודש הדיון בת"פ 707/85 הנ"ל בפני בית המשפט לענינים מקומיים בנתניה, והופיעה עו"ד רוטשילד הנ"ל ובקשה דחיה, בשל היות שותפה, עו"ד שמואל הנ"ל (שנטל על עצמו את יצוגם של ביטון ומרציאנו באותם ההליכים, ושבהם לא היו מיוצגים עד אז) בשירות מילואים. הדיון נדחה ליום 6.10.87, עת הופיע עו"ד שמואל הנ"ל, והתיק נדחה להוכחות ליום 29.12.87.

(3) ביום 29.12.87, הופיע נציג היועץ המשפטי לממשלה, בשם המשיבה מס' 1 והודיע, כי לא יביא ראיות, ועו"ד שמואל בקש דחיה, מאחר ושמע, כי המלצת המשיבה מס' 1, להוציא היתר לשימוש חורג, אושרה ע"י המשיבה מס' 2. נציג היועץ המשפטי לממשלה לא התנגד לדחיה, והתיק נדחה ליום 17.1.88.

(4) ביום 17.1.88, הופיע נציג היועץ המשפטי לממשלה בפני בית המשפט ומסר, כי "עו"ד רוטשילד, ב"כ הנאשמים" הודיע על חזרתה מהכפירה, בכפוף לביטול האישום, והוא בקש לחזור בו מהאישום, "לאחר שהועדה המחוזית אשרה שימוש חורג בדירה הנדונה כבית כנסת" - ומבוקשו ניתן ע"י בית המשפט.

(5) לעתירה מצורף צילום מפרטי-כל הדיונים מהתאריכים 15.9.87, 6.10.87, 29.12.87 ו-17.1.88, מסומן באותיות "שג/ג".

(6) עו"ד רוטשילד (שהיתה אחת הפרקליטים החתומים על הפשרה בבג"צ 213/87) ונציג היועץ המשפטי לממשלה, לא מסרו לבית המשפט לענינים מקומיים, כי טרם חלף המועד הנזכר בפסקה 3 להודעת הצדדים (מוצג שג/23) - מועד שנקבע, כדי לאפשר לעותרים לפנות לבית משפט נכבד זה.

(7) העותרים יטענו, כי לאישורה הנ"ל של המשיבה מס' 2, אין כל שייכות לעבירות, נשוא כתב האישום שג/א, המתייחס לעבירות שנעברו בחדשים יולי ואוגוסט 1985 (כשבפועל נמשכו - ביחס לשימוש חורג - עד היום הזה).

ואלה נימוקי הבקשה:

1. אחרי הגשת העתירה והוצאת צו-הביניים, נודע למבקש מס' 1 מהלך הדיונים בבית המשפט לענינים מקומיים בתאריכים 29.12.87 ו-17.1.88, בת"פ 707/85 הנ"ל.

2. המבקשים יטענו, כי יש להפסקת ההליכים הנ"ל, כמפורט לעיל ובפרטי-כלים של אותן הישיבות, וכן לאופן ייצוגם של ביטון ומרציאנו ע"י אותו משרד הפרקליטים שייצג את המשיבה מס' 1 ושהיו עובדי המשיבה מס' 1,

משה רימל
עורך-דין
MOSHE RIMEL
ADVOCATE

בזמנים הרלוונטיים לעתירה זו, חשיבות לעתירה, במיוחד כראיה אפשרית נוספת לנטען בפסקה 35 לעתירה.

3. לבקשה זו מצורף תצהירו של המבקש מס' 1, לאימות העובדות.

4. מן הדין והצדק להעתר לבקשה.

משה רימל, עו"ד

7084בשבג

משה רימל
עו"ד-דין
MOSHE RIMEL
ADVOCATE

ת צ ה י ר

אני הח"מ **שלמה גולדמן**, מרח' אורן 9, חיפה, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה כדלקמן:

1. אני העותר מס' 1 בבג"צ 54/88 ואני מוסר תצהיר זה בתמיכה לבקשתנו - שלי ושל העותרת מס' 2 - להתיר תיקון העתירה.

2. אחרי שהוגשה העתירה הנ"ל וניתן צו-הביניים, נודע לי, כי חלה התפתחות חריגה בהליכים בת"פ 707/85, הנזכרים בפסקה 4 לעתירה והיא, שבוטל כתב האישום בת"פ 707/85 הנ"ל, ע"י נציג היועץ המשפטי לממשלה, מר בונה, חרף העובדה שאין בין העבירות נשוא האישום, לבין החלטת הועדה המחוזית לתכנון ובניה במחוז המרכז, מיום 27.12.87 (מוצג שג/28) בעתירה) - ולא כלום.

3. צלמתי את פרטי-כל הדיונים בת"פ 707/85 הנ"ל ונוכחתי, כי ייצגו את הנאשמים זוג עורכי-דין, שאך זה לא מכבר עבדו בשירות עירית נתניה ושלאחת מהם - עוה"ד רבקה רוטשילד - היתה נגיעה ישירה בטיפול בבקשת ביטון ומרציאנו, ולאחר מכן - של המשיב מס' 3, להיתרי בניה, מהמשיבה מס' 1.

4. לדעתי ולדעת בא-כוחי, יש בעובדות הנ"ל השלכה על טענתי, כי קיים תיאום בין המשיבים ומן הדין, שהדבר יובא לידיעת בית המשפט הנכבד, תוך ציון עובדות רקע מסויימות.

5. הריני מצהיר, כי כתב האישום ופרטי-כלי הדיונים בת"פ 707/85 שצלמתי והמסומנים באותיות שג/א, שג/ב ו-שג/ג, הועתקו מתיק בית המשפט לענינים מקומיים בנתניה, וכי תוכנם מהווה את היסוד לעובדות הנטענות בפסקאות-משנה (2), (3) ו-(4) לפסקה 32 א' המוצעת, ואילו העובדות הנטענות בפסקה 32 א' (1) המוצעת ביחס למעמדם הקודם של עוה"ד רבקה רוטשיעלד ורוני שמואל נכונות, לפי מיטב ידיעתי ואמונתי.

הנני מצהיר כי שלמה גולדמן הוא שמי החתימה המופיעה מטה היא חתימתי ותוכן תצהירי לעיל - אמת.

שלמה גולדמן

הנני מאשר בזה כי ביום 16.2.88 הופיע בפני עו"ד **משה רימל** במשרדי ברח' ביאליק 52 רמת-גן מר שלמה גולדמן ת.ז. 936253 (המוכר לי באופן אישי) ואחרי שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אשר את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם עליה.

משה רימל, עו"ד

7084תצבג

משה רימל
עורך-דין
MOSHE RIME
ADVOCATE

ת.ב. 1319

ת.פ. 707/85

מספרנו 2268

להקראה מיום _____

בית משפט לענייניים מקומיים
כ נ ת נ י ה

המאשימה: מ ד י נ ת י ש ר א ל
שד' וייצמן 4, נתניה

נ ג ד

הנאשם/ים:
1. ~~מורשת דורות, עמותה מס' 580044576~~, רח' ריקל 18 נתניה
2. ~~בן ציון רובין, יו"ר העמותה,~~
3. חג'ג' דוד, מנהל עבודה, רח' שטמפר 7, נתניה
4. אלי ביטון, רח' הרב קוק 18, נתניה
5. חמו חיים, רח' אליעזר בן יהודה 31, נתניה
6. מרציאנו יוסף, שד' בנימין 42, נתניה
7. מרציאנו שמעון, שד' בנימין 42, נתניה

כ ת ב א י ש ו ם

א. הנאשם/ים דלעיל מואשם/ים בביצוע עבירות על חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 והתקנות על פיו, כדלהלן:

1. בתקופה יולי- אוג. 1985 ו/או בסמוך לכך, בגוש 8264

חלקה 100/12 ברחוב שטמפר 7, נתניה ביצע/ו הנאשם/ים

דלעיל את העבודות המפורטות להלן:
הפכו דירת מגורים לבית כנסת וביצעו שינויים בחזית הדירה בקומה ב' כדלקמן:

א) הרסו קיר באורך 4.5 מ' בין מרפסת מעקה הצפון מערבית וסלון הדירה וסגרו המרפסת.

ב) הרסו קיר באורך 2.5 מ' בין מרפסת המעקה הדרום מערבית וחדר מגורים וסגרו המרפסת.

ג) הרסו קירות פנימיות והפכו הדירה לאולם אחד.

הנאשמים מס' 1, 2 הינם הבעלים הבלתי רשומים של הדירה. הנאשם מס' 3 הינו מנהל העבודה בפועל. הנאשמים מס' 4, 5, 6, 7 הינם פעילי ביהכנ"ס העוסקים בניהול ובהזמנת העבודות.

מדינת ישראל
בית המשפט לענייים מקומיים
נת'
19-09-1985
נתקבל

בית משפט לענייים מקומיים
נ ת נ י ה

2. העבודות הנ"ל היו סעונות היתר לפי חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 והתקנות על פיו (להלן - ההיתר).

3. העבודות נעשו ~~[illegible]~~ ללא היתר בסטייה מהיתר מס' 2397 או

מתכנית מס' 115/50.

4. ביום 4.8.85; 30.7.85; 29.7.85, 19.7.85 או בסמוך ליום זה, הודעה המאשימה לנאשם/ים

על ביצוע העבירות שבכתב האישום ע"י מתן התראה מס' 2268.

5. הנאשם/ים המשיך/כו בביצוע העבירה שבכתב האישום הזה למרות קבלת התראה כנ"ל.

6. א) הנאשם/ים מס' 3, 4, 5, 6, 7 הינו/ם מבצע/ים בפועל של העבירה/ות ~~בעל/י התרחה לבצע העבירה~~ / מי שמוסלת/ות עליו/הם חובה להשיג היתר על פי החוק.

ב) הנאשם/ים מס' 1, 2,3,4,5,6,7 הינו/ם בעל/י המקרקעין בשעת ביצוע העבודה / מי שהוחזק/ו כבעלים של המקרקעין בשעת ביצוע העבירה/ות / המשתמש/ים בפועל במקרקעין.

ג) הנאשם/ים מס' 4-7 הינו/ם האחראי/ם לעבודה / האדריכל / המהנדס המתכנן / המהנדס האחראי לביצוע העבודה / הקבלן הראשי.

ב. הוראות החוק שלפיהם מואשם/ים הנאשם/ים

סעיפים 145, 203, 204(א)(ב), 208, 209, 212 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965.

ג. עדי התביעה

1. צוקרמן יצחק, עירית נתניה
2. סרוסי דוד, עירית נתניה
3. גולדמן שלמה, רח' אורן 8, חיפה

תובע עפ"י מינוי של היועמ"ש
למשלה

בית משפט לענינים מקומיים
נתניה

נתקבל
19-09-85

ה/66

707/85

כשהנאשם מתייצב

דף מס'

בבית משפט לענינים מקומיים נתניה

תיק פלילי מס' ____/____

ישיבת יום _____

מדינת ישראל נגד _____

מתייצבים: הנאשם 3,4,6,7 בא כוחו עו"ד יגאל ר' בוסטן - מירב

התובע כהן: נאשמת 1+2 (אלבי) יפה

עו"ד בוסטן: הכל לגו בהסכמתנו ולגו בהעדרנו

כתב האישום הוקרא לנאשם ואמר שהבינו. הנאשם נשאל מה תשובתו לאישום והשיב:

עו"ד בוסטן: נאשמת 1+2 לא הוכלו כלום כיום בגלוי הדלת

בסדר מבחינתנו ולגו הבינו היה בקהל הדיון הדרך

הרישא, לגו נשמרו רק בגלל בעיות טכניות

נאשמת 3,4,6,7 כלפיהן, נאשם 3 - מנהל הלקוח היינו עד לתפיסה

צו: נדחה ל הבא ליום 9/12/86 לשעה 10:00 והוסבר לנאשם כי אם

המשפט יהיה רשאי לדונו שלא בפניו אם לא יתיצב במועד הנייל. כן הוסבר לנאשם שלבית המשפט

להזמין את עדיו למועד הנייל וכן הוסבר לו הליכי הזמנת עדים באמצעות מזכירות בית המשפט

והודע בפומבי.

הנאשם תמר חוב ויגאל ביר מבקשים שיגיע לדיון הבא גם אשר

שופט _____

תאריך _____

פסק דין

הכרעת דין

הנאשם הודה בכל העובדות הנטענות בכתב האישום. אני מוצא אותו אשם בעבירות המפורטות

בכתב האישום/בעבירה/בעבירות _____ והודע בפומבי.

לפי סעיף _____

9/12/86

התאריך _____ שופט _____

[illegible] ליינגייט מקומיים

נתניה

עו"ד כהן:

כידוע:

עו"ד בוסטן: כבוד נה רישא, נדברנו עו"ד ובין

מרגלה שהיתה כבוטל כאמצעות

הנאשמת 3,4,6,7 אך ב 2/6/86

יגאל: לא הלכתי עו"ד בוסטן אני נדרך

נאשמת 1+2

ההלטה

נאשמת 1+2 נמחקים

והמחלקה בגלל

9/12/86

הועתק נכון

מס' הת"ק

פרוטוקול

מס' החיק

ת"ק משפט ה 707/85

ב

רישום כותנים
וסימנים שונים

אלי בינו
אמו חוה
נ. בינו ופל ו. שמעון
זה שנים רבות בקיבוץ
ולאחר היתה זה נישואים
והסדנו לחיות ביחסים אלה זה
נולדו לנו שלושה ילדים
בתחילת שנות ה-80 הגיע אלי
בדרום הבקיבוץ ובה הכיר
ואהבתי לבין מעבודתי
ובכשרון הבלתי הלכה הגיעה
ביחסים ובמהלכי ומתרחשת לבתולים
המתלוים ושנו בדר מנוה ההיה
ביחסים ואלה מלבד בדר ובל
עלה יהיה הבדר בתוך לאו נשים
ביחסים ומבקשת בתיה לבדר לבתולים
המתלוים

בקבוץ: עד סוף זה שאמרו ניתן לבנות

ד.ב. יים (4.86) 85/491 (500×430)

מ"מס 430 1/85

ניתנה מהנ"ה

נתקבל

כס' הדף

פרוטוקול

מס' דוגמא

בית משפט ה ..... יפו

ב .....

רישום כותנים וסימנים שונים

אני, מנחם אפרתי לבוא,
לאחר כבר שאין דרך אשר הבה
בדיון.

אמר: הנה שמעתי אשתי ובנותי
הרי הם בחיים ובריא ואתה
להתאמץ

בתמה

הנה מה שמעתי הוא מפי
הנאשמים שרשמנו ובשהמלה
בבית בנים והבלבים הלא
בקלות הבשר ואת מנוחה נוח
ולא להאמין כי הלא מבורכים
לא יצרו רק עבר אשר לא
תבה הוא הרשה מלא ובדרה
שרבים הם בכסם לאו
הבינו ובדאמה עתה אין רשה
כיצד יכול בבה הם הלו
בבשר מעולם והלבד הבינו!
באמינו דין להגיש ל 24/2/87 יפו
ולשניא מר אמר בעמו אולי מבינים

9/12/86

מערכת בתי המשפט

פרוטוקול

בית המשפט ה

ב

707/85 פ"ל

רשמים מתוגים
וסימנים עתים

1. ע"ז דן שמואל - רש' 547
2.
3.
4. דיון:
5.
6. דן שמואל: כשמיש אורך מדבר
7.
8. דיון: לאחר מכן! אבל לו כדאי
9. הגשה
10.
11.
12. להודעה, לדיון מין כל
13.
14. בקשות
15.
16.
17. 8:30 - 29/12/87
18.
19. כל הדברים לשניה!
20.
21.
22. 6/10/87
23.
24.
25. 29/12/87
26.
27. דיון: לאחר אחרי הודעה
28.
29. עו"ד דן שמואל: אנקש רחוה
30. עיון בדבר הסיבה להפרת הדרה
31. לפניה נפסה וכיצד שנמוש אורך
32. והמצב כמעמדי ועדה מחוץ
33. כדלקמן הלאה ישעה והדרכה
34. עו"ד פרקי ושמעון היתה ישעה ושמעון
35. שלום ואת הוא ההתנגדה ולו מה בדבר

מערכת בתי המשפט

בית משפט ה 29/12/87

ב

מס' הדף

פרוטוקול

מס' התיק

רישום מיצגים וסימונים שונים

1. עורך דין אשכנזי שאשר, שמעון עוזיל
2. המבקש
3.
4. כן הי: גם יאשר, ובין עוזיל
5. ורוזן מבשרו גם אמרתי לו
6. אין אשרון המשיבה מטרם
7. התמטן
8. אמרתי המבקש ישמשה אם מלל
9. לא מתנגד שבקשות המתה
10.
11. המתמטי
12.
13. רבה תגיעים בקשה לבקשה
14. המבקש ומרכז ומדקה
15. עתה בתיק
16. 10:30 - 17/1/88
17. ירושלים
18. 29/12/87
19. 88.1.11 התקבל: לאחר רוטשילד הכ' הנושאים מהבאים לבי"ד
20. בתצהיר מהנפטרה הרי"ן כי ברפוד לא יוכלו. אבקש לחצות כי
21. מבחינה הנושאים הרי"ן כי לאחר שהמשיבה המחצה ושמה שיגרש
22. מאיים בדבר הנינה בדיבוס
23.
24.
25.
26.
27.
28.
29.
30.
31.
32.
33.

בשביל הבקשה המבקש מבקש מבקש בדרך חלק כל אינו המבקש מלא המבקש

17/1/88

4/30

תיק פלילי / _____

ג ז ר ד י ן

[illegible]

מטעמים אלה ילאחר ששמעתי דבריהם של בייכ התביעה ושל הנאשם ובא כוחו, מוטל בזה על הנאשם עונש כדלקמן:

☐ קנס בסך _____ או מאסר תחתיו למשך _____

☐ מאסר לתק פה של _____

☐ חתימת הנאשם על התחייבות על סך _____ בערבות עצמית/להימנע מלעבור על העבירה בה הורשע או עבירה של אי קיום צו ביהמ"ש, תוך _____ שנים מיום _____

☐ מאסר על תנאי _____

ואולם הנאשם לא יישא בעונש זה אלא אם כן יעבור תוך תקופה של _____ מ- _____ על עבירה בה הורשע.

הנאשם רשאי לערער על פסק הדין תוך 45 ימים מהיום, לבית המשפט המחוזי.

ניתן בפומבי היום ____/8/____ בנוכחות בייכ התביעה והנאשם

אהרון רציבסקי, שופט שלום.

[illegible]

[illegible]

צו

הקנס ישולם לא יאוחר

מיום ____/8/____

אי רציבסקי

שופט

עירית תל-אביב-יפו
לשכת היועץ המשפטי
ככר מלכי ישראל
תל-אביב 64162
טל. 235084, 438352

תיק מספר: א/15
תאריך: בג' בניסן תשמ"ח
10.4.88

לכבוד
גב' פליאה אלבק
מנהלת המחלקה האזרחית
של פרקליטות המדינה
משרד המשפטים
ירושלים

ג.נ.,

הנדון: בקשה להיתר בניה - בעלות בקרקע
סימוכין: חוות דעתך למר אליאסיף מיום 10.1.88

גב' אלבק הנכבדה,

הגיע לידי העתק מחוות דעתך בנדון.

בזמנו אכן ניתנה חוות דעת היועץ המשפטי לממשלה לפיה אין לוותר על דרישת הבעלות כתנאי לקבלת היתר בניה; וכאשר המדובר היה בבית משותף היה צורך בחתימת כל בעלי הדירות לשם קבלת היתר לבניה ברכוש המשותף.

בעקבות בג"צ 305/82 מור נגד הועדה המחוזית פ"די לח' 1 עמ' 141, שונו תקנות התכנון והבניה בק.ת. 4881 מיום 12.12.85 .

עפ"י תקנה 2א' (4) בבקשה להיתר בניה בבית משותף יש צורך בחתימת כל בעלי הדירות בבית המשותף או חוכריהן או נציגות הבית המשותף.

מכאן, שלענין הוצאת היתר בניה בבית משותף מספיקה חתימת נציגות הבית המשותף על מנת שהועדה המקומית תוכל לקבל את הבקשה ולדון בה.

בהתאם לתקנה 2ב' יש להודיע על הגשת הבקשה לכל בעלי זכות באותו נכס שלא חתמו על הבקשה - דהיינו לכל בעלי הדירות בבנין - וזכותם להתנגד לבקשה בפני הועדה המקומית.

הועדה המקומית לא תוציא היתר לפני שתדון ותחליט בהתנגדויות כאמור.

החלטת הועדה המקומית תונחה עפ"י שיקולים תכנוניים הנובעים מהוראות החוק והתקנות לפיו ועל פי אלה בלבד.

כלומר, קיימת הבחנה בין השיקולים התכנוניים והשקולים הקניינים, כשלצורך קבלת היתר בניה בבית משותף מספיקה חתימת נציגות הבית בלבד.

בכבוד רב,

ד. טלמוד, עו"ד
היועץ המשפטי לעיריה

(16325)

מדינת ישראל
משרד המשפטים

ט' בניסן התשמ"ח
27 במרס 1988
4-210

לכבוד
מר עמיהוד גילוני, עו"ד
רח' שפינוזה 14,
תל-אביב

א"נ,

הנדון: שימושים חורגים ברח' הגילגל ברמת-גן

בהתאם לשיחתנו הטלפונית מיום 4 בפברואר 1988, הריני להודיעך את אשר הודע לי עד כה על ידי העיריה:

1. באשר לבית-הורים "נוה הגילגל" - הענין בהליך פלילי, ועד כה קויימו שתי ישיבות.

2. בענין בית-הורים "שושנה" - הוגש כתב-אישום.

3. בענין בית-הורים "נוה-חיים" - הנאשם זוכה בשנת 1981 כי לא הוכח כי מנוהל במקום בית-אבות;
העיריה בודקת מה המצב כיום.

4. בענין משרד תומכה בע"מ - הזמנה שנשלחה למען שצויין - הוחזרה בציון "עזבו את המען". ביקשתי לודא האמנם אין בעשה עוד במקום שימוש חורג.

בכבוד רב,

שמואל דורנר
ממונה על משפט ציבורי

3556/ק

מדינת ישראל
משרד המשפטים

(נשלח)

ט' בניסן התשמ"ח
27 במרס 1988
4-210

לכבוד
גב' ע' וולובלסקי, עו"ד
המחלקה המשפטית,
רח' הרצל 69,
רמת-גן

הנדון: שימושים חורגים
מכתבך מיום 28 בפברואר 1988
(נתקבל ביום 20 במרס 1988)

1. אודה על מידע באשר לשני הענינים הראשונים - כאמור במכתבך.

2. בענין משרד תומכה, ציינתי שאם המקום פסק מלשמש משרד - אין לי עוד ענין בנושא מבחינת הפסקת השימוש החורג.

3. לפסקה האחרונה במכתבך: פתיחה בהליך פלילי אינה צריכה להוות שיקול עצמאי להימנע מהגשת בקשה לפי סעיף 239. אם מדובר במפגע בולט (ואין אני מתייחס למקרה מסויים כלשהו) - מן הראוי לפעול על פי סעיף 239 בין אם הוחל ובין אם לא הוחל בהליך פלילי, אלא אם כן יש סיכוי לקבל צו לפי סעיף 205 במועד שאינו רחוק מן המועד הצפוי לקבלת צו לפי סעיף 239, וכמובן שסעיף אחרון זה עצמו מציין כי הוא חל בין שהוגש ובין שטרם הוגש כתב-אישום על העבירה שבה עילת הבקשה לפיו.

בכבוד רב,

שמואל דורנר
ממונה על משפט ציבורי

3557/ק

רח' צלאח א-דין 29 • ת"ד 1087 • ירושלים • מיקוד 91010 • טלפון 02-270111

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

1. [illegible]

2. [illegible]

3. [illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

ע י ר י ת ר מ ת ג ן

המחלקה המשפטית

רח' הרצל 69 רמת גן
טל' : 724152,724105,739970

תאריך: 28.2.88
מספרנו: 345/88

נעבר
בים 3/20.

לכבוד
מר דורנר שמואל
ממונה על מפט ציבורי
ת.ד. 1087
ירושלים- 91010

א.נ.,

הנדון: שימושים חורגים

בתשובה למכתבך בנדון מיום 2.2.88

לענין בית הורים נוה חיים- הפנתי את שאלתך לאגף ההנדסה מחלקת פקוח על הבניה.

לענין בית הורים נוה הגלגל התיק קבוע להמשך ליום 10.3.88

לענין משרד תומכה- פניתי למחלקת הפקוח וביקשתי שיבררו מה נעשה במקום בפועל, אם כי לגבי העבירה אין זה רלונטי, שכן במועד בן הוגש כתב האישום, לטענת התביעה, עשו במקום שימוש חורג היינו, משרדים.

באשר להערתך בסעיף 5 למכתבך, אנו נוהגים להוציא צו הפסקת שימוש במקרים בהם טרם הוגש כתב אישום לבית המשפט. לאחר הגשת כתב אישום, נראה לי כי הדרך הנכונה היא לקבל פס"ד.

בכבוד רב,

עלינה וולובלסקי, עו"ד
המחלקה המשפטית.

4.2.88 שאלתי ים קלוג. אמרתי לו
כי אני מקוה לקושב לו (הקם שלא
לעמדו אשכה מסמכא) על מסמך
שבוטל. אמר כי בנאים הזכרים
מתאת אל אחר הסתכרו.

הכנסת

הודעה לעתונות

מטעם הוועדה לענייני ביקורת המדינה

---

* מבקר המדינה ידווח לוועדה לענייני ביקורת המדינה
על סטייה מכללי ועדת אשר, של שר התעשייה והמסחר אריאל שרון

---

* פנה במכתב אל יו"ר הוועדה, פרופ' דוד ליבאי וביקש ממנו
למנות ועדת משנה כדי להביא בפניה את ממצאיו בעניין

מבקר המדינה, מר יעקב מלץ, פנה במכתב אל יו"ר הוועדה לענייני ביקורת המדינה, פרופ' דוד ליבאי וביקש ממנו למנות ועדת משנה מבין חברי הוועדה, על מנת שיוכל להביא בפניה ממצאים בדבר מה שנראה לו כסטייה מכללי ועדת אשר (מניעת ניגוד אינטרסים) של שר התעשייה והמסחר אריאל שרון.

בישיבת הוועדה היום הודיע פרופ' ליבאי, כי הוועדה בהרכבה המלא תשב כוועדת משנה אד הוק, לצורך העניין, ביום שני הקרוב - 18 למאי 1987 בשעה 10.00 בבקר.

12/05/87

עת251

1152

מדינת ישראל
משרד המשפטים

משנה ליועץ המשפטי לממשלה

י"ד בשבט התשמ"ח
2 בפברואר 1988

לכבוד
גב' ע' וולובלסקי, עו"ד
המחלקה המשפטית,
רח' הרצל 69,
רמת-גן

הנדון: שימושים חורגים
מכתבך מס' 1707/87/מע מיום 18 בדצמבר 1987 (שלא נ.ל.מ. 1/20)

1. תודה על מכתבך.

2. עיינתי בפסק-הדין בענין בית-הורים נוה-חיים ועולה ממנו כי לא הובאו ראיות מספיקות באשר לשימוש שנעשה בשנת 1980. כמובן שבפנייתי מיום 23 באוגוסט 1987 כונתי היתה ~~ל~~ל שימוש שנעשה אותה שעה (דהיינו בשנת 1987), ולכן דומני כי פסק-הדין משנת 1981 אין בו כדי להוסיף או לגרוע. אודה אם תבדקי ענין זה ותפעלי בו ~~על פי הנדרש~~ כמתחייב מן הדברים.

3. באשר לבית-הורים נוה-הגילגל - ציינת במכתבך מיום 11 בנובמבר 1987 כי התיק נקבע להוכחות ליום 24 בדצמבר 1987, ולכן אשמח לשמוע מה עלה בענין זה.

4. לענין משרד חברת תומכה - האם המקום (רח' בני משה 4) פסק לשמש משרד? אם כך הדבר - הרי שאין עוד ענין במועד הדיון מבחינת הפסקת השימוש החורג. השאלה אינה כמובן מה כתוב על ההזמנה אלא מה המצב בפועל. התואילי להבהיר?

5. הנך מציינת כי אין לדעת מועד משוער של דיונים; האם יש להסיק מכך כי מדובר בדחיה לזמן רב? אם אמנם המדובר הוא במפגע תכנוני - האם לא ראוי לבקש הפסקת-שימוש מכוח ס' 239 לחוק התכנון, בהנחה שבדרך זו יזורז הדיון?

ב ב ר כ ה,

שמואל דורנר
ממונה על משפט ציבורי

3404/ק

רח' צלאח א-דין 29 ת"ד 1087 • ירושלים • מיקוד 91010 טלפון 02-270111

[illegible]
[illegible]

[illegible]
[illegible]
[illegible]
[illegible]
[illegible]

[illegible]

[illegible]

1. [illegible]

2. [illegible]

3. [illegible]

4. [illegible]

5. [illegible]

[illegible]

[illegible]
[illegible]

[illegible]

ע י ר י ת ר מ ת - ג ן

המחלקה המשפטית

רח' הרצל 69 רמת גן
טלפון: 724152,724105,739970

תאריך: ג' ניסן תשמ"ח
21 מרץ 1988

מספרנו: 488/88

לכבוד
מר דורנר שמואל
ממונה על משפט ציבורי
ת.ד. 1087
ירושלים

א.נ.,

הנדון: שימושים חורגים
מכתבך מיום 22.2.88

בהמשך למכתבו אליך מיום 28.2.88 הריני להודיעך כי בינתיים נסתיים הדיון בת.פ. 3094/84 מדינת ישראל נגד ד"ר ערן ואח'. גזה"ד ניתן ביום 10.3.88 לפיו על הנאשמים הוטל קנס וצו הפסקת שימוש מעוכב לשנה.

ממחלקת הפקוח נמסר לי כי לגבי משרד חברת תומכה נערך ביקור במקום ובשלב זה אין שימוש חורג.

לגבי בית הורים נוה חיים- קובנר- נמסר לי ע"י מחלקת הפקוח כי המבנה עזוב ואין שימוש חורג בשלב זה.

בכבוד רב,

ע. וולובלסקי, עו"ד
המחלקה המשפטית.

רמת גן
שולם P. P.
1585

לכבוד

מר דורנר שמואל

ממונה על משפט ציבורי

ת.ד. 1087

ירושלים 91010

אני בעד
רמת־גן
נקיה

עירית רמת גן

ביאליק 35 ת"ד 5 רמת גן 52 100

ע י ר י ת ר מ ת - ג ן
המחלקה המשפטית

רח' הרצל 69 רמת גן
טל' 739970,724152,724105

תאריך: 18.12.87
מספרנו: מע/1707/87

נתקבל ב.ל.מ 28/1
נשלח ב.ל.מ 20/1

לכבוד
מר שמואל דורנר
ממונה על משפט ציבורי
משרד המשפטים
צלאח - א- דין 92
ירושלים 91010.

א.נ.,

הנדון: שמושים חורגים.
מכתבך למיום 30.11.87.

בתשובה למכתבך בנדון:

1. בית הורים שושנה - כתב האישום נמצא בהכנה ויוגש בימים הקרובים.

מאז שריפת בית המשפט השלום ברמת גן, לא עמדו לרשות התביעה ימי שפוט בהתאם לעומס התיקים. מאחר ובתקופת הפגרה ניתנו ימי שיפוט הוגשו תיקים רבים ובכך הוסר מעט הלחץ. ביום שוב עומד לרשות עירית רמת גן יום שפוט אחד בשבוע וזאת הסיבה שחל עיכוב בהגשת תיקים ואולם כאמור מתביעה הנ"ל תוגש בהקדם.

2. בית הורים נוה חיים - לוטה העתק מכתב האישום ומהכרעת הדין.

3. משרד חברת תומכה - לא ניתן לקבוע מועד דיון משוער וזאת מאחר והתאריכים נקבעים ע"י מזכירות בית המשפט. לידיעתך, חברת תומכה בע"מ שוב לא נמצאת במקום ומסירה שנשלחה לחברה הוחזרה בציון "עזבו את המען"

בכבוד רב,

ע. וולובלסקי, עו"ד
המחלקה המשפטית.

8-9150/80

תיק פלילי 7738/80 -ע

בית המשפט השלום
ברמת־גן

המאשימה: מדינת ישראל

נ ג ד

הנאשם(מת)(מים): 1. ~~רחל בית רח' הגלגל 17, ר"ג~~

2. קוגנר אליעזר, רח' מרוסן 10, ר"ג

3. _____

כתב אישום

הנאשם(מת)(מים) הנ"ל מואשם(מת)(מים) בזה כדלקמן :

א. העובדות:

1. הנאשם(מת)(מים) הינו(ה)(ם) הבעלים ו/או המחזיקים של בנין כרח' הגלגל 17 ברמת-גן, בחלקה 392 (79) בגוש 6159 במרחב התכנון של העיר רמת-גן.

2. ביום 3.7.80 או סמוך לתאריך זה, ביצע(ה)(ו) הנאשם(מת)(מים) בנכסו(ה)(ם) הנ"ל את העבודה(ות) הבאה(ות):

~~השתמשו בבנין הנ"ל בכית אבות במקום למגורים~~

3. ~~העבודה/ות~~ הטיאנוס הנ"ל בוצעו/ללא היתר מאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת-גן/בסטיה מהיתר או מתוכנית.

ב. הוראת החיקוק שלפיהן מואשם(מת) (מים) הנאשם(מת)(מים):

~~פרטים עבירה/ות~~ טיעון לעניין הדין) הטעונה(ות) היתר מאת הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ~~ללא היתר כזה~~ / בסטיה מהיתר או מתכנית - לפי סעיפים 145(א)(2)ו-204(ב)(ב) לחוק הנ"ל.

ג. עד(י) התביעה:

1. ברנהרד כהן , עיריית רמת-גן

2. _____ , עיריית רמת-גן

א. קובו, עו"ד
בא כח היועץ המשפטי לממשלה

היום 28.12.80

בירור המשפט נקבע ליום _____ תאריך גזר הדין _____

גזר הדין _____

לא הוא כי נעשה במקום - משהו מתוך המערכת.

הנקודה הבאה

הדבר מצד ההסברים שלפי הם לחנין המערכת
בין ב' או ג' אדרים (שכן יש את האמת בין
מצד לשלישי).

ושם הוא הטעון מעבר הנף כהן כי במקום
הזה שם מיטה, דהיינו כי אולי המערכת
במקומה שם אנשים. הנף כהן מצא 6-7
מקומות, לא הוא כלל מה עשה במקומה, אלא
הם אדרים אז מתאחרים כו.

לא הוא כל שמעשה הפתעם שאינו המערכת במקומה.
לא הוא כי
אבל - הקושי שלהם
כהן נמצא עכ"ל שיטה שמעה אולי דהיינו עכ"
עבור שמעה אשר ... הקולא.

ש שלומסברב לעיל, ממה שנאה הנף כהן - לא
נראה הוא להתרשם כי במקום המקיים - הקולא אינה
המערכת לאמולה שמעשה הטעם ועכ"ל אני קיבל כי לא
הוא שמעשה הטעם במקום ואינו מצרה הן אשה מהאמת
ואולמשה לא הבדל האשה. כל שמעשה דומה, ובודאי כל זו

הטעמים (ב) ו- טעם (א) לחיוב הבנין והמניה

בזמן הבקרה מצאנו הבדלה בין מוטה והחברים
ב- ט-ד ד בקרוב ובקרובים. לא הוה כל שלט
בדבר בית אבות.

אני בחלבי על אוכל טל נהל בית אבות, לאחר
~~בדקתי את~~ נבחרתי ראיתי אוכלת מקרוב
ולא הסקתי כי מתנהלת בית אבות. לא מאוים
אלה הם קרובים בינינו.

מ"מ ישראל: אם יקח בחשבון לתצלום אמילשקוב
אין כתב האשמה אין חומר עדים
נוסחים.

עו"ד מצר: אני מסכים. אין לתביעה כסף מהנה הכל
של התביעה שהיא יכולה לסמוך עליו, אלא
רוצה לטבים בהקרה ולזאלם אם יש
עדים נוסחים לחוק האשמה שהיא
לא ויתרה.

החלטה

אני מקבל את הבקשה. כתב אשמה יש להגיש במאמר
חתיכה ואין לדחות המשפט עמי לשלמה בקרה חדשה.

אסף

מדינת ישראל
משרד המשפטים

(נשלח)

ט' בכסלו התשמ"ח
30 בנובמבר 1987

לכבוד
גב' עלינה וולובלסקי, עו"ד
המחלקה המשפטית,
עירית רמת-גן,
רמת-גן

כשבועיים. אחרי שמצאו לפני
הלם לו יעקב - אנחנו מחכים אליך.
19/1

הנדון: שימושים חורגים ברחוב הגילגל ברמת-גן
מכתבך מש-1509 - מע מיום 11 בנובמבר 1987

1. באשר לבית-הורים שושנה - אודה אם תודיעני מהי עילת העיכוב בהגשת האישום, והאם הוגש בינתיים.

2. באשר לבית-הורים נוה-חיים - אודה אם תמציאי לי עותקים קריאים של כתב-האישום, פרוטוקול-הדיון ופסק-הדין.

3. באשר למשרד של חברת תומכה - מהו המועד המשוער של הדיון?

ב ב ר כ ה,

שמואל דורנר
ממונה על משפט ציבורי

3200/ק

רח' צלאח א-דין 29 • ת"ד 1087 • ירושלים • מיקוד 91010 • טלפון 02-270111

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

1. [illegible]

2. [illegible]

3. [illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

מדינת ישראל
משרד המשפטים

ט' בכסלו התשמ"ח
30 בנובמבר 1987

לכבוד
גבי עלינה וולובלסקי, עו"ד
המחלקה המשפטית,
עירית רמת-גן,
רמת-גן

הנדון: שימושים חורגים ברחוב הגילגל ברמת-גן
מכתבך מש-1509 - מע מיום 11 בנובמבר 1987

1. באשר לבית-הורים שושנה - אודה אם תודיעני מהי עילת העיכוב בהגשת האישום, והאם הוגש בינתיים.

2. באשר לבית-הורים נוה-חיים - אודה אם תמציאי לי עותקים קריאים של כתב-האישום, פרוטוקול-הדיון ופסק-הדין.

3. באשר למשרד של חברת תומכה - מהו המועד המשוער של הדיון?

ב ב ר כ ה,

שמואל דורנר
ממונה על משפט ציבורי

3200/ק

רח' צלאח א-דין 29 • ת"ד 1087 • ירושלים • מיקוד 91010 • טלפון 02-270111

ע י ר י ת ר מ ת-גן
המחלקה המשפטית

תאריך: 11.11.87
מספרינו: מש-1509-מע.

לכבוד
מר שמואל דורנר
ממונה על משפט ציבורי
משרד המשפטים
רח' צלאח א- דין 29
ירושלים 91 010

א.נ.,

הנדון: שימושים חורגים ברחוב הגילגל ברמת-גן

בתשובה למכתבך מיום 23.8.87 בענין הנדון, להלן התיחסות לגבי ארבעת המקומות המצויינים במכתבו של עו"ד גילוני:

1). בית הורים נוה הגלגל - מספר תיק בימש"פ 3094/84/ע - קבוע להוכחות ליום 24.12.87.

2). בית הורים שושנה - רח' הגלגל 51 - טרם הוגש כתב אישום.

3). בית הורים נווה חיים - הסתיים ב- 5.3.81 בפס"ד זיכוי.

4). חב' תומכה בע"מ - רח' בני משה 4 רמת-גן - התביעה הוגשה לבית-המשפט והדיון בה נדחה לתאריך שיקבע ע"י מזכירות ביהמ"ש.

בכבוד רב,

עלינה וולובלסקי, עו"ד
המחלקה המשפטית

העתק:

עו"ד גילוני עמיהוד, רח' שפינוזה 14, תל-אביב.

עו/אא

מדינת ישראל
משרד המשפטים

(נשלח)

י' בחשוון התשמ"ח
2 בנובמבר 1987

לכבוד
גב' מרגלית (איינהרון) מלצר,
היועצת המשפטית,
עירית רמת-גן,
רמת-גן

הנדון: שימושים חורגים ברחוב הגילגל ברמת-גן

... הריני מצרף עותק נוסף של מכתבי בנדון אליך מיום 23 באוגוסט שנותר ללא כל מענה.

אודה אם תואילי לזרז תשובתך.

ב ב ר כ ה,

שמואל דורנר
ממונה על משפט ציבורי

3069/ק

רח' צלאח א-דין 29 • ת"ד 1087 • ירושלים • מיקוד 91010 • טלפון 02-270111

מדינת ישראל
משרד המשפטים

3406

כ"ח באב תשמ"ז
23 באוגוסט 1987

לכבוד
גב' מרגלית (אייזהורן) מלצר
היועצת המשפטית
עירית רמת-גן
רמת-גן

הנדון: שימושים חורגים ברחוב הגילגל ברמת-גן

הנני להפנותך אל מכתבו של עו"ד ע' גילוני, מס' ק/118, מיום 17 ביוני 1987, אל הועדה המקומית לתכנון ולבניה ברמת-גן, בנושא הנ"ל (המדובר בעיקר בטענות בדבר שימושים חורגים שבניהול בתי-אבות ברחוב הנ"ל).

אודה אם תואילי להודיעני התייחסותך לגבי כל אחד מארבעת המקומות המצויינים במכתב.

בברכה,

שמואל דורנר
ממונה על משפט ציבורי

רח' צלאח א-דין 29 • ת"ד 1087 • ירושלים • מיקוד 91010 • טלפון 02-270111

מדינת ישראל
משרד המשפטים

(נ"ל)

02763

ירושלים, כ"ו באב התשמ"ז
21 אוגוסט, 1987

לכבוד
מר עמיהוד גילוני, עו"ד
רחוב שפינוזה 14
תל אביב

א.נ.,

הנדון: שימושים חורגים ברח' הגילגל ברמת-גן
מכתבך מיום 30 ביולי 1987 אל היועץ המשפטי לממשלה

1. אני מאשר את קבלת מכתבך הנ"ל.

2. אפנה לעירית ר"ג ואבקש התייחסותה.

3. אם היתה תגובה כלשהי ממשרד מבקר המדינה - אבקשך להמציאה לי.

בכבוד רב,

שמואל דורנר
הממונה על משפט ציבורי

רח' צלאח א-דין 29 • ת"ד 1087 • ירושלים • מיקוד 91010 • טלפון 02-270111

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]
[illegible]
[illegible]
[illegible]

[illegible]

[illegible]
[illegible]

1. [illegible]

2. [illegible]

3. [illegible]

[illegible]

[illegible]
[illegible]

[illegible]

שמואל [illegible]

[illegible]

12.8.67

אני

אשרת יציאה 22/6 -ב

אשרת כניסה 23/6 -ב

16/8

ג י ל ו נ י את מ א י, משרד עורכי-דין
GILONY & MAY, Law Offices
14 Spinoza St., Tel-Aviv 64384 רחוב שפינוזה 14, תל-אביב
Tel. 232536 ,221417 .טל
Telex: 35770/1 COIN IL. EXT. GGI :טלקס

AMIHUD GILONY, ADV. עמיהוד גילוני, עו"ד
ZEEV MAY, ADV. זאב מאי, עו"ד
MALCA VEROSLAVSKY, ADV. מלכה ורוצלבסקי, עו"ד

Tel-Aviv 30.7.87 תל-אביב
our ref 118/ק מספרנו

לכבוד
היועץ המשפטי לממשלה
משרד המשפטים
רח' צאלח א-דין
ירושלים

א.נ.,

הנדון: שמושים חורגים ברח' הגילגל בר"ג
אי מילוי חובת הרשות עפ"י דין
תזכורת למכתבנו מיום 17.6.87

1. ביום 17.6.87 שלחנו אליכם העתק מכתבנו לועדה המקומית לתכנון ולבניה, של עירית ר"ג.

2. לנוחיותכם, מצ"ב שנית, צלום המכתב.

3. מכיון ועד היום לא נענינו ע"י המועצה המקומית על מכתבנו הנ"ל, אבקשכם להפעיל את סמכויותיכם, אם בדרך של הפעלת הועדה המקומית, או באופן ישיר על-ידכם.

4. נא הודיעונו פעולותיכם בנדון.

בכבוד רב,

ע. גילוני, עו"ד

העתק:
1. עירית ר"ג
2. קורינלדי.

גילגל3

אי שמוע

האם נתקבל המכתב מיום 17.6.87? אני איננו בטוח.
11/8/87

ג י ל ו נ י את מ א י, משרד עורכי-דין
GILONY & MAY, Law Offices
14 Spinoza St., Tel-Aviv 64384 רחוב שפינוזה 14, תל-אביב
Tel. 232536 ,221417 .טל
Telex: 35770/1 COIN IL. EXT. GGI :טלקס

AMIHUD GILONY, ADV. עמיהוד גילוני, עו"ד
ZEEV MAY, ADV. זאב מאי, עו"ד
MALCA VEROSLAVSKY, ADV. מלכה ורוצלבסקי, עו"ד

Tel-Aviv 17.6.87 תל-אביב
our ref 118/ק מספרנו

לכבוד
הועדה המקומית
לתכנון ולבניה
עירית ר"ג
רמת-גן

COPY-העתק

א.נ.,

הנדון: שימושים חורגים ברח' הגילגל בר"ג
אי מילוי חובת הרשות עפ"י דין.

הנני מתכבד לפנות אליכם בשם מרשי דן ושפרה קורינלדי מרח' הגילגל 9 בר"ג, בעניין המצוין הבא:

1. מזה מספר שנים, מתנהלים ברח' הגילגל בר"ג - שבתיו מיועדים ומותרים לשמש כבתי מגורים בלבד - עסקים מסוג "בתי אבות", המהווים "שימוש חורג" עפ"י חוק התכנון והבניה, והמהווים מטרד אקולוגי ותברואתי לתושבי השכונה, ובכללם מרשי.

2. להלן רשימת הכתובות בהן מתבצעים השימושים החורגים והמטרדים הנ"ל אשר הועברה לעירית רמת-גן פעמים רבות בעבר:

א. "בית הורים" "נוה הגילגל" ברח' הגילגל מס' 11 (תיק בנין 6092), מנוהל ע"י ערן אהרן ויהודית מאז 1984 ומאכלס כ- 20 איש.

ב. "בית הורים" "שושנה" ברח' הגילגל מס' 51 (תיק בנין 6176), מנוהל ע"י שושנה עוזרי ומאכלס כ- 35 איש.

ג. "בית הורים" "נוה חיים" ברח' הגילגל מס' 17 (תיק בנין 6141), מנוהל ע"י אליעזר קובנר ומאכלס כ- 15 איש.

ד. משרד של חב' תומכה בע"מ ברח' בני משה מס' 4 (תיק בנין 6353).

3. מרשי פנו לרשויות השונות של עירית ר"ג, לרבות ראש העיר, פעמים רבות בתלונות ודרישות לנקיטת צעדים לקיום החוק ושמירה על זכויותיהם - זכויות המוקנות להם עפ"י החוק וחובות המוטלות על העיריה עפ"י דין - אך טיפול מוסדות העיריה היה והינו כה איטי, דל ושלומיאלי, המגיע כדי אי מילוי חובתכם עפ"י חוק, והתנהגות המעודדת בעקיפין, הפרת החוק - אשר שמירתו ואכיפתו מהוות חלק מחובתכם - ע"י המשתמשים הנ"ל.

4. התעלמות עירית ר"ג מהמצב עליו מתריעים מרשי מאז 1984 אף "מעודד" אנשים נוספים לעבור על החוק ולפתוח עסקים נוספים, מתוך הערכת מצב כי אין רשות האוכפת את החוק בעיר - או לפחות בשכונה הנ"ל, כפי שאכן נעשה הדבר בשכונה.

5. להלן פירוט פניות מרשי עד היום:

א. עוד ב- 27.4.84 הודיע מרשי לה"ה חיים כהן והמהנדס ד. אשכנזי, כי מתבצעים ברח' הגילגל מס' 11 שיפוצים והכנות לפתיחת העסק הנ"ל, ודרש נקיטת צעדי מניעה.

ב. בתשובה, נענה מרשי ביום 25.7.84 ע"י מר אשכנזי, כי "אם מתנגדים מרשי לשינוי היעוד, עליהם לנקוט בהליכים" - למיטב ידיעתם של מרשי, מעולם לא אושרה החלטה בדבר שינוי היעוד בכתובת הנ"ל, ולפיכך, נמצאת עמדת העיריה מוזרה ומתמיהה. שכן העבריין, ממשיך לבצע עבירה מסוג "שימוש חורג" בשלוה וללא הפרעה, ואילו מרשי, המבקשים מהרשויות המתאימות את שמירת החוק, מוטרדים ומופרעים בגין מחדלי רשויות העיריה (המאפשרים קיום המטרדים הנ"ל), בגלל שלא הגישו "התנגדות" - כטענת העיריה - לבקשה אשר לא הוגשה ו/או לא פורסמה, ומכל מקום לא אושרה.

ג. כתוצאה מחוסר פעולת מניעה כלשהי מצד העיריה, החל העסק הנ"ל לפעול, ואז פנה מרשי פעמים רבות נוספות לרשויות העיריה כשהפעם ברור כי אין מדובר עוד בכוונה לבצע עבירה בעתיד, **אלא בביצוע יומיומי של העבירה "לאור היום"**. להלן רשימה חלקית של מכתבי מרשי:

- מכתב מיום 29.7.84 .
- מכתב מיום 1.8.84 .
- מכתב מיום 10.9.84 עם העתק לעוה"ד העיריה .
- מכתב מיום 11.9.84 לראש העיר .
- מכתב מיום 14.1.86 לראש העיריה בצירוף הוכחות (צילומים) לגבי ביצוע העבירה, עם העתק למבקר המדינה .
- עצומה מיום 5.6.86 חתומה ע"י 17 משפחות .
- מכתב מיום 26.10.86 לראש העיריה .

6. התשובה הענינית היחידה על כל הפניות הנ"ל היתה ביום 15.10.84, בה נענה מרשי ע"י מר אשכנזי, כי המחלקה על פיקוח הבניה הגישה **דו"ח למחלקת המשפטים של העיריה** על "שימוש שלא בהתאם" לגבי רח' הגילגל מס' 11 בר"ג.

7. מאז ועד היום, לא נעשתה - למיטב ידיעת מרשי - כל פעולה, ואף לא ידוע אם הוגשה נגד מי מהמשתמשים, תביעה משפטית, וכן לא ידוע מה עלה בגורל הפניה האסורה בסעיף 6 הנ"ל.

8. מרשי רואים בחומרה רבה את מחדלי העיריה, עד כדי חשד כי יתכן וחלק מהעובדים מושפעים בעניין זה משיקולים זרים.

9. נמסרת לכם בזאת דרישה לדאוג להפסקת ביצוע העבירות, לאכיפת החוק ולביצוע פעולותיכם המינהליות והחוקיות, כמוסל עליכם עפ"י דין, באופן נמרץ ומיידי, תוך מסירת מידע על פעולותיכם למרשי, באמצעותי.

בכבוד רב,

ע. גילוני, עו"ד

1. הממונה על מחוז ת"א, משרד הפנים, אחד העם 9, ת"א.
2. היועץ המשפטי לממשלה.
3. מבקר המדינה.
4. עו"ד העיריה.
5. ראש העיר.

רג

ג י ל ו נ י את מ א י, משרד עורכי-דין
GILONY & MAY, Law Offices
14 Spinoza St., Tel-Aviv 64384 רחוב שפינוזה 14, תל-אביב
Tel. 232536 ,221417 .טל
Telex: 35770/1 COIN IL. EXT. GGI :טלקס

AMIHUD GILONY, ADV. עמיהוד גילוני, עו"ד
ZEEV MAY, ADV. זאב מאי, עו"ד
MALCA VEROSLAVSKY, ADV. מלכה ורוצלבסקי, עו"ד

Tel-Aviv 30.7.87 תל-אביב
our ref 118/ק מספרנו

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עירית רמת-גן
רמת-גן

א.נ.,

הנדון: שמושים חורגים ברח' הגילגל
אי מילוי חובת הרשות עפ"י דין

1. מכתבנו מיום 17.6.87 שהעתקו רצ"ב, לנוחיותכם, לא נענה עד היום.

2. במקביל לפנייתנו לממונים עליכם, שהעתק מהם מצורף למכתב זה, הננו עומדים על זכויות מרשינו לקבלת תשובה עניינית למכתבנו מיום 17.6.87.

3. במידה ולא נקבל תשובה במועדים ובאופן הקבוע בחוק, ישקלו מרשינו פניה לביהמ"ש המוסמך, בנוסף ובמקביל לפניה לממונים עליכם.

בכבוד רב,

ע. גילוני, עו"ד

העתק:
1. הממונה על מחוז ת"א.
2. היועץ המשפטי לממשלה.
3. עו"ד העיריה.
4. ראש העיר.
5. קורינלדי.

גילגל1

מדינת ישראל

משרד המשפטים
פרקליטות המדינה

ירושלים, ג' בניסן תשמ"ח
21 במרץ 1988

מספרנו: 210 - 4

אל: מר אליאסוף, כאן

הנדון: תקנות התכנון והבניה - בקשה להיתר
סמך : מכתבו של עו"ד יחזקאל לוי מיום 13.3.88

עם כל הכבוד, עמדתו של מר יחזקאל לוי אינה נראית לי, ופסק הדין של בית המשפט העליון מסתמך במפורש על כך שהתקנות קבעו הסדר מיוחד ואינן חלות על מקרים אחרים. גם חוות דעתו של פרופ' זמיר מדברת בעד עצמה.

ב ב ר כ ה ,

פליאה אלבק
מנהלת המחלקה האזרחית
של פרקליטות המדינה

העתק: 1. היועץ המשפטי לממשלה
2. עו"ד יחזקאל לוי, סגן בכיר ליועץ המשפטי, משרד הפנים
3. עו"ד א. בר חוק, הממונה על ענייני הקרקעות, פרקליטות מחוז חיפה
4. הממונה על מחוז חיפה

גיל אלטרמן

הנסיון

סיפר

אם של הבלוג, עמיחה של מר
יחיעאל לוי אינם ידועים לי, ולפיכך
הפרק של ביות המשפט הראשון מסתמך
בעיקרו על כך שהתקנות שהוזכרו הלעיל
הבאו הספר מלקרא
של מקרים אחרים. אם חלות בעניין
של פרופ' צמיר מקבלות - בקצב עצמו.

בברכה

יחיעאל המלומדים

20

כ"ד באדר תשמ"ח
13 במרס 1988

5521

אל: מר יצחק אליאסוף, המשנה ליועץ המשפטי לממשלה

הנדון: תקנות התכנון והבניה - בקשה להיתר
סמך : מכתבה של גב' פ. אלבק אליך מיום 29.2.88 (מס' 210-4)

1. הנושא של התנגשות בין הוראות חוק המקרקעין בדבר זכויות משותפות בנכס ובין הוראות חוק התכנון והבניה אינו חדש. עם זאת, אפילו בית המשפט העליון לא הגיע למסקנה כה מרחיקת לכת כפי שמסיקה גב' אלבק שהיתר אשר ניתן ללא חתימת השותפים הינו על פניו בניגוד לחוק. ההיתר ניתן במסגרת ההוראות המחייבות לפי חוק התכנון והבניה והתקנות לפיו, מבלי לגרוע ומבלי לפגוע בהוראות חיקוקים אחרים.

2. אשר לעמדתו של פרופ' זמיר, כפי שהסברתי במכתבי מיום 18.2.88, הרי זו ניתנה בהקשר לענין אחר ובסיטואציה שונה מהנושא הנידון כאן.

ב ב ר כ ה,

יחזקאל לוי
סגן בכיר ליועץ המשפטי

העתק: היועץ המשפטי לממשלה
גב' פליאה אלבק, מנהלת המחלקה האזרחית בפרקליטות המדינה
מר א. בר חוק, פרקליטות מחוז חיפה
הממונה על מחוז חיפה

4/י

משרד הפנים

לתיק

כ"ז באדר תשמ"ח
16 במרס 1988

באר שבע - 2011

אל: הממונה על מחוז הדרום

הנדון: "בית היקב" בבאר שבע

--- מצ"ב העתק מכתבו מיום 24.2.88 של עו"ד מרינסקי בענין הנדון. לטענת עו"ד מרינסקי מתבצעת עבירות על חוק התכנון והבניה ועל החוק למניעת מפגעים.

נבקשך לפנות לעיריית באר שבע כדי שתבדוק את כל הנושאים המפורטים במכתבו של עו"ד מרינסקי, ובמידה שאמנם נעברה עבירות על החוק, תעשה למניעתן.

באם העיריה לא תפעל כנדרש לפי החוק, נבקשכם להפעיל סמכויותיכם לאכיפת החוק או באמצעות היועץ המשפטי לועדה, או באמצעות פרקליטות מחוז הדרום.

ב ב ר כ ה,

יחזקאל לוי
סגן בכיר ליועץ המשפטי

העתק: המנהל הכללי
עו"ד ע. מרינסקי
מר ש. דורנר, משרד המשפטים

ר/ס

מרינסקי, אברמוב ושות' עורכי דין ונוטריונים
MARINSKY, AVRAMOFF & CO. ADVOCATES & NOTARIES

ARIE MARINSKY אריה מרינסקי
ABRAHAM AVRAMOFF אברהם אברמוב
PINHAS MARINSKY פנחס מרינסקי
IGAL DORON יגאל דורון

שדרות רוטשילד 103, תל-אביב 65271 103, ROTHSCHILD BLVD., TEL-AVIV
מברקים: ARAPIN · CABLES: טלפון 03-20 39 77-80 TEL.
טלקס: 6080 EXT. IL. BXTV 341118 TELEX:
פקסימיליה: 03-623909 EXT. 116 FACSIMILE:

ו' באדר התשמ"ח
24 בפברואר 1988

לכבוד
מר יחזקאל לוי
סגן בכיר ליועץ המשפטי
משרד הפנים
הקריה
כביש רופין
ירושלים

ר ש ו ם

4-210

הנדון: "בית היקב" בבאר שבע
מכתבך אל מר ש. דורנר, מיום 17.2.88

1. לצערנו מצאת לנכון להתייחס בכתבך שבסמך אך ורק לענין השמוש החורג שעל אישורו הומלץ בועדה המקומית לתכנון ולבניה, מחוז הדרום.

2. כפי העולה ממכתבנו אל מר י. אליאסוף מיום 2.2.88 ומכתבו של מר ש. דורנר אליך מיום 12.2.88, הבעיה כיום אינה עוד בבדיקת אותו שמוש חורג הנזכר לעיל, אלא הפרות חוק בוטות המבוצעות, לטענת מרשינו, דבר יום ביומו, ובין היתר:

א. הפעלת בית היקב בניגוד ובסטיה מתקנון התכנית המפורטת החלה על העיר העתיקה (תכנית מס' 7/177/03/5) ובמיוחד סע' 4(א) ו- 4(ה). לטענת מרשינו, בהפעלת המקום כאמור, יש משום עבירה על הוראות סעיפים 203 ו- 203(א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

ב. הפעלת בית היקב בימים, בשעות ובאופן שיש בהם משום הפרה לכאורה של חוק העזר לבאר שבע בדבר פתיחת עסקים וסגירתם, וזאת בין אם יוגדר המקום כ"בית אוכל" ובין אם יוגדר כ"בית עינוג".

ג. הפעלת בית היקב בניגוד לתנאי הרשיון שניתן להפעלת המקום (והכוונה בעיקר לתנאי שנקבע בו כי המקום יופעל כמסעדה בלבד, ולא ישמש לניהול אירועי בידור או שמחות כלשהם, לא תושמע מוסיקה ולא יותקנו מגבירי קול - ראה מכתבה של מהנדסת המחוז מיום 29.9.87). לטענת מרשינו, הפעלת המקום בניגוד לתנאי הרשיום מהווה עבירה לכאורה על סע' 4 לחוק רישוי עסקים, התשכ"ח - 1968.

ד. הפעלת בית היקב בימים, בשעות ובאופן, שלטענת מרשינו יש בהם משום הפרה לכאורה של סע' 2 לחוק למניעת מפגעים, תשכ"א - 1961, וזאת עקב הפרה לכאורה של תק' 3 לתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), תשכ"ו-1966, ותק' 2 לתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), תשל"ז - 1977.

3. יתרה מזאת: לטענת מרשינו, הפעלתו של בית היקב כמפורט לעיל נעשית תוך הפרה בוטה, לכאורה, של צו בית משפט השלום באשדוד מיום 24.11.87.

מכתבים שנשלחו אל ראש עיריית באר שבע בענין זה לא נענו, ולו מטעמי נימוס.

מרינסקי, אברמוב ושות' עורכי־דין ונוטריונים
MARINSKY, AVRAMOFF & CO. ADVOCATES & NOTARIES

ARIE MARINSKY אריה מרינסקי
ABRAHAM AVRAMOFF אברהם אברמוב
PINHAS MARINSKY פנחס מרינסקי
IGAL DORON יגאל דורון

שדרות רוטשילד 103, תל־אביב 65271 103, ROTHSCHILD BLVD., TEL-AVIV
מברקים: ARAPIN · CABLES: מלפון 03-20 39 77-80 TEL.
טלקס: 341118 BXTV IL. EXT. 6080 TELEX:
פקסימיליה: 03-623909 EXT. 116 FACSIMILE:

4. לטענת מרשינו, לא יעלה על הדעת כי במצב דברים כמתואר לעיל, תשב הרשות המוסמכת בחיבוק ידיים ותתיר הפרות חוק חוזרות ונשנות.

5. מצורפים למכתבנו זה המסמכים שיש בהם כדי לחזק טענות מרשינו, וכדלקמן:

א. בדיקות רעש שנעשו בבית אליהו בימים 8.12.87, 19.12.87 ו-26.1.88.

ב. מכתבינו אל ראש עיריית באר שבע מימים 27.1.88 ו- 24.1.88 אשר לא זכו למענה כלשהו, ולוא מטעמי נימוס, שלא להזכיר הוראות הדין.

ג. מכתבנו אל מנכ"ל משרד הפנים מיום 24.1.88 שטרם זכה למענה כלשהו.

ד. מכתביה של מהנדסת המחוז, הגב' הדסה אדן, אל מנהל מחלקת התברואה והרישוי בעיריית באר שבע מיום 29.9.87, ואל ראש עיריית באר שבע מיום 20.1.88 .

ה. העתק צו בית המשפט מיום 24.11.87.

6. לאור האמור לעיל, ואף לאור האמור במכתבו של מר דורנר אליך מיום 12.2.88, הרינו לבקשך להנחות יו"ר הועדה המחוזית למלא חובתו על-פי דין ולעשות שמוש בסמכויותיו על-מנת להביא לסגירת בית היקב ולסילוק המטרד הנובע ממנו.

7. כמו-כן, נבקשך להודיענו בהקדם עמדתך, כדי שיוכלו מרשינו לשקול מימוש זכויותיהם באמצעים חוקיים העומדים לרשותם.

בכבוד רב,

פנחס מרינסקי, עו"ד

העתק: עו"ד ש. דורנר, משרד המשפטים.

מרינסקי, אברמוב ושות' עורכי־דין ונוטריונים
MARINSKY, AVRAMOFF & CO. ADVOCATES & NOTARIES

ARIE MARINSKY אריה מרינסקי
ABRAHAM AVRAMOFF אברהם אברמוב
PINHAS MARINSKY פנחס מרינסקי
IGAL DORON יגאל דורון

שדרות רוטשילד 103, תל־אביב 65271 103, ROTHSCHILD BLVD., TEL-AVIV
מברקים: ARAPIN · CABLES: טלפון 03-20 39 77-80 TEL.
טלקס: 6080 EXT. IL. BXTV 341118 TELEX:
פקסימיליה: 03-623909 EXT. 116 FACSIMILE:

ז' באדר התשמ"ח
25 בפברואר 1988

ר ש ו ם

לכבוד
נצ"מ בן-איון
מפקד מרחב הנגב
משטרת ישראל
רח' הרצל
באר-שבע

א. נ.

הנדון: תלונות כנגד מועדון בית היקב
(מכתבנו 24.1.88)

ביום 24.1.88 פנינו אליך בענין הנדון, בבקשה כי תודיענו מצב החקירה כנגד מועדון בית היקב.

עד היום, טרם זכינו לקבל תשובה כלשהי ולוא מטעמי נימוס.

מרשינו הורנו להטעים בפניך כי פעולות בית היקב ממשיכות להוות מטרד ומפגע למרשינו וכי יש בפעולות אלו משום הפרה הולכת ונמשכת של צווי בית משפט השלום באשדוד. ויודגש העבירה של ביזוי צווי בימ"ש, חותרת תחת עצם אשיות שלטון החוק במדינה.

לתדהמת מרשינו הסתבר להם כי לא רק שאינם זוכים לתשובה לתלונותיהם, אלא כי הלכה למעשה שוטרים, המצויים ככל הנראה תחת פיקודך, מקלים ראש בצורך למנוע המטרד ולקיים צווי ביהמ"ש. הרינו מצ"ב לעיונך תצלום של שלושה משוטריך אשר, לטענת מרשינו, בהיותם בתפקיד, בכרו לבלות קמעא בבית היקב, בשעה 0200 בבוקר, במקום לוודא כי המקום יפעל בהתאם להוראות החוק ולצווי ביהמ"ש.

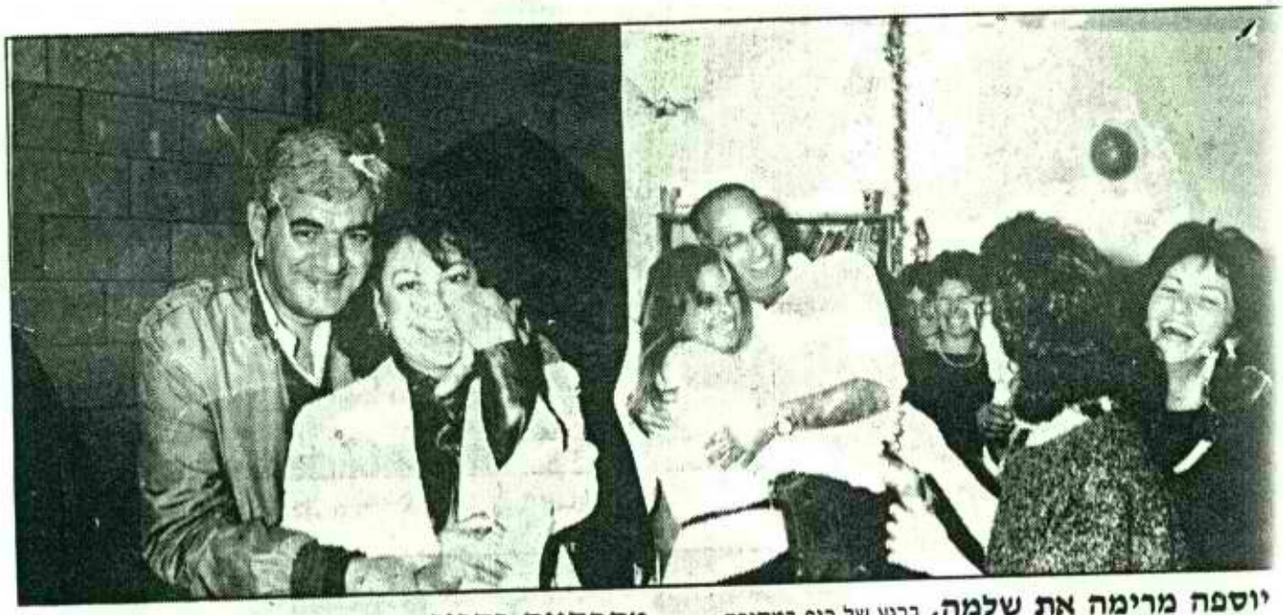
בכל נסיבות הענין, כפי שפורטו במכתבנו לניצב קומפורט מימים 10.12.87 ו-23.12.87, ניתן היה לצפות ליתר רגישות ויעילות בטיפול בתלונות מרשנו, ללא דירבון ממקור חיצוני. שמא שגינו, לא נהסס לנקוט, בכל אמצעי חוקי, כדי לוודא כי התלונה תטופל כראוי וכי הסיבה לעיכוב בטיפול תבורר גם היא.

נבקשך איפוא, להודיענו מצב החקירה ממש מיד, כדי לאפשר למרשינו לכלכל צעדיהם בהתאם.

בכבוד רב,

פנחס מרינסקי, עו"ד

העתקים: 1. היועץ המשפטי לממשלה
2. מפקד המחוז הדרומי, ניצב רחמים קומפורט
3. הורי הילדים החוסים בבית אליהו



יוספה מרימה את שלמה, ברגע של כיף במסיבה **מתחתנים בקרוב,** כך טוען דני כהן ומחבק את שושי המלצרית

בוקר, ועורר את הקהל מחרגונו הרומנטי — מתקתק, בשירי קצב. בארבע בבוקר, התקפלו כולם הביתה.

מחוץ למועדון "קוברה", עמד איש מבוגר וחביב עם עגלה, ומכר תירס ריחני ז. לא, הוא לא עומד שם כל יום, רק ב שבסילבסטר יבואו הרבה אנשים, ואולי גם יקנו תירס.

בפנים, בפני מועדון מלא, הופיעו אלי עידן (זמר) ושימי אילוזיני (קוסם) את קולו של בבר יוקו, הבדרן חקיין הגוץ והמ־פורסם, שמענו מתגלגל למרחקים, ברחבי אזור התעשייה, זמן רב לאחר שעזבנו...

הלאה. משם עברנו ל"באר־אברהם". יופי של מקום, באמת. אוירה חמימה של ביחד וכיף. האבנים הירושלמיות, נתנו נפך מיוחד. אקורדיון, ושירי ארץ ישראל, השלימו את האוירה התנכ"ית המגרה. המון אנשים נדחקים זה לצד זה, ומפנים מקום איש לרעהו בנדיבות ורוחב לב. בסוף ישבו קבוצה של חיילים מבסיס באזור, שהתעקשו לעשות שמח, ועד הסוף.

בלשים ברגע של כיף, עם כובע על הראש בכניסה ליקב.

טימי ומירי, שולטים ברחבת הריקודים במנדי.

הזוכה בתנור בישול, ניסים ביטון (על התנור) ב"בית היקב".

לכבוד
מר ש. ברנר
האגודה של משפט ציבורי
לשכת היועץ המשפטי לממשלה
משרד המשפטים
רח. קאלם א-דין 29
ת.ד. 1087
ירושלים - 91010

רשום

מרינסקי, אברמוב ושות' עורכי־דין ונוטריונים
MARINSKY, AVRAMOFF & CO. ADVOCATES & NOTARIES
שד' רוטשילד 103, תל־אביב 65271 103, ROTHSCHILD BLVD., TEL-AVIV
ISRAEL

מדינת ישראל

מר דורנר

הביא בטיפולו של
מר אוליאוסף.

ו.ו.ר.ה

משרד הפנים
הלשכה הראשית
ירושלים

תאריך: כ"ט בשבט תשמ"ח
17 בפברואר 1988

מספר: 2011

אל: מר ש. דורנר, ממונה על משפט ציבורי
משרד המשפטים, ירושלים

הנדון: שימוש הורג - "בית היקב" בבאר-שבע
מכתבך: מס' 210 - 4 מיום 12.2.88

בהתייחס למכתבך שבסמך:

1. --- ביום 13.1.88 נתקבלה אצלנו תשובת הועדה המחוזית שהעתקה מצ"ב לפנייתנו אליה מיום 9.9.87; לצערי, מחמת עומס העבודה לא התפניתי לטפל בתשובה.

2. --- אשר לאמור במכתבך כי הממונה על המחוז יפעל בענין, אני מעביר את מכתבך והמצורפים לו אליו, אך מסופקני באם יש בידו הכלים לפעולה כמוצע על ידך. צווי סגירה מינהליים מחייבים טיפול וסיוע משפטי צמוד, ואלה אינם בידו, אלא אם פרקליטות המחוז הסייע לו.

זאת ועוד: אין זה מקובל שממונה על המחוז מפעיל את הסמכות לפי חוק רישוי עסקים, מקום שרשות מקומית מוסמכת לפעול.

נראה לנו כי טיפול משפטי אזרחי מצד הנפגעים יהיה מהיר ויעיל יותר.

ב ב ר כ ה,

יחזקאל לוי
סגן בכיר ליועץ המשפטי

העתק: עו"ד א. אברמוב, שד' רוטשילד 103 תל אביב 65-271
הממונה על מחוז הדרום

י/6

ת.ד. 6158, ירושלים 91061
קרית בן גוריון, בנין מס' 2
טלפון: 02-660151

מספר תיק
32-63
מספר נושא

מדינת ישראל
משרד הפנים
מינהל מחוז הדרום
הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז הדרום

יום בטבת התשמ"ח
5 בינואר 1988

567/06/5

אל: מר מ. לוז, סגן בכיר ליועץ המשפטי, משרד-הפנים - ירושלים

א.נ.,

הנדון: שימוש חורג "בית היקב" באר-שבע
מכתבך מיום 9.9.87

העתק מכתבך שבנדון הגיע אלינו ללא העתקי המכתבים שצורפו למקור.

צם העניין הועדה מחוזית קבלה את נימוקי עו"ד מרונסקי בדבר סטיה ניכרת מתכנית מפורטת ולא אשרה את השימוש החורג כמבוקש. (ראה ההחלטת הועדה המחוזית, המצ"ב).

לאחר מכן יזמה הועדה המקומית שינוי לקטע התכנית המפורטת בעיר העתיקה הקובע שינוי יעוד מאזור מגורים ב' - לאזור מגורים ב' משולב המתיר שימושי קרקע שונים. (ראה צילום קטע התקנון המאושר).

התכנית הופקדה בחוק נתקבלו התנגדויות, המתנגדים הוזמנו לועדה, השמיעו את טענותיהם (מספר פעמים) ובישיבה מיום 3.8.87 החליטה הועדה לאשר את התכנית (מצ"ב העתק מכתב החלטת הועדה).

המתנגדים, עו"ד מרונסקי, ביקש רשות לערור במועצה הארצית הנימוקים שהועלו על-ידי לא היו שונים מאלה שהועלו על-ידו בתקופת ההפקדה. הועדה המחוזית בישיבתה מיום 28.9.87 החליטה לא להענות לבקשת המערערים ולסיים את הטיפול בתכנית.

התכנית אושרה סופית ונשלחה לפרסום ברשומות.

בברכה,

דבורה זלץ
מזכירת הועדה

דז/יד

דרך הנשיאים ת.ד. 58 באר-שבע 84100

4-210

23.3.88

223

כ"ד באדר תשמ"ח
13 במרס 1988

5521

אל: מר יצחק אליאסוף, המשנה ליועץ המשפטי לממשלה

הנדון: תקנות התכנון והבניה - בקשה להיתר
סמך : מכתבה של גב' פ. אלבק אליך מיום 29.2.88 (מס' 4-210)

1. הנושא של התנגשות בין הוראות חוק המקרקעין בדבר זכויות משותפות בנכס ובין הוראות חוק התכנון והבניה אינו חדש. עם זאת, אפילו בית המשפט העליון לא הגיע למסקנה כה מרחיקת לכת כפי שמסיקה גב' אלבק שהיתר אשר ניתן ללא הזימת השותפים הינו על פניו בניגוד לחוק, ההיתר ניתן במסגרת ההוראות המחייבות לפי חוק התכנון והבניה והתקנות לפיו, מבלי לגרוע ומבלי לפגוע בהוראות חיקוקים אחרים.

2. אשר לעמדתו של פרופ' זמיר, כפי שהסברתי במכתבי מיום 18.2.88, הרי זו ניתנה בהקשר לענין אחר ובסיטואציה שונה מהנושא הנידון כאן.

ב ב ר כ ה,

יחזקאל לוי
סגן בכיר ליועץ המשפטי

העתק: היועץ המשפטי לממשלה
גב' פליאה אלבק, מנהלת המחלקה האזרחית בפרקליטות המדינה
מר א. בר חוק, פרקליטות מחוז חיפה
הממונה על מחוז חיפה

4/י

מדינת ישראל

משרד הפנים
הלשכה הראשית
ירושלים

תאריך: י"ז באדר תשמ"ח
6 במרס 1988

מספר: 5521

אל: ורדה לוסטהויז, עוזרת בכירה ליו"ר הממ"ש לממשלה

הנדון: עבודות פרטיות של מהנדסים בועדות מקומיות
מכתבך מס' 03092 מיום 23.2.88 למר שפט

מכתבך למר שפט הועבר בשעתו לטיפולי, אך לצערי, לא ניתנה לך תשובה במועד.

כאשר נדון הענין בזמנו שוחחתי אישית עם המהנדס מיכאל לוי והבהרתי לו את דעתי שלפיה היה עליו להימנע מלהכין תכניות לרשויות המקומיות הכלולות בועדה.

בלי קשר לענין הנדון - חזרנו ופרסמנו מספר פעמים בחוזר המנכ"ל את האיסורים המחייבים להמנע ממצב של ניגוד אינטרסים.

ב ב ר כ ה,

יחזקאל לוי
סגן בכיר ליועץ המשפטי

י/5

ת.ד. 6158, ירושלים 91061
קרית בן גוריון, בנין מס' 2
טלפון: 02-660151

אהבה - סוד-מ

צה לעולם בהמשך לאמר
קדם בשמו אני. אזולי לדיון
לבדוק בתיק חוק התכנון והבניה.

30/5

מ ז כ ר (להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל: יב	**התאריך** 3.3.88
מאת: שב	**תיק מס'**

הנדון:

דמה נסעים (אם בכלל) המינ
של תגיבת המינהל על בקשת
להיתרי-בניה? אני כתבתי לך
את דעתי, ושאר מכן אופלה
הישיבה שאמורה היתה להיות
בעניין זה.

שמואל קולס
רשם לבד עסקים.

מרדכי

3.3.88

מדף 1010

1. עכשיו בדרך הטיעון, אלו שהיו בעבר מוסלמים.

2. יש בדבר שמוטעה; אם המינהל בנוי
כבר בעלים נוסף — אין כל להפנות את
המבקש אל המינהל לבקש חניונאי.

3. מרבית מגנים; אם כל נולד משום שאין
חניה — כל השאלות אינן מתעוררות.

4. מדוע אינו מין המקרה?

מזכיר הכנסת

ירושלים, ו' באייר התשמ"ז
5.5.87

תזכורת

לכבוד
חברי הכנסת

מכובדי,

לקראת פתיחת כנס הקיץ של הכנסת בא אני להודיעכם שבישיבת הכנסת ביום שלישי, יג באייר התשמ"ז - 12 למאי 1987, תציין הכנסת בישיבה מיוחדת, מלאת 100 שנים לתעשיה העברית בארץ.

ישאו דברים: שר התעשיה והמסחר
חבר הכנסת ישראל קיסר

ביציע האורחים יהיו נוכחים נציגי התעשיה מן הסקטורים השונים.

יושב-ראש הכנסת מבקש את חברי הכנסת להיות נוכחים בישיבה מיוחדת זו.

בכבוד רב,

שמואל יעקבסון

העתק: יושב-ראש הכנסת

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "המרכז"

רח' וולפסון 10
פתח תקוה
מיקוד 49541

טל. 902051-2

ת.ד. 1057
פתח תקוה
מיקוד 49110

תיק מס' _____

תאריך 10.1.88

לכבוד
מר שמואל דורנר
הממונה על משפט ציבורי
משרד המשפטים
ירושלים.

א.נ.,

הנדון: חתימת מינהל מקרקעי ישראל על בקשות להיתרי בניה.

בימים אלה קבלתי פניתו של מר מארק איסמעילוף, עו"ד, מטעם מינהל מקרקעי ישראל, בנושא חתימת המינהל על בקשות להיתרי בניה.

הואיל והינך מתבקש להתייחס אך ורק למכתבים, בדעתי להרחיב להלן את היריעה ואת טענותינו בנושא. למיטב ידיעתי זומנה אף פגישה בענין ליום 31.1.88 אצל המשנה ליועץ המשפטי לממשלה מר ע. אליאסוף.

תקנה 2 א' לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר,תנאיו ואגרות) תש"ל - 1970 קובע מי הוא בעל הזכות בנכס שחתימתו על בקשה להיתר דרושה לענין תקנה 2. עפ"י תקנה זו בעל הזכות בנכס הוא הבעל הרשום או חוכר של המקרקעין, כך לגבי כל סעיפי המשנה של תקנה 2 א'. בסעיף משנה (6) נקבע כי כאשר הנכס הוא בבחינת מקרקעי ישראל - מי שמוסמך לכך מטעם המינהל. 1

תקנה 2 ג. קובעת כי כאשר מוגשת התנגדות של בעל זכות בנכס והועדה המקומית סבורה כי אין מניעה תכנונית להוצאת ההיתר, נדחית ההתנגדות. אז ניתנת אפשרות למתנגד לפעול תוך 30 יום בדרך הנראית לו, עפ"י פניה לערכאות או בכל דרך אחרת.

בפועל, כאשר מוגשת לועדה המקומית בקשה להיתר ומתגלה כי זו אדמת מינהל והמגיש הוא החוכר של המקרקעין, מופנה מגיש הבקשה להיתר אל מינהל מקרקעי ישראל לקבלת חתימתו. משזו לא מתקבלת, פועלת הועדה המקומית עפ"י תקנת משנה 2 ג. 2

2/..

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "המרכז"

רח' וולפסון 10
פתח תקוה
מיקוד 49541

ת.ד. 1057
פתח תקוה
מיקוד 49110

טל. 902051-2

חיק מס' _____

תאריך _____

אינני סבורה כי הועדה המקומית פועלת בניגוד להוראות החוק, אלא להיפך פועלת בדיוק על פיהן. אם סבור מינהל מקרקעי ישראל כי מי שהוא מגיש הבקשה להיתר אין לו זכויות במקרקעין ויש מניעה קניינית - רכושית להוצאת ההיתר, עליו לפעול ולפנות לבית המשפט המתאים לשם הוצאת צו מניעה. הואיל והמינהל אינו פועל כך, ומכל מקום לא פעל כך באף מקרה שבו הודענו לו כי בדעתנו ליתן היתר למרות התנגדותו.

בשעתו פניתי בענין למר יחזקאל לוי, היועץ המשפטי של משרד הפנים. כמו כן פנה בענין מר דב שיש, שהוא יושב ראש הועדה המחוזית לתכנון ולבניה.

רצ"ב תשובתו של מר לוי למר שיש, לפיה מן הראוי לאור בקשת מינהל מקרקעי ישראל, כי הועדה המקומית תתן למינהל מקרקעי ישראל ארכה של 60 יום להגשת פניה לערכאות. זאת ועוד, מדגיש מר יחזקאל לוי כי החלטת הועדה המקומית צריכה להיות מונחית על פי שיקולים תכנוניים הנובעים מהוראות החוק והתקנות עליו ועל פי אלה בלבד.

ברור כי החוק לא חייב את הועדה המקומית להכנס לשאלות קניניות ולמחלוקת בדבר פרוש חוזים של החוכרים וכיוצא באלה. כל מה שעל הועדה המקומית לשקול הוא שאלות תכנוניות בלבד ולכן מחלוקת בדבר מי הוא בעל הזכות שתחימתו דרושה אינה מסוג השאלות שהועדה המקומית צריכה לשקול.

לענין זה ראה תקנה 3 לתיקון מס' 3 לתקנות התכנון והבניה מתש"מ, הקובעות:

"החלטת הועדה המקומית תונחה על-פי שיקולים תכנוניים הנובעים מהוראות החוק והתקנות לפיו ועל פי אלה בלבד".

לענין זה ולשאלות שעל ועדה מקומית לדון בהן בבואה לשקול אם ליתן היתר בניה אם לאו, גישת בית המשפט העליון היא אחת וחד-משמעית והיא, שאין הועדה המקומית רשאית לשקול שאלות שאינן תכנוניות. החל מבג"צ איגרא רמא מ-1950 דרך בג"צ אלט מ-1962 ועד בג"צ מור שניתן לאחרונה (רצ"ב צילום פס"ד מור המדבר בעד עצמו).

מתן היתר הבניה איננו פוגע בזכויות הקניניות של בעלים אחרים במקרקעין ומי שסבור כי זכותו במקרקעין נפגעה, עליו לפנות לבית המשפט המוסמך בבקשת הסעד המתאים.

3/..

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "המרכז"

רח' וולפסון 10
פתח תקוה
מיקוד 49541

טל. 902051-2

ת.ד. 1057
פתח תקוה
מיקוד 49110

תיק מס' _____

תאריך _____

לדעתי באות הוראות תקנה 2 א.(6) - לדון במקרה שאדמת המינהל לא הוחכרה - כי אז יש צורך בחתימת המינהל. פתרון כזה מסיר את אי-הבהירות שיש למינהל מקרקעי ישראל בקשר לתקנות. 4

עד כאן התשובות המשפטיות למחלוקת שנתגלעה, אך קיימת גם השאלה המעשית. הועדה המקומית אשר טרחה והכינה תכניות מתאר לישוב שלם, לדוגמא-סביון, ואשר מינהל מקרקעי ישראל היה שותף בהכנתה, לא תוכל להוציא לפועל את התכנית.

בענין סביון נתגלעה מחלוקת בין הצדדים בענין פירוש חוזי החכירה. למיטב ידיעתי במספר מקרים הובא הענין להכרעת בית המשפט, ומינהל מקרקעי ישראל יצא כשידו על התחתונה.

לא יתכן לשתק בניה בישוב שלם, למרות תכניות מאושרות הקיימות במקום, רק בעקבות מחלוקת על פירוש החוזה.

מינהל מקרקעי ישראל לא נפגע כתוצאה מפעולת הועדה המקומית ההיפך הוא הנכון, מובאת לידיעתו כל בקשה להיתר שמוגשת לועדה והוא רשאי לפנות לבית המשפט. זו היתה מטרת המחוקק להכריח את המתנגד דווקא להגיש תביעה לבית המשפט.

אין הועדה המקומית יכולה לשמש גובה של המינהל או הוצאה לפועל שלו. באמצעות הועדה המקומית מבקש המינהל ללחוץ על החוכרים. לדעתי, גישה כזו נוגדת בהחלט סדרי מינהל תקינים. אם סבור המינהל כי זכותו להתנגד הרי עליו לפנות לערכאות בדרך המקובלת. כאמור עד היום לא הוגשה אף לא בקשה אחת לצו מניעה.

בזמנו ניסתה הועדה המקומית לעכב מתן היתרי הבניה כאשר לא נתקבלה חתימת המינהל, אך - לאור "איום" של מבקשי הבקשות להיתר, באמצעות עורכי-דינם, כי יוגש בג"צ כנגד הועדה המקומית בסרבה לתת את ההיתר ומאחר וראינו כי נסיוננו לעכב את מתן ההיתר אינו כדין, אנו פועלים עפ"י תקנות התכנון והבניה, כאמור לעיל.

נתקיימה פגישה במשרדו של מי שהיה המשנה ליועץ המשפטי לממשלה בין נציגי המינהל, מר יחזקאל לוי מטעם שר הפנים ואנוכי. בפגישה זו ביקשו נציגי המינהל כי תצא הנחייה מלפניו לחייב את הועדה המקומית שלא להוציא היתרי בניה ללא חתימת מינהל.

4/..

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "המרכז"

רח' וולפסון 10
פתח תקוה
מיקוד 49541

טל. 902051-2

ת.ד. 1057
פתח תקוה
מיקוד 49110

חיק מס' _____

תאריך _____

מר יורם בר-סלע סרב להוציא הנחייה כזו. המסקנה מאותה פגישה היתה כי אם המינהל עומד על דעתו לחייב את ועדות התכנון לקבל חתימתו, עליו לידום שינוי לחוק. למיטב ידיעתי עד היום לא נעשה דבר בכיוון זה מצד המינהל. אין הועדה המקומית יכולה להיות חשופה שיוגשו נגדה תביעות לבית המשפט הגבוה לצדק, מה עוד שגם היא סבורה כי הוראת החוק ברורה ומציעה פתרונות כיצד יש לנהוג. אינני סבורה כי מינהל מקרקעי ישראל שונה מכל שותף אחר בנכס המסרב לחתום על בקשה להיתר.

תקנות התכנון והבניה הן רבות ומחייבות את מי שמגיש בקשה להיתר לעמוד כמעט באין סוף דרישות שהחוק והתקנות מעמיד לפניו. אין כל סיבה במקרה זה לחרוג מהוראות החוק ולעכב מתן היתר הבניה כאשר השאלה אינה תכנונית והוראות החוק מצאו לה פתרון הולם.

לדאבוני, לא צורפו למכתב של ה"ה איסמעילוף הנספחים למכתבו מיום 31.12.87 אליך, ולכן לא אוכל להתייחס למסמכים שאינם בחזקתי.

יצויין כי לשיחה שהיתה בין המינהל ובין מר יחזקאל לוי, לאחר הפגישה שלנו עם מר בר-סלע, לא זומנתי ולא היתה לי הזדמנות להביע עמדתי.

לאור כל האמור לעיל אני סבורה כי הדרך הנכונה שעל המינהל לפעול על-פיה היא בכל מקרה שבו מוגשת בקשה להיתר להגיש תביעה לבית המשפט. אם סבור המינהל כי הוא לא יצליח במשפט מעין זה, אל ישתמש בנו כשוט שבו יש להלקות את מי שמבקש היתר, לא לכך נועדו מוסדות התכנון ואין באפשרותנו להושיט למינהל יד בנגיעת האזרח.

יצויין כי למיטב ידיעתי אין אנו הועדה היחידה המסרבת לשתף פעולה עם המינהל בנושא זה. נכון שאצלנו עומדת הבעיה בשיא חריפותה באשר המינהל מסרב לחתום על בקשות להיתרי בניה בישוב שלם, אין הבעיה מתעוררת בישובים אחרים אשר בתחום מרחב התכנון של הועדה המקומית לתכנון ולבניה "המרכז", אשר גם הם אדמת מינהל.

לדעתי נושא פירוש חוזי החכירה של תושבי סביון אינו יכול לשמש עילה לעיכוב מתן היתר בניה לגבי תכניות בת-תוקף.
ושא זה, צריך לבוא על פתרונו במסגרות אחרות, ולא דרך לחץ באמצעות מוסדות התכנון, שאינן ערוכות לכך. ידוע לי כי מתקיימים מגעים בין כל הנוגעים בדבר, על מנת להגיע לפתרון הסכסוך שביניהם.

בברכה,

בתיה לחובר, עו"ד

העתק: 1) מר יחזקאל לוי, סגן בכיר ליועץ המשפטי לממשלה, משרד הפנים, ירושלים
2) מר י. אליאסוף, עו"ד המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, משרד המשפטים, ירושלים
3) פרופ' לזלי שנן, ראש המועצה המקומית, סביון

אל: מר דב שיש, הממונה על מחוז המרכז

מאת: יחזקאל לוי, ס'בכיר ליוהמ"ש

תאריך: 9.10.86

תיק: 5621

הנדון: תקנות התכנון והבניה-הודעת מינהל על אי התנגדותו למתן היתר בניה

בהמשך לפניית הועדה המקומית "המרכז" אלי, העלית בפני את הקושי העומד בפני מינהל מקרקעי ישראל, להודיע את עמדתו ביחס לבקשות להיתרי בניה על אדמות המינהל, בתוך פרק זמן של 30 ימים שבהם הוא מתבקש להודיע עמדתו.

סוכם בשיחתנו מהיום כי פרק הזמן הרגיל לתגובת המינהל ימשיך לעמוד על 30 ימים, אולם במקרים שבהם לדעת המינהל לא ניתן להודיע על עמדתו בתוך אותם 30 ימים, לרגל צורך לערוך בירורים מיוחדים, יבקש המינהל ארכה לתקופת זמן נוספת שלא תעלה על 30 ימים ויפרט את הסיבות לבקשת הדחיה, במקרים כאלו, יש להענות לבקשת המינהל. ההנמקה נחוצה לצורך תשובה לאזרח.

אשר לטענות מינהל מקרקעי ישראל כי חוכרים יגישו בקשות להיתרים ויקבלו יות מעבר לזכויות החכירה המקוריות, מבלי שהיה הסדר כספי מתאים בין המינהל ובין החוכרים, בענין זה קובעת תקנה 3 בתיקון מס' 3 לתקנות התכנון והבניה משנת תשמ"ו, כי "החלטת הועדה המקומית תונחה על פי שיקולים תכנוניים הנובעים מהוראות החוק והתקנות לפיו ועל פי אלה בלבד".

אם למינהל תהיינה תביעות הנוגעות לזכויות קניניות בנכס, עליו יהיה לפעול באמצעות בימ"ש. כדאי שיעמדו את החוכרים מראש על האפשרות של פנייה לבימ"ש, כדי להסוך מהחוכר הוצאות מיותרות.

יחזקאל לוי

בג"צ מס' 305/82
בג"צ מס' 353/82

א
1. יוסף מור
2. גניה מור

נגד

ב
1. הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז המרכז
2. הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, רעננה
3. אילנה אהרונוף
4. יואל אהרונוף בג"צ 305/82

ג
1. אילנה אהרונוף
2. יואל אהרונוף

נגד

ד
1. הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, רעננה
2. יוסף מור
3. גניה מור
4. הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז המרכז בג"צ 353/82

בבית המשפט העליון בשבתו כבית־משפט גבוה לצדק
[22.6.82, 1.11.82, 18.12.82, 3.2.83, 26.1.84]

ה לפני השופטים מ' אלון, ש' לוין, ת' אור

ו חוק התכנון והבניה, תשכ"ה—1965, ס"ח 307, סעיפים 28(א), 152, 265 — תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל—1970, ק"ת 1841, תקנות 2(ג), 2(ג)(4) (תוקנו: ק"ת תשל"ז 534), 2א(1), 2א(2), 2א(6), 2ב, 2ב(1), 2ג (הוספו: ק"ת תשל"ז 534) — תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) (תיקון מס' 3), תשל"ז—1976, ק"ת 534 — חוק הפרשנות, תשמ"א—1981, ס"ח 302, סעיף 5 — חוק המקרקעין, תשכ"ט—1969, ס"ח 259, סעיף 30(ג).

ז העותרים בבג"צ 305/82 הם בעלים של חלק מזכויות הבעלות בחלקת קרקע ברעננה, והמשיבים 3—4 (העותרים בבג"צ 353/82) הם הבעלים של יתרת זכויות אלה.

המשיבה 1 בבג"צ 305/82, אשר דנה בערר על החלטתה של המשיבה 2 שלא ליתן למשיבים היתר בנייה ללא הסכמת העותרים קבעה, כי אין בסמכותה של המשיבה 2 להימנע מלתת היתר רק בשל הערר התימת השכן על הבקשה להיתר בנייה. נוכח עמדתה של המשיבה 1, החליטה המשיבה 2

לבטל את דרישתה לקבל הסכמת הבעלים האחרים של הנכס, אך עיכבה את מתן ההיתר על־מנת לאפשר למתנגדים לפנות לערכאות. מכאן העתירות.

בית המשפט הגבוה לצדק פסק:

א. (1) אין משמעות לסעיף־קטן 2 של תקנה 2א לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל—1970, אלא אם כן כוונתו היא לקבוע, שבמקרה של נכס בבעלות משותפת די בחתימת אחד מבעלי הנכס על הבקשה למתן היתר בנייה, ואין צורך בחתימת כולם.

(2) כלל הוא, שאם הפירוש המילולי של החוק יביא לאבסורד ולתוצאה, אשר בעליל סותרת את כוונת המחוקק, רשאי בית המשפט לפרש את החוק פירוש, העומד בסתירה לשונו, ולעתים, להתעלם ממלים המופיעות בו. אך כך ייעשה רק באותם מקרים יוצאי דופן, כאשר אין ליתן ללשון החוק כפשוטה פירוש סביר כלשהו.

ב. (1) מתן הזכות לבקש היתר לאחר מבעליו של נכס אין בו כדי לפגוע בזכויותיהם הקנייניות של בעלים אחרים של אותו נכס. עומדות לבעלים האחרים האפשרות והזכות לפנות לערכאות המוסמכות ולקבל אותם הסעדים, להם הם זכאים מכוח זכות הבעלות שלהם בנכס ומכוח היחסים המשפטיים המחייבים בינם לבין הבעלים. אשר ביקשו את ההיתר, אם על־ידי סעד שימנע מתן ההיתר ואם על־ידי איסור בנייה על־פיו.

(2) (בעקבות בג"צ 16/50 [6]) שיטת מתן רישיונות בנייה היא, שכל דבר מתן רישיון בניין לאדם המבקש אותו, או דבר סירוב לתת לו רישיון כזה, אינו אלא עניין אשר בינו לבין הציבור.

ג. (1) הוועדה המקומית אינה ערוכה לדון ולהכריע בחילוקי דעות עובדתיים ומשפטיים בין בעלים משותפים של נכס, אם עומדת לאחר מהם הזכות לבנות ללא הסכמת האחר אם לאו. אין לה הכלים לגבות ראיות ולהכריע במהימנותן, ואין לה הידע המשפטי להכריע בסכסוכים כאלה, ולפי התקנות ברור, שלא לכך נועדה.

(2) על הוועדה המקומית לדון ולהכריע, אם על־פי שיקולים תכנוניים ראוי הוא ליתן את ההיתר, ואם כן — עליה ליתן את ההיתר, אף אם הבעלים המשותפים לא חתמו על הבקשה והם מתנגדים למתן ההיתר; ועל הבעלים המשותפים, לאחר שקיבלו העתק הבקשה להיתר, אם רצונם בכך, להגיע את גלגלי הערכאה המתאימה למניעת פגיעה בזכויותיהם.

(3) אין בתקנות הנדונות כל התנאה, על־פיה לא יינתן ההיתר אלא לאחר הסכמת כל הבעלים המשותפים של החלקה או עד לשמיעת תגובתם. המסקנה המתבקשת היא, שהסכמה כזו אינה תנאי למתן ההיתר.

(4) לא ניתן לומר על ההסדר, בו בחרו התקנות, שהוא אבסורדי, או שהוא מקפח זכויות במידה כזו, שאין לייחס למחוקק שהתכוון לכך.

פסקי־דין של בית המשפט העליון שאוזכרו:

[1] ע"א 403/72 המרץ — מרכבי מכוניות ועבודות מחכת בע"מ נ' גרייב ואח', פ"ד כז(1) 423.

[2] ע"פ 309/74 גוטוירט נ' מדינת ישראל, פ"ד כט(2) 421.
[3] ע"א 126/79 פריד נ' ועדת הערעורים לפי חוק נכי רדיפות הנאצים, תשי"ז—1957, פ"ד לד(2) 24.
[4] ע"א 753/77 אשדוד ויקוק מתכות בע"מ נ' מדינת ישראל, פ"ד לד(2) 182.
[5] ע"א 507/79 ראונדנאף (קורן) נ' חכים, פ"ד לו(2) 757.
[6] בג"צ 16/50 איגרא־רמא בע"מ נ' ועדת בנין ערים ת"א ואח', פ"ד ה 229; פ"ע ו 92.
[7] בג"צ 27/62 ר' אלט ואח' נ' הוועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר, ת"א־יפו, ואח', פ"ד טז 1330.

הערות:

לשיתוף במקרקעין ראה: ע"א 538/80 דרזי (אברהמי) נ' י' כורש ואח', פ"ד לו(3) 498; ד"ר א' גולדנברג, "שיתוף במקרקעין בחוק המקרקעין, תשכ"ט—1969" עיוני משפט ג (תשל"ג) 104.

התנגדות לצו־על־תנאי מיום 22.6.82. העתירה בבג"צ 305/82 נדחתה. הצו־על־תנאי בוטל. העתירה בבג"צ 353/82 נתקבלה. הצו־על־תנאי נעשה מוחלט.

י' עציון, צ' דותן — בשם העותרים בבג"צ 305/82 (המשיבים 2 ו־3 בבג"צ 353/82); ש' צור, ע' גל — בשם המשיבים בבג"צ 305/82 (המשיבים 1 ו־4 בבג"צ 353/82); ד' גולן — בשם העותרים בבג"צ 353/82 (המשיבים 3 ו־4 בבג"צ 305/82).

פסק־דין

השופט ת' אור: 1. השאלה העומדת להכרעה בדיון זה היא, האם רשאית ועדה מקומית לתכנון ולבנייה ליתן היתר בנייה לאחד מבעלים משותפים של קרקע, אף־על־פי שהבקשה למתן ההיתר נחתמה על־ידיו בלבד, מבלי שהבעלים האחרים של הקרקע חתמו עליה — ועל־אף התנגדותם של אלה?

יוסף וגניה מור (להלן — מור), העותרים בבג"צ 305/82, הינם בעלי חלק מזכויות הבעלות בחלקה 141 בגוש 7651 (להלן — החלקה), והמשיבים אילנה ויואל אהרונוף (להלן — אהרונוף) הינם הבעלים של יתרת זכויות אלה.

מור ובני הזוג ירושלמי רכשו בשעתו את הזכויות בחלקה וחתמו על הסכם שיתוף בחלקה, ועם רכישתם זכויות אלה, וכתנאי לרכישתן, נערך תיקון להסכם השיתוף, כפי שהוסכם על כך בינם לבין מור. עוד קודם לכן הוגשה בקשה להיתר בנייה על החלקה על־ידי מור וירושלמי, כשעל־פי היתר זה אמורות היו להיבנות על החלקה שתי יחידות

דיור, האחת עבור מור והאחרת עבור ירושלמי. אכן, לפי בקשה זו נתקבל היתר בנייה (להלן — ההיתר הראשון), ועל־פי היתר זה בנה מור את דירתו על החלקה, בניית שהחלה עוד קודם העברת הזכויות אל אהרונוף.

אהרונוף מעוניינים היו לבנות את דירתם על־פי תכנון שונה מזה אשר לפי ההיתר הראשון, ובהתאם לכך הגישו בספטמבר 1980 לוועדה המקומית רעננה (להלן — הוועדה המקומית) בקשה לקבלת היתר בנייה, אשר הייתה חתומה על־ידיהם בלבד. בבקשה זו ביקשו לשנות את ההיתר הראשון, ככל שנוגע הדבר לדירה, אותה עמדו לבנות לעצמם, כשהשוני ביחס להיתר הראשון הוא במיקום הדירה, בתכנון הפנימי, בחלוקת שטחים ובניצולם. בקשה זו להיתר עברה מספר גלגולים, עד שבסופו של עניין — אין היום עוד חולק על כך — הבנייה המבוקשת, לאחר תיקונים שונים של הבקשה ושל התכנית המצורפת אליה, עונה מבחינה תכנונית ומכל יתר הבחינות על דרישות הוועדה המקומית, פרט לעניין אחד, והוא העדר הסכמת מור למתן ההיתר. בהחלטתה של הוועדה המקומית מיום 18.1.81, אחת ההחלטות בהן לא נתקבלה בקשת אהרונוף, העלתה הוועדה המקומית דרישה, כתנאי למתן ההיתר, שתינתן לבקשה למתן היתר הסכמת כל בעלי הנכס. ובענייננו הכוונה היא, שמור ייתנו הסכמתם למתן ההיתר המבוקש. מור, מצדם, לא חתמו על הבקשה למתן היתר ואינם מוכנים ליתן הסכמתם למתן ההיתר המבוקש. לאור זאת, והואיל ועמדתה העקרונית של הוועדה המקומית הינה — כאמור בתצהיר שהוגש מטעמה — שאין להוציא היתר בנייה במקרה של נכס בבעלות משותפת (מושאע), כשהבקשה מתייחסת לשטח רצפה של הנכס, מבלי לקבל את הסכמת כל בעלי הזכויות בנכס, סירבה הוועדה המקומית ליתן לאהרונוף את ההיתר המבוקש. על החלטת הוועדה המקומית לדרוש הסכמת כל בעלי הנכס כתנאי למתן ההיתר הגישו אהרונוף ערר לוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה לפי סעיף 152 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה—1965 (להלן — החוק). הוועדה המחוזית קיימה דיון בערר, ובהחלטתה מיום 21.6.81 קבעה, "שאין בסמכות הועדה להמנע מלתת היתר רק בשל העדר חתימת השכן", כשהכוונה היא לחתימת בעלי הנכס המשותפים, מור.

כשנתקבלה בוועדה המקומית החלטת הוועדה המחוזית, סבורה הייתה הוועדה המקומית, על סמך חוות־דעת של יועצה המשפטי, שהחלטה זו היא מוטעית, ואף השיגה עליה במכתב אל הוועדה המחוזית. נוכח עמדתה זו של הוועדה המקומית, ומאחר שסירבה להוציא היתר, הורתה הוועדה המחוזית לוועדה המקומית, מכוח סמכות לפי סעיף 28(א) לחוק התכנון והבניה, שאין הוועדה רשאית לסרב מתן ההיתר בשל העדר הסכמת השכן. נוכח עמדתה זו של הוועדה המחוזית החליטה הוועדה המקומית לבטל את דרישתה לקבלת הסכמת "השכן", אך הודיעה למור, שהיא מעכבת את מתן ההיתר למשך 30 ימים, על־מנת לאפשר להם לפנות לערכאות, אם הם מעוניינים בכך. אכן, בעקבות הודעה זו של הוועדה המקומית הגישו מור את עתירתם בבג"צ 305/82, בה עותרים הם לביטול החלטת הוועדה

המחוזית, שעל הוועדה המקומית ליתן ההיתר לאהרונוף, ולכך שהוועדה המקומית תימנע מלתת להם היתר זה. בבג"צ 353/82 הוגשה עתירה נגדית על־ידי אהרונוף, בה עתרו לכך, שהוועדה המקומית תחויב ליתן להם את ההיתר המבוקש על־ידיהם, נוכח העובדה, שמילאו את כל התנאים, שנדרשו על־ידי הוועדה המקומית. פרט להמצאת הסכמת מור. בשתי העתירות הוצא צו־על־תנאי לפי המבוקש, ועתה עלינו להחליט, אם יש מקום לחייב את הוועדה המקומית ליתן את ההיתר, כעמדת אהרונוף והוועדה המחוזית, אם לאו — כטענת מור והוועדה המקומית.

2. הנוהל בבקשות להיתרי בנייה ובמתן ההיתרים נקבע על־ידי שר הפנים, מכוח סמכותו לפי סעיף 265 לחוק התכנון והבניה, בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל—1970 (להלן — התקנות). התקנות הרלוואנטיות לענייננו בתקנות אלה הן כדלקמן:

"2. (ג) בקשה להיתר ומיפרט יהיו חתומים על־ידי אלה:

(1) המבקש;
(2) עורך הבקשה;
(3) המהנדס האחראי לביצוע השלד;
(4) בעל זכות בנכס כמפורט בתקנה 2א.

2א. בעל הזכות בנכס שחתימתו על הבקשה להיתר דרושה לענין תקנה 2 הוא:

(1) בנכס הרשום במרשם המקרקעין ושאינו בית משותף כמשמעותו בחוק המקרקעין, תשכ"ט—1969 (להלן — בית משותף) — הבעל הרשום או חוכרו;

(2) בנכס הרשום במרשם המקרקעין ושאינו בית משותף והוא בבעלות משותפת או חכור למספר חוכרים במשותף — בעל רשום או חוכר;

...
...
...

(6) על אף האמור בפסקאות (1) עד (4), בבקשה להתיר תוספת בניה שיש עמה תוספת שטח רצפה ולמעט סגירת מרפסת קיימת — הבעל הרשום;

2ב. לענין תקנות 2 ו־2א —

(1) היו מספר אנשים רשאים לחתום על בקשה להיתר, ולא כולם חתמו, לא יינתן ההיתר, אלא לאחר שהומצא העתק הבקשה לאלה שלא חתמו; המבקש יצרף העתק הבקשה לכל מי שזכאי לקבלו ואת מענו של הזכאי להעתק, והועדה המקומית תמציא את ההעתקים לזכאים להם, על חשבונו של המבקש;

(2) בהעדר מענו של זכאי להעתק הבקשה, על המבקש לצרף תצהיר ובו יפרט כי מענו של הזכאי להעתק אינה ידועה לו ושעשה מאמץ סביר כדי להשיגה;

(3) בנסיבות האמורות בפסקה (2) על המבקש לפרסמה בדרך שהוועדה המקומית תורה עליה, לרבות פרסום בעתון יומי ולצרף עותק הפרסום לבקשתו;

2ג. הועדה המקומית לא תדון בבקשה להיתר בניה, אלא לאחר שצורפו כל המסמכים שחייבים לצרפם לפי תקנה 2ב ולא תתן את ההיתר, אלא לאחר תום 30 יום מיום קבלת הבקשה, אך לא לפני המצאת ההודעות כמפורט בתקנה 2ב".

יצוין, שתקנה 2 לתקנות תוקנה, ותקנות 2א 2ב ו־2ג לתקנות הוספו בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) (תיקון מס' 3), תשל"ז—1976.

המצב קודם לכן היה, שתקנה 2(ג)(4) הייתה בנוסח הבא:

„2. (ג) בקשה להיתר ומיפרט יהיו חתומים על־ידי אלה:

.....

(4) בעל הנכס, או דייר שהורשה על־ידי בית־דין לשכירות לבצע תיקונים או שינויים במושכר בהתאם לסעיף 33(5) לחוק הגנת הדייר, תשט"ו—1955, ובלבד שהמציא לבעל הנכס העתק הבקשה".

3. טענתם של מור בעתירתם היא, שלאור האמור בתקנות 2א(2), 2א(3) ו־2א(6), המצוטטות לעיל, אין מקום ליתן ההיתר ללא הסכמתם, באשר על־פי כל אחת מתקנות אלה אין הוועדה המקומית רשאית ליתן היתר, כמבוקש על־ידי אהרונוף, על־פי בקשה למתן היתר, אשר הם לא חתמו עליה.

תקנה 2א(3) אינה עניין לכאן, שכן אין המדובר בענייננו בהיתר לבנייה בבית משותף. גם תקנה 2א(6) אינה לענייננו. תקנה זו חלה, כאשר מדובר בבקשה להתיר תוספת רצפה, בהשוואה להיתר הראשון. מור טענו, אמנם, שיש בבקשה להיתר של

אהרונוף תוספת כזו, אך טענה זו הוכחשה על־ידי אהרונוף. גם באת־כוח הוועדה המקומית, עורכת־דין גל, הודיעתנו חד־משמעית, שאין ההיתר המבוקש כולל תוספת שטח לשטח הרצפה שעל־פי ההיתר הראשון, ובכך נחה דעתנו, שאכן כן הוא. נותרה איפוא להכרעה השאלה, אם לאור התקנה 2א(2) אכן נדרשת חתימה, ומכאן הסכמת כל הבעלים של חלקה, אשר הינה בבעלות משותפת, כתנאי למתן היתר בנייה על החלקה. א

4. נראית לי בעניין זה עמדת אהרונוף והוועדה המחוזית, על־פיה אין צורך בחתימת כל הבעלים של נכס על בקשה למתן היתר. ב

סעיפים־קטנים 1 ו־2 של תקנה 2א דנים שניהם בבקשה להיתר בנייה, המתייחסת לנכס הרשום במרשם המקרקעין, אשר אינו בית משותף. סעיף־קטן 1 קובע, שבעל הזכות בנכס, שעליו לחתום על הבקשה, הוא „הבעל הרשום או חוכרו", וסעיף־קטן 2, אשר על־פי לשונו דן בנכס שהוא בבעלות משותפת, קובע, שבעל הזכות בנכס, אשר עליו לחתום על הבקשה, הוא „בעל או חוכר". בעוד שבסעיף־קטן 1 מופיעה „ה" הידיעה, בסעיף־קטן 2 אין זו מופיעה, ולכאורה די על־פי נוסח סעיף־קטן 2, שאחד הבעלים או החוכרים יחתום על הבקשה. ג

המסקנה כאמור מתחזקת לא רק נוכח הלשון השונה, שנקט מחוקק המשנה בשני הסעיפים הקטנים כאמור, אלא, בעיקר, עקב כך שהפירוש, לו טוענים מור והוועדה המקומית, מרוקן מכל תוכן את סעיף־קטן 2 ומייתר אותו. שהרי אם יש לפרש סעיף זה כך שכוונתו היא, שכל הבעלים או החוכרים בנכס שבבעלות משותפת חייבים לחתום על הבקשה, מה בא סעיף־קטן 2 להוסיף ז לו עמד סעיף־קטן 1 לבדו, כשנדרשת חתימת „הבעל הרשום", כולל היחיד את הרבים, ובלאו הכי כל הבעלים או החוכרים של נכס בבעלות משותפת חייבים היו לחתום על הבקשה (וראה לעניין זה גם סעיף 5 לחוק הפרשנות, תשמ"א—1981). ד ה

אין, על־כן, משמעות לסעיף־קטן 2, אלא אם כוונתו היא לקבוע, שבמקרה של נכס בבעלות משותפת די בחתימת אחד מבעלי הנכס על הבקשה למתן היתר בנייה, ואין צורך בחתימת כולם. ו

כוונה זו מתבקשת ומתחזקת גם נוכח העובדה, שתקנה כדוגמת 2א(2) לתקנות לא הייתה קיימת בתקנות, קודם שאלה תוקנו בתשל"ז. הוספתה עם תיקון התקנות מלמדת על כוונה לתקן את המצב המשפטי, שהיה קיים קודם לכן על־פי תקנה 2(ג)(4) בנוסחה הקודם, לפיו נדרשה חתימת כל הבעלים של נכס על בקשה להיתר בנייה עליו.

5. נשמעה הטענה, שאין זה סביר, שמחוקק המשנה התכוון להעניק לאחד מבעלי נכס את הזכות לקבל היתר בנייה עליו ללא הסכמת בעליו האחרים, שהרי כלל הוא לגבי בעלים משותפים בנכס, שלגבי כל דבר, החורג מניהול או משימוש רגילים בו, נדרשת הסכמת כל השותפים (ראה סעיף 30(ג) לחוק המקרקעין, תשכ"ט—1969). הטענה היא. ז

י' מור ואח' נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז המרכז, ואח'; א' אהרונוף ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, רעננה, ואח'

השופט ת' אור

א

שפירוש כזה של התקנה 2א(2) הינו פירוש אבסורדי, הסותר דיני קניין, ועל־כן אין לקיימו, אף אם סותר הוא את לשון התקנה. אכן, כלל הוא, שאם הפירוש המילולי של החוק יביא לאבסורד ולתוצאה, אשר בעליל סותרת את כוונת המחוקק, רשאי בית המשפט לפרש את החוק פירוש, העומד בסתירה ללשונו, ולעתים, להתעלם ממלים המופיעות בו. אך כך ייעשה רק באותם מקרים יוצאי דופן, כאשר אין ליתן ללשון החוק כפשוטה פירוש סביר כלשהו (ראה: ע"א 403/72 (1), בעמ' 432; ע"פ 309/74 (2), בעמ' 425; ע"א 126/79 (3), בעמ' 27; ע"א 753/77 (4), בעמ' 186; ע"א 507/79 (5), בעמ' 777, 787, 793). לא כן בענייננו. מתן הזכות לבקש היתר לאחד מבעליו של נכס אין בו כדי לפגוע בזכויותיהם הקניינית של בעלים אחרים של אותו נכס. עומדות לבעלים האחרים האפשרות והזכות לפנות לערכאות המוסמכות ולקבל אותם סעדים, להם הם זכאים מכוח זכות הבעלות שלהם בנכס ומכוח היחסים המשפטיים המחייבים בינם לבין הבעלים, אשר ביקשו את ההיתר, אם על־ידי סעד שימנע מתן ההיתר או שיאסור בנייה על־פיו. כפי שנקבע עוד בפרשת איגרא־רמא, בג"צ 16/50 (6), שיסת מתן רישיונות בנייה היא, ש„כל דבר מתן רשיון בנין לאדם המבקש אותו — או דבר סרוב לתת לו רשיון כזה — אינו אלא ענין אשר בינו לבין הציבור" (ראה שם, בעמ' 234). וכפי שאומר כבוד השופט ברנזון בבג"צ 27/62 (7), בעמ' 1335, בדונו בתפקידיה של ועדת בניין ערים מקומית:

ב

ג

ד

> „עליה לבחון בקשה לרשיון בניה בשים לב לחוק ולסדרי התכנון באיזור ואין זה מסמכותה ואף לא מענינה, לדאוג למניעת פגיעה אפשרית בזכויות הזולת על־ידי הרשיון או הבניה כל זמן שהרשיון ניתן תוך קיום הוראות סעיף 21 לפקודה. אדם הטוען שהוא עלול להיפגע על־ידי הבניה שתיעשה על־פי רשיון בניה המבוקש מאת הוועדה המקומית, פתוחה לפניו הדרך לשמור על זכויותיו ולמנוע פגיעה בלתי־חוקית או בלתי־מוצדקת בהם על־ידי פניה לערכאה המשפטית הנאותה".

ה

ו

יוצא, שכששוקלת הוועדה המקומית ומחליטה ליתן היתר בנייה, אין בכך כדי לפגוע במי אשר טוען לזכויות, אשר תיפגענה אם יינתן ההיתר, או אם ימומש ההיתר על־ידי בנייה על הנכס, ופתוחה בפניו הדרך לפנות לערכאות לקבלת סעד שימנע פגיעה כזו. אכן, בתקנות 2ב ו־2ג של התקנות המצוטטות לעיל, הוקם מנגנון, שבא להבטיח, שכל בעלים אחר של הנכס, אשר לא חתם על הבקשה, יידע על בקשה כזו, לכשתוגש, ותינתן לו אפשרות לנקוט הליכים מתאימים כדי למנוע פגיעה בזכויותיו. על־פי תקנה 2ב(1), אם בעלים של אותו נכס, שרשאי היה לחתום על הבקשה, לא חתם עליה, יש להמציא לו העתק הבקשה. לצורך זה על מבקש הבקשה להמציא העתקים של הבקשה כמספר אלה שהיו רשאים לחתום עליה ולא חתמו, ולהמציא את כתובתם של אלה, ועל הוועדה להמציא להם העתק כזה של הבקשה; ועל־פי תקנה 2ג, רק אם צורפו העתקים כאלה,

ז

א רשאית הוועדה לדון בבקשה למתן היתר, וגם אז, אם דנה והחליטה שיש מקום לתתו, לא תיתן את ההיתר למבקש אלא לאחר תום 30 יום מיום קבלת הבקשה ולא לפני המצאת ההודעות כמפורט בתקנה 2ב.

ב הוועדה המקומית אינה ערוכה לדון ולהכריע בחילוקי דעות עובדתיים ומשפטיים בין בעלים משותפים של נכס, אם עומדת לאחד מהם הזכות לבנות ללא הסכמת האחר אם לאו. אין לה הכלים לגבות ראיות ולהכריע במהימנותן, ואין לה הידע המשפטי להכריע בסכסוכים כאלה, ולפי התקנות ברור, שלא לכך נועדה. והמקרה שלפנינו יוכיח. יש בין מור לאהרונוף חילוקי דעות באשר לפירוש הסכם השיתוף ביניהם, ויש ביניהם חילוקי דעות באשר לנפקותו של פסק בורר, שניתן בשאלת התאמת הבנייה המבוקשת על־ידי אהרונוף למוסכם בין הצדדים, ושאלה זו עומדת לדיון ולהכרעה לפני בית המשפט

ג המוסמך. אין ספק, שאין לוועדה הכלים והידע — והיא אף לא נועדה לכך — להגיע למסקנה, עם מי מהשניים הצדק, ועל כך יכריע בית המשפט המוסמך.

יוצא, שהשאלה האמיתית שבמחלוקת בין מור ואהרונוף היא, מי, לאור המחלוקת ביניהם, צריך לפנות לערכאות; האם על אהרונוף, אשר מבקשים את ההיתר, לפנות

ד לערכאות ולקבל סעד מתאים, על־פיו יחויבו מור להסכים למתן ההיתר, או שיינתן ההיתר על־אף התנגדות מור; או שמא מור, המתנגדים למתן ההיתר, צריכים לפנות לערכאות ולקבל סעד מתאים, על־פיו זה לא יינתן, ואהרונוף לא יוכלו לבנות על החלקה על־פי ההיתר, אם יינתן. במחלוקת זו בין בעלים משותף בנכס, המבקש היתר, לבין בעלים משותף אחר בו, המתנגד למתן ההיתר, בחרו התקנות, כפי שתוקנו בתשל"ז,

ה בדרך השנייה: מבלי לפגוע בכל זכות קניינית של מור ובזכויות, העומדות להם ביחסיהם עם אהרונוף, על הוועדה המקומית לדון ולהכריע, אם על־פי שיקולים תכנוניים ראוי הוא ליתן ההיתר, ואם כן — עליה ליתן את ההיתר, אף אם מור לא חתמו על הבקשה והם מתנגדים למתן ההיתר; ועל מור, לאחר שקיבלו העתק הבקשה להיתר, אם רצונם בכך, להגיע את גלגלי הערכאה המתאימה למניעת פגיעה בזכויותיהם. איננו סבור, שניתן

ו לומר על הסדר זה, בו בחרו התקנות, שהוא אבסורדי, או שהוא מקפח זכויות במידה כזו, שאין לייחס למחוקק שהתכוון לכך. ומכאן, שיש לקיים את התקנות כמובנן כמבואר לעיל.

6. מהתקנות עולה לא רק שהבקשה אינה צריכה להיות חתומה על־ידי כל הבעלים

ז המשותפים של הנכס, כתנאי לדיון בה. מתקנה 2ג עולה, כמבואר לעיל, שאין הוועדה המקומית צריכה להכריע בסכסוך בין המבקש לבין הבעלים המשותף האחר של החלקה, אם דרושה הסכמתו של האחרון, ואף אין היא תלויה בעמדתו לגבי מתן ההיתר. על־פי תקנה זו, התנאי לדיון בבקשה על־ידי הוועדה (במקרה של נכס בבעלות משותפת) הוא, שצורפו כל המסמכים, שחובה לצרפם על־פי תקנה 2ב, ובענייננו, העתקים במספר כפסיק

של הבקשה להיתר לכל הבעלים המשותפים, שלא חתמו עליה. משנתמלא תנאי זה, אין, מניעה שהוועדה תדון בבקשה, שהוגשה על־ידי אחד מבעלי החלקה. התנאי הנוסף היחיד שמטילה התקנה הוא, שההיתר לא יינתן אלא לאחר 30 ימים מיום הגשת הבקשה, ולאחר שהעתקי הבקשה הומצאו לאותם בעלי החלקה, אשר לא חתמו על הבקשה. אין כל התנאה, על־פיה לא יינתן ההיתר אלא לאחר הסכמת כל הבעלים המשותפים של החלקה או עד לשמיעת תגובתם. המסקנה המתבקשת היא, שהסכמה כזו אינה תנאי למתן ההיתר.

7. על סמך כל האמור לעיל נראה לי, שיש לבטל את הצו־על־תנאי, שהוצא בבג"צ 305/82, ולעשות מוחלט את הצו־על־תנאי, שהוצא בבג"צ 353/82, במובן זה, שעל הוועדה המקומית ליתן לאהרונוף את היתר הבנייה המבוקש על־ידיהם. כן הייתי מחייב את מור לשלם לאהרונוף ולוועדה המחוזית — לכל אחד מהם — את הוצאותיהם בסך 100,000 שקלים בצירוף מס ערך מוסף.

השופט מ' אלון: אני מסכים.

השופט ש' לוין: אני מסכים.

הוחלט כאמור בפסק־דינו של כבוד השופט אור.

ניתן היום, כ"ב בשבט תשמ"ד (26.1.84).

מדינת ישראל
מינהל מקרקעי ישראל
לשכת היועץ המשפטי
ירושלים

גילי, נא לשלוח את תשובתי בשם עם מסירת הנייר לי.
דורנר

(38)

3.1.88

י' בטבת התשמ"ח
31 בדצמבר 1987

2/22/1

אל מר שמואל דורנר, הממונה על משפט ציבורי, משרד המשפטים, ירושלים

הנדון: חתימת מינהל מקרקעי ישראל על בקשות להיתרי בניה

בהמשך לשיחותיך בנדון עם משה גילאי, סגן היועץ המשפטי במינהל הנני מעביר אליך בזה, כסוכם, התכתבות בין באי כח המינהל (משרד ישראל קנטור ושות') לבין היועצת המשפטית של הועדה המקומית לתכנון ולבניה - המרכז. ההתכתבות כאמור מציגה באופן ברור עמדת שני הצדדים במחלוקת בדבר פרשנות תקנות התיכנון ובניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) התש"ל-1970.

כמו-כן רצ"ב בהתאם לבקשתך מכתבו של עו"ד אלחנני ממשרד קנטור המציג את הנושא ככל שהוא מתייחס לבעית חוזי החכירה באזור סביון שהוא בתחום הועדה הנ"ל.

כידוע לך יצאו הנחיות ממשרד הפנים לועדה האמורה בדבר פרשנות התקנות הנ"ל ועל הנחיות אלה חולקת היועצת המשפטית של הועדה. העתק מההנחיות כאמור רצ"ב.

על-פי הסיכום בינך לבין מר גילאי מאחר והנושא אינו סובל דיחוי הרי רצוי שהענין יוכרע על סמך הניירות שצויינו לעיל, דבר שניתן להעשות, אנו תקווה, תוך ימים ספורים.

להלן רשימת המסמכים המצורפים:

1. הנחיות משרד הפנים מיום 23.7.87 בצירוף סיכום ישיבה בנדון מיום 30.3.87 בין ממ"י לבין משרד הפנים - מסומנים א' ו-ב' בהתאמה.

2. מכתב עו"ד ירון אלחנני ממשרד קנטור ושות' מיום 29.11.87 אל היועצת המשפטית של הועדה המקומית לתכנון ולבניה - המרכז, הגב' בתיה לחובר - מסומן באות ג'.

2/...

רחוב שמאי 6, ירושלים, 94631, טל' 249271 (02)
את המינהל תחייב אך ורק התחייבות
הניתנת בכתב והחתומה ע"י שני עובדים

3. מכתבה של הגב' לחובר אל מר אלחנני מיום 10.12.87 - המסומן באות ד'.

4. תשובתו של מר אלחנני אל הגב' לחובר מיום 16.12.87 - המסומן באות ה'.

5. מכתבו של מר אלחנני אל מר גילאי, ס/היועץ המשפטי לממ"י, מיום 24.12.87, עם הסברים בדבר שימושו של ממ"י בקשר לשימוש בתקנות באזור סביון - המסומן באות ו'.

אנו מבקשים את חוות דעתכם בהקדם האפשרי.

ב ב ר כ ה,

מארק איסמעילוף, עו"ד

העתק: מר י' אליאסוף, המשנה ליועץ המשפטי
עו"ד מ' גילאי, ס/היועץ המשפטי, כאן
מר י' לוי, סגן בכיר ליועץ המשפטי, משרד הפנים, ירושלים
הגב' ב' לחובר, היועצת המשפטית, הועדה המקומית לתכנון ובניה-המרכז
מר י' אלחנני, עו"ד, משרד י' קנטור ושות'

א'

בשרד הסלים

לשכת יועץ המשפטי

כ"ו בתמוז התשמ"ז
23 ביולי 1987

5521

אל: 1. מר דב שיש, הממונה על מחוז המרכז

2. גב' בתיה להובר, עו"ד, יועצת משפטית לועדה המקומית לתכנון ולבניה המרכז, רחוב וולפסון 10, פתח-תקוה

3. גב' שרה רביב, עו"ד, יועצת משפטית לועדה המקומית לתכנון ולבניה אפיקי הירקון, רחוב טבזי, ראש העין 40800

הנדון: היתרי בניה - הודעת מינהל מקרקעי ישראל על אי-התנגדות

אני מצרף בזה לידיעתכם העתק מסיכום פגישה שהתקיימה במינהל מקרקעי ישראל ביום 30.3.87 בעניין הנדון.

המצית סיכום הפגישה:

1. יש צורך בהודעה מפורשת של המינהל על אי התנגדותו למתן היתר בניה, לפני מתן היתר ע"י הועדות המקומיות.

2. הודעות יביאו לידיעתן מקרים שבהם מתעכבת הודעת המינהל ללא צידוק, כדי שהמקרים ייבדקו ע"י הנהלת המינהל.

אני מקווה שבכך יוסרו אי-ההבנות שחלו לאחרונה.

בברכה

יחזקאל לוי
סגן בכיר ליועץ המשפטי

העתק: היוהמ"ש, מינהל מקרקעי ישראל, רחוב שמאי 6, ירושלים
היוהמ"ש, מינהל מקרקעי ישראל, מחוז המרכז, דרך פתח-תקוה 88, ת"א

4/ר

1

10H 252I

מס' 2/22/1

3 אפריל, 1987

הנדון: סיכום ישיבה מיום 30.3.87 בדבר חתימת המינהל
על בקשות להיתרי בניה

הישיבה התקיימה בלשכתו של סגן היועץ המשפטי בפועל מר מ' גילאי, בנוכחותו ובנוכחות מר מ' אלישע, חשב המינהל, הגב' רודיקה, אגף תו"פ, עו"ד א' מלמד ועו"ד מ' איסמעילוף מהלשכה המשפטית הראשית, ומר יחזקאל לוי, עו"ד, סגן בכיר ליועץ המשפטי של משרד הפנים.

הישיבה נקבעה בעקבות פניתו של עו"ד לוי אל מנהל המינהל במכתבו מיום 23.12.86 בו ביקש שהמינהל יפעל לזירוז תהליכי מתן אישורים לבקשות חוכרים לתוספת בניה, שינוי יעוד וכדומה ובו הועלתה גם השאלה המשפטית האם בכלל תמיד חייבת תכנית בקשר למקרקעי ישראל בהסכמתו, או לפחות אי-התנגדותו המפורשת של המינהל.

מר לוי הודיע בישיבה זו, בעקבות הדיונים שהתקיימו אצל המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, שהשתכנע כי תכניות למיניהן בקשר למקרקעי ישראל חייבות בהסכמת המינהל או, כאמור לעיל, באי- התנגדותו המפורשת. יחד עם זאת אמר מר לוי שלטענות ועדות מקומיות לתכנון ובניה ישנם מקרים רבים בהם אישורו של המינהל לתכנית מתעכב יתר על המידה.

בהזדמנות אחרת יציג בפני המינהל דוגמאות של עיכובים כאמור כדי שהמינהל יוכל לבדוק מה גרם לעיכובים כאמור והאם אמנם העיכוב מקורו במינהל או בגורם חוץ.

סוכם על ידי הנוכחים כי כאשר בקשת החוכר לאישור המינהל איננה מעוררת קשיים או שאלות לגבי זכויותיו של החוכר ואין הוא חייב בחובות למינהל מהעבר הרי אין סיבה שבקשתו לא תאושר תוך פרק זמן קצר, ובלבד שאין סיבה תיכנונית לעיכוב הבקשה או לדחיתה.

רשם: מארק איסמעילוף, עו"ד

העתק: לכל המשתתפים
מר י' שמידט - הישיבה הנ"ל בהתאם להחלטת הנמ"צ מס' 2000-7-13096-1

דרך ה"ח 68 ת"ד 20119 תל-אביב 61200

ישראל קנטור ושות'
משרד עורכי-דין

ISRAEL KANTOR & CO.
LAW OFFICES

ISRAEL KANTOR, LL.M.
YARON ELHANANI, LL.B.
DALIA TAL, LL.B.

AVI COHEN, LL.B.
OFER BAR-ON, LL.B.
MICHAL BLEICH, LL.B.

בית אבגד, ז'בוטינסקי 5 (קומה 16), רמת-גן 52520, טל. (03) 7513433
AVGAD BLDG., 5, JABOTINSKY ST., 52520 RAMAT-GAN, TEL. (03) 7513433
TELEX: 361649 KRNET IL IDKAN :טלקס . FAX. (03) 7520066 .פקס

ישראל קנטור
דליה טל
ירון אלחנני

אבי כהן
קמר בר-און
מיכל בלייך

DATE תאריך

OUR REF. מספרנו 29 בנובמבר 1987

ש/5587

לכבוד
הועדה המקומית לתיכנון ולבניה המרכז
רחוב וולפסון 10
ת.ד. 1057
פתח-תקוה 49110

א.נ.,

הנדון: דוד יוסף ונורית פרח - חלקה 224 בגוש 6723

בשם מרשנו, מינהל מקרקעי ישראל הננו פונים אליכם בדברים כדלקמן:

1. ביום 21.7.87 הודעתם לנו כי דוד ונורית פרח הגישו בקשה להיתר בניה בנכס שבנדון.

2. בבדיקה שערך מרשנו בנכס התברר לו כי מתנהלת בו בניה חדשה וכי אין איש יושב בו דרך קבע.

3. מרשנו מעולם לא חתם על "הבקשה להיתר בניה", הנדרשת על פי תקנות 2(ג)(4) ו-2א.(6) לתקנות התיכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970.

4. בהעדר חתימת מרשנו כי אז לא הייתם מוסמכים כלל לדון בבקשה להיתר בניה על פי החוק, וממילא ההיתר שהוצאתם, אם הוצאתם, איננו חוקי.

בכבוד רב,

ירון אלחנני, עו"ד

א/5587/8

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "המרכז"

רח' וולפסון 10
פתח תקוה
מיקוד 49541

טל. 902051-2

ת.ד. 1057
פתח תקוה
מיקוד 49110

חיק מס' רמ/292/148

תאריך 10.12.87

לכבוד
מר ירון אלחנני, עו"ד
רח' ז'בוטינסקי 5
רמת-גן 52520

ח.נ.,

הנדון: מגרש בגוש 6723 חלקה 224 - סביון
מספרכם: ש/5587

הריני לאשר קבלת מכתבכם מיום 29/11/87 ולהשיבכם כדלקמן:-

א. נושא חתימת המינהל על בקשה להיתר בניה אשר מוגשת לועדה המקומית שאני היועצת המשפטית שלה, נדון מזה חדשים רבים. כאשר מינהל מקרקעי ישראל סבור כי אין הועדה מוסמכת להוציא את היתר הבניה כל עוד לא נתקבלה חתימת המינהל, ואילו אני סבורה כי אמנם על הועדה המקומית להודיע למינהל דבר בקשה להיתר המוגשת אלינו, אך מכאן ואילך על הועדה לפעול עפ"י הוראות תקנות 2 א' ו- 2 ב' לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970.

ב. בזמנו אף נתקיימה פגישה, ביוזמת נציגי מינהל מקרקעי ישראל, אצל מר יורם בר-סלע, אשר היה המשנה ליועץ המשפטי לממשלה. באותה פגישה ביקשו נציגי המינהל ממר יורם בר-סלע כי יורה לועדה המקומית אשר מיוצגת על-ידי, לחדול מנוהגה לפעול עפ"י התקנות הנ"ל. נציגי המינהל ביקשו כי תצא מלפניו של יורם בר-סלע הנחייה המחייבת את הועדה שלא להוציא היתר בניה כל עוד לא נתקבלה חתימת המינהל - מר יורם בר-סלע סרב להוציא הנחייה מעין זו.

ג. כידוע לך פסק בית המשפט העליון כי אין הועדה המקומית ומוסדות התכנון בכלל, ערוכים להיכנס לסיכסוכים כספיים ואחרים בין כל מי שטוען לזכויות בנכס. כל מה שצריך לעמוד לנגד עינינו הן השאלות התכנוניות, ותו לאו.

אשר על כן, פועלת הועדה המקומית עפ"י החוק והתקנות, ובהתאם לכך, מוציאה את היתר הבניה לאחר שהיא מודיעה למינהל על הקשה להיתר שהוגשה ולאחר חלוף 30 הימים, כקבוע בתקנות.

בכבוד רב ובב"ח,

ב.לחובר, עו"ד

ישראל קנטור ושות'
משרד עורכי-דין
ISRAEL KANTOR & CO.
LAW OFFICES

ISRAEL KANTOR, LL.M.
YARON ELHANANI, LL.B.
DALIA TAL, LL.B.

AVI COHEN, LL.B.
OFER BAR-ON, LL.B.
MICHAL BLEICH, LL.B.

בית אבגד, ז'בוטינסקי 5 (קומה 16), רמת-גן 52520, טל. (03) 7513433
AVGAD BLDG., 5, JABOTINSKY ST., 52520 RAMAT-GAN, TEL. (03) 7513433
TELEX: 361649 KRNEF IL IDKAN :טלקס . FAX. (03) 7520066 .פקס

ישראל קנטור
ליה טל
רון אלחנני

בי כהן
פר בר-און
יכל בלייך

DATE — תאריך: 16 בדצמבר 1987

OUR REF. — מספרנו: ש/5720

מינהל מקרקעי ישראל
הלשכה המרכזית
נתקבל ביום
20 -12- 1987
נרשם במס'
לטיפול ל:

לכבוד
ב. לחובר, עו"ד
הועדה המקומית לתיכנון ולבניה "המרכז"
רח' וולפסון 10
פתח - תקוה 49541

ג.נ.,

הנדון: מגרש בגוש 6723 חלקה 224 בסביון
מספרכם רמ/292/148

הנני לאשר בתודה דבר קבלת מכתבך מיום 10.12.87 ולהשיב עליו כדלקמן:

1. פרושך לתקנות התיכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) התש"ל-1970 מתעלם, בכל הכבוד, מהוראתה המפורשת והספציפית של תקנה 2א.(6) הקובעת כי בקשה להיתר בניה ומפרט המתייחסים לקרקע שבבעלות הקק"ל חייבים להיות חתומים על ידי מינהל מקרקעי ישראל. ללא חתימה כאמור לא מולאו מדעיקרא תנאי תקנה 2(ג) לתקנות הנ"ל, וללא אותה חתימה אין בפני הועדה המקומית "בקשה" כמשמעותה בתקנות שהיא מוסמכת לדון בה או להוציא היתר על פיה.

2. אין מחלוקת ביננו לבינך כי הועדה המקומית ומוסדות התיכנון אינם אמורים להכנס לסיכסוכים כספיים ואחרים בין מי שטוען לזכויות בנכס וכי הועדה המקומית אמורה לדון על פי השיקולים התיכנוניים בלבד. הוראה כזו מצויה גם בתקנה 2ג.(ב) לתקנות הנ"ל. אולם במה דבריה אמורים; ב"בקשה" (כמשמעותה בתקנות) שהוגשה כדין והיא נדונה בועדה לגופה (או שנדונה בועדה התנגדות שהגיש מן דהוא לאותה בקשה).

אולם לא זה העניין שבפנינו. על פי התקנה המצוטטת לעיל אין בפני הועדה "בקשה" כל עוד לא חתמו עליה מי שחייבים לחתום (וחתימת המינהל בכלל זה) ובודאי שאין מדובר "בבקשה" שהוגשה כדין ועומדת בדרישות התקנות.

אם יטען מישהו מן המבקשים כי המינהל מסרב לחתום על הבקשה שברצונו להגיש שלא כדין או מנימוקים שאינם ממין הענין, הרי שוב, מהנימוקים שאת עצמך העלית במכתבך, אין הועדה המקומית יכולה לדון בטענות מסוג זה, ויכול אותו חוכר, אם ברצונו בכך, לנקוט בהליכים כלפי המינהל כפי שימצא לנכון.

3. נכון הדבר כי הואיל ומדובר בשתי רשויות של המדינה נמצאת המחלוקת שבין המינהל לבין הועדה המקומית לה את מייעצת בדיונים זה חודשים רבים. כפי שנימסר לי הועדה המקומית היחידה החולקת על עמדת המינהל בענין זה היא הועדה לה את מייעצת ועל פי עצתך.

כפי שנמסר לי עוד, אין זה נכון שמר בר סלע סירב להוציא הנחיה לבקשת המינהל. עד כמה שנמסר לי, ההיפך הוא הנכון, מר בר-סלע היה בדעה כי עמדתו המשפטית של המנהל היא הצודקת ואף הביע דעתו זו בעל פה, אלא שהעדיף לנסות ולמצוא פתרון מוסכם ללא צורך בהכרעתו המפורשת בכתב. זאת ועוד נמסר לי, כי בהמשך לכך ובמגעים נוספים עם נציגי משרד הפנים הושג אמנם סיכום בנושא. למכתבי זה אני מצרף העתק מן הסיכום בענין זה, ומכתבו של הסגן הבכיר ליועץ המשפטי למשרד הפנים המופנה אליך והמנחה אותך בהתאם, אולם בפועל הסתבר כי הינך מסרבת לפעול גם על פי הנחיה ברורה זו.

למרשי, מינהל מקרקעי ישראל, ניראה בלתי נסבל ובלתי מתקבל על הדעת לחלוטין שועדה מקומית לתיכנון תינהג תוך הפרה ברורה של תקנה מפורשת כמוסבר בסעיף 1 לעיל.

מעבר לכך, מהווה התנהגות הועדה מתן יד להפרת דבר חקיקה תקף ולהוצאת היתרי בניה שאינם חוקיים על פניהם.

4. לסיכום, עמדת מרשנו היא כי הועדה המקומית לא היתה מוסמכת כלל

AVGAD BLDG. · 5, JABOTINSKY ST. · 52520 RAMAT-GAN · TEL. (03) 7513433 .טל · 52520 רמת־גן · רחוב ז'בוטינסקי 5 (קומה 16) · בית אבגד
FAX. (03) 7520066 .פקס TELEX 361649 KRNET IL, IDKAN טלקס

4. לסיכום, עמדת מרשנו היא כי הועדה המקומית לא היתה מוסמכת כלל לדון בבקשות להיתרי בניה שלא נחתמו על ידי מרשי, וממילא ההיתרים שהוצאו אינם חוקיים. זוהי עמדת מרשי לגבי התיק הנדון ולגבי יתר היתרי בבניה שהוצאו על פי בקשות עליהם לא חתם מרשי.

עמדה זו כוחה יפה גם לגבי היתרים נוספים שיוצאו אם יוצאו בעתיד. כפי שנמסר לי יזומן בקרוב דיון נוסף בענין זה במשרד המשפטים ולכן מבלי לגרוע מכל האמור לעיל הייינו מציעים כי לפחות עד להכרעה סופית במחלוקת שבין שתי הרשויות תימנע הועדה מהוצאת היתרים חדשים על פי בקשות להיתרי בניה עליהם לא חתם מרשי.

בכבוד רב,

ירון אלחנני, עו"ד

העתק:

אבישי ספיר, עו"ד
היועץ המשפטי למינהל
מינהל מקרקעי ישראל
רחוב שמאי 6
ת.ד. 2600
ירושלים 91020

✓ משה גילאי, עו"ד
סגן היועמ"ש למינהל
מינהל מקרקעי ישראל
רחוב שמאי 6
ת.ד. 2600
ירושלים 91020

פ/8

בית אבגד · רחוב ז'בוטינסקי 5 (קומה 16) · רמת־גן 52520 · טל. 7513433 (03)
AVGAD BLDG. · 5, JABOTINSKY ST. · 52520 RAMAT-GAN · TEL. (03) 7513433
מלקס TELEX 361649 KRNET IL, IDKAN
פקס. FAX. (03) 7520066

ישראל קנטור ושות'
משרד עורכי-דין

ISRAEL KANTOR & CO.
LAW OFFICES

ISRAEL KANTOR, LL.M.
YARON ELHANANI, LL.B.
DALIA TAL, LL.B.

AVI COHEN, LL.B.
OFER BAR-ON, LL.B.
MICHAL BLEICH, LL.B.

בית אבגד, ז'בוטינסקי 5 (קומה 16), רמת-גן 52520, טל. (03) 7513433
AVGAD BLDG., 5, JABOTINSKY ST., 52520 RAMAT-GAN, TEL. (03) 7513433
TELEX: 361649 KRNET IL IDKAN מלקס: . FAX. (03) 7520066 פקס.

ישראל קנטור
דליה טל
ירון אלחנני

אבי כהן
עפר בר-און
מיכל בלייך

DATE תאריך 24 בדצמבר 1987

OUR REF. מספרנו ש/5798

לכבוד
משה גילאי, עו"ד
סגן היועץ המשפטי
מינהל מקרקעי ישראל
רח' שמאי 6
ת.ד. 2600
ירושלים 91020

ח.נ.,

הנדון: תקנה 2א.(6) לתקנון התיכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) התש"ל-1970

בהמשך לדיונים שקיימנו בענין זה, בהיותנו (באישור היועץ המשפטי לממשלה) עורכי הדין של המינהל בכל הקשור למסכת היחסים שבינו לבין החוכרים בסביון ובהתייחס למחלוקת המשפטית שבין המינהל לבין היועצת המשפטית לועדה המקומית לתיכנון ולבניה - המרכז, הננו להעלות על הכתב את עמדת המינהל כפי שהתגבשה בדיונים שקיימנו בענין זה ביחס לתקנה שבנדון ויישומה לגבי הנכסים המוחכרים באיזור סביון כדלקמן:

1. על פי לשונה הברורה של התקנה שבנדון, כשמוגשת בקשה להיתר בניה בנכס שהוא "מקרקעי ישראל" חייבת להתקבל חתימת המינהל, או הודעה בכתב על אי התנגדותו, על כל בקשה להיתר בניה על נכס כאמור.

2. יודגש כי תקנה 2א.(6) לתקנות האמורות הינה תקנה ספציפית ומיוחדת לענין קרקעות המדינה ואין היא חלה על נכסים מוחכרים אחרים כלשהם. בהתקנת תקנה זו קבע מחוקק המשנה דין מיוחד לקרקעות המדינה והקנה למינהל מעמד מיוחד המעוגן בתקנות בענין זה.

3. על פי נוסח התקנות חתימת המינהל הינה תנאי מוקדם שמגיש הבקשה להיתר בניה על קרקע המדינה חייב לעמוד בו וללא קיום תנאי זה, לפי דעתנו, אין כלל בפני הועדה "בקשה" שהוגשה כדין על פי התקנות ושהיא מוסמכת לדון בה או להוציא היתר בניה על פיה. עמדת הועדה המקומית לתיכנון ולבניה - המרכז בענין זה גורמת להפרה בריש גלי של תקנה מפורשת הכתובה על ספר ולהוצאת היתרי בניה שאינם חוקיים על פניהם.

4. במידה והמינהל מסרב ליתן את חתימתו לבקשת חוכר כלשהו הרי אין זה עניינה של הועדה המקומית כלל ועיקר ואין היא אף מוסמכת להתערב בכך. סירובו של המינהל מצוי כולו בתחום היחסים שבינו ובין החוכר מגיש הבקשה, ובאם יטען מי מהחוכרים כי סרובו של המינהל נעשה שלא כדין הרי קיימים גם קיימים כלים משפטיים לאכוף על המינהל ליתן את חתימתו ולא הועדה המקומית לתכנון ולבניה היא המוסמכת לכך. לועדה המקומית אין כל דריסת רגל חוקית לתחום מערכת היחסים שבין המינהל לבין החוכרים של אדמות המדינה.

5. מאידך, מעמדו של המינהל לענין שיקול דעתו ליתן או לסרב ליתן את חתימתו על בקשה להיתר בניה כאמור בתקנה 2א.(6) שונה מדעיקרא ממעמדו של מי שאך ורק היתה חובה להודיע לו לפי תקנה 2ב. לתקנות והועדה דנה בהתנגדותו. כפי שהדגשנו לעיל, מעמדו של המינהל לענין קרקעות המדינה יחיד ומיוחד הוא, ועד שלא נתן המינהל את חתימתו אין בפני הועדה המקומית "בקשה" שהיא מוסמכת לדון בה מדעיקרא.

6. אשר לנימוקים על פיהם עשוי המינהל לסרב ליתן את חתימתו על בקשה להיתר בניה, הרי שענין זה עשוי להשתנות מענין לענין על פי נסיבותיו. מתקין התקנות לא תחם גבולות מוגדרים לענין זה בתקנות עצמן, כפי שמצא לנכון לעשות, למשל, לענין שיקול הועדה המקומית כאמור בתקנה 2ג.(ב).

7. מטיפולנו בענין סביון נוכחנו לדעת כי קיימות שתי בעיות עקריות במישור היחסים שבין המינהל לבין החוכרים:

7.1 חוזי החכירה עם חלק ניכר מתושבי סביון הינם חוזים המכונים "ירוקים" ושנועדו על פי הקבוע בהם לישוב כפרי בעל אופי חקלאי או חקלאי למחצה ואף חובות וזכויות הצדדים על פי חוזה החכירה נגזרו בהתאם לכך. ברבות השנים השתנתה המציאות בשטח ובפועל מסתבר כי רק בודדים מקיימים משק עזר חקלאי על אדמותיהם כפי שהתחייבו בחוזי החכירה.

AVGAD BLDG. · 5, JABOTINSKY ST. · 52520 RAMAT-GAN · TEL. (03) 7513433 .טל · 52520 רמת־גן · רחוב ז'בוטינסקי 5 (קומה 16) · אבגד
FAX. (03) 7520066 .פקס TELEX 361649 KRNET IL, IDKAN .טלקס

הפרה זו של מטרת חוזה החכירה שלובה באופן הדוק עם ענין היתרי הבניה. במקום בתים קטנים המאפשרים קיום משק עזר חקלאי על יתרת השטח, הלכו והתרבו עם השנים בסביון בתי מידות בני מאות מטרים רבועים שבצידם מגרשי טניס, בריכות שחיה וכיוצ"ב.

כפי שידוע לנו, מאפשר המינהל, בתנאים סבירים, לתושבי סביון המבוקשים לעשות כן לעבור לחוזה חכירה עירוני התואם את אופיו האמיתי של המקום, ולגבי תושבים בעלי חוזים כאלה ("לבנים") אין למינהל כל התנגדות לכל בניה שיבקשו בכפוף להוראות החוזה ולתקנות התיכנון והבניה. אולם עמדת הועדה המקומית לתיכנון ולבניה - המרכז מונעת מהמינהל מלהשתמש בזכויות שהוקנו לו על פי התקנות על מנת להבטיח את קיום מטרת החכירה כלפי אלו המבקשים ל"אחוז את המקל משני קצותיו"; דהיינו, גם להנות מהזכויות הקיימות בחוזה "הירוק" המיועד למשקי עזר חקלאיים, וגם לבנות על החלקות (שנועדו על פי מטרת החכירה לשימוש חקלאי או חקלאי למחצה) בתים ומבנים רחוקים מרחק רב ממטרת החכירה המקורית, ואף המסכלים אותה מדעיקרא.

7.2 בעיה נוספת שנתקל בה המינהל הינה גבית דמי החכירה. נושא דמי החכירה על פי החוזים ה"ירוקים" שנוי במחלוקת עמוקה בין תושבי סביון לבין המינהל. למרבה הצער מסיבות שונות לא הצליח המינהל עד כה לגבות את דמי החכירה המגיעים על פי ה"חוזה הירוק" וזאת לא במעט נוכח ההוראות הסבוכות לביצוע בענין זה הכלולות ב"חוזה הירוק". מטיפולנו בענין נוכחנו כי חלק גדול של התושבים <u>אינו משלם דמי חכירה כלל</u>, או משלם דמי חכירה בשיעור מגוחך של אגורות בודדות לשנה בעוד שנעלה מכל ספק שכוונת הצדדים על פי ה"חוזה הירוק" היתה כי המינהל יגבה 2% משווי הקרקע כדמי חכירה שנתיים. מכאן, שחוכרים היושבים על חלקות רחבות ידיים שהוחכרו במקורן לשימוש חקלאי או חקלאי למחצה מקבלים היתר בניה להקמת בתים מפוארים הכוללים בריכות שחיה, מגרשי טניס, וכו', ומשלמים דמי חכירה, אם בכלל, בסכומים מגוחכים.

אין להבין מכך שעמדת המינהל היא התנגדות עקרונית להקמת בתים מפוארים לרבות בריכות שחיה, מגרשי טניס וכו', בסביון. עמדתו של המינהל היא כי מי שמבקש להנות מזכויות כאלו לגבי נחלתו לא יכול להמשיך ולהחזיק בחוזה הקובע זכויות ומטיל חובות המתייחסות לשימושים אחרים. עמדת הועדה המקומית המתוארת לעיל מונעת מהמינהל מלהשתמש בזכות החוקית שהוקנתה לו בתקנות לגרום לכן שכל חוכר המבקש להגדיל את המבנים שעל נחלתו יסדיר גם את חובות דמי החכירה שהוא חייב למדינה עבור השימוש בנכסיה.

בית אבנר • רחוב ז'בוטינסקי 5 (קומה 16) • רמת־גן 52520 • טל. 7513433 (03)
AVGAD BLDG. • 5, JABOTINSKY ST. • 52520 RAMAT-GAN • TEL. (03) 7513433
TELEX 361649 KRNET IL, IDKAN טלקס
FAX. (03) 7520066 .פקס

8. הדוגמאות הנזכרות בסעיף 7 לעיל הינן דוגמאות מייצגות בלבד של הקשיים עימם נאלץ המינהל להתמודד בסביון. קיימות גם כמובן, בעיות נוספות של הפרות שונות של חוזי החכירה על ידי החוכרים השונים ועמדת הועדה המקומית מונעת מהמינהל אפשרות חוקית שבידיו לעמוד על זכויות המדינה לגבי מקרקעיה.

9. כאמור, מתקין התקנות לא הגביל את שיקול דעתו של המינהל בבואו לשקול את ענין חתימתו על בקשה להיתר בניה על קרקעות המדינה. אותן מגבלות שחלות, אם חלות, על שיקול דעת זה בכל מקום אחר במדינה, צריכות לחול גם לגבי הועדה המקומית לתיכנון ולבניה-המרכז ואין זה יתכן שרק בגלל סרבנותה של ועדה זו יהיה דין שונה בענין זה לחוכר של אדמות המדינה במרחב התיכנון של ועדה מקומית זו וחוכר של אדמות המדינה במרחבי תיכנון אחרים.

בכבוד רב,

ירון אלחנני, עו"ד

העתקים:

1. מר חומש מירון
אחראי מחוזי לחוזים
מינהל מקרקעי ישראל, מחוז המרכז
דרך פ"ת, 88, ת"א 67138

2. לאה זיו, עו"ד
מינהל מקרקעי ישראל, מחוז המרכז
דרך פ"ת 88, ת"א 67138

פ/8

בית אבגד · רחוב ז'בוטינסקי 5 (קומה 16) · רמת־גן 52520 · טל. (03) 7513433
AVGAD BLDG. · 5, JABOTINSKY ST. · 52520 RAMAT-GAN · TEL. (03) 7513433
פקס. (03) 7520066 FAX.
מלקס TELEX 361649 KRNET IL, IDKAN

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible] 22.12

לכבוד

1. הארגון אל. ל. לשאר דנין

הסכמת המינהל להיתרי הבניה

בסכנין.

2. בהתאם למערכים הראויים

שקיימו לדון דנין – הוגש מרקם

סדר יומנו וקלפו נדרש מן הוועדה

המקומית לעיין לדון בבקשת בניה

לעניין חתימת המינהל ערך שמעלים

בנושאי המקרקעין.

3. סיכמתי אתו שיעביר לנו תוך עשרה ימים

של פניות שלהם אל החברים

שמהן נוכל לעמוד על טיב הטיעות

של המינהל בלפיהם המונחת את

חתימתו הסמלית למען היחסים הדתיים,
ואמרתי לו שלדעתי אולי כדאי
(על פי אותן סיבות)
אתן לקרוא את עמדתנו. אם
עמדתנו תהיה כי ההיכרות
לבקשת-דניה לקיו חתימת הסינודל
אינה נכון — נדרה להסביר בגלוי
עם הודעת המשפטית של הערבה.
אם קיו אינה לנו — כי הלכה
בישראל.

21.12.87

מדינת ישראל

משרד המשפטים
פרקליטות המדינה

ירושלים, י"א באדר תשמ"ח
29 בפברואר 1988

מספרנו: 210 - 4

אל: מר אליאסוף, כאן

הנדון: תקנות התכנון והבניה - בקשה להיתר
סמך : מכתבו של מר י. לוי מס' 5521 מיום 18.2.88

חוות דעתו של מר לוי שבסמך מתעלמת מן העיקר, והוא שהצורך בהסכמת השותפים לבניה בחלקים המשותפים של בית משותף איננו שאלה עובדתית אלא כתוב בחוק המקרקעין מפורשות, ולכן מתן היתר לבניה ללא חתימת השותפים הינו על פניו בניגוד לחוק.

אשר לחוות הדעת של פרופסור זמיר, הוא, כזכור, שכתב בהם שאין הוא מקבל את דעתו של מר לוי בנושא זה.

בברכה,

פליאה אלבק
מנהלת המחלקה האזרחית
של פרקליטות המדינה

העתק: 1. היועץ המשפטי לממשלה
2. מר יחזקאל לוי, סגן בכיר ליועץ המשפטי, משרד הפנים
3. מר א. בר חוק, פרקליטות מחוז חיפה
4. הממונה על מחוז חיפה

מר אליאסוף

ל' בשבט תשמ"ח
18 בפברואר 1988

5521

אל: מר יצחק אליאסוף, משנה ליועץ המשפטי לממשלה

הנדון: תקנות התכנון והבניה - בקשה להיתר
מכתבה של פ. אלבק אליך מיום 27.1.88 (מס' 210-4)

אבקש להתייחס למכתבה הנ"ל של גב' אלבק אליך, אשר העתק ממנו נשלח אלי.

המגמה להפריד ולנתק בין נושאי התכנון על פי חוק התכנון והבניה, ובין השאלות הנוגעות לבעלות ולזכויות קנין בנכסים אינה חדשה והיא מוצאת לה אחיזה בפסיקת בית המשפט עוד קודם פסק-הדין בענין מור (בג"צ 305/82, 353) ראה למשל דברי השופט לוין בפס"ד בענין ה"פ (ת"א) 82/77 קצב נ' ניסימיהא, פ"מ תשל"ז 2, 356, עמ' 360-361. וראה ד"ר רויטל, דיני התכנון והבניה, ע"מ 24 א בענין זה.

הגורם להפרדה בין נושאי התכנון ובין נושאי הבעלות והקנין - הוא הפורום המופקד על הטיפול וההכרעה בשאלות התכנון - שהוא בעיקרו פוליטי-פקידותי ומקצועי, בעוד שהגופים המוסמכים להכריע בסכסוכים על זכויות הקנין הם בתי המשפט.

מוסדות התכנון אינם בעלי הכישורים המתאימים לבדוק ולהכריע בשאלות קנין.

כלשונו של בית המשפט בענין מור הנ"ל: "הועדה המקומית אינה ערוכה לדון ולהכריע בחילוקי דעות-עובדתיים ומשפטיים בין בעלים משותפים של נכס, אם עומדת לאחד מהם הזכות לבנות ללא הסכמת האחר אם לאו ... על הועדה המקומית לדון ולהכריע אם על פי שיקולים תכנוניים ראוי הוא ליתן את ההיתר, ואם כן - עליה ליתן את ההיתר..." (דברי השופט אור, פד"י לח 1 בע"מ 149).

נכון הוא כי יש להבחין ולהבדיל בין שלב התכנון - דהיינו ההליכים להכנה ולאישור תכניות, ובין שלב הביצוע: היתרים לבניה ולשימוש בקרקע.

בשלב הביצוע - יש לתת את הדעת לכך שהרשויות לא תיתנה את ידן לביצוע עבירות והשתלטות על מקרקעי הזולת. אך זאת רק באמצעות בדיקה מוקדמת לכאורה, ולא מעבר לזאת.

אם טוען בעל זכות לקרקע - לרבות שותף, כי צפויה פגיעה בזכותו - הוא רשאי לפנות לביה המשפט ולעמוד על זכויותיו.

2/...

אם בכל מקרה של טפק או וויכוח על זכויות קנין - תימנענה ועדות התכנון מלפעול, ישמש הדבר מקור לבלימת הפיתוח, ולשימוש לרעה במוסדות התכנון כמכשיר לסחיטה והצקה. נסיון העבר מלמד כי פרויקט ההרחבה של שכונות שיקרם נתקל בקשיים - בגלל התנגדויות של בודדים.

תיקון תקנות התכנון והבניה משנת תשמ"ו סייע להתגבר על הקשיים הנ"ל.

אשר לחוות - הדעת והעתקי המכתבים שצורפו למכתבה של גב' אלבק, עם כל הכבוד, אין הם נוגעים לענייננו.

הנושא ששימש כרקע לאותן חוות דעת הוא בעיית הסכסוכים בזכויות במקרקעין באזור יהודה ושומרון, ומספר מקרים של זיופי אישורים להעברת מקרקעין או אונאות בקשר למכירת מקרקעין באזור יהודה ושומרון. לאחר שהיתה החלטה פנימית של ועדת השרים לעניני התיישבות כי בטרם יוחלט על אישורי תכניות להתיישבות תיערך בדיקה מוקדמת של נושא הקרקעות ע"י משרד המשפטים - נאמר מה שנאמר בחוות - הדעת של פרופ' זמיר.

יש איפוא לראות את חוות הדעת של פרופ' זמיר אך ורק מהקשר לרקע הספציפי - ששימש גורם לנתינתן ולא מעבר לזאת.

אני מציע איפוא להתייחס לשאלת ההחימה על בקשה להיתר - בנכס שיש לו מספר טוענים לזכויות בו, בהתאם למגמה שהותוותה על ידי בתי המשפט, כפי שנאמר בפתיחת ממכתבי וכפי שקיבלה בטוי בתקנות התכנון והבניה, שהותקנו ותוקנו מתוך שיתוף פעולה מלא עם כל הגורמים הנוגעים בדבר ובמיוחד עם משרדכם (מר ח' קלוגמן, המנכ"ל, ועם מר ברטלע, שהיה המשנה ליועהמ"ש לממשלה).

אשר למקרקעין שהוחכרו ע"י מינהל מקרקעי ישראל, נראה לי כי כדאי לחזור לנושא, ובמידה שיוחלט - ניזום תיקון לתקנות, כדי להבטיח לבל תצא המדינה נפסדת - כאשר יש חשש לניצול זכויות במקרקעין מעבר למה שהותר בחוזה החכירה.

ב ב ר כ ה,

יחזקאל לוי
סגן בכיר ליועץ המשפטי

העתק: מר א. בר חוק, פרקליטות מחוז חיפה
היועץ המשפטי לממשלה
גב' פ. אלבק, מנהלת המח' האזרחית, בפרקליטות המדינה
הממונה על מחוז חיפה

2/י

מדינת ישראל
מינהל מקרקעי ישראל
לשכת היועץ המשפטי
ירושלים

(434)
י' באדר תשמ"ח
28 בפברואר 1988

2/22/1

דחוף-ביד

אל: היועץ המשפטי לממשלה, משרד המשפטים

הנדון: חתימת מינהל מקרקעי ישראל על בקשות להיתרי בניה בקשר למקרקעי ישראל

לפני זמן רב נתבקשה הכרעתו של היועץ המשפטי לממשלה בסוגיה שבנדון, דהיינו החובה לקבל חתימת מינהל מקרקעי ישראל על בקשות להיתרי בניה טרם הוצאת ההיתר על פי תקנות התיכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות התש"ל-1970). הנושא היה בטיפולו של מר יורם ברסלע, המשנה לשעבר ליועץ המשפטי לממשלה. כעת הוא מטופל על ידי יורשו לתפקיד, מר יצחק אליאסוף.

על אף דיונים מסכמים כביכול, שקויימו ולמרות שאף יצאו הנחיות מטעם היועץ המשפטי למשרד הפנים, לפיהן "יש צורך בהודעה מפורשת של המינהל על אי-התנגדותו למתן היתר בניה, לפני מתן היתר ע"י הועדות המקומיות", תשובת משרד המשפטים מתבוששת לבוא. (הנחיות משרד הפנים רצ"ב כנספח א').

בין ובין הועדה המקומית לתכנון ובניה, המרכז, הכוללת כל איזור סביון, מתעלמת מההנחיות שיצאו מטעם משרד הפנים, וקובעת הועדה כי די במתן הודעה למינהל על הכוונה להוציא היתר בניה, ואין חובה לקבל את הודעתו המפורשת על אי-התנגדות. תוך כדי, טוענת היועצת המשפטית לועדה האמורה כי:

"לפי מיטב ידיעתי, וכפי שנמסר לי, עמדת היועץ המשפטי לממשלה היא כדעתי".

טענה זו מופיעה במכתב הועדה, שרצ"ב כנספח ב', אשר נשלח לבאי כח המניהל לעניני סביון, משרד עורכי דין ישראל קנטור ושות', והובא לידיעתנו זה עתה.

רצוי שהיועץ המשפטי לממשלה ידע מה טוענים בשמו.

אם אמנם זו עמדת היועץ המשפטי לממשלה הרי אבקש שמשרד המשפטים יפעל מיד לישומו של האמור במכתבי אל מר אליאסוף מיום 27.1.88, אשר העתק הימנו אף הוא רצ"ב (נספח ג'), דהיינו נקיטת צעדים להסדר תחיקתי שיגן על הבעלים של מקרקעי ישראל, בהתאם לכוונת המחוקק בתקנות הנ"ל.

2/...

רחוב שמאי 6, ירושלים, 94631, טל' 208422 (02)

כפי שאנו למדים ממכתבה של הגב' פליאה אלבק, מנהלת המחלקה האזרחית בפרקליטות המדינה מיום 10.1.88 אל מר אליאסוף (רצ"ב כנספח ד'), דעת משרד המשפטים היא כי: "בלי חתימת בעל הקרקע על בקשה להיתר בניה... אין בפני רשות תכנון בכלל בקשה ואסור לה לשקול את הבקשה, ועל אחת כמה וכמה שאסור לה ליתן את ההיתר."

אשר על כן הנני חוזר ומדגיש את האמור במכתבנו אל מר אליאסוף מיום 19.2.88 (נספח ה') לפיו דרשנו שתנתן הנחייה לועדה הנ"ל להפסיק לפעול באורח חד-משמעי בניגוד להוראות התקנות ובניגוד להנחיות משרד הפנים.

ב ב ר כ ה,

אבישי ספיר, עו"ד
היועץ המשפטי

לבה

העתק: מר חיים קלוגמן, מנכ"ל משרד המשפטים
מר יצחק אליאסוף, המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, ייעוץ
הגב' פליאה אלבק, מנהלת המחלקה האזרחית בפרקליטות המדינה
מר יחזקאל לוי, סגן בכיר ליועץ המשפטי, משרד הפנים
מר ירון אלחנני עו"ד, משרד קנטור
מר שמעון קנר, היועץ המשפטי, ממ"י, מחוז המרכז
הגב' ב. לחובר, היועצת המשפטית, הועדה המקומית לתכנון ובניה,המרכז.

נספח "א"

מינהל מקרקעי ישראל
חלשכה המשפטית
נתקבל ביום
26 -07- 1987
נרשם במס'
תיק מס'
לטפול ל:

ב"ו בתמוז התשמ"ז
25 ביולי 1987

5521

אל: 1. מר דב שיש, הממונה על מחוז המרכז

2. גב' בתיה להרבר, עו"ד, יועצת משפטית לועדה המקומית לתכנון ולבניה המרכז, רחוב וולפסון 10, פתח-תקוה

3. גב' שרה רביב, עו"ד, יועצת משפטית לועדה המקומית לתכנון ולבניה אפיקי הירקון, רחוב שבזי, ראש העין 40800

הנדון: היתרי בניה - הודעת מינהל מקרקעי ישראל על אי-התנגדות

אני מצרף בזה לידיעתכם העתק מסיכום פגישה שהתקיימה במינהל מק רקעי ישראל ביום 30.3.87 בענין הנדון.

תמצית סיכום הפגישה:

1. יש צורך בהודעה מפורשת של המינהל על אי התנגדותו לנתן היתר בניה, לפני מתן היתר ע"י הועדות המקומיות.

2. הועדות יביאו לידיעתו מקרים שבהם מתעכבת הודעת המינהל ללא צידוק, כדי שהמקרים ייבדקו ע"י הנהלת המינהל.

אני מקווה שבכך יוסרו אי-ההבנות שהלו לאחרונה.

ב ב ר כ ה

יחזקאל לוי
סגן בכיר ליועץ המשפטי

העתק: היוהמ"ש, מינהל מקרקעי ישראל, רחוב שמאי 6, ירושלים
היוהמ"ש, מינהל מקרקעי ישראל, מחוז המרכז, דרך פתח-תקוה 88, ת"א

4/'

נספח "ב"

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "המרכז"

רח' וולפסון 10
פתח תקוה
מיקוד 49541

טל. 902051-2

ת.ד. 1057
פתח תקוה
מיקוד 49110

תיק מס' רמ/251/148

תאריך 15.2.88

לכבוד
מר ירון אלחנני, עו"ד
רח' ז'בוטינסקי 5
רמת-גן 52520

ח.נ.,

הנדון: רחלי ישראל ועליזה,
חלקה 225 בגוש 6498

הריני לאשר קבלת מכתבך מיום 22.1.87 במענה למכתבנו מיום 1.10.87.

זה מכבר הודעתי לכב' בענין דומה מהי עמדתנו.

למיטב ידיעתי, וכפי שנמסר לי, עמדת היועץ המשפטי לממשלה היא כדעתי.

אשר על כן, הועדה המקומית תמשיך ותנהג עפ"י הוראת החוק והתקנות וכאשר מינהל מקרקעי ישראל איננו חותם על בקשה להיתר תשלח לו הועדה כקבע בתקנות.

בכבוד רב,

ב. לחובר, עו"ד

נספח ג'

מדינת ישראל
מינהל מקרקעי ישראל
לשכת היועץ המשפטי
ירושלים

(229)

ח' בשבט התשמ"ח
27 בינואר 1988

2/22/1

אל מר יצחק אליאסוף, המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, משרד המשפטים, י-ם

הנדון: חתימת מינהל מקרקעי ישראל על בקשות להיתרי בניה
סימוכין: מכתבה של הגב' מי אלבק, מנהלת המחלקה המזרחית במרקליטות המדינה
אליך מיום 10.1.88

הובא לידיעתנו כי במשרד המשפטים נשקלת האפשרות לשנות את עמדת המשרד בנושא שבנדון, כפי שמוצאת את ביטויה במכתב שבסמך, ולאו דווקא לגבי מקרקעי ישראל בלבד אלא לגבי חתימת הבעלים על בקשות להיתרי בניה באופן כללי.

אבקש להזכירך כי התיקון שנעשה לטובת הבעלים של מקרקעי ישראל בס' 2א' לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל-1970, בעקבות דיונים בוועדה המרצית לתכנון ולבניה, נעשה בתיאום בין משרד המשפטים באמצעות מר חיים קלוגמן, כעת מנכ"ל המשרד, ובין משרד הפנים באמצעות מר יחזקאל לוי סגן בכיר ליועץ המשפטי. הכוונה המפורשת של התיקון - להעניק לבעלי מקרקעי ישראל זכות יחד על פני בעלי קרקע אחרים, וזה בהתחשב באופי המיוחד של מקרקעי ישראל המהווים כ-93% מסך כל הקרקעות במדינת ישראל.

כשהנושא נדון בדצמבר 1986 אצל המשנה לשעבר ליועץ המשפטי לממשלה, מר יורם מרסלע, אישרו ה"ה קלוגמן ולוי כי אמנם זאת חיתה מטרת תיקון התקנות הנ"ל.

אין שום סיבה המצדיקה שינוי המדיניות האמורה, ויש לעמוד על המשכיות בשמירת עקרון זה, בין אם זה באמצעות התקנות הנ"ל ובין אם זה בדרך אחרת.

לאור הנזקים החולכים והמתגברים אנו מצפים שתצא הנחיה לפיה יש לבבד את מטרת התקנות.

ב ב ר כ ה,

אביגי ספיר, עו"ד
היועץ המשפטי

העתק: מר חיים קלוגמן, מנכ"ל משרד המשפטים
הגב' מליאה אלבק, מנהלת המחלקה המזרחית בפרקליטות המדינה
מר יחזקאל לוי, סגן בכיר ליועץ המשפטי, משרד הפנים, ירושלים

רחוב שמאי 6, ירושלים, 94631, טל' 208422 (02)

מדינת ישראל

מטרד המשפטים
פרקליטות המדינה

ירושלים, כ' טבת תשמ"ח
10 בינואר 1988

מספרנו:

ד ח ו ף

אל: מר אליאסוף, כאן

העברתי אליך את פניתו של מר בר חוק ושמעתי שהגיעה אליך גם פניה של מינהל מקרקעי ישראל, בשאלה האם רשות תכנון יכולה לתת היתר בניה ללא שקבלה תחילה חתימת כל הבעלים על הבקשה. כוונתי היתה שתשיב בהתאם להחלטת היועץ המשפט לממשלה מלפני שלוש שנים, שאין לוותר על דרישת הבעלות כתנאי מוקדם להליכים של רשויות תכנון. לגבי יהודה ושומרון ניתנה חוות דעת עקרונית של היועץ המשפטי לממשלה לפני כשלוש שנים, שאין לוותר על הדריסה של בדיקת הבעלות על ידי רשויות התכנון לפני עשית פעולת תכנון. חוות הדעת דאז היתה על דעת כל העוסקים בעניני קרקעות ובעניני תכנון במטרד המשפטים, והסיבה לכך שהשאלה הגיעה בכלל אל היועץ המשפטי לממשלה היתה שבמטרד הפנים היה מי שסבר תחילה שכך הדבר בישראל אבל לא ביהודה ושומרון כי שם נוסח החוק שונה. מאז החלטת היועץ המשפטי לממשלה קיבלו זאת כל הרשויות וכמובן גם משרד הפנים.

לגבי ישראל לא היה לאף אחד ספק בכך שהבעלות היא תנאי קודם לבקשת היתר בניה, ושאסור לרשויות תכנון לדון בשאלות התכנון לפני שיש בפניהם בקשת הבעלים אשר מבחינת דיני המקרקעין רשאים לעשות את הפעולות שהם מבקשים.

סטיה מקו זה תביא להשלטת אנרכיה בארץ ופליטות וגזילות בכח הזרוע ובחסות היתרים מרשויות על פי דין, ותעשה למעשה את רשויות התכנון לשותפות לגזל ולערעור שלטון החוק כלו ולהשלטת כל זאלים גבר במקומו.

לגוף הענין ברור לפי החוק והתקנות שלבקש היתר יכול רק אדם שלפי דיני הקרקעות יש לו זכות לבנות ורק בשל דיני התכנון הוא זקוק להיתר, ולכן רשות תכנון יכולה לדון במתן היתר רק אם מי שמבקש זאת הראה לה שהוא הזכאי לבנות על הקרקע לפי דיני המקרקעים ולכן הדבר שהוא זקוק לו הוא ההיתר לפי

דיני התכנון. לפיכך בלי חתימת בעל הקרקע על בקשה להיתר בניה (או בבית משותף חתימת כל בעלי הקרקע אם רוצים לבנות ברכוש המשותף) אין בפני רשות תכנון בכלל בקשה ואסור לה לשקול את הבקשה, ועל אחת כמה וכמה שאסור לה ליתן את ההיתר.

ב ב ר כ ה ,

פליאה אלבק
מנהלת המחלקה האזרחית
של פרקליטות המדינה

העתק: 1. מר אבישי ספיר, היועץ המשפטי, מינהל מקרקעי ישראל
2. מר אלי בר חוק, הממונה על עניני הקרקעות, פרקליטות מחוז חיפה

נספח "ז"

מדינת ישראל
מינהל מקרקעי ישראל
לשכת היועץ המשפטי
ירושלים

(376)

א' באדר השתמ"ח
19 בפברואר 1988

אל מר יצחק אליאסוף, המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, משרד המשפטים, ירושלים

הנדון: חתימת מינהל מקרקעי ישראל על בקשות להיתרי בניה
סימוכין: מכתבך מיום 31.1.88 אל מר א' ספיר, היועץ המשפטי לממ"י
תיקכם מס' 210-4.

בהמשך לשיחותינו הטלפוניות מיום 17.2.88 ומיום 18.2.88, ולאחר בירור אצל הגב' רונית רוזנפלד, עוזרת ראשית ליועץ המשפטי לממשלה, אנו למדים כי מפאת מורכבות הענין עשוי לחלוף עוד זמן מה עד להכריעתך בנושא שבנדון, וכי תקוותך לסיום הבדיקה בקרוב, כאמור במכתבך שבסמך, איננה מתגשמת.

כפי שהסברתיך, הנזקים הנגרמים למדינת ישראל כתוצאה מהפעולות החד-צדדיות של הועדה המקומית לתכנון ולבניה - המרכז, לפיהן ניתנים היתרי בניה ללא הסכמת ממ"י, הולכים ומצטברים.

אשר על כן אנו מבקשים כי תינתן על ידיך הוראה לועדה הנ"ל לפיה תמעל הועדה בהתאם להנחיותיו של מר יחזקאל לוי, סגן בכיר ליועץ המשפטי, משרד הפנים, מיום 23.7.87, קרי:

"יש צורך בהודעה מפורשת של המינהל על אי-ההנגדותו למתן היתר בניה, לפני מתן היתר ע"י הועדות המקומיות."

אנו מבקשים כי תוקפה של ההוראה יהיה עד להכריעתך בנדון.

רשמתי כפני את האמור בשיחותינו, דהיינו שסרם הפצת חוות דעתך יוזמן ממ"י להשתתף בדיונים העקרוניים על תוצאות אפשריות של חוות הדעת ודרכי הפעולה שתהיינה כעקבותיה.

ב ב ר כ ה,

מארק איסמעילוף, עו"ד

העתק: עו"ד א' ספיר, היועץ המשפטי, כאן
עו"ד מ' גיליי, ס/היועץ המשפטי, כאן

רחוב שמאי 6, ירושלים, 94631, טל' 208422 (02)
את המינהל תחייב אך ורק התחייבות
חתומה בכתב והחתומה ע"י שני עובדים

מדינת ישראל
משרד המשפטים

03092

ה באדר השתנ"ח
23 פברואר, 1988

אל: מר א. שפט, היועץ המשפטי, משרד הפנים, הקריה, ירושלים

הנדון: עבודות פרטיות של מהנדסים בועדות מקומיות

אודה לך על תשובה למכתבי מיום 9.3.1987.

בברכה,

ורדה לוסטוויז
עוזרת בכירה ליועץ המשפטי לממשלה

מדינת ישראל
משרד המשפטים

03092

ה באדר השתמ"ח
23 פברואר, 1988

אל: מר א. שפס, היועץ המשפטי, משרד הפנים, הקריה, ירושלים

הנדון: עבודות פרטיות של מהנדסים בועדות מקומיות

אודה לך על תשובה למכתבי מיום 9.3.1987.

בברכה,

ורדה לוסטוויז
עוזרת בכירה ליועץ המשפטי לממשלה

משה רימל, עורך־דין
MOSHE RIMEL, IL. M. (LOND.), ADVOCATE, BARRISTER AT LAW
52, BIALIK ST., RAMAT-GAN 52 441
P.O.B. 10313 ת. ד.
TEL. 723802 ,727997 .טל
TELEX: 341667 RMYM IL. ATT. RIMEL
רחוב ביאליק 52, רמת־גן 52 441

RAMAT-GAN, 23.2.88 רמת־גן, REF: 90/7084 מס'

לכבוד
היועץ המשפטי לממשלה
משרד המשפטים
רח' צלאח-אדין 29
ירושלים 97200

אדוני היועץ המשפטי,

הנדון: תלונה בדבר ביצוע עבירות וייצוג שלא כדין
ע"י עובדי ונציגי עירית נתניה

1. בהמשך למכתבי מס' 79/7084 מיום 15.2.88, בירר מרשי, מר גולדמן, פרטים נוספים בתיק הפלילי 707/85 של בית המשפט לענינים מקומיים בנתניה וגילה בו בקשת דחיה ופרטי-כלים נוספים, שאת צילומיהם הנני מצרף בזה.

2. יושם אל לב, כי בקשת הדחיה הוגשה ע"י אדם בשם אלי לוי, שאינו נמנה על הנאשמים (הגם שהוא פעיל בבית הכנסת הנדון), והוא מבקש דחיה בשל העדרו מהארץ של אחד הנאשמים בלבד, שמעון מרציאנו שמו, מבלי שיגלה מה ברבר יתר ארבעת הנאשמים. כ"כ, המלים "התובע: אני מסכים" מודפסות ע"פ הבקשה, ללמדנו, כי ההסכמה ניתנה, לפי הנראה, מראש או שלמר לוי היה מקום להניח, כי ההסכמה תנתן. כבי השופט אמנם דחה את בקשת הדחיה וראה זה פלא: התיק בכ"ז אינו מובא בפניו במועד שנקבע (24.2.87) אלא רק כעבור חדשיים. יושם גם אל לב, שהבג"צ (הכוונה לבג"צ 213/87) משמש נימוק בפי מר מרציאנו לדחיה נוספת, הגם שאין קשר בין שני ההליכים, ואילו מר בונה, התובע באותו תיק, לא דאג להזמנת יתר הנאשמים, הגם שעמדו לרשותו למעלה מחדשיים כדי לעשות כן.

3. מסמכים אלה אך מחזקים את הסברה הלכאורית, שאותה העליתי במכתבי אל כבי מיום 15.2.88, בדבר קיומו של תיאום כלשהו בין התובע לבין הנאשמים ובאי-כוחם.

מר שאול
עי לפרוט כפי שפורט לעבי המשרד ב 88/2/10 (אם כבר שדלנו).
20/2/88

4. בהזדמנות זו, אתכבד לצרף גם צילום ממכתב מיום 5.2.88, שקבלתי עתה מראש עירית נתניה, במענה למכתבי אליו מיום 28.1.88 (שצילום הימנו צרפתי למכתבי הנ"ל אל כב').

בכבוד רב,

משה רימל, עו"ד

העתקים: 1.מר יואל אלראי, עו"ד
ראש העיר
רח' תל-חי
נ ת נ י ה 42403

2.גב' רבה רוטשילד, עו"ד
רח' הרצל 30
נ ת נ י ה 42392

עשיתי ר/מ

עירית נתניה

The Municipality of Netanya

Office of the Mayor

לשכת ראש העיריה

ט"ז בשבט תשמ"ח
5 בפברואר 1988

6.54

לכבוד
מר משה רימל, עו"ד
רח' ביאליק 52
רמת גן 52441

א.נ.,

הנדון: הדירה בחלקה 100/12 בגוש 8284
רח' שטמפר 7, נתניה

הנני מאשר קבלת מכתבך מיום 28.1.88.

אני בודק את פרטי תלונתך, שחלקם לא הובא עד כה לידיעתי.

בכבוד רב
ובברכה,

יואל אלרעי
ראש העיר

שר המשפטים

ירושלים, ד' באדר תשמ"ח
22 בפברואר 1988

מספרנו: 114

לכבוד
מר טדי קולק
ראש העיריה
ירושלים

הנדון: חשש ליציבות עשרות בנינים עקב ליקוי תכנון
מכתבך מיום 9.2.88

הנושא המועלה במכתבך, רציני ומחייב התייחסות מיוחדת.

מחייב אני הקמת וועדה בין משרדית זו שעם הקמתה ישתתף נציג משרד המשפטים.

בכבוד רב,

אברהם שריר

אין בידינו
הזמנה רצינו
בהתחלה הוצרה של
שר השיכון ושר האוצר
אלא יתליטו את ודה ביקורת
ש הרחל ל מקום לקיום
(גינה של משרד הנכים
ומשרדים) ומשרדים

17.2.88

ירושלים
ראש העיריה
رئيس البلدية
MAYOR OF JERUSALEM

כ"א בשבט התשמ"ח
9 בפברואר 1988

לכבוד
מר יצחק שמיר
ראש הממשלה ושר הפנים
ירושלים

לכבוד
מר דוד לוי
סגן ראש הממשלה
ושר הבינוי ושכון
ירושלים

לכבוד
מר משה קצב
שר העבודה והרווחה
ירושלים

לכבוד
מר אברהם שריר
שר המשפטים
ירושלים

אדונים נכבדים,

הנדון: חשש ליציבות עשרות בניינים עקב ליקויי תכנון.

כידוע לכם בחודש שעבר התמוטט בנין בן 4 קומות, שהיה בשלבי הקמה בשכונת הר נוף בירושלים, ואך בנס לא היו נפגעים בנפש.

עירית ירושלים מינתה מיד ועדת מומחים (ובהם מהנדסים, יועץ קרקע ואנשי הטכניון) לבדיקת נסיבות התמוטטות הבנין. בדו"ח סופי של הועדה (שצילומו מצ"ב), הוברר, כי הגורם המרכזי לליקוי ביציבות הבנין הוא תכנון לקוי של המהנדס המתכנן.

התברר לנו עוד, כי ארבעה בנינים נוספים בשכונת הר נוף נבנו ע"י אותו קבלן ואותו מהנדס (שני בנינים מהארבעה אוכלסו) ויש בהם לקויי תכנון דומים.

העיריה דאגה כבר להפסקת הבניה של שניים מהם, ודרשה לפנות את דיירי שני הבנינים האחרים שאוכלסו וזאת עד לחזוקם.

הריני מוצא לנכון להעלות ענין זה בפניכם, לא רק עקב חשיבותו, היקפו והצורך במציאת פתרון דחוף לחשש - ולו אף המינימלי - ליציבות עשרות בנינים שנבנו בשנים האחרונות בישראל, אלא גם כדי להעלות את הבעיה הרצינית והעקרונית שמתעוררת במצב זה, וכדי למצוא ולקבוע כלים חוקיים ומעשיים שיאפשרו פיקוח נאות ומוגבר של הרשויות על תכנון מבנים על ידי מהנדסים מורשים, וללא חשש מסכנת התמוטטות בעתיד.

בעיה חמורה ומיידית עוד לפני כינון כלים כנ"ל היא בצורך לבדוק באופן יסודי עשרות בניניים שכבר הושלמו ואוכלסו ובאם יתגלו בהם ליקויים דומים יהיה צורך לפינוים המיידי של עשרות משפחות ויצירת כלים לדיור חילופי ולמימונו. אלה הם מצבים שאין רשות מקומית יכולה לעמוד בהם ואין הדבר מחובתה החוקית.

נראה לי שבשלב זה מן הראוי למנות מיד ועדה בין משרדית שתבדוק את הנושא על כל השלכותיו, תסיק את המסקנות המתבקשות מכך, ותביא המלצותיה לכל הגורמים הנוגעים בדבר.

יש לטפל בנושא זה בדחיפות בטרם יתפרסם בצורה בלתי אחראית ויגרום לפניקה ציבורית מיותרת.

בכבוד רב,

טדי קולק

העתק: השופט יוסף חריש - היועץ המשפטי לממשלה

ירושלים

עירית ירושלים
بلدية اورشليم - القدس

חבר מועצת העיריה
عضو المجلس البلدي

ירושלים

סיכום מסקנות ועדה ציבורית - הר-נוף

חברי הועדה:

מר אבי קסוטו	-חבר הנהלה יו"ר
הרב זאב נסים	-חבר מועצה
מר שלמה הלוי	-חבר מועצה

לקחו חלק פעיל בדיוני הועדה:

עו"ד ש. זיו	-היועץ המשפטי לעיריה
עו"ד י. אלירז	-המח' המשפטית
עו"ד י. קמינצקי	-המח' המשפטית
מר א. אלקלעי	-מנהל היח' למבנים מסוכנים
מר י. בריסקין	-היח' למבנים מסוכנים
מר ז. זינגר	-סגן מנהל המח' לתכנון עיר
מר גולדשמיט	-סגן מנהל אגף הפיקוח על הבניה
מר פינקל	-אגף הפיקוח על הבניה
מר מ. כהן	-שרותי כבאות
גב' ד. רכלבסקי	-סגנית דובר העיריה

נציגי מינהלת הר-נוף
נציגי הדיירים, היזמים והקבלנים
נציג ארגון הקבלנים.

השתלשלות הענינים

24.12.87	-קרס בנין בשלבי בניה בשכונת הר נוף (בנין 418)
29.12.87	- מינהלת שכונת הר נוף פנתה למר כחילה, מ"מ ראש העיריה בבקשה למנות ועדה ציבורית.
	- מר כחילה מינה ועדה צבורית שהיא תת ועדה של ועדת המשנה לתכנון ולבניה.
30.12.87	- הועדה הציבורית סיירה באתר הבניה והתכנסה לדיון ראשוני במשרדי מינהלת הר נוף. בעת הסיור ניתנה הוראה להפסיק פינוי הריסות הבנין עד לסיום בדיקת הסיבות לקריסה. כמו כן הוחלט לבדוק יציבות חמשת הבנינים שראתה הועדה בסיור.
31.12.87	מפקד שרותי הכבאות מסר דו"ח ליו"ר הועדה הצבורית. הדו"ח מפרט את פעולותיהם בתהליך האשורים לבנין שקרס. נמסר ליו"ר הועדה הצבורית דו"ח מטעם אגף הפקוח על הבניה. הדו"ח מפרט את הליכי האשורים והפקוח על הבניה.
	מר כחילה מינה ועדת מומחים מקצועית בראשות המהנדס אמיל סלע. ועדת המומחים נתבקשה לבדוק הבנין שקרס וכן ארבעה מבנים נוספים באזור (מתוכם שניים מאוכלסים) אשר תוכננו ע"י אותו מהנדס (418, 457, 480, 434).
1.1.88	- הועדה הציבורית נתכנסה לישיבתה השניה. בישיבה זו הוצגה הועדה המקצועית ונמסרה התחייבות היזם למימון הוצאות הבדיקה עבור חמשת המבנים.
4.1.88	- הועדה המקצועית נתכנסה לישיבתה הראשונה. נקבע כי יש להרוס יתרת הבנין שקרס ולבצע בו בדיקות מסוימות בנוכחות המהנדס.
5.1.88	- ועדת המומחים המקצועית נתכנסה לישיבתה השניה.

2/..

רח' יפו 22 ת.ד. 775 ירושלים 91000 טל. 233251

שרוע יפו 22 ص.ب ٧٧٥ اورشليم ٩١٠٠٠ هاتف ٢٣٣٢٥١

11.1.88 - הועדה הציבורית נתכנסה לישיבתה השלישית.
- מבקר העיריה הגיש דו"ח בדבר פקוח העיריה על יציבות בניינים. בין המלצותיו פקוח הדוק יותר על קבלת תוצאות בדיקות מכון התקנים וקבלת הצהרות המהנדס תוך כדי בניה על יציקות ועל דגימות מהן.
- הועדה הציבורית נתכנסה לישיבתה השלישית.
- עו"ד ינובסקי (בא כח היזם מר י. פלאי) הגיש מכתב התחייבות למימון הוצאות הועדה המקצועית. המכתב נמסר ליח' למבנים מסוכנים.

13.1.88 - נתקבל מכתב ממינהלת הר נוף בענין תקלות נוספות והתמוטטויות שארעו במהלך הבניה בשכונת הר נוף.

15.1.88 - הועדה המקצועית הגישה דו"ח ביניים. במסקנותיה נקבע כי מבחינה תכנונית היו מספיק סיבות שיסבירו ההתמוטטות. בנוסף היו גם מגרעות בבצוע.

18.1.88 - הועדה הציבורית נתכנסה לישיבתה הרביעית. הוצג בפניה דו"ח הביניים של הועדה המקצועית.
- עו"ד קמינצקי שלח מכתב למר שטיין, מנהל אגף הרישוי, בו הוא מתבקש להביא לאשור ועדת המשנה לתכנון ולבניה הצעה להוספת תנאים להיתרי בניה. תנאים אלו יאפשרו בדיקה והפסקת עבודה ע"י היח' למבנים מסוכנים במקרה של תקלות תוך כדי בניה וכן חובה להמצאת תכניות קונסטרוקציה למשמרת בתוך ההיתר.

20.1.88 - יו"ר ועדת המומחים המהנדס א. סלע מסר טלפונית ליו"ר הועדה הצבורית מר א. קסוטו את מסקנות הועדה אשר בשל חומרתן אין להמתין עד להכנת הדו"ח הסופי.

21.1.88 - מסקנות ועדת המומחים נמסרו בכתב יד לועדה הציבורית. לפיהן ממליצה ועדת המומחים להכריז על כל חמשת המבנים שנבדקו במבנים מסוכנים. נקבע בין היתר כי התכנון היה לקוי ובנגוד לתקן הישראלי.
- מ"מ ראש העיר חתם על הודעות וצווי חזוקים למבנים המאוכלסים (480 ו-).
- הוצאו צווי הפסקת עבודה לבנינים שבבניה (417 ו-457).
- דו"ח ועדת המומחים נמסר ליזמים, לקבלנים ולבאי כוחם.
- יו"ר הועדה הצבורית מר א. קסוטו, עו"ד י. קמינצקי ומר א. אלקלעי נפגשו עם דיירי שני המבנים המאוכלסים ומסרו להם את מסקנות ועדת המומחים. נמסר לדיירים כי המבנים הוכרזו כמסוכנים ומומלץ לפנותם מיידית.

24.1.88 - מר א. קסוטו נפגש עם עו"ד שיפמן, בא כח חלק מהדיירים על מנת לזרז הליך הפינוי והחזוק.

25.1.88 -הוגש הדו"ח הסופי של ועדת המומחים.

27.1.88 - הועדה הציבורית נתכנסה לישיבתה החמישית. בישיבה הציגה ועדת המומחים את מסקנותיה והסבירה אותם לועדה הצבורית ולנציגי הדיירים, היזמים והקבלנים.
הועדה הצבורית דנה במסקנות ועדת המומחים ובהשלכותיהן. כמו כן העלתה הצעות לפעולה בעתיד לאור מסקנות אלו. החלה בגבוש המלצותיה.

1.2.88 - מר זינגר מסר למר אלקלעי רשימה של 44 היתרים שהוצאו מינואר 86 ועד דצמבר 87 בהם מופיע שמו של המהנדס חולין מתוכם 14 בנינים חדשים.

3/..

2.2.88 - עו"ד קמינצקי פנה למהנדס חולין בדרישה להעביר לעיריה בדחיפות רשימת בניינים שתוכננו על ידו בירושלים.

5.2.88 - מר לנדאו, מ"מ מנהל המח' לשרותי הנדסה פנה לעו"ד זיו וציין כי היח' למבנים מסוכנים, במשאבים העומדים לרשותה, אינה יכולה לבדוק את כל המבנים שתוכננו ע"י המהנדס חולין.

9.2.88 - ראש העיריה הפנה לשרי הפנים, העבודה והרווחה, הבינוי והשכון והמשפטים במכתב את תשומת לבם לגבי חשש ליציבת עשרים בניינים עקב ליקויי תכנון.

מסקנות

א. ועדת המומחים

מצב דו"ח מסקנות סופי של ועדת מומחים מקצועית המתייחס לחמשת הבנינים שנבדקו והמדבר בעד עצמו.
בעקבות דו"ח זה הוצאו צוי הפסקת עבודה לבנינים שבבניה וכן צוי פינוי וחיזוק לבנינים המאוכלסים.
ההערכות המהירה ושיתוף הפעולה של גורמי העיריה ראויים לציון ולהערכה.
הועדה הציבורית ממליצה לאמץ דו"ח מסקנות ועדת המומחים המצ"ב.

ב. המהנדס חיים חולין

מדו"ח ועדת המומחים עולה כי מר חולין אחראי לתקלות התכנוניות ולחוסר יציבות הבנינים שנבדקו. מבדיקה שנערכה נמצא כי חולין תכנן בשנתיים האחרונות 44 מבנים בירושלים וקרוב לודאי שתכנן מבנים נוספים בירושלים ובמקומות אחרים בארץ.

הועדה ממליצה:

1. לפנות לרשם המהנדסים על מנת שיבדוק עקב הנסיבות אם יש מקום לפסילתו של חולין כמהנדס.
2. עד לקבלת תוצאת בדיקת הרשם כמפורט לעיל מוצע לשקול הפסקת קבלת תכניות בחתימת חולין.
3. לדרוש ממשרדי העבודה, המסחר והתעשיה, הבינוי השיכון והפנים בדיקה מקפת של הבתים שתוכננו על ידי חולין.
4. מוצע לפנות לכל הקבלנים דרך ארגון הקבלנים בירושלים ולהפנות תשומת לב לחשש האפשרי למסקנות ועדת המומחים.

ג. מהנדסים נוספים

הועדה ממליצה לפנות לממונה על התקנים במשרד המסחר והתעשיה ולמועצת המהנדסים ולהסב תשומת ליבם לעובדה כי קיים חשש שמהנדסים נוספים פועלים ומתכננים עפ"י אותה שיטה אשר כאמור אינה עונה על התקנים הישראלים.

4/..

עירית ירושלים
بلدية اورشليم - القدس

חבר מועצת העיריה
عضو المجلس البلدي

ירושלים

ד. <u>קבלנים יזמים ומהנדסים רשומים</u>

הועדה מפנה תשומת לב היועץ המשפטי לעיריה לבעיתיות שבביצוע עבודות בניה על ידי קבלנים ו/או יזמים שאינם רשומים בחוק.
במקרים הנדונים מציעה ליועץ המשפטי להפנות את שמות היזמים והקבלנים המעורבים בבנינים שנבדקו לרשם הקבלנים כדי שיבדוק אם היו רשאים לבצע את הקמת הבנינים ולנקוט בצעדים המתבקשים מכך.
כמו כן מוצע להסב תשומת לב מועצת המהנדסים למצב בו מהנדסים אינם מבוטחים באופן סדיר.

ה. <u>פיקוח על תכנון ובניה</u>

במצב הנוכחי מפקחי העיריה בודקים חריגות מהיתרים (ביחס לשטחים, מידות, גבהים ו-% בניה).
חוזק הבטון בתיקרות טעון אישור ממכון התקנים.
פעולות אלה מתבצעות באופן תקין.

אגף הרישוי אינו בודק חישובים סטטיים המוגשים על ידי המהנדס המתכנן ואינו ערוך לבדיקה זו, האגף מסתפק בחתימתו ובהצהרתו של המהנדס כי החישובים הסטטיים נעשו לפי דרישות החוק והכללים המקצועיים המקובלים.

לאור מה שקרה בהרנוף מוצע לפנות לגורמים הממשלתיים לבדוק אם מצב זה מספק, ושמא יש צורך במקרים מיוחדים או באופן שוטף להקים גוף ממלכתי שיבדוק ויאשר את החישובים הסטטיים.

כמו כן מפנה הועדה תשומת לב לקושי שהיה בקבלת תכניות קונסטרוקציה בעת שנדרשו על ידי ועדת המומחים לצורך הבדיקה.

ו. <u>תנאי היתרי בניה</u>

מוצע להוסיף תנאים להייתרי הבניה הנוכחיים אשר יקבעו כי:

א. חובת בעל היתר להפסיק בניה עפ"י דרישת מהנדס מבנים מסוכנים עד קיום דרישות המהנדס.
ב. חובת ביצוע עבודות בניה על ידי קבלן רשום בהתאם לחוק.

הועדה מודה לכל הגורמים שסייעו במהלך עבודתה.

בכבוד רב,

אבי קסוטו
חבר הנהלה

רח' יפו 22 ת.ד. 775 ירושלים 91000 טל. 232251
شارع يافا ٢٢ ص.ب ٧٧٥ اورشليم ٩١٠٠٠ هاتف ٢٣٢٢٥١

ירושלים

ו' בשבט התשמ"ח

24.1.88

עיריית ירושלים
بلدية اورشليم - القدس

המחלקה לשרותי הנדסה
دائرة الخدمات الهندسية

ירושלים

לכבוד
סגן ומ"מ ראש העיר
מר אברהם כחילה

אדון נכבד

הנדון: בדיקת 5 בנינים בהר נוף י-ם

דו"ח סופי

סמוכין: בכתבך מס' 29168 מיום 31.12.87

בפנייתך הנ"ל נתבקשה הועדה לבדוק סיבות ההתמוטטות של בנין מס' 419 (18) ולבדוק אם קיימת סכנה דומה בבנינים מס' 418 (17) ו- 457 אשר בביצוע ובבנינים המאוכלסים מס' 434 ו- 480.

1. כללי

הועדה קיבלה תכניות קונסטרוקציה, תכניות ארכיטקטורה, חישובים סטטיים ורשימות רשתות פלדה כמפורט בנספח המצורף.

הועדה קבלה יומני עבודה, תעודות לבדיקות פלדה, חלק מתכניות הקונסטרו-קציה והארכיטקטורה וחלק מהחישובים הסטטיים ורשימות רשתות פלדה. /לא

הועדה ביקרה בבנינים הנ"ל והתרשמה ממצבם.

הועדה שמעה את המהנדס חיים חולין, אך לא קיבלה ממנו חישובים סטטיים מלאים ולא קיבלה ממנו גיבוי חישובי מלא לתכנון הבנינים.

חברי הועדה ערכו חישובים סטטיים מדגמיים לביסוס הערכותיהם ביחס ליצי-בות והוזק המבנים ויזמו בדיקות בטונים של בנין 419 (18) מתוך חלקי ב-נין שהתמוטט ובדיקות יסודות, אשר מפורטים בנספחים המצורפים.

תעודות בדיקות הבטונים אשר בוצעו ע"י מכון התקנים בזמן היציקה כפור-טות בנספח המצורף. לא נמסרו בדיקות בטונים נוספות.

2. מסקנות הועדה

2.1 בנין 419 (18)

א. די היה בלקויי התכנון של הקונסטרוקציה כדי לגרום להתמוטטות הבנין.

ב. בדיקות בטונים מהשלד וממצאים הזותיים בסמוך הצביעו על לקויי ביצוע רציניים, בעיקר ביציקת האלמנטים האנכיים, דהיינו קירות עמודים.

./2..

2.2 שלד כל חמשת הבנינים שנבדקו

א. תכנון הקונסטרוקציה מצביע על סטיות חמורות ביחס לדרישות כנפורט בת"י 466 חלקים 1, 2 וכן ת"י 413, כמתחייב בחוק התכנון והבניה.

ב. על פי החישובים הסטטיים הכידגמיים של הברי הועדה הוברר שאלמנטים ראשיים של השלד מיצו את יכולתם לשאת את עומסי התכן בחתכים הקריטיים שלהם, בהתבסס על חריגות בתכנון בלבד ומבלי להביא בחשבון החלשה נוספת אפשרית כתוצאה מבצוע לקוי.

ג. הלקויים בתכנון נוגעים לעובי האלמנטים, לכמויות הזיון בתקרות ובקורות הסמויות, אי הקדחה כוחלטת על כללי עיגון וחפיה של כוסות בודדים ורשתות הברזל, בקבלת כחות ההכן בחדירה, בחכן העמודים והקירות התוככים.

ד. לא נראה כי קיים פהרון כל שהוא לקבלת כחות אפקיים בעיקר בעקבות רעידת אדמה.

ה. יש אי התאמה בין תכנון ובצוע וכן פרטי זיון לקויים או חסרים.

ו. חסר כרוס אלמנטרי בתכניות הקונסטרוקציה, עד כדי פגיעה אפשרית בהבנת התכניות לטען בצוע תקין.

ז. בחלק התחתון של בנין 419 וביתר הבנינים לא נמצאו ממצאים הכעידים על כשל קרב.

הדבר יוצר תהומה של מראית עין של יציבות מדומה הקיימת לבנינים.

ח. העדר ממצאים כנ"ל מוסברת ע"י שנוי בפריסת מעבר הכחות הפנימיים אשר פועלים באלמנטי השלד, לעומת המתוכנן במקור, בהשתתפות הבלתי מתוכננת של המהיצות (אשר הינן אלמנטים פריכים), השתתפות הנחשבת כמסוכנת.

סיבה נוספת להעדר מימצאים נעוצה בכך שלא כל העומסים עבורם יש לתכנן את המבנה פועלים ובעיקר פעולת העומסים האופקיים האפשריים לא נכרת.

ט. קיים חשש שגורם מסויים כתרם עד כה לשמירת היציבות ייעלם, או שעומסים נוספים יפעלו ואז המבנה יגיע למצב של כשל, אשר עלול להיות פתאומי ללא התראה.

3. המלצות הועדה

א. יש להכריז על החלק התחתון של הבנין 419 (18) ועל הבנינים 418 (17) ו- 457 כמבנים מסוכנים ולחייב היזוקם ועמידתם ב- ת"י, לגבי החלקים הבנויים ולאלה שטרם נבנו.

ב. יש להכריז על הבנינים המאוכלסים מס' 434 ו- 480 כמבנים מסוכנים ולהתיר את איכלוסם מחדש רק אחרי חיזוקם והוכחת עמידתם ב- ת"י.

.3/..

ג. בנוסף לאמור לעיל יש לבחון מחדש ביסוס המבנים ולשם כך להעזר בבדיקות קרקע והנחיות ביסוס.

ד. יש להרוס כל מה שנותר מהחלק העליון של הבנין 419 (18) ובבניתו מחדש להפרידו לחלוטין מהחלק התחתון על ידי תפר התפסטות בכל הגובה.

ה. תכנון החיזוקים של הבנינים יבוצע על ידי מהנדסים מומחים מאושרים ע"י עירית ירושלים, אשר יקבלו על עצמם את האחריות ליציבות הבנינים ויאשרו גישת הפועלים, הדיירים או האנשים האחרים לתוכם.

ו. הועדה רואה בהגשת דו"ח סופי זה כסיום עבודתה לפי כתב המינוי.

4. הערות הועדה

א. יש לבדוק יציבותם על פי ת"י של הבנינים האחרים שתוכננו על ידי חיים חולין לפי עקרונות דומים.

ב. יש לחייב כל מהנדס מתכנן קונסטרוקציה להמציא ביחד עם הצהרתו על האחריות לחישובים סטטיים גם צילום של פוליסת הביטוח הנקצועי שלו כמקובל בחוזים במוסדות ציבור.

ג. הועדה כמליצה ליזום הקמת מערכת בקרה שיכולה להתמודד עם הבעיות של תיאום בין תכנון, ביצוע ופיקוח.

ד. יש לחייב קבלנים להיות רשומים אצל רשם הקבלנים כחוק ולהמציא תעודת בישוח לכיסוי ביצוע לקוי כתנאי למתן היתר בנייה.

5. שכר הטרחה לחברי הועדה

שכר הטרחה המגיע לחברי הועדה ישולם ע"י עירית ירושלים על פי תעריף שעות העבודה למהנדס בכיר של לשכת המהנדסים.

מר אמיל סלע - מהנדס יו"ר הועדה	.....
מר אריה ורשבסקי - מהנדס	.....
מר דוד דוד - יועץ קרקע	.....
מר עמאי יודיקין - מכון התקנים	.....
פרופ' אברהם פיזנטי - הטכניון חיפה	.....
מר יצחק ליסינגר - מהנדס משרד העבודה	.....
מר רוברט בריסקין- מהנדס	.....

עיריית ירושלים
بلدية اورشليم - القدس

המחלקה לשרותי הנדסה
دائرة الخدمات الهندسية

נספח מס' 1

תכניות ומסמכים שנתקבלו ע"י הועדה

1. תכניות קונסטרוקציה

בנין 419 (18)	6 תכניות
בנין 418 (17)	" 10
בנין 457	" 14
בנין 434	" 6
בנין 480	" 2

2. חישובים סטטיים

בנין 419 (18)	3 דפים
בנין 457	" 4
בנין 434	" 2

3. רשימת רשתות פלדה

בנין 419 (18)	1 דף
בנין 434	" 1

4. תכניות הגשה (ארכ')

בנין 418 (17)

בנין 457

בנין 434

בנין 480

5. תכניות ארכ' 1:50

בנין 434	3 תכניות

רח' הלל 33 ת.ד. 775 ירושלים 91000 טלפון 237511
המוקד העירוני לשרותך טל' 666666 - 661666

שרוע הלל 23 ص.ب ٧٧٥ اورشليم ٩١٠٠٠ هاتف ٢٣٧٥١١
مركز بلدي خاص لخدمتك تلفون ٦٦٦٦٦٦ — ٦٦١٦٦٦

עירית ירושלים
بلدية اورشليم - القدس

המחלקה לשרותי הנדסה
دائرة الخدمات الهندسية

ירושלים

רשימת הנספחים האחרים

נספח מס' 2 -	חישובים סטטיים		אריה ורשבסקי
" " 3	חישובים סטטיים		פרופ' פיזנטי
" " 4	חישובים סטטיים		אמיל סלע
" " 5	בדיקות בטון	סרי	
" " 6	בדיקת בטון	קשוי	
" " 7	בדיקת יסודות		

רח' הלל 23 ת.ד. 775 ירושלים 91000 טלפון 237511
המוקד המרכזי לשרותך טל' 666666 - 666666

شارع هلل ٢٣ ص.ب ٧٧٥ اورشليم ٩١٠٠٠ هاتف ٢٣٧٥١١
مركز بلدي خاص لخدمتك تلفون ٦٦٦٦٦٦ - ٦٦٦٦٦٦