



בית המשפט העליון
المحكمة العليا
THE SUPREME COURT OF ISRAEL

JUSTICE ISAAC AMIT
ACTING PRESIDENT

القاضي إسحاق عميت
القائم بأعمال الرئيس

השופט יצחק עמית
ממלא מקום הנשיא

כ"ג בטבת התשפ"ה
23 בינואר 2025
4700-2007-2025-000846

התייחסות תמציתית לטענות המועלות בענין "בניה בלתי חוקית" ושליטת המצג המטעה לביצוע

עבירות

אקדים ואומר כי טענות שהופנו כלפי ושהועצמו לצערי בתקשורת, אין בהן ממש. כפי שצינתי בתשובתי מיום 27.10.2024 להסתייגויות קודמות, שחלקן הוגש גם לאחר חלוף המועד, דומה כי גם ההסתייגות הנוגעת לביתי הפרטי הוגשה במסגרת "קמפיין" מאורגן ומתוזמן.

לגופם של דברים, להלן עיקרי העובדות הצריכות לעניין:

1. בחיפוש אחר רכישת בית מגורים למשפחתי, בת זוגי ואני פסלנו בזה אחר זה בתים במבשרת ציון מחמת שהיה ברור על פניו, כי בוצעו בהם חריגות בניה. הבית שנרכש לבסוף בשנת 2019, נחזה כמבנה שאין בו חריגות, וזאת גם על-פי הצהרת המוכרים. עם הגשת הבקשה להיתר לצורך השיפוצים בבית שרכשנו, הסתבר ששטח בנוי בן כ-15 מ"ר שהיה מקורה בגג רעפים, מצוי בחריגה מההיתר המקורי, והיה קיים כך כ-40 שנה מבלי שננקטו הליכים לגביו. לפיכך, איש המקצוע שאותו שכרנו לשם קבלת היתר בניה לשיפוצים בבית, פעל גם להסדרת נושא הגדלת שטח הבית במסגרת "בקשה להיתר לשינויים", לרבות תשלום אגרות והיטל השבחה בסך של כ-50,000 ש"ח, ועד לקבלת היתר כדין, שאושר ע"י הוועדה המקומית עוד ביום 30.4.2020 והונפק ביום 19.8.2020 ומספרו 20190675.

2. במסגרת הבקשה להיתר שעיקרה כאמור אישור הגדלת השטח, ביקשנו גם את החלפת גג הרעפים שהיה קיים בפועל (מעל השטח המוגדל בן כ-15 מ"ר), בתקרה קשיחה, מתוך שסברנו כי מבחינה פונקציונלית עדיף לבצע תקרה יצוקה ומסיבית מעל השטח האמור. יצויין שהבקשה להחלפת גג הרעפים בתקרה יצוקה, נבעה מיוזמתנו ולא מדרישת הוועדה לתכנון ובניה, והיא אושרה והותרה בהיתר, אך לא נמנתה ברשימת ארבעת "תנאי ההיתר".



בית המשפט העליון
المحكمة العليا

THE SUPREME COURT OF ISRAEL

JUSTICE ISAAC AMIT
ACTING PRESIDENT

القاضي إسحاق عميت
القائم بأعمال الرئيس

השופט יצחק עמית
ממלא מקום הנשיא

3. במהלך תקופת תוקפו של ההיתר (עד ליום 18.8.2023) מומש רוב רובו של ההיתר, למעט מימוש הבקשה בהקשר ליציאת תקרה קשיחה בשטח שנותר מקורה על-ידי גג רעפים בלבד. בעניין זה היתה התלבטות ביחס למידת הנחיצות בתקרה הקשיחה לתפקוד הבית ועיצובו. ההנחה היתה שהחלפת גג הרעפים הישן בגג רעפים חדש, לעומת יציאת התקרה הקשיחה, היא בבחינת מימוש מינימליסטי, לעומת המצב המכסימלי שהותר ממילא לבצע על פי ההיתר.
4. איש המקצוע שליווה את הליך הרישוי והביצוע מסר לנו כי הסתיים ענייננו מול הוועדה. בינתיים חלפה תקופת תוקפו המקורית של ההיתר. ואולם, הגם שאופן הקירוי של השטח הנ"ל שאושר בהיתר הינו נושא משני ביחס לאישור הגדלת שטח הבית וביחס לכלל מרכיבי ההיתר, הרי שלמען הסר כל ספק, ולשם הזהירות, נקטנו הליך להארכת תוקפו של ההיתר ובמסגרתו אישרה הוועדה לתכנון ובניה הראל ביום 22.1.2025 את החידוש והארכת התוקף של היתר הבניה האמור לעיל. בעקבות כך ייבחן כעת הצורך להסדיר את נושא אופן הקירוי של השטח שאושר להגדלה.
5. מהאמור לעיל, ברור שאין בסוג או באופן הקירוי כדי ליצור "עבירת שימוש" בשטח של כ-15 מ"ר שהיה בנוי בעבר, הוכשר ביוזמתנו, שולם בגינו היטל השבחה וניתן לגביו היתר כדין.

ב ב ר כ ה ,

יצחק עמית