

**המבקשת:**

האגודה לזכויות האזרח בישראל  
המוקד לפליטים ולמהגרים (ע"ר)  
א.ס.ף – ארגון סיוע לפליטים ומבקשי מקלט בישראל (ע"ר)  
ע"י ב"כ עו"ד עודד פלר ועו"ד טל חסין  
מרחוב נחלת בנימין 75, תל אביב 6515417  
טל': 03-5608185, נייד: 052-8598351, פקס: 03-5608165

- נ ג ד -

**המשיבות:**

1. עיריית פתח תקווה והוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה  
ע"י ב"כ עו"ד שרה פריש ו/או אהרון שפרבר ו/או יחזקאל  
ריינחרץ ו/או ליאת קינן ו/או פנינה גורן ו/או תגי כהנא ו/או יעקב  
ברכה ו/או דוד הרשקוביץ ו/או שמעון מגריל ו/או אשר אילוביץ  
ו/או ענת שורץ ו/או מוריה גילח ו/או מיכל אגסי ו/או אבינועם פרץ  
ו/או חגית וילנסקי ו/או גיל זילבר ו/או שמעון דרור ו/או רונה  
נוימן-ליטווק ו/או אביעד יונתי ו/או מיטל דוידוביץ' ו/או שרון  
פוגל ו/או שירן פרנקל ו/או אריאל ליבר ו/או יוני שורץ ו/או איילת  
צור ו/או הדס מושקוביץ ו/או רוני ויסר ו/או רון שמואל  
מרח' מוטח גור 9 ת.ד. 3363 פתח-תקווה 49517  
טל': 03-9239010 פקס': 03-9239015

2. חברת החשמל לישראל בע"מ  
ע"י ב"כ עו"ד עדית וייס ועו"ד גל אמיר  
מרח' קרימניצקי 7 תל אביב  
טל': 03-6271320 פקס: 03-6271166

3. מיתב – תאגיד איזורי למים וביוב בע"מ  
ע"י ב"כ עו"ד צור תורגימן  
מרח' העלית השניה 5 פתח תקווה  
טל': 03-9395555

## תגובת המשיבות 1 לבקשה למתן צו ארעי וצו ביניים

עיריית פתח תקווה (להלן: "עיריית פ"ת" או "העירייה") והוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה (להלן: "הוועדה המקומית"), (להלן ביחד: "המשיבות") מתכבדות להגיש תגובתן לבקשה למתן צו ביניים וצו ארעי, אשר הוגשה במסגרת עתירה מנהלית בהולה, בה התבקש בימ"ש נכבד זה להורות למשיבים להימנע מניתוק נכסים שבהם מתגוררים אזרחים זרים אפריקאים בעיר פתח תקווה מחשמל ו/או ממים על פי סעיף 157א(ו) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק" או "חוק התכנון והבניה") ולחבר לחשמל ו/או למים את הנכסים שנותקו בשבועות האחרונים, עד להכרעה בעתירה ולמצער עד לאחר הדיון בה וכן צו ארעי עד לתכרעה בבקשה זו.

המשיבות תהינה מיוצגות ע"י ב"כ כאמור בפתיח לכתב תגובה זה, ומען לצורך קבלת כתבי בי - דין הוא כתובת משרד ב"כ.

התדגשות בציטוטים השונים המופיעים בגוף התגובה הוספו כולן, אלא אם נכתב במפורש אחרת.

בדיון שהתקיים ביום 1.3.2017 בבקשה לצו הביניים החליט בית המשפט הנכבד, בתמצית, להורות למשיבה 2 – חברת החשמל לישראל בע"מ (להלן – "חברת החשמל") ולמשיבה 3 – מיתב – תאגיד איזורי למים וביוב בע"מ (להלן – "מיתב" או "תאגיד המים") לחבר את 12 הדירות אשר נותקו במהלך 24 השעות האחרונות מחיבורי המים והחשמל, בכפוף לכך שלא קיימת מסוכנות קונקרטית בהן ולהימנע מניתוקים של דירות נוספות, עד למועד הדיון.

## א. פתח דבר

1. פיצולה של דירה אחת למספר יחידות דיור נעשית במטרה למקסם את רווחיו של בעליה והינה עבירת בנייה חמורה המהווה כיום מכת מדינה. עתירה פופוליסטית, אמורפית ולא קונקרטיית בעליל זו, אינה מתמודדת עם עובדות אלו, ובעיקר עם העובדה שקיימת סכנה בטיחותית טבועה בדירות מפוצלות.
2. הסכנה הבטיחותית נגרמת כתוצאה מבניית היחידות הדיור המפוצלות, תוך התעלמות מוחלטת מהוראות בטיחות אש וכתוצאה מהתקנה בלתי חוקית של מערכות חשמל, מים וגז בדירה.
3. חסכנות הטבועות בדירה אינן נחלתם של דיירי הדירות המפוצלות בלבד, אלא נחלת כלל הדיירים בבניין בו בוצעה הבניה הבלתי חוקית, אשר במקרים רבים מהווים אף הם אוכלוסיות מוחלשות.
4. המשיבות פועלות בכל החזיתות במלחמה בדירות המפוצלות וניתוקן של יחידות הדיור מתשתיות הינו נדבך אחד בלבד, כתלק מההליכים הננקטים כנגד בעלי הדירות ועבירות הבניה שבוצעו. הליכים אלו מבוצעים על פי נהלים סדורים ועבודת שטח נרחבת למיגור התופעה. ניתוק התשתיות מתבצע, לאחר מתן התראה של 14 יום על כך, לשוכרי הדירות. המשיבות אינן בודקות מראש את זהות שוכרי יחידות הדיור המפוצלות, אלא את דבר פיצולן של הדירה המושכרת.
5. המשיבות טענה כי דין הבקשה, כמו גם העתירה בכללותה להידחות על הסף:
  - 5.1. ראשית, העתירה נעדרת עילה, שכן בסופם של ההליכים הננקטים כנגד דירות מפוצלות אלה, ממילא יצוו בעלי הדירות להשיב את מצבן לקדמותו ובתוך כך לפנות את השוכרים מיחידות הדיור.
  - 5.2. שנית, אין כל יריבות בין המשיבות ובין שוכרי הדירות, שכן בעלי הדירות הם יריביהם של העותרים, משום שהם אלו, אשר במטרה למקסם את רווחיהם, השכירו לעותרים יחידות דיור, המחוות סכנה בטיחותית, תוך ביצוע עבירות בניה חמורות.
  - 5.3. שלישית, העותרים חשתהו שיהיו קיצוני בחגשת העתירה ועל אף שידעו מבעוד מועד על חנינוק הצפוי לא עשו דבר למנעו והגישו עתירה זו בדיעבד, לאחר ביצוע הצפוי.
  - 5.4. רביעית, העותרים – במודע – לא מיצו את ההליכים הקבועים בחוק לערור על החלטת הניתוק ובחרו ב"כביש עוקף" להליכים אלו ולא בכדי.
  - 5.5. חמישית, בנסיבות הדין בניתוק דירות מפוצלות מתשתיות, יש לבחון בחינה פרטנית נסיבותיו של כל ניתוק בנפרד ואין כל מקום להכללה שהעותרים מבקשים לייצר בגידרית של עתירה זו.
6. לגופם של דברים, תטענה המשיבה כי פיצול דירות הינה עבודה בניה הטעונה היתר בניה כדין, משלא התקבל היתר בניה כדין, מהווה פיצול הדירה סטייה קיצונית מההיתר, המחייב ניתוק הדירה המפוצלת מתשתיות ומקים חזקה כי קיימת סכנה בטיחותית לדייריה, באופן שהנטל להוכחת אי מסוכנות המגורים בדירה עובר לבעלי הדירה המפוצלת.
7. מאזן הנוחות נוטה בבירור לטובת האינטרס הציבורי, על פני אינטרס השוכרים, שכן על כף המאזניים עומדת מחד – בנייה בלתי חוקית המסכנת את השהים בה ובסביבתה, ומאידך – רצונם של הדיירים להתגורר בדירה המסוכנת, לאחר שהותראו מראש על ניתוקה מתשתיות וכאשר ממילא לא ניתן יהיה להתגורר בה, לאחר שיושלמו ההליכים הננקטים בגין עבירות הבניה החמורות, שבוצעו בדירה.

## ב. פיצול דירות - מכת מדינה

### 1.1. דירות מפוצלות במטרה למקסם את רווחים של בעליהן.

8. בשנים האחרונות הפכה תופעת פיצול הדירות במרכזי הערים הותיקות למכת מדינה.
9. תופעה זו נובעת ראש וראשון מבצע כסף. תופעת פיצול הדירות הינה בניה בלתי חוקית של יח"ד של בעלי דירות לתשקעה במטרה למקסם את רווחיהם הכספיים.
10. הדירות הללו נקנות על ידי משקיעים, אשר לצורך מקסום רווחיהם, מפצלים כל דירה למספר יחידות דיור – ללא היתר ותוך בנייה בלתי חוקית, וחיבור בלתי חוקי לתשתיות וזאת על מנת למקסם את רווחיהם, שכן לאחר הפיצול מושכרת כל דירה קטנה שנוצרת בדמי שכירות, באופן שמכפלת דמי השכירות של כל הדירות המפוצלות עולה על דמי השכירות לדירה טרם פיצולה.
11. בעיריית תל אביב, לדוגמה, החלה חלוחמה בפיצול הדירות עוד בשנת 2010, עת החלה העיריה בפעולות למיגור התופעה, באמצעות ניתוקי חשמל לדירות והגשת כתבי אישום כנגד בעלי הדירות. עניינים אחדים הכרוכים בחלוחמה זו ידונו להלן (לדוגמה – עניין חכמון שידון להלן).

ידיעות שפורסמו בעיתון גלובס מיום 20.12.2010 ומיום 25.10.2010 מצ"ב כנספח 1 לתגובה זו.

12. אף בעיריית חולון, החליטה הועדה המקומית להיאבק בתופעת פיצול הדירות, אשר הפכה למכה בעיר, בכל האמצעים העומדים לרשותה, לרבות באמצעות הסמכות המוקנית לה בסעיף 157א(ו) לחוק – לניתוק תשתיות לדירות המפוצלות וקיבלה רוח גבית לפעולותיה מועדת הערר בחל/16/6009 בנימין עוזיאל ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון (פורסם בנבו, 3.7.2016) (להלן – "עניין בנימין עוזיאל").

### 2.2. המסוכנות הנגרמת כתוצאה מפיצול דירות -

13. כתוצאה מפיצול דירה, ולמעשה מהבניה הבלתי חוקית שבגדרה הוא נוצר, נגרמת מסוכנות קונקרטיה לדיירי הדירה המפוצלת, לדיירי הבניין האחרים, המתגוררים בדירות שלא נעשתה בהם בנייה בלתי חוקית ולסביבת המגורים בכללותה. מסוכנות זו נגרמת משתי סיבות עיקריות:

13.1. מסוכנות הנגרמת כתוצאה מהתקנה בלתי חוקית של מערכות חשמל, מים וגז –

13.1.1. בנייה בלתי חוקית של דירות מפוצלות מחייבת אספקת תשתיות חשמל, מים וגז לדירות אלו.

מאחר ולדירה בתצורתה המקורית מגיעות תשתיות אלו מתוך מטרה לספקן למשפחה אחת המתגוררת בה, פיצול הדירה מחייב פיצול חיבורי התשתיות המגיעות לדירה ליחידות הדיור המפוצלות. מערכות תשתיות אלו, המגיעות לדירה כשחן מיועדות לשרת דירה אחת ומתוכננות ככאלו, מפוצלות בשטח דירה המפוצלת לארבע יחידות דיור קטנות ל-4 מערכות נפרדות.

13.1.2. בעלי הדירות, אשר עושים דין עצמי ובונים באופן בלתי חוקי, לעיתים 4 או 5 דירות בשטח של דירה מקורית אחת, מתוך מטרה למקסם את רווחיהם, מבצעים אגב כך - באופן בלתי חוקי, מערכות תשתית חשמל, מים וגז לדירות המפוצלות. עבודות אלו אינן מבוצעות על ידי בעלי מקצוע מוסמכים, שכן מטרת בעלי הנכסים הינה כאמור לחסוך בעלויות ולמקסם את רווחיהם. כמו כן, איש מקצוע מוסמך ואחראי, מעולם לא יסכים לבצע עבודות בלתי חוקיות, ומאולתרות מסוג זה.

13.1.3. מערכות התשתיות מותקנות ללא כל התייחסות להוראות הבטיחות החלות על תשתיות אלו בדן ובתקני הבטיחות. כך לדוגמה, מערכות החשמל בדירות המפוצלות אינן מותקנות בהתאם לדרישות חוק החשמל ותקנותיו. חיבורים "פרוביזוריים" של כבלי חשמל וגז מותקנים בדירות באופן לא חוקי ואינם עומדים בתקני הבטיחות הנדרשים. חיבורי מים מותקנים באופן פיראטי ובניגוד לתקנות הרלוונטיות וכיו"ב.

13.1.4. מיותר לציין שחיבורים אלו אינם נבדקים מעולם על ידי רשות מוסמכת כלשהי, לא ע"י המשיבה 2 ולא ע"י המשיבה 3, כנדרש בהליכי רישוי בניה תקינים. לא נערכת בקרה כלשהיא על ידי רשות מוסמכת - לא בשלב התכנון ולא בשלב הביצוע, שכן המדובר כאמור בבניה בלתי חוקית שמעולם לא אושרה בהליכי רישוי בניה כלשהם.

13.1.5. בשל כך, יתכנו מצבים בלתי תקינים בהם כבלי חשמל, גז ומים מותקנים באופן העלול לגרום להצתות ולדליקות, באופן המהווה סכנת חיים.

### 13.2. מסוכנות הנגרמת כתוצאה מכניית הדירות תוך התעלמות מהוראות בטיחות אש -

13.2.1. כאמור, במקור – טרם הפיצול – תוכננה ונבנתה דירת אחת גדולה ובה נתיבי מילוט מוסדרים בעת שריפה. ואולם, בבואם לפצל את הדירת הגדולה לדירות קטנות, בבנייה בלתי חוקית, מתעלמים בעלי הנכסים מהוראות בדבר בטיחות אש המפורטות כיום ברחל בתך הקטנה בתוספת השלישית לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970 (להלן – "תקנות בקשה להיתר"). הוראות מפורטות אלו כוללות התייחסות לנתיבי מילוט, חכוללים דרכי מוצא, פרוזדורי מילוט ועוד.

למען הנוחות, מפורטות הוראות בטיחות אש באתר רשות הכבאות וההצלה בכתובת <http://www.102.gov.il/ConstructionNBusiness/Building-permits/Pages/Shalhevet.aspx>

13.2.2. כך לדוגמה מפורטות הוראות בטיחות אש המחויבות בבניין מגורים שגובהו עד 13 מטרים ושאינו כולל בניה תת קרקעית. תשומת לב בית המשפט הנכבד לדרישות הנוגעות לאישורי גורמים מוסמכים, כדוגמת בדיקת מעבדה מוסמכת:

- 3.8.4.3 מנעול בזלת בדרך המוצא - כל דלת תהיה ניתנת לפתיחה מכיוון המילוט ללא מפתח נשלף(באמצעות כגון: מנעול פרפר או לחילופין סיבוב הידית גורם לפתיחת הנעילה מכיוון המילוט)
- 03.04.05.06 א' מטפה אבקה 3 ק"ג. הערה: יותקנו בבניין או בחלק מהבניין בהתאם לדרישות המפורטות בת"י 129 חלק 2 מטפים מיטלטלים: התאמה, התקנה וסימון יותקן בכל דירת.
- 3.8.16.2 יציאה ממרתף המשמש חלק מדירת מגורים
- 0.11 נספח תיאור אמצעים לבטיחות אש 11א' שיסומן בתוכנית בהתאם להוראת נציב 532 "אופן הגשת נספח אמצעי בטיחות אש ומקרא אחיד"
- 3.2.6.1 פרוזדור מוגן
- 3.2.7.1 פרוזדור פתוח מוגן
- 3.2.8.1 גג מוגן
- 3.2.11.1-3.2.11.9 אזור מחסה
- 3.2.14.1 מיקום דרכי מוצא
- 3.2.17.1 תאורת חירום
- 3.2.18.1 שילוט
- 3.3.1.2 הפרדת חדר מדרגות מהבניין
- 3.3.2.1 עמידות אש של שלד הבניין
- 03.04.06.01 סידורי אספקת מים למערכת כיבוי אש

- 3.6.1.2 חומרי בניה ומוצרי גימור בחדר מדרגות המשמש מוצא בטוח
- 3.8.4.6 כיוון פתיחת דלת במוצא בטוח
- 3.8.6.2 מעבר מדורג משותף בבנייני מגורים מדורגים
- 3.8.18.2 מרחק הליכה בדירת מגורים
- 3.8.23.1 דרך גישה, רחבת הערכות וחלונות חילוץ (מגורים): דרישות כלליות
- 3.8.26.1 אופני שליטה בעשן
- 3.8.26.2 סידורי שליטה בעשן בבניין מגורים
- 10.01 מערכת החשמל תוכנן לפי חוק החשמל תשי"ד - 1954 ותקנותיו המעודכנים בתקנים ישראלים תקפים.
- 11.03 יש לסמן על תוכנית התגשה את המיקום העקרוני של צובר הגז המוצע.
- 30.01.01 אישור מעבדה מוכרת כי מערכת גילוי אש ועשן תוכננה ובוצע עפ"י ת"י 1220 חלק 3. כאשר נדרשת מערכת גילוי אש ועשן.
- 30.01.12 אישור מעבדה מוכרת כי התקנת דלתות אש בוצע עפ"י ת"י 1212 חלק 4.4 - התקנה.
- 30.01.13 אישור מעבדה מוכרת כי התאמת חומרי בניה וגימור בוצעו עפ"י ת"י 921 - חלק רלוונטי.
- 30.01.14 אישור מעבדה מוכרת כי מיסתורי הכניסה בבנייני מגורים תוכננו ובוצע בהתאמה לתקן ישראלי ת"י 921 חלק 2.
- 30.02.03 הצהרת מהנדס פיקוח הבנייה על ביצוע הפרדות אש ואטימת מעברים למעבר אש ועשן בהתאם למפורט ע"ג נפסח תיאור אמצעים לבטיחות אש ובהתאם לתוראות היצרן. לתצהרה תצורף: 1) תעודת בדיקה לכל מחסום אש המעידה על זמן עמידות החומר; 2) מכתב נלווה המציין כי החומרים המתוארים בתעודות בדיקה מס' \_\_\_\_\_, הם החומרים אשר יושמו במבנה בגוש \_\_\_\_\_, חלקה \_\_\_\_\_, מגרש \_\_\_\_\_.
- 3.2.1.1 - 3.2.1.27 דלתות
- 03.04.05.04 התקנת גלגלון כיבוי אש בקוטר 3/4 צול עם מזנק צמוד. תשתית הצינורות לגלגלון תהיה מתכת. תקנות תכנון ובנייה נדרש: 1. בכל מפלס קומתי בקרבת פתחי הכניסה לקומה, או במקום אחר בקומה שיקבע על ידי עורך הבקשה 2. לבנין מגורים מדורג בצמוד לקרקע יותקן גלגלון בקרבת הכניסה לכל זירה.
- 3.6.1.4 חומרי בניה ציפוי וגימור יענו לתקנים ישראלים 921, 931. תקנות תכנון ובניה
- 30.01.31 אישור מעבדה מוכרת המעיד על תקינות מערכת הגז על פי תקן ישראלי 158
- 03.04.06.01 כחלק מהגשת תוכנית הבניה לקביעת תנאים להיתר מטעמנו נדרש לבצע בדיקה של אפיון רשת המים המזינה את המבנה או לחילופין (במקרה שטרם חובר המבנה לרשת העירונית) ברשת המים העירונית הקרובה ביותר אל המבנה ולהגיש אלינו את גרף של אפיון רשת המים. הבדיקה תעשה ע"י מעבדה מוכרת, מהנדס רשום או חברה בתו תקן לתחזוקה עפ"י ת"י 1928.
- 3.2.9.1 - 3.2.9.5 יציאה
- 3.2.12.10 - 3.2.12.1 תפוסה וחישוב רוחב דרך המוצא תקנות תכנון ובניה
- 3.2.15.1 - 3.2.15.5 מרחקי הליכה, פרווזור ללא מוצא ומחלף משותף בבניין
- 3.3.1.3 - 3.3.1.6 הפרדה אזורי השירותים מיתר חלקי הבניין
- 25.16 המעלית תענה לחוק התיכנון ובניה ולת"י 2481
- 3.1.2.3 מוצא בטוח יכול לכלול אחד או יותר מחלקי הבניין המפורטים בסעיף זה
- 3.2.3.1 - 3.2.3.3 חדר מדרגות מוגן
- 03.04.02.01 ב' התקנת גלאי עשן עצמאי תהיה בהתאמה מלאה לתקן ישראלי ת"י 1220 חלק 5. תקנות תכנון ובניה 1) יותקן בדירת המגורים בכל קומה בתוך הדירה. הגלאי יותקן באזור הכניסה לחדר/חדרי השינה.
- 30.01.28 אישור מעבדה מוכרת כי תכנון והתקנה לגלגלונים לכיבוי אש עפ"י תקן ישראלי ת"י 2206 חלק 2.
- 30.01.29 אישור מעבדה מוכרת כי מערכת לכיבוי אש על בסיס מים תוכננה ובוצע עפ"י תקן ישראלי ת"י 1205 חלק 1 (ברזי כיבוי פנימיים, חיצוניים וגלגלונים)
- 3.2.13.1 - 3.2.13.5 מספר דרכי מוצא

30.02.26 אישור מודד מוסמך למדידת גובה הבניין. סטייה מגובה הבניין חרשום בתוכנית באחריות עורך הבקשה/הישם, במקרים אלו יחולו על המבנה כל הדרישות בהתאם לסיווג הבניין.

30.02.07 אישור התחייבות של הקבלן/יזם על אספקת ציוד לכיבוי אש בעת אכלוס הבניין. על האישור לכלול: 1. פרוט כל ציוד כיבוי האש; 2. שם הדייר, ת.ז. וחתימה; 3. כתובת המבנה, גוש, חלקה, מגרש.

3.2.4.1-3.2.4.6 מערכת מדרגות חיצונית

20.00-20.10 אספקת גז בבנינים

30.02.36 אישור מתקין להתקנת עד 10 גלגלונים לפי תקן ישראלי 2206 חלק 2 בתנאים הבאים: 1) התקנת הגלגלון תבוצע על ידי מתקין המועסק בחברה לתו תקן לתחזוקת מערכות כיבוי במים על פי תקן ישראלי ת"י 1928; 2) החברה לתו תקן לתחזוקה המ"ל והמתקין יצתירו בכתב על התקנת הגלגלונים בהתאם לדרישות תקן ישראלי 2206 חלק 2 וחלק 1. (למען חסר ספק אם הותקנו גלגלונים על ידי חברה שאינה בתו תקן כאמור לעיל תידרש בדיקה ע"י מעבדה מוכרת לאישור התקנת הגלגלון בהתאם לתקן ישראלי 2206 חלק 2 גם אם מספר הגלגלונים שהותקנו קטן מ-10).

30.01.47 תעודת מעבדה מוכרת המעידה על כך כי מערכת כיבוי האש במים תוכננה בהתאם לת"י 1596 ונמצאה תקינה. יש להציג את תעודת הבדיקה התקינה לא יאוחר מ-3 חודשים מיום קבלת תנאים להיתר בניה מטעמנו.

30.02.37 אישור אדריכל מסכם הכולל חתימות יועצים

30.01.48 אישור מעבדה מוכרת או מהנדס חשמל מטעם הקבלן או יועץ חשמל שהתמנה כעורך משנה לבקשה להיתר בניה לגלאי עצמאי (לרבות חיבורם לרשת החשמל הדירתית) אשר מעיד על התאמה לת"י 1220 חלק 5. לאישור מהנדס החשמל יצורף העתק "נוהל לבדיקת התקנה של גלאי עצמאי בדירת מגורים" מתאריך 16.7.15 שפורסם על ידי נציבות כבאות והצלה - אגף בטיחות אש וחקירות, כשהוא חתום על ידי המהנדס.

03.04.03.1 התקנת מער' מתיזי מים אוטומטית (ספרינקלרים) שתתוכנן ותותקן לנקבע בת"י 1596. המערכת צריכה להתאים לסוג המבנה וייעודו. תקנות תכנון ובניה תותקן מערכת מתיזים בחדר אשפה.

25.106 אישור חברה בתו תקן לתחזוקת מערכות כיבוי אש במים ינתן במקרים הבאים: 1) בהתקנת מתו בודד; 2) בהתקנה עד 10 מתזים לפי ת"י 1596 בתנאים הבאים: א) המערכת הקיימת הינה בעלת אישור מעבדה מוכרת ותקינה; ב) בתוספת המתזים למערכת הקיימת לא חל שינוי ברמת הסיכון של המבנה או בייעוד המבנה;

13.2.3. מיותר לציין כי דרישות אלו מעולם לא נבדקו בדירות המפוצלות שכן מדובר בבניה בלתי חוקית, אשר לא אושרה, לא בשלב התכנון ולא בשלב הביצוע ומשכך מהווה סכנת חיים במקרה של שריפת למתגוררים בה.

14. תסכנות המתוארות לעיל אינן נחלתם של דיירי הדירות המפוצלות בלבד, אלא נחלת כלל הדיירים בבניין בו בוצעה הבניה הבלתי חוקית. בבניינים אלו מתגוררים דיירים בדירות כדן, במרבית המקרים המדובר באוכלוסיות מוחלשות כדוגמת קשישים או מעוטי יכולת, אשר אין באפשרותם לשפר דיור ומשכך נתונים הם לסכנת חיים, הנובעת מרצונם של בעלי הנכסים המפוצלים במקסום רווחיהם על חשבון בטיחות דיירי הבניין כולו. בנוסף נאלצים הדיירים בדירות השכנות לסבול ממטרדים שונים, כדוגמת נזילות ובעיות רטיבות, הנגרמות כתוצאה מהתקנה לקויה של צנרת מים ומהעמסה על מערכות המים של הבניין בשל פיצול דירה אחת למספר יחידות, העלולים לגרום להחלשת המבנה עקב נזילות ויצירת קורוזיה חלודה הפוגעת ישירות בחוזק הברזל ויציבות הבניית.

15. זאת ועוד, מרחבי המיגון הקיימים לא יוכלו לתת מענה לאוכלוסייה המתגוררת בדירות המפוצלות שכן הם אינם ערוכים לכמות הדיירים המתגוררת בדירות המפוצלות שנבנו שלא כדין ומעולם לא קיבלו אישור רשות ההתגוננות האזרחית (פיקוד העורף) שכן כאמור – הדירות הללו מעולם לא אושרו או נבדקו כלל בחליכי רישוי בניה.

16. לא זו אף זו, אף מבחינת מידות מינימליות למגורים, לא עומדות יחידות הדיור הנוצרות כתוצאה מהפיצול בסטנדרטי דיור מינימליים הקבועים בתוספת השנייה לתקנות בקשה להיתר ואשר נועדו להבטיח תנאי מגורים בסיסיים ואנושיים. כך לדוגמה, דירות אלו אינן מאווררות דיין מבחינת סירקולציה אויר מינימלית בדירה, פתחי החלונות אינם במידות הראויות, גודלם המינימלי של התדרים השונים בדירה אינו עומד בקריטריונים הקבועים בתקנות, באופן שאינו מהווה מתחם מגורים ראוי.

17. למעלה מן הדרוש, תוספנה המשיבות ותטענה כי פיצול הדירות מחווה "מכת מדינה" אף באספקטים נוספים, ביניהם העמסת השירותים הציבוריים, כדוגמת חינוך, רפואה, דת ורווחה, שירותים תמטוכניים לאוכלוסיה בכמות מסויימת ובשל פיצול דירה אחת ל – 3, 4 או 5 יח"ד, מוכפל הצורך במתן שירותים אלו פי 3, 4 או 5 מהיקפי הצורך אליהם תוכנן להינתן. באופן זה קורסים שירותים ציבוריים אלו תחת הנטל חבלתי מתוכנן ואינם מסוגלים לספק את צרכיהן הבסיסיים של האוכלוסיה המתגוררת בדירות המפוצלות, שכן דירות אלו מעולם לא נלקחו בחשבון בתכנון צרכי הציבור, מאחר והן נבנו באופן חלקי חוקי.

18. בגרדיו של כתב תגובה זה לא יפורטו אספקטים אלו של תברואה, התגוננות אזרחית, צרכי ציבור וכיו"ב, הנוגעים באופן ישיר לתופעת פיצול הדירות, אשר הפכה מכת מדינה, אך אין להתעלם מהם, בצד המסוכנות הקונקרטית והחשש לחיי אדם הנגרמים כתוצאה מהבניה חלקית חוקית של דירות אלו.

### **3.3. פעולות המשיבות למיגור תופעת הדירות המפוצלות**

19. כתוצאה מהתפרצותה של פיצול הדירות כמכת מדינה, בין היתר במרכז העיר פתח תקווה, שלח טפסר איציק עוז, מפקד תחנה הכבאות וההצלה האזורית בפתח תקווה למר ירון הלפגוט מנהל אגף הפיקוח על הבניה ביום 9.8.2016 מכתב ובו הוא מפרט את הסיכונים הכרוכים בדירות מפוצלות מבחינת בטיחות אש.

#### **מכתב מפקד תחנת הכבאות וההצלה מצ"ב כנספח 2 לתגובה זו.**

20. מפקד התחנה התריע במכתבו מפני שימוש בחומרים דליקים או ללא תקן בבנייה, שינוי או חסימת דרכי מילוט העלול להביא להילכדות דיירים, ריבוי תשתיות גז, העמסה על תשתיות החשמל, העלול לגרום לדליקות שינוי וחסימה של פתחי שחרור חום ועשן, חוסר בהפרדות אש בין יחידה ויחידה, העלול להגביר את קצב התפשטות האש, פגיעה ביציבות המבנה עקב הריסה של עמודים/חגורות תמיכה בעת הפיצול, העלול לגרום לקריסה מהירה של המבנה בעת שריפה, אי התאמה בין כמות השוהים בבניין ובין רוחב הפתחים ומרחקי ההליכה עד למוצא בטוח מהבניין ועוד.

21. חשוב להדגיש כי לרשות הכבאות בפתח תקווה מגיעות פניות רבות של אזרחים מודאגים כתוצאה מהסכנה הנשקפת לבטיחותם בשל פיצול הדירות. נביא להלן לצורך דוגמה, תלונת זיירת בבניין שבו דירות מפוצלות, אשר פנתה לתחנת כיבוי האש בפתח תקווה, בתחילת דצמבר 2016 (שם המתלוננת הוסר על מנת לשמור על פרטיותה), אשר מתלוננת על הדירה שמולה, אשר פוצלה לשתי יחידות דיור, תוך יצירת סיכונים בטיחותיים מובהקים:

**"הדירה הינה דירה מחולקת, ולמיטב ידיעתי אין הדבר חוקי.**

בדירה יש 2 שעוני חשמל ו 2 חיבורים של גז.  
לי ולדירת זו נתיך משותף של חברת חשמל, שכתוצאה מעומס נשרף ואז יש צורך בחשמלאים של חברת חשמל שמגיעים לתקנו. (נאמר לי ע"י החשמלאי שהוא נשרף כתוצאה מעומס).  
אבקש את בדיקתך, האם הדבר מהווה סכנה לדליקה, בפרט שהמדובר הוא בבניין כ"כ ישן.

בתודה מראש,"

22. בעקבות פניית מפקד התחנה והתגברות התלונות באשר לפיצול דירות במרכז העיר, תחלת העירייה במבצע אכיפה מוגבר למיגור התופעה.

23. ויודגש, עיריית פתח תקווה פועלת בשנתיים האחרונות, בעקבות תלונות רבות של אזרחים על פיצולי דירות, כפי שעולה מדוח סיכום פעילות המוקד העירוני לשנת 2016. בחתום לנתוני הדו"ח, בשנת 2015 התקבלו במוקד העירוני 194 פניות בעניין פיצול דירות ובשנת 2016 התקבלו 172 פניות בנושא זה.

דו"ח סיכום פעילות המוקד העירוני לשנת 2016 מצ"ב כנספח 3 לתגובה זו.

24. מדו"ח פילוח הפניות בנושא פיצולי דירות של אגף הפיקוח על הבניה עולה כי בין השנים 2015-2016 התקבלו 363 פניות בנושא פיצולי דירות (שנת 2017 רק החלה וכבר התקבלו 46 פניות).

דו"ח פילוח רחובות לנושא פיצולי דירות לפי שנים מצ"ב כנספח 4 לתגובה זו.

25. במהלך שני החודשים דצמבר 2016 – ינואר 2017 פרצו במרכז העיר פתח תקווה 4 דלקות, האחת מקורה בדירה מפוצלת והאחרות בבניינים בהם מצויות דירות מפוצלות שכלל אינן עומדות בהוראות תקנות בקשה להיתר לעניין בטיחות אש בבנייני מגורים ואשר עלולות היו לעלות בחיי אדם:

25.1. ביום 4.12.2016 פרצה שרפה ברחוב הס 19, במרכז העיר, ביחידת דיור מפוצלת עקב סיר שנשכח על הגז.

25.2. ביום 27.12.2016 פרצה שריפה ברחוב ההגנה, במרכז העיר. החלק האחורי של הבניין בער עקב התלקחות מחסן דיירים וגרם לבערת תריסים וחלונות ולכניסת עשן לדירות. במהלך הסריקות אחר לכודים נמצאו בבניין מספר דירות מפוצלות.

25.3. ביום 11.1.2017 פרצה שרפה ברחוב בר כוכבא 38, במרכז העיר. במקום היו לכודים עקב השריפה, אשר חולצו מהבניין והועברו לקבלת טיפול רפואי. בבניין מספר דירות מפוצלות ולאחר השריפה הבניין כולו נאטם ופונה מדייריו.

25.4. ביום 13.1.2017 פרצה שרפה ברחוב משה הס 2, במרכז העיר, בארון חשמל המצוי בחדר המדרגות של הקומה השנייה של בניין המגורים, אשר בו קיימות מספר דירות מפוצלות.

דו"חות השריפות מצ"ב כנספח 5 לתגובה זו.

26. שריפות אלו, העצימו את הצורך הדחוף במיגור התופעה והביאו את העירייה לנקוט במשנה תוקף באמצעים העומדים לרשותה לשם כך. ויודגש, העירייה פנתה לחברת החשמל ולתאגיד המים עוד בתודש אוקטובר 2016, אולם מרבית פעולות הניתוק החלו מחודש פברואר ואילך.



27. כך, במקביל לנקיטת אגף הפיקוח בעירייה בהליכים כנגד בעלי הנכסים, החלו חברת החשמל ותאגיד המים בנייתוק הדירות המפוצלות מחשמל.

28. קודם הניתוק ניתנת התראה בת שבועיים לבעלי הדירות המפוצלות ולדייריהן, בדואר רשום ובתלייה על דלתות הדירה.

#### **ב.4. נהל הטיפול בעבירות הבניה בנושא פיצול דירות**

29. אגף הפיקוח על הבניה פועל בהתאם ל**נוהל הכנה וגיבוש תיק פיקוח**, המאגד את מכלול הפעולות המתבצעות להכנה וגיבוש תיק הפיקוח עד להעברתו למחלקת המשפטית לצורך הגשת כתב אישום כנגד בעל הנכס המפוצל.

30. הסעיף הרלוונטי בנוהל לעניינינו הינו סעיף 6.5.10, לפיו על מפקח חבניה לשלוח התראה טרם ניתוק חשמל/גז/מים, במקביל לזימון ולהתראה על חריגת הבניה בהליך גיבוש תיק הפיקוח וכן להחתיים את מהנדסת העיר ויו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה ע"ג טופס הוראה להפסקת שירות לפי סעיף 157א לחוק.

**נוהל הכנה וגיבוש תיק פיקוח מצ"ב כנספח 6 לכתב תגובה זה.**

31. ואכן, בהתאם לנוהל זה, נפתחו החל מראשית שנת 2015 ועד לאתרונה 226 תיקי פיקוח בגין עבירה של פיצול דירות, 158 מתוכם הועברו למחלקת המשפטית להמשך טיפול וכנגד 59 מהם הוגשו כתבי אישום.

דו"ח פתיחת תיקי פיקוח, העברה למחלקת המשפטית והגשת כתבי אישום מצ"ב כנספח 7 לתגובה זו.

#### **ב.5. פניית העותרים לראש העירייה כחודש ימים קודם להגשת העתירה**

32. העותרים, אשר אף לשיטתם היו מודעים לכוונת המשיבות לנתק דירות מפוצלות מתשתיות, פנו במכתב מפורט לראש העירייה, עוד ביום 1.2.2017, חודש טרם הגשת עתירה זו (נספח ה' לעתירה).

33. במכתבם מודים העותרים (סעיף 3) כי אין כל פסול במאבק בפיצול דירות –

**"אשר עלול להטיל עומס נוסף על תשתיות ומובן שמאבק שכזה**

**אינו ייחודי לעיר פתח תקוה".**

34. **העותרים מתעלמים לחלוטין במכתבם מהסכנות הבטיחותיות הנשקפות ממגורים בדירות מפוצלות אלו ומציגים את עבירות הבניה לפיצול דירות ככאלו המעמיסות על תשתיות העירייה ואך בשל טעם זה יוצאת היא כנגדן, לכאורה כדי לדאוג לרווחת תושביה. האמנם! העותרים מתעלמים לחלוטין מהשריפות שהתחוללו אך לאחרונה במרכז העיר ואשר גרמו לסיכון חייהם של הדיירים בדירות המפוצלות.**

35. במכתב התשובה של ראש העירייה, מיום 6.2.2017, חמישה ימים בלבד לאחר שהתקבל מכתב העותרים (נספח ז' לעתירה), מבחיר הוא כי שיקול הדעת לניתוק **נתון בידי הועדה המקומית** ואינו נתון לשיקול דעתו הבלבדי.

36. ראש העירייה מתייחס במכתבו לטענה כי ניתוק המשאבים לדירות המפוצלות לא נעשה כנגד מבקשי מקלט, אלא "כנגד עבירות בניה ובעלי הדירות":

**"6. כראש עיר הנני פועל לטובת כלל הציבור בעירי, לרבות אכיפת שלטון החוק, מניעת תופעות הנגרמות כתוצאה מפיצולי הדירה, מסוכנות בשל מקרי שריפה העלולים לגבות חיי אדם, פגיעה בתכנון המקומי, העמסה על תשתיות, מטרדים לשכנים ועוד.**

רק לאחרונה קרו מס' מקרי שריפה במרכז העיר של דירות מפוצלות שגם הסתיימו באסון בנפש.

7. על כן במאזן האינטרסים, והואיל ותחוק ותפסיקה מאפשרים ניתוק משאבים עמדתנו היא כי פעולתנו סבירה, מידתית ונעשית על פי דין.

8. למבקש ביטול הניתוק, קמות זכויות שבדין למנוע ניתוק משאבים, באופן של הגשת ערר וכל מקרה נבחן לגופו משיקולים ענייניים בלבד".

37. מאז מכתבו של ראש העירייה ועד להגשת העתירה לא נקטו העותרים בפעולה כלשהיא בעניין ניתוק דירות מפוצלות מחשמל ובחרו לשבת בחיבוק ידיים, ולפעול בדיעבד, על אף שדיירי הדירות המפוצלות קיבלו התראה מראש בדבר ניתוק החשמל הצפוי ועל אף שעתירתם הינה עתירה כללית, המסתמכת על טיעונים ציבוריים, וככזו ניתן היה להגישה לבית משפט נכבד זה עוד בראשית חודש פברואר – טרם נותקו הדירות נשוא העתירה מחשמל וקודם לגרימת נזק כלשהו לשוכרי הדירות, עליהם מתיימרים העותרים לתגן.

### 6.ב. הדירות נשוא החלטת בית המשפט הנכבד מיום 1.3.2017

38. מאחר והעתירה הוגשה באופן בלתי קונקרטי בעליל, תוך הפרחת סיסמאות, עלה במהלך הדיון מיום 1.3.2017 בבקשה לצו ארעי, כי למעשה מדובר ב – 12 דירות קונקרטיות, שלגביהן התייחסה החלטת בית המשפט.

39. המדובר למעשה ב – 13 דירות, אשר לגביהן תודיעה חברת החשמל לאגף הפיקוח על הבניה כי בכוונתה לנתקן מחשמל ביום 28.2.2017 וחלק מהדירות אכן נותקו בפועל. יובהר כי הניתוק התבצע לאחר שניתנה התראה של 14 יום הן לבעלי הדירות והן לדייריהן באשר לניתוק הצפוי.

40. כל הדירות אשר נותקו מחשמל הינן דירות מפוצלות במרכז העיר. המשיבות לא בדקו את זהות הדיירים המתגוררים בדירות, אלא פעלו לניתוק חתשתיות בהן, בשל הסכנה הבטיחותית הנשקפת מהן.

צילומים המעידים על פיצול הדירות, פניות והתראות שנשלחו לבעלי הדירות ואשר הודבקו על דלתות הדירות ודרי'חות בדיקת יועץ בטיחות אש למבנים מצ"ב כנספח 8 לתגובה זו.

41. יובהר כי לאחר הדיון ניסו עובדי המשיבות להיכנס לדירות מפוצלות אלו על מנת להוכיח את הסכנה הבטיחותית הקיימת בהן ואולם במרבית יחידות הדיור המפוצלות סירבו הדיירים לאפשר כניסה לדירות (למרות שלפני הדיון נתאפשרה כניסת עובדי המשיבות, כעולה מהצילומים שצורפו כנספח 8).

42. עוד יובהר כי העותרים לא טרחו לבצע פעולות פשוטות לאיתור בעלי הנכסים, החתומים על חוזה השכירות של שוכרי הדירות ולצרפם לעתירה ולא בכדי. העותרים בחרו בהעלאת טענות כלליות וערטילאיות בעלמא, על מנת לזרוע חול בעיני בית המשפט הנכבד, מתוך מטרה להציג את הדברים כקונספירציה כללית ומעורפלת של המשיבות. ולא כך היא.

43. המדובר בעבודת מטת סדורה, מאורגנת ומוקפדת לאיתור דירות מפוצלות, פעולה על פי נהלים סדורים לצורך טיפול בבנייה בלתי חוקית לפיצול דירות ובמקביל – הוראה לניתוק תשתיות חשמל ומים מדירות אלו עקב הסכנה הבטיחותית הנשקפת מהן וזאת מבלי לבדוק את זהות המתגוררים ומבלי להבדיל בין הסכנה הבטיחותית הנשקפת לדייר כזה או אחר.

44. בשולי תגובתן, תתייחסנה המשיבות להטחת האשמות השוואה האישיות בראש העיריה, באשר לפתיחת גן ילדים לילדי מבקשי המקלט בעיר. באותו עניין, מבקשות המשיבות להבחיר, כי בניגוד לטענות חסרות השחר שמעלים העותרים, פניית מבקשי המקלט לעיריה בבקשה לרשום ילדיהם לגני העיריה בוצעה ערב תחילת שנת הלימודים והעיריה נדרשה להערך – ברגע האחרון – שעה שלא היה ברור מי מחילדים הינם תושבי פתח תקווה.

45. העיריה מפעילה שני גני ילדים בהם לומדים ילדי מבקשי מקלט ואף חילדים נשוא העתירה שתוגשה לומדים במסגרות העירוניות, שכן העיריה נרתמה למשימה ובתוך פרק זמן קצר מאד הכשירה גן ילדים נוסף, לפנים משורת הדין ומעבר לחובתה.

46. עצם כריכת עתירה זו בעניין גני הילדים מעיד עד כמה העתירה חסרת תום לב ומנסה לשוות לעיריה דימוי שאין רחוק ממנו.

## ג. טענות סף בגינן יש לדחות את העתירה

47. דינה של הבקשה לצו ביניים ולצו ארעי, כמו גם דינה של העתירה בכללותה להידחות על הסף, זאת בשל היעדר עילת תביעה, היעדר יריבות ושיחוי, וכן בשל אי מיצוי ההליכים הקבועים בחוק לעניין זה, הכל כפי שיפורט להלן.

### ג.1. העדר עילה – הדירה תנותק ממילא מתשתיות בשל בניה בלתי חוקית

48. ראש וראשון יובהר כי אף אם ינתן צו ביניים וצו ארעי ויוחזרו החשמל והמים לדירות נשוא עתירה זו ולא תנותקנה דירות נוספות מתשתיות, הרי שבסופו של יום, משיואשמו בעלי הנכסים בעבירות של בניה בלתי חוקית עקב פיצול הדירות, יצוו על ידי בית המשפט הנכבד להשיב את המצב לקדמותו ובאופן זה ימצאו עצמם אותם שוכרי דירות מפוצלות ללא קורת גג בלל.

49. חנימוקים המונים העותרים בגינם אין ביכולתם של השוכרים לפעול כנגד ההחלטה לניתוק התשתיות יפים אף לעניין החלטת בית המשפט הנכבד על הריסת הדירות המפוצלות ולמעשה מבקשים העותרים מבית משפט נכבד זה להותיר את עבירות הבניה הקיצוניות – והמסוכנות – על כנו, על מנת לשמר את איכות חייהם של השוכרים.

50. והרי איכות חייהם של השוכרים, אשר נפגעת בשל העדר חשמל ומים, תיפגע לאין שיעור משימצאו עצמם ללא קורת גג.

51. לפיכך, נשטט הבסיס תחת תכלית של עתירה זו, כמו גם תחת הבקשה לצו ארעי ולצו ביניים ויש לדחות על הסף.

### ג.2. העדר יריבות –

#### ג.2.1 בעלי הדירות הם אלו שיש להפנות אליהם את הטענות

52. המשיבות טענה כי דין העתירה להידחות על הסף בשל העדר יריבות בין העיריה והוועדה המקומית ובין העותרים, משום שבעלי הנכס מהם משכירים העותרים את דירותיהם הם הם היריבים האמיתיים בעתירה זו, שכן הם אלו אשר ממקסמים רווחיהם מהדירות המפוצלות אותן הם משכירים לעותרים, שעה שדירות אלו מהוות סכנה בטיחותית לדירים בהם ולסביבתם ותוך הפרה בוטה וקיצונית של הליכי רישוי הבניה.

53. הניסיון לקשור בין הנזק שנגרם לכאורה לעותרים לבין מי מהמשיבות לא יצלה, שכן בתווך עומדים בעלי הדירות שהם אלו המרוויחים מהשכרתן חודש בחודשו.
54. בבר"מ 3958/11 אפרת חכמון נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב (פורסם בנבו, 24.5.2011) (להלן – "עניין חכמון") דחה כבוד בית המשפט העליון את בקשת השוכרים לערער על החלטת בית המשפט המחוזי והותיר על כנו את החלטת המחוזי לדחות בקשה לצו ביניים, לפיו לא ינותק זרם החשמל בדירות השוכרים אשר הגישו את העתירה.
55. בעניין חכמון, עתרו שוכרי דירות מפוצלות בבניין בת"א, אשר פוצל משתי דירות ל-18 יחידות דיור. הועדה המקומית ניתקה את החשמל בבניין תוך שימוש בסמכותה מכוח סעיף 157א(ו) ושוכרי הדירות עתרו כנגד הניתוק, וכנגד החלטת ועדת הערר אשר נתנה תוקף של החלטת להסכמות שהושגו בין הבעלים ובין הועדה המקומית, במסגרת הדיון בערר, לפיהן תידוש ניתוק זרם החשמל יתבצע רק לאחר 120 ימים. עוד הוסכם כי "אם בעוד 120 ימים מחיום יחידות הדיור לא יוחזרו למצבם לפי היתר הבניה, על פי דוח ביקורת מטעם הועדה המקומית, כי אז יחודש ניתוק החשמל של היחידות". הסכמות אלו התקבלו מתוך התחשבות בהיותן של יחידות הדיור מאוכלסות בשוכרים ורצונם של הבעלים לפנותם, לפרק את העבודות שבוצעו ללא היתר ולהשיב המצב לקדמותו וניתן לחן תוקף של החלטה על ידי ועדת הערר.
56. השוכרים, כאמור עתרו כנגד החלטה זו וטענו כי לא ידעו שהדירות מחולקות, הועדה המקומית לא התריעה בפניהם כי כך הוא הדבר, ההחלטות על ניתוק זרם החשמל התקבלו מבלי לשתפם בהליך ומבלי שנסקלו זכויותיהם, והן הסבו להם נזקים בלתי הפיכים.
57. על אף שניתן צו ארעי לניתוק, החליט בית המשפט המחוזי לדחות את הבקשה לצו הביניים, בין היתר בשל העדר יריבות בין השוכרים ובין הועדה המקומית, כפי שסיכם זאת בית המשפט העליון, אשר דחה כאמור את בקשת רשות הערעור שהגישו השוכרים:

"בית המשפט לעניינים מנהליים דחה את הבקשה למתן צו ביניים. בהחלטתו קבע כי בעלי המבנה ולא הרשויות הם בעלי הדין הנכונים של המבקשים וכי תרופתם של המבקשים על פיננים בטרם הסתיימו תקופות השכירות היא במישור החוזי מול הבעלים ולא במישור המנהלי מול הרשויות. בית המשפט הוסיף וקבע כי ההסכמה על דחיית הניתוק לפרק זמן של 120 ימים התגבשה על שום קיומם של השוכרים ביחידות הדיור וכי היו אלו הבעלים עצמם שביקשו לפנותם ולתחזיר את המצב לקדמותו. עוד נקבע כי המבקשים לא הגישו ערר על הוראת ניתוק החשמל וכי קיים ספק האם יש למבקשים זכות עמידת עצמאית כנגד החלטת ועדת הערר המחוזית בנוסחנות אלה. לסיכום, קבע בית המשפט לעניינים מנהליים כי סיכויי העתירה נמוכים עד מאוד."

58. וכפי שפירט בית המשפט המחוזי בערכאה דלמטה - עת"מ 11-02-49386 אפרת חכמון נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה תל אביב (פורסם בנבו, 18.5.2011):

"בעלי הנכסים, הלא הם המשיבים 4-7 הם בעלי דינם הנכונים של המבקשים. המשיבים 4-7 הם אשר השכירו נכס ממוצל למבקשים-השוכרים, הם אשר במעשיהם הביאו לניתוק זרם החשמל, והם גם אלו שהגיעו להסכמות לפני ועדת הערר עם הוועדה המקומית על דחיית חידוש הניתוק למשך 4 חודשים. תרופתם של השוכרים על פינויים המוקדם היא במישור החוזי ובהליך אזרחי מול הבעלים, ולא במישור המנהלי מול הרשות. בנסיבות אלו, תמוהה עד מאד העובדה כי המבקשים צרמו את הבעלים כ"משיבים פורמאליים" בלבד.

8. זאת ועוד, היות יחידות הדיור מאוכלסות היה ידוע לצדדים ולועדת הערר. התסכמה אליה הגיעו, לדחות את חידוש הניתוק לפרק זמן של 4 חודשים, התגבשה על שום קיומם של השוכרים ביחידות הדיור, ולא בהתעלם מהם. הבעלים עצמם ביקשו לפנותם ולהחזיר המצב לקדמותו. פרק זמן של 4 חודשים על מנת להיערך לפינוי הוא פרק זמן סביר (בהערת אגב אעיר כי חוזי השכירות אותם הציגו השוכרים אינם קריאים, ולא ניתן לתבין מהם התנאים, אם בכלל, כשאחד הצדדים חפץ בפינוי מוקדם).

סעיף 157א(ז) לחוק התכנון והבניה מאפשר לרואה עצמו נפגע על ידי הוראת ניתוק כאמור, לערור לפני ועדת הערר. השוכרים לא הגישו ערר כי אם הבעלים. לאור תקנה 4 לתקנות התכנון והבניה (סדרי הדין בוועדות ערר), התשנ"ו - 1996 הקובעת מי ה'משיבים' לערר, ספק אם השוכרים כאים בכלל זה. לא ראיתי אפוא ליתן לשוכרים, שלא הגישו ערר, זכות עמידה עצמאית כנגד החלטת ועדת הערר בעתירה זו.

אני רואה אפוא את סיכויי העתירה כנמוכים עד-מאד."

59. ובסיום, מעיר בית המשפט הנכבד לעותרים כי מאחר ותרופתן מצויה במישור החוזי אל מול בעלי הדירות, ראוי כי העתירה תימחק:

"בהערת סוגריים אעיר כי בנסיבות בהן עילתם ותרופתם של המבקשים מצויה במישור החוזי ומול הבעלים, מוצע להם לשקול היטב כדאיות המשך הדיון בעתירה".

60. ואכן, ביום 6.9.11 נמחקה העתירה לבקשת העותרים. והדברים רלוונטיים ביתר שאת לעניינינו, שכן עילת התביעה של העותרים הינה במישור החוזי. לעותרים חוזי שכירות עם בעלי הנכסים מהן שכרו דירותיהם ותרופתם מצויה במישור זה. מטעם זה דין העתירה להידחות.

## ג.2.2 "הרשות המאשרת" היא הרשאית להורות על ניתוק ולא העיריה

61. העתירה הוגשה הן כנגד הוועדה המקומית והן כנגד העירייה. אולם, אין כל יריבות ואו עילת כנגד העירייה, שכן חסמכות להורות על ניתוק נתונה לוועדה המקומית בלבד ולא לעיריה וליתר דיוק – ל"רשות המאשרת" כהגדרתה בסעיף 157א(א), המורכבת מיושב ראש הוועדה המקומית ומתנדס הוועדה המקומית.

62. לא זו אף זו, העותרים מציגים את ראש העיריה כמחליט בלבדי על ניתוק החשמל והמים, בעוד שבפועל שיקול הדעת – על פי חוק – להוראת הניתוק נתון בידי הועדה המקומית, "הרשות המאשרת" המורכבת כאמור מראש העיריה בתפקידו כיו"ר הועדה המקומית ובידי מהנדסת העיר ונבחן על ידי שני בעלי תפקידים אלו, העושים בסמכותם שימוש בגובד ראש ולאחר בחינת הנסיבות הספציפיות לגבי כל דירה דירה באופן קונקרטי.

63. כך או כך, העירייה והוועדה המקומית הנס גופים נפרדים בעלי סמכויות שונות. על ההפרדה חקיימת בין העירייה לבין הוועדה המקומית ועל היותן שתי ישויות משפטיות עצמאיות ונפרדות בעלות כשרות משפטית מלאה ונפרדות זו מזו, ראו למשל: ע"א 324/82 עיריית בני ברק נ' ברוך רוטברד, פ"ד מה(4) 102; ע"ם 2339/12 יונתן שוחט ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא, פורסם בבב, ניתן ביום 19.8.2013. אלא שבמקרה שלפנינו אין כל עילה לעתירה כלפי הוועדה המקומית ולבטח שלא כלפי העירייה.

### ג.3. שיחוי – העותרים ידעו על הכוונה לנתק חשמל וישבו בחיבוק ידיים

64. כאמור לעיל, שלחו העותרים עוד בראשית חודש פברואר מכתב לראש העיר ובו קבלו על כוונתו לנתק מחשמל דירות מפוצלות (נספח ה לעתירה).

65. כמו כן, קיבלו שוכרי הדירות התראות באשר לכוונת חברת החשמל לנתק את החשמל מהדירות וכן ביקרו במקום מפקחי בניה מטעם מחלקת פיקוח הבניה בעיריה.

66. למרות האמור, פנו העותרים בעתירה לבית משפט נכבד זה רק לאחר שנותק זרם החשמל מדירות השוכרים.

67. בעניין זה פסק בית המשפט העליון בעניין תכמון:

"על כך אוסיף כי המבקשים יודעים מזה זמן רב על החליטים המתנהלים בשל עבירות הבנייה שבוצעו ובפרט על היות ניתוק החשמל על הפרק - לכל הפחות הם יודעים על כך מאז הגשת העתירה על ידם (ומתקשה אני לראות כיצד לא ידעו על כך עוד לפני הדיון לפני ועדת הערר שעה שהחשמל במבנה נותק למשך תקופה בלתי מבוטלת ובשים לב להצהרות בעלי הנכס בדיון לפני ועדת הערר). בנסיבות אלה היה להם פרק זמן לא קצר להיערך ולמצוא פתרון חלופי. המבקשים ידעו היטב כי לא בהכרח יינתן צו ביניים עם הגשת העתירה וכן ידעו הם כי אין משמעות מתן צו ארעי עד לקבלת תגובות חמשיבות והכרעה בבקשה למתן צו ביניים כי ניתוק החשמל יעוכב עד להכרעה בעתירה. עוד יצויין כי דחיית מועד ניתוק החשמל עליו הורתה ועדת הערר המחוזית נועדה כדי לאפשר הערכות מתאימה של בעלי המבנה מול השוכרים וכי חקשיים שעתיד ניתוק מיידי של החשמל להביא היו אחד הנושאים המרכזיים בדיון לפני ועדת הערר".

68. הן העותרים והן שוכרי הדירות היו מודעים לניתוק החשמל בדירותיהם עוד חודש קודם לביצועו בפועל. התראות בדבר הניתוק נמסרו פרטנית שבועיים לפני ביצועו.

69. משכך, אך בשל השיחוי הקיצוני – של למעלה מחודש – בהגשת העתירה והבקשה לצו ביניים ולצו ארעי, זין הבקשה והעתירה כולה להידחות על הסף.

## ג.4 אי מיצוי הליכים – יש לפנות לוועדת ערר בהתאם לחוק

70. סעיף 157א(ז) לחוק קובע, כי מי שרואה עצמו נפגע ע"י הוראה שניתנה ע"י רשות מוסמכת רשאי לערור על כך בפני ועדת הערר, תוך 15 ימים מהיום שבו הודע לו על ההוראה:

"הרואה עצמו נפגע על ידי סירוב לתת אישור לפי סעיף זה או על ידי תוראה שניתנה לפי סעיף קטן (ו) או סעיף קטן (ח)(2), רשאי לערור על כך בפני ועדת הערר תוך חמישה עשר ימים מהיום שבו הודע לו על הסירוב או על התוראה; ועדת הערר תיתן החלטתה בערר בתוך שלושים ימים מיום שהוגש לה, ולאחר שנתנה הזדמנות לרשות המאשרת להשמיע עמדתה בפניה."

71. החוק קובע במפורש פרוצדורת ערר על תוראת הועדה המקומית לניתוק החשמל באמצעות הגשת ערר לוועדת הערר.

72. ההלכה הפסוקה בעניין זה ברורה. ראשית – יש למצות את החליכים בפני ועדת הערר ולמצער, קיימת בידי העורר הזכות להגיש עתירה מנהלית על החלטת ועדת הערר. כפי שנקבע בעת"מ 255/07 מרדכי ידיד, עו"ד נ' עיריית ירושלים (פורסם בנבו, 6.8.2007) וכן בתא (טב') 5709-09-11 אושר אלקיים נ' ועד מקומית לתכנון ובניה (פורסם בנבו, 2.10.2011), שם דחה בית המשפט את בקשת התובע למתן סעד:

"אכן אין סמכות עניינית לבית משפט זה לדון בתביעה, והסמכות לדון בעניין זה נתונה לוועדת הערר על פי סעיף 157א(ז)."

73. וכן בהמשך:

"אין לקבל את ניסיונו של המבקש לעקוף את תוראות החוק, שם נקבעה דרך ספציפית לתקוף את ההחלטה לניתוק החשמל על פי סעיף 157א(ז) בפני ועדת הערר, ולהגיש את הבקשה הנדונה במסגרת הליך אזרחי כנגד המשיבים."

74. כן ראו עת"מ 648/08 וליד סמכה נ' תועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעות אלונים (פורסם בנבו, 2.9.2008), שם התבקש בית המשפט המחוזי בחיפה להשיב את החשמל לעותרים, שכן ניתוקו יפגע בטיפול הרפואי שמקבל בנם התינוק. בהחמ"ש המחוזי קבע כי אין מקום לעתירה ויש פנות לוועדת הערר בהתאם לסעיף 157א(ז):

"לא חיתה פניה של העותרים לוועדת הערר לפי סעיף 157א(ז) הנ"ל.

בהעדר פניה לרשות המינהלית המוסמכת להתערב במתן התוראה עליה קובלים העותרים, אין מקום לעתירה לבית המשפט וזו מוקדמת מדי."

75. בעניינינו מבקשים העותרים לעקוף את התיב אשר נקבע בחוק לתקוף את התוראה לניתוק התשתיות. בית משפט נכבד זה חזר וקבע, בעתירה שהוגשה מספר ימים קודם להגשת עתירה נשוא הליך זה, כי הסמכות לדון בהחלטת הניתוק נתונה לוועדת הערר: לבית משפט נכבד זה הוגשה עתירה כנגד החלטת הועדה המקומית לנתק מחשמל דירות מפוצלות ברחוב גוטמן 2 בפתח תקווה (דירות מפוצלות בהם מתגוררים אזרחים ישראלים וכן אזרחים זרים אפריקאים). העתירה הוגשה על ידי בעלי הנכס – עת"מ 46247-02-17 גואטה נ' עיריית פתח תקווה (נספח יא לעתירה).

“אין מחלוקת שהעתירה הוגשה טרם זמנה וטרם מיצוי ההליכים.

לפיכך דין העתירה להידחות.”

77. ואכן, באותו היום הגישו העותרים ערר לועדת הערר (ערר) (מרכז) 7024/17/41 גואטה נ' עיריית פתח תקווה (נספח יב לעתירה) אליו הצטרפו העותרים בהליך זה כמייצגים שוכרי דירות (ערר) 7025/17/41 קסנת פסחיה טספאי נ' עיריית פתח תקווה), וכיום ממתינים הצדדים להחלטת ועדת הערר בעניין ניתוק חדירה מתשתיות, כאשר עד למתן ההחלטה הוציאה ועדת הערר צו ביניים לחחזרת החשמל לדירה.

78. ועדת הערר היא הערכאה הראויה לדיון בהחלטת הרשות המאשרת להורות על ניתוק החשמל, ובעשותה כן היא בוחנת את החלטת הרשות המאשרת לגבי כל הוראת ניתוק בנפרד. כמפורט לעיל ולחלן – ההחלטה בדבר הניתוק נשענת בכל מקרה ומקרה על נסיבות ספציפיות הכרוכות בדירה מפוצלת ספציפית ואין כל מקום להתייחסות כוללת לנושא, שעה שיש לבחון כל דירה ודירה באשר לחזקת הסכנת תבטחותית הנשקפת ממנה ואשר קמה עקב פיצולה.

## 5.ג. אין מדובר בעתירה ציבורית אלא במסוכנות קונקרטיה בדירות ספציפיות

79. העותרים מטילים יתבם בכך שהעתירה מעלה סוגיה עקרונית, “ללא שיהיה נפגע קונקרטי שעניינו נדון ואף במקרים בהם יש סעד חלופי”. לצורך כך הם רותמים לעתירתם את בג”ץ 11437/05 קו לעובד נ' משרד הפנים (פורסם בנבו, 13.4.2011) (להלן: “עניין קו לעובד”).

80. ואולם – לא מיני ולא מקצתי. עניין קו לעובד שונה בתכלית השינוי מעניינינו :

80.1. ראשית, באותו מקרה נידון נוהל של משרד הפנים, המונע מעובדת זרה הנמצאת ועובדת בישראל כחוק להמשיך ולשתות בישראל לצורך השלמת תקופת עבודתה ברישיון רק מאחר שילדה ילד.

80.2. נוהל זה הינו אכן אמורפי, ערטילאי ואינו מתייחס לעובדת ספציפית אלא לכלל העובדות, באשר הן ואינו נדרש לבחינה קונקרטיה של כל עובדת ועובדת.

80.3. בעניינינו, כל דירת ודירת נבחנת – האם מדובר בדירה מפוצלת. הוראת הניתוק וכן ההליכים הננקטים כנגד עבירות הבנייה הינם קונקרטיים לדירת ספציפית. קונקרטיזציה זו טבועת בהליך הניתוק ובהוראות החוק שבגדרו מתבצע הניתוק.

80.4. שנית, בעניין קו לעובד, על כף המאזניים מחד עמדה פגיעה בזכויות אדם ומנגד התגוננותה של מדינה כמדינה ריבונית וחיח צורך לאזן בין שני פרמטרים אלו. בעניינינו, עומדים על כף המאזניים מחד חשש לסכנת בטיחות, העלולה לפגוע בחיי אדם בשל עבירות בנייה, הן של דיירי הדירות המפוצלות והן של דיירי תבניות האחרים וסביבתו ומנגד פגיעה לכאורה ברווחת דיירי הדירות המפוצלות אשר ממילא יפוגו מדירות אלו בצו בית משפט משיסתיים ההליך הפלילי כנגד בעלי הדירות.

80.5. שלישית, העותרים טוענים כי רשאי בית משפט נכבד זה לתת סעד על אף קיומו של סעד לעותרים בסעיף 157(א) – פניה לועדת ערר ולראיה – תולים כאמור העותרים יתבם בעניין קו לעובד, שם נתן בג”ץ סעד לעותרים, על אף שחסימות לדון בעתירה נתונה היתה בידי בית המשפט לעניינים מנהליים.



80.6. בניגוד גמור לטענת העותרים, אין כל מקום להשוואח בין התערבותו של בג"צ בנוהל משרד הפנים, מקום שלבג"צ סמכות מקבילה לסמכותו של בית המשפט לעניינים מנהליים, שעה שבעניינינו קיימת פרוצדורת ספציפית בחוק לערור על החלטת הרשות המאשרת, אשר הורתה על ניתוק תשתיות – לועדת ערר.

80.7. העותרים לא פנו לבג"צ, אלא לבית המשפט לעניינים מנהליים, אשר לו אין כל סמכות מקבילה לסמכותה של ועדת הערר, אלא מוגבל הוא לבחינת סבירות החלטתה. במקרה דנן, משלו מיצו העותרים סמכותם ופנו לועדת הערר, הרי שלא ניתן בגדרי עתירה זו לבצע מעקף בלתי חוקי, ואין המדובר בסעד חלופי.

80.8. מתן אפשרות לעותרים לערער על הוראת הרשות המאשרת לניתוק, שלא בדרך הספציפית אותה קבע המחוקק בסעיף 157א(ז) לחוק תעשה את דבר המחוקק פלסטר, (את סעיף 157א(ז) לאות מתח בספר החוקים. אי דחיית העותרת על הסף יביא למצב שבו הושחתו מילותיו של המחוקק וייווצר "כביש עוקף" של החליכים המותווים בחוק הקבועים בסעיף 157א(ז).

81. מטעמים אלו, יש לדחות את ניסיונם של העותרים לחיבנות מעניין קו לעובד מכל וכל.

## ד. התייחסות לטענות המבקשים -

### 1.1 פיצול זירות הינה עבודת בניה הטעונה היתר בניה כדין

82. בהתאם לסעיף 145 (א) לחוק, כל עבודת בניה דורשת קבלת היתר בניה כדין, למעט שינוי פנימי בדירה:

"(א) לא יעשה אדם אחד מאלה ולא יתחיל לעשותו אלא לאחר שנתנה לו רשות חרישוי המקומית היתר, לפי הענין, היתר לכך ולא יעשה אותו אלא בהתאם לתנאי ההיתר:

(1) התווייתה של דרך, סלילתה וסגירתה;

(2) הקמתו של בנין, הריסתו והקמתו שנית, כולו או מקצתו, הוספה לבנין קיים וכל תיקון בו, למעט שינוי פנימי בדירה;  
בפסקה זו –

"שינוי פנימי" - שינוי שאינו נוגע לצד החיצוני של תבנית, אינו פוגע בחזיתו או במראהו או בשלד של הבנין או ברכוש משותף או בצנרת או ציוד אחר המשרתים גם זירות אחרות, אינו פוגע בזולת ואינו משנה את שטחה של הדירה למעט תוספת של שטח מרפסת שנסגרה כדין או את מספרן של יחידות הדיור;

"דירה" - חדר או תא, או מערכת חדרים או תאים, שנועדו לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים, לעסק או לכל צורך אחר;

83. המבחינים להכרעה בשאלה האם עבודות בנייה אשר בוצעו בדירה תביאו לפיצולה למספר דירות מגורים, דבר המחייב קבלת היתר בנייה, או שמא מדובר ב"שינוי פנימי בדירה" שאינו נדרש בהיתר סוכמו בערר תא/5462/11 מית שלנגר נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב, (פורסם בנבו, 6.2.2012)(לחלן – "עניין שלנגר"). באותו מקרה ביקשה הועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א לנתק את הדירה מחשמל בהתאם לסמכות הנתונה לה בסעיף 157א(ו) לחוק ובעלי הנכס עררו על כך לוועדת הערר. המדובר היה בדירת 3.5 חדרים, אשר פוצלה ל-4 יחיד.

84. הפסיקה, ברע"פ 11191/07 אלמונסו בדדה נ' מדינת ישראל [פורסם בנבו], עפ"א 80107/03 מדינת ישראל נגד ארז ז'נו [פורסם בנבו], ע"פ 80029/99 מדינת ישראל נ' רוטנו [פורסם בנבו] קבעה מספר סימני היכר לכך שהדירה פוצלה למספר יחידות דיור, באופן המחייב היתר בניה:

"פרטיות - קיומן של יחידות המופרדות זו מזו באמצעות דלת המאפשרות פרטיות לכל אחד ממשתמשי היחידות, אף אם אלה מובילות אל מבואה משותפת, מהווה תנאי הכרחי אך לא מספיק לכך כי המדובר ביחידות מגורים עצמאיות ונפרדות.

זהות הדיירים - כאשר דיירי היחידות זדים זה לזה, למעט עובדת מגוריהם המשותפת ביחידות הדיור שנוצרו בתוך זירת המגורים המקורית, הדבר מעיד בדרך כלל על כך כי מדובר בדירות נפרדות ועצמאיות.

עצמאות התפקוד - אחד הסממנים המובהקים לכך כי מדובר ביחידות דיור עצמאיות היא קיומן של יחידות אשר כל אחת מהן יכולה לתפקד בצורה עצמאית מבחינת הפונקציות הקיימות בה.

כאשר בכל אחת מהיחידות אשר נוצרו בדירה המקורית יש שרותים, מקלחת ומטבחון, הרי שהדבר יוביל בדרך כלל למסקנה כי המדובר ביחידות דיור נפרדות ועצמאיות.

עצמאות התשתיות - כאשר יש ליחידות הדיור תשתיות עצמאיות, כגון מונה חשמל עצמאי ו/או מונה מים עצמאי, הדבר מהווה סממן מובהק לכך כי מדובר היחידות דיור עצמאיות ונפרדות.

85. כפי שקבעה ועדת הערר במפורש בעניין שלנגר:

"שינוי של מספר יחידות הדיור אינו מהווה "שינוי פנימי" של דירה, ולפיכך פעולה שכזו מחייבת קבלת היתר בנייה."

86. משמעות קביעה זו הינה כי פיצול דירה אחת למספר יחידות דיור דורש קבלת היתר בניה וללא היתר בניה – מהווה סטייה מהיתר.

87. בעניינינו, הדירות נשוא עתירה זו, אשר נותקו מחשמל וממים, הינן כולן דירות מפוצלות, אשר עבודות הבניה בהן בוצעו ללא היתר בניה כדין.

88. הבחינה באשר לפיצול נערכה באשר לכל דירה ודירה בנפרד, ובמקביל לניתוק החשמל מתנהלים חליכים כנגד בעלי הדירות. הניתוק לא התבצע באופן מכליל, אלא באשר לכל דירה ודירה אשר בגינה נדרש הניתוק מתשתיות, אך ורק לאחר שמפקח בניה בדק כי הדירה מפוצלת.

## 2.4 דירה ממוצלת מקימה חזקה של סכנה בטיחותית ומהווה סטייה קיצונית מהיתר

89. סעיף 157 א(ו) מאפשר לרשות המאשרת להורות לחברת החשמל ולתאגיד המים להפסיק מתן חשמל ומים ליחידת דיור אשר בנייתה היוותה סטייה מהיתר:

“ ראתה הרשות המאשרת כי בנייתה של יחידת דיור, מסחר, שירותים או תעשייה היוותה סטייה מהיתר, רשאית היא להורות לחברה, למנהל או לספק, למנוע או להפסיק מתן חשמל, שירותי טלפון או מים, לפי הענין, לאותה יחידת.”

90. החלטה הפסוקה בדבר הכללים להפעלת הסמכות הנתונה בידי הועדה המקומית לנתק נכס מתשתיותיו נקבעה בעת"מ (ב"ש) 288/03 דג סוף בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה אילת (פורסם בנבו, 30.11.09)(להלן – "תלכת דג סוף") (וראו גם ערר (י-ם) 71/03 לבריכאת אחמד ואח' נ' מר אורי לופוליאנסקי, ראש עיריית ירושלים (פורסם בנבו, 4.5.2004):

“ לדעתי, מן הראוי לפרש את הסעיף פרשנות רחבה, אך השימוש בו ייעשה על דרך הצמצום. גישה זו תוביל למסקנה שהרשות הייתה מוסמכת להחיל את הסעיף על ענייננו. כובד משקל החכרעה צריך לתת מקד אם כן בשאלת האם הרשות הפעילה את שיקול-דעתה בצורה ראויה.....

עוד טוענות העותרות כי יש לעשות שימוש בסעיף במקום בו קיימת סכנה בטיחותית, אשר לטענתן אינה קיימת כאן. אכן נראה כי קיומה של סכנה בטיחותית, ונוסיף מיידיית, הינו שיקול שפועל לטובת הפעלת הסעיף על מקרה כזה או אחר, אך לא מדובר בתנאי הכרחי, שכן הוא אינו מופיע בלשון הסעיף.....

ואם ישאל השואל היכן תכלית החוק, ועל-פי איזה היגיון יש להעניק פרשנות רחבה לסעיף אך יישומו יפה על דרך הצמצום, אשיבנו באופן הזה: הסעיף מעניק כוח לרשות להורות על ניתוק תשתיות חיוניות כגון מים, חשמל וטלפון. זוהי תוצאה קשה. בדרך-כלל מוטב שצעד קיצוני כזה ייעשה לאחר הכרעה שיפוטית. בשל כך, גם המדינה מסכימה שיש להפעיל את הסעיף רק במקרים חריגים, יוצאי-דופן וקיצוניים. ואולם הדמיון של הבונה משגשג, ובמיוחד בדורנו. קמים מבנים ממבנים שונים למטרות מגוונות, לפעמים בהיתר ולפעמים שלא בהיתר. המחוקק הגיע למסקנה שיש להעניק לרשות של אזור, האחראית על התכנון והבנייה, כלי אכיפה דרסטי (וראה הסייג בסעיף 157א(ח) לחוק תכנון ובניה). בשל אפשרויות הבנייה הרבות החליט המחוקק, כנראה, שמוטב שלא להגביל את הסמכות על-ידי קביעת תנאי סף מגבילים, אחרת הבונה היצירתי ימצא את הפירצה. עם זאת, וכאמור, יש להגביל את השימוש בסעיף זה למקרים מתאימים על-מנת למנוע פירצה מסוג אחר, הפעם מכיוון הרשות. אין לעשות שימוש יתר בסעיף. משנקבע שבמקרה זה קיימת סמכות, יש לבחון אם ענייננו מהווה מקרה מתאים, במובן זה שהוא מקרה חריג. לשם הדיוק הדיוני יש לבחון אם החלטת הרשות, ובעקבותיה החלטת הועדה, הינן סבירות על-פי אמות המידה דלעיל.”

91. סכנה בטיחותית למשתמשים בנכס שנבנה ללא היתר או לסטייה מהיתר הוכרה בפסיקה, כעילה בגינה ראוי ונכון שהועדה המקומית תעשה שימוש בסמכותה להורות על ניתוק נכס מתשתיות. בצד עילה זו, נקבעה עילה נוספת לשימוש בסמכות – במצב של הפרה קיצונית מצד בעל הנכס, מקום בו גלויים על פני הדברים קיומן של עבירות בניה.

92. בעת"מ (ת"א) 1369/09 ישראל ארצי נ' ועדת ערר מחוז מרכז (פורסם בנבו) (להלן – "עניין ארצי") כי:

"שאלה נפרדת היא, שאלת המדיניות של שימוש באמצעי תדרסטי הזה של ניתוק שרותי חשמל, מים וטלפון לנכס קיים שבו מתגוררות מספר משפחות. פעולה כזו בוחזאי עשויה להיות הגיונית וסבירה אם נובעים סיכונים בטיחותיים ואפילו סכנות מסויימות לרכוש מן המבנה שנבנה ללא היתר או בסטייה מן החיתר, ואין מצליחים לפנות את המתגוררים בו. אולם, שימוש בסנקציות חריפות אלה בנסיבות שבהן לא עולות סכנות מן הסוג האמור צריך להיות שימוש זחיר מאוד ומצב של הפרה קיצונית מצד בעל הנכס."

93. וכן נקבע ב בערר (מרכז) 220/01 חברת חלקה 919 בגוש 4349 בע"מ נ' ועדת מקומית לתכנון ובניית רמלה (פורסם בנבו) כי:

"בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון בע"א 7893/99 פינת החמד חברה לבניין בע"מ נ' ועדת ערר ואח' המאשר את החלטת בית המשפט המחוזי והחלטת ועדת הערר בירושלים אושרה הוראה לנתק דירות אשר שימשו למגורים וזאת בסטייה מהתכלית שנקבעה בתכנית לגבי אותם מקרקעין למטרות נופש, קל וחומר כאשר הסטייה מן ההיתר נעוצה בעבודות פיזיות הקשורות בהיתר הבניה ובמיוחד כאשר מדובר בביטחון הציבור ובאי המקום. לדעתנו ניתן וראוי לעשות שימוש בהוראות סעי' 157 א' (ו) ולהורות על ניתוק חשמל, טלפון ומים כדי למנוע שימוש בנכס שאינו תואם להיתר הבניה, אשר עלול להיות מסוכן לאותם משתמשים בנכס".

94. בערר (דרום) 6095/09 ישראל ליעם נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה להבים (פורסם בנבו, 23.9.2009) שם נידון פיצול של נכס ל-3 יחידות דיור, מסכמת ועדת הערר, הבאה בנעלי הועדה המקומית, את המקרים בהם תפעיל סמכותה:

"לפיכך, ועדת הערר תפעיל סמכותה בנושא ניתוק חשמל ומים רק במקום בו גלויים על פני הדברים קיומן של עבירות הבניה או כאשר קיימת סכנה בטיחותית מיוחדת".

95. בערר חל/5043/09 עוסר יעקב נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון (פורסם בנבו, 30.11.09) (להלן – "עניין יעקב") נכתבו הדברים כאילו לעניינינו ולפיכך יובאו באריכות. באותו מקרה, נידון פיצולה של דירה אחת לשתי יחידות דיור. הועדה המקומית הורתה לנתק את הדירה מתשתיות בהתאם לסמכות הנתונה לה בסעיף 157א(ו) לחוק וכנגד הניתוק הוגש ערר.

96. ועדת הערר הנכבדה דנה בעניין יעקב בשאלה האם ניתן לנתק דירה מפוצלת מחשמל וממים עקב פיצולה וסקרה אגב כך את שני הכללים שנקבעו בפסיקה לשימוש בסמכות הרשות המקומית לנתק תשתיות ע"פ סעיף 157א(ו) ולפיהם –

96.1. פיצול דירות מקים חזקת סכנה לבטיחות דייריה ומעביר את הנטל הוכחת אי המסוכנות לבעליה

96.2. פיצול דירות מהווה סטייה קיצונית מהיתר באופן ממחייב ניתוק הדירה המפוצלת מתשתיות.

97. להלן נדון בכללים אלו ראשון ראשון ואחרון אחרון.

ד.2.1 פיצול מקים חזקת סכנה לבטיחות דייריה ומעביר את הנטל הוכחת אי המסוכנות לבעליה

98. בעניין יעקב קבעה ועדת הערר באשר לחזקת המסוכנות כדלקמן ויפים הדברים כלשונם לעניינינו:

"ביצוע פיצול דירה, דהיינו יצירת מספר יחידות דיור מדירה סטוטורית אחת, מלווה בדרך כלל בהקמת קירות, בניית מטבח, אמבטיה ושירותים גוססים, ובביצוע עבודות חשמל ואינסטלציה נרחבות. כאשר עבודות אלה מבוצעות ללא היתר בניח כדין, ללא מנגנוני הפיקוח שנקבעו בדין וללא האישורים הדרושים, קיים לדעתנו חשש כבד לבטיחות השימוש בדירות המפוצלות.

אנו עדים לתופעה רחבת היקף של פיצולי דירות, המתבצעות בדרך כלל בצורה מאולתרת, על מנת להשיג כמות גדולה ככל האפשר של יחידות דיור בעלות מינימאלית, על מנת להפיק את הרווח המרבי מהדירה המפוצלת. כל שעומד לנגד עיני מפצל הדירה הוא כיצד יפיק את הרווח המירבי מהדירה המפוצלת בהשקעה המזערית. לפיכך עבודות הבנייה הדרושות לשם פיצול הדירות מתבצע במקרים רבים על ידי בעלי מקצוע שאינם מוסמכים לכיצוע עבודתם, כגון על ידי חשמלאים שאינם מוסמכים, ללא ליווי קונסטרוקטיבי מתאים, ובבנייה שאינה ראויה ואינה עומדת בתקנים. לפיכך קיימת לדעתנו סכנה בטיחותית מהותית במגורים בדירות אשר פוצלו ללא היתר בנייה כדין."

99. לאור האמור נקבעה חזקה ולפיה בפיצול דירה טבועה סכנה בטיחותית מהותית מעצם טיבה וטיבעה,

לאור העובדה שהדירות המפוצלות נבנות בסטייה מהותית מהיתר שניתן לדירה וללא היתר בנייה כדין לעבודות הפיצול. הסכנה הבטיחותית אינה רנטית לפיצול הדירה ומשכך – ראוי וסביר שהועדה המקומית תעשה שימוש בסמכותה מכוח סעיף 157א(ו) ותורה על ניתוק הדירה המפוצלת מתשתיות.

100. חזקת המסוכנות בפיצול דירות הוכרה בפסיקת בית המשפט העליון. כד, בע"מ 3313/05 מרים

באסה ואחרים נ' ועדת נ' ערר מחוז תל אביב לתכנון ובניה:

"אכן הוראת סעיף 157א(ו) מסמיכה רשות מאשרת להורות את חברת החשמל להפסיק אספקת חשמל למקום פלוני במקום "שבנייתה של יחידת דיור... היוותה סטייה מהיתר" ומענייננו לא הייתה "סטייה מהיתר" שהרי הבנייה נעשתה ללא כל היתר. אלא שהמושג "סטייה מהיתר" כולל בחובו, מאלין, גם בניח ללא היתר. כך הוא על פי פירושו המילולי של החוק, ובוודאי כך הוא על פי פירושו התכליתי. שהרי אספקת חשמל ליחידת דיור שנבנתה ללא היתר מהוות סיכון לאדם לא פחות – אפשר אף יותר – מאספקת חשמל ליחידת דיור שנבנתה ב"סטייה מהיתר".

“ ועדת הערר קבעה שהשימוש בסנקציות האמורות בנסיבות הענין זנן סבירה משום שמדובר במבנה שאוכלס ללא טופס 4 ואין מחלוקת שחבניה בפועל אינה תואמת להיתר הבניה שניתן. מכאן שהדבר עלול להוות סיכון בהיבט בטיחותי. שהרי אין אישור קונסטרוקטור ואין ידיעה אם החלק שנבנה בסטייה מן ההיתר עומד בדרישות הבטיחות. נוסף לכך, כיוון שהעותר משתמש בנכס לצורך כמה יחידות דיור – גם זה בניגוד להיתר – ברי שאין די בממ”ד אחד כדי לספק צרכיהם של מספר משפחות.

הסוגיה הבטיחותית איננה ברורה כל צרכה. עיינתי בכל המסמכים שצורפו לתיק העתירה ואשר שימשו לנגד עיני ועדת הערר ולא מצאתי בהם אינדיקציה ברורה לקיומו של סיכון בטיחותי. מנגד, אינני יכול לשלול את הגיון דברי ועדת הערר ולפיהם משנעשתה בניה בניגוד להיתר והבניה תחודגת גדולה בהיקפה ובמהותה (תוספות בניה מצד אחד ושימוש בנכס על ידי הפיכתו למספר יחידות דיור בניגוד להיתר), אינה יכולה לעורר חשש כבד לסיכונים בטיחותיים (לא למותר לציין שהמסמכים בתיק העתירה מראים שבעבר השתמש העותר בכבל חשמלי בלתי חוקי ומסוכן לשם אספקת חשמל לנכס והיה צורך לנתק אותו. סיכונים אחרים שאולי אינם נראים לעין, אינם ידועים ואינם ברורים).

על העותר היה להסיר את החשש הזה כדי לתמוך את טענתו שנקיטת הסנקציות הקיצוניות נגדו איננה סבירה. היה עליו להביא ראיות כדי הצורך במסגרת הבירור המנהלי ולהסיר את החשש האמור.

משלא עשה כן ונתרים הדברים כך שמבחינה פורמלית פעלה הרשות כדין ומבחינה מהותית יש יסוד לחשוב שהיה עליה להשתמש באמצעי הקיצוני כדי לבטל כל חשש לסכנות העלולות לנבוע מן הבניה הבלתי חוקית ושימושיה.

102. אף בעניין יעקב קבעה ועדת הערר חזקה באשר לקיומו של חשש כבד לבטיחות השימוש בדירה שפוצלה למספר יחידות דיור, כאשר העבודות נעשות ללא היתר בניה כדין וללא מנגנוני הפיקוח שנקבעו כדין או האישורים הנדרשים:

“לנוכח ועל יסוד האמור לעיל אנו קובעים כי יש בפיצול דירה למספר דירות/ יחידות דיור ללא היתר בנייה כדין משום סכנה בטיחותית מיידיית למתגוררים בדירות המפוצלות המצדיקה עשיית שימוש בסעיף 157 א. (ו) לחוק התכנון ותבנייה, בהליך הקבוע בחוק.”

103. חזקה זו בדבר סכנה בטיחותית הנשקפת מעצם היותן של הדירות מפוצלות מעבירה את נטל ההוכחה לבעל הדירה להוכיח כי השתות בה הינה בטיחותית להנחת דעת הועדה המקומית שלולא כן – יש לנתק מתשתיות וראו לעניין זה – החלטת ועדת הערר בעניין בנימין עוזיאל, ובערר תא/16/5066 נחמיאס שבתאי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א (פורסם בנבו, 1.12.2016) וערר רג/16/6041 חב' הום פלייס מגורים והשקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן (פורסם בנבו, 21.4.2016) להלן – "עניין הום פלייס", אשר ניתנו לאחרונה.

104. בעניין הום פלייס, דחה לאחרונה בית המשפט המחוזי הנכבד עתירה, כנגד החלטת ועדת הערר אשר אישרה את ניתוקו של הבניין מחשמל, עתמ (ת"א) 14840-05-16 הום פלייס מגורים והשקעות בע"מ נ' עיריית רמת גן (פורסם בנבו, 24.5.2016) וכן דחה בקשה לעיכוב ביצוע הניתוק, תוך שהוא מדגיש כי חזקת המסוכנות מעבירה את נטל ההוכחה לבעל הנכס להוכיח כי אינו מסוכן:

המבקשות הופכות למעשה את היוצרות וטוענות שהרשויות הן אלו שצריכות להראות שפעולותיהן הלא חוקיות של המבקשות מהוות סכנה בטיחותית ולא כך הוא. הרשות לא מחייבת להציג בפני העותרות חו"ד שהמבנה מסוכן, שכן גם בלא הנ"ל קיימת סכנה מובנית בשימוש שעושות המבקשות במבנה ובעבודות הנרחבות שבוצעו שלא כדין.

105. על העותרים להוכיח כי הדירות בהן מתגוררים השוכרים אינן מהוות סכנה בטיחותית להם, לדיירי הבניין האחרים ולסביבתם ורק בעטייה של הוכחה זו ניתן יהיה שלא לנתק את הדירות המפוצלות מחשמל. נכון למועד הגשת תגובה זו לא הציגו העותרים כל הוכחה בדבר העדר מסוכנות ומשכך – עומדת חזקת הסכנה הבטיחותית הטבועה בעצם פיצולה של הדירה ליחיד דוור.

106. קיומם של שוכרים – צדדי ג' בדירות המפוצלות מגביר את התצדקה להפסיק מיידית את השימוש ביחידות הדוור המפוצלות, כפי שנפסק לאחרונה בערר (חל) 183/16 יאדגר מאיר ועזרא נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה קריות (פורסם בנבו, 31.7.2016).

107. באותו מקרה, פוצלו 6 דירות ל – 24 יח"ד. ועדת הערר הנכבדה החליטה לנתק את החשמל לדירות המפוצלות, תוך מתן שעות של 60 ימים לשוכרי הדירות למציאת דוור חלופי:

"לאחר שהונחו בפנינו כל הנתונים, השתכנענו כי לנוכח קיומם של חיבורים מאולתרים לחשמל ומים אשר לא נבדקו ולא אושרו ע"י הגורמים המוסמכים, קיימת סכנה בטיחותית מיידית לדיירי הדירות המפוצלות. זאת בנוסף לסכנה אפשרית הנובעת מקיומן של חריגות בניה, שבוצעו ללא היתר ואף הן ללא פיקוח הגורמים המוסמכים. נציין כי העוררים הציגו בדיון אישורים, לכאורה, של מהנדס ושל חשמלאי לכך שהעבודות שביצעו אינן מהוות סכנה לציבור. איננו יכולים לקבל מסמכים אלה, אשר לא זו בלבד שאינם עולים כדי חו"ד מקצועית ערוכה כנדרש (וספק אם מהווים חו"ד קבילה מכל סוג שהוא) לא ניתן להסיק מהם אלה על בטיחות המבנים והשימוש בהם ובמתקניהם. ומאחר והדירות מושכרות לצדדים שלישיים רבים, אנו קובעים כי הספק העולה מהיעדר האישורים הרשמיים הנדרשים, מצדיק בפני עצמו הפסקה מיידית של השימוש ביחידות הדוור."

## 2.2.4 פיצול מהווה סטייה קיצונית מההיתר באופן המחייב ניתוק הדירה המפוצלת מתשתיות.

108. בעניין יעקב קבעה ועדת הערר הנכבדת כי אחד השיקולים הנוספים להצדקת השימוש בכלי של ניתוק מתשתיות לפי הוראות סעיף 157 א' (ו) הוא מצב של התנהגות שיש בה הפרה בוטה של הוראות חוק התכנון והבנייה:

אנו בדעה כי לנוכח המציאות הקיימת היום, כאשר פיצולי הדירות הסבול "מכת מדינה", ובעיקר בערים המרכזיות, בשעה שמפצלי הדירות מודעים היטב לאיסור החל על ביצוע פיצול דירות ללא היתר בניה כדון, והם אף נוקטים בדרך כלל באמצעים על מנת להסתיר את הפיצול, יש לאמר כי מי שמפצל דירה נותג ללא היתר מסר באופן בוטה את הוראות חוק התכנון והבנייה, דבר המצדיק את ניתוק הדירה/ דירות מתשתיותיו. אין מדובר באקט של ענישה, אלא באמצעי לגיטימי לשם התמודדות עם תופעה המהווה פגיעה תכנונית, סביבתית ואף חברתית חמורה, אשר מי שמבצע אותה, או מי שמתפתה לשכור דירה שפוצלה, חייב לדעת כי הוא מסתכן בניתוק הדירות המפוצלות מהתשתיות הבסיסיות קרי: חשמל, מים וטלפון."

109. בעניינינו, וכפי שנקבע עוד בהלכת דג סוף, סטייה קיצונית מהיתר עשויה אף היא לחוות הצדקה לשימוש בכלי ניתוק התשתיות. פיצול דירות הוכר בפסיקה כ"מכת מדינה" המהווה סטייה מהותית וקיצונית מתנאי היתר המקורי וככזה – מצדיק כשלעצמו – ניתוק התשתיות מהדירה המפוצלת ללא קשר לסכנה הבטיחותית הנובעת מכך.

### אף חשש לפיצול דירה – מהווה עילה לניתוק מתשתיות

110. בעניין בנימין עוזיאל, הוכר אף חשד לפיצול דירה כמצדיק ניתוק הדירה המפוצלת מתשתיות באמצעות הסמכות הנתונה לוועדה המקומית בסעיף 157 א(ו). באותו מקרה, התעורר חשש כי הדירה מפוצלת לשתיים. ועדת הערר ציינה בהחלטתה כי התרשמה שקיים "חשד סביר לביצוע בנייה ללא היתר בנכס" וכן כי "קיים חשש שנעשה שימוש שלא כדין בנכס באמצעות פיצולו" ומשהעוררים לא הסכימו לאפשר כניסת לנכס, מהווה הצדקה להפעלת הסמכות לפי סעיף 157 א(ו) לחוק.

111. בעניינינו, כל הדירות מהן נותקו התשתיות הינן דירות מפוצלות, באופן המקים חזקה בדבר הסכנה הבטיחותית הנשקפת מתן ולפיכך הוראת ניתוקן מתשתיות הינה ראויה בנסיבות העניין.

## 3.4 הטענה בדבר אכיפה סלקטיבית והפליה

112. העותרים טוענים כי פעולת המשיבות מכוונת כנגד אזרחים זרים אפריקאים, מבקשי מקלט וכי המשיבות מפלות למעשה לרעה אוכלוסיה מוחלשת זו, בכך שרק לאוכלוסיה זו מנותקות תשתיות החשמל והמים.

113. המשיבות יבחרו כי מלחמתן בתופעת פיצול הדירות, המתווה עבירת בנייה תוך סטייה קיצונית מהיתר הבניה היא אשר הביאן לעשות שימוש בסמכותן לניתוק התשתיות ואין הן בודקות את זהות הדיירים בדירות המנותקות. דיירים אלו אף אינם צד לחליך הפלילי שמתנהל כנגד בעלי הדירות, אך הם מקבלים חתראה בדבר הניתוק הצפוי 14 ימים טרם ביצועו בפועל.



114. מעבר לכך, באיוון שבין חומרת עבירות הבניה המבוצעות בעת פיצול הדירה למספר יחידות דיור והסכנה הבטיחותית הנשקפת מהן ובין הטענה לאכיפה סלקטיבית – גוברת לאין שיעור הצורך בניתוק תשתיות לדירה.

115. לעניין זה יופנה בית המשפט הנכבד לעת"מ 441/01 עאסי פארוק נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה (פורסם בנבו, 2.7.2002)(לחלן – "עניין פארוק"):

"אפילו הייתי מוצא שהמשיבה 1-3 שקלו שיקולים זרים, כאשר החליטו לנקוט צעדים נגד העותר, וזאת בשעה שהם מתירים לאולמי שמחות אחרים לפעול ונגדם לא ננקטים צעדים כאלה, גם אז לא הייתי רואה מקום עקב כך לקבל את העתירה. טענת התפלייה אינה חזות הכל, ואינה מרפאה כל חטא של העותר, גם כאשר היא מוכחת ובענייננו, לא מצאתי יסוד לקבוע קביעה כזו. קיומם של אולמי שמחות ללא היתר, מחייב טיסול משפטי, וכפי שציינתי, הודיעו המשיבה 1-3 כי הם עומדים לנקוט צעדים משפטיים כאלה. יחד עם זאת, העובדה שלא ננקטו עד היום צעדים נגד מפעיל אולם שמחות בתחומה של הועדה, אף שהוא מפר את החוק אינה מצדיקה הכשר למעשים שעושה העותר ואינה שוללת את הצורך לנקוט בצעדים המתחייבים."

116. וכן:

"גם כאשר מגיע בית המשפט למסקנה שהוכחה בפניו טענת הפלייה, עדיין עליו לאזן בין הפגיעה בשוויון שהיא הפלייה, לבין ערכים אחרים. הערך המוגן בענייננו הוא הערך של קיום הוראות חוק התכנון וחבניה. פסיקתנו "עשירה" לצערנו, בדברים שנכתבו בבתי המשפט על החומרה שבהפרות החוק, למשל דברים שנכתבו בסעיף 4 בע"פ 917/85 חועדה המקומית לתכנון ובניה גליל מזרחי נ' מוסא נימר אבו נימר, ס"ד מא(4) 29, מהם עולה תת האכיפה בתחום זה, והצורך בהחמרה"

117. אף לעניין הטענה כי הועדה המקומית לא עשתה קודם לכן שימוש בסמכות הנתונה לה לניתוק תשתיות והחלה לנקוט בפעולות אלו רק לאחרונה מתייחס כב' בית המשפט בעניין פארוק וקובע:

"ועדת הערר התייחסה לטענת העותר לפיה נפל פגם בהחלטה, בכך שהסנקציה של הפסקת חשמל נקטה לראשונה נגדו, ולא נקטה קודם לכן נגד אחרים. ועדת הערר השיבה כי לעותר אין "זכות קנויה לביצוע עבירה". אני מסכים לדברים ומבקש להוסיף כי קביעה שיפוטית, לפיה אי נקיטה של סנקציות משך תקופה על ידי רשות מנהלית, מונעת בעד הרשות נקיטת צעדים כאלה בהמשך, תיצור קיפאון מוחלט של רשויות שלא תוכלנה לתקן מחדלים באכיפה עקב תת אכיפה בעבר. שום מערכת משפטית אינה יכולה להכיר בעיקרון כזה."

118. ועוד לעניין זה ראה החלטת ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז תל אביב בערר מס' גב/ 5327/02 דורית ואריה פרידמן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה-גבעתיים (פורסם בנבו), הקובעת באופן כללי לעניין ניתוק חשמל ומים:

"אין חולק כי נקיטת הליך של ניתוק חשמל ומים לדירת מגורים היא צעד דרסטי. רשויות התכנון אינן נוהגות להשתמש בסמכותן לנתק מים וחשמל מדירה קיימת כדבר שבשגרה,

ומעדיפות לנקוט נגד עברייני בנייה בהליכים מנהליים ומשפטיים. אין זה סוד כי חריגות הבניה הפכו ל"מכת מדינה" וקיימת תת-אכיפה בתחום זה. עבירות בניה הפכו לנורמה בחברה הישראלית ומוסדות התכנון, באמצעים הדלים שברשותם, עומדים מולן כמעט חסרי אונים. ראה למשל דברי כב' השופט אלון בע"פ 920/85 הועדה המקומית לתכנון ובניה גליל מזרחי נ' מוסא נימר אבו נימר ס"ד מא(4) 29" לצערנו, הפכו עבירות נגד חוקי התכנון ותבניה לחזון נפרץ ורבים גם טובים איש הישר בעיניו יבנה. זוהי פגיעה חמורה וקשה בשלטון תחוק, המזולזל לעין השמש ואין איש שם לב לאזהרות הגורמים המוסמכים ולפסקי הדין של בתי המשפט"

119. ולעניין הטענה כי הועדה המקומית החלה "לפתע" לעשות שימוש בסמכות הניתוק:

"הוראת המשיבה 1 על הפסקת שירותים לדירת העוררים נעשתה במסגרת סמכותה החוקית הקבועה בחוק. העובדה כי זוהי הפעם הראשונה בשנים האחרונות בה מופעלת סמכות זו אינה שוללת את סמכותה של המשיבה במקרה זה... לעוררים אין "זכות קנויה" לביצוע עבירות והם אינם זכאים לבחור אילו מן הדרכים לאכיפת החוק תופעל כלפיהם. המשיבה מוסמכת לתחריף את צעדי האכיפה הננקטים על ידה. אין לקבל את הטענה כי היא מנועה מלנקוט נגד העוררים בצעד בו לא נקטת בעבר."

חינה כי כן, הן במישור העקרוני והן במישור המעשי, אין לעותרים זכות לטעון בדבר אפלייה באכיפת החוק ואין טענה זו עתידה לפטור את בעלי הנכסים מעמידה בחובות מכלול החוק ולהכשיר את עבירות הבניה החמורות שביצעו.

זאת ועוד, העותרים לא הביאו כל מקרה אחר בו לא נותקו דירות מפוצלות מתשתיות, ולמעשה, למעט טענות כלליות בעלמא לעניין, לא הוצג כל בסיס עובדתי לטענת החפלייה.

במישור הפרטני לא הוכיחו העותרים כי המשיבות אינן פועלות כנגד דירות מפוצלות שלא מתגוררים בהם אזרחים אפריקאיים והם אף אינם יכולים להוכיח זאת, שכן בדירות אשר נותקו מחשמל מתגוררים גם דיירים שאינם אזרחים אפריקאיים והמשיבות אינן בודקות כאמור את זהות הדיירים, טרם מתן הוראה לניתוק הדירות.

## ה. הבקשה לצו ביניים וצו ארעי

120. הצידוק היחידי שמפרטים העותרים למתן צו הביניים והצו הארעי, הינו כי אין כל הצדקה לערום על ועדת הערר עשרות עררים, שיתכן ויהפכו לימים לעשרות עתירות לבית משפט נכבד זה ואף – כך העותרים – לעשרות ערעורים לבית המשפט העליון. לטענתם, אין הצדקה לסבל הנגרם להם בשל ניתוק החשמל והמים ואין הצדקה לגרור כל אחד ממבקשי המקלט להליך משפטי פרטני. בכך, לטענת העותרים, תתיש העירייה את מבקשי המקלט ותגרום להם לנטוש את דירותיהם.
121. ואולם – כאמור לעיל, ניתוק הדירה מתשתיות מתבצע תוך שיקול דעת פרטני לגבי כל דירה בנפרד, במקביל להליכים הפליליים המתנהלים כנגד בעלי הנכסים. כאמור לעיל, ההליך הקבוע בחוק לערור על החלטת "הרשות המאשרת" הינו בפני ועדת הערר ואף היא בוחנת באופן פרטני כל ניתוק בנפרד. אין כל מקום להתייחסות כוללת לדירות המגוונות, מה גם שאין כל מקום לעשות כן שעה שבכל דירה מתבצעת בניה בלתי חוקית המתווה עבירת בניה פרטנית שכנגדה מתנהלים הליכים פליליים.
122. ויובהר, אף אם לא ינותקו התשתיות מהדירה, הרי שבסימו של ההליך הפלילי ומשיכוח כי הדירות נבנו בסטייה מהיתר, הרי שבעלי הנכסים יצוו להשיב את המצב לקדמותו ולפיכך ממילא יותרו דייריהן – באשר הם – ללא דיור. אין בניתוק הדירות מתשתיות אלא כדי להקדים את שעתיד ממילא לבוא.
123. על דיירי הדירות לחפנות יחבם אל בעלי הנכסים מהם שכרו דירתם, שכן אלו משכירים להם דירות שנבנו בסטייה מהיתר, אינן בטיחותיות ומהוות סכנה לשוכנים בהן ועל בית משפט נכבד זה לצאת כנגד בעלי הדירות ולא כנגד העירייה, אשר אמונה על שמירת ביטחון תושביה, הן הדרים ביחידות דיור בלתי חוקיות והן שכניהם, חדרים בסביבת דירות מסוכנות אלו.
124. אשר על כן, נסיונם של העותרים להתייחס לעררים אשר יוגשו – ככל שיוגשו – כנגד ניתוק דירות מפוצלות מחשמל כאל "ערימה" ואל בירורם הפרטני כ"התשה" – אינו אלא זריית חול בעיני בית משפט נכבד זה.
125. ויובהר, מדובר בעסק כלכלי, שכן הדירות המפוצלות מושכרות וככל שינטשו הרי שלא ישולם בגינם שכר דירה. לבעלי נכסים אלו אינטרס מובהק בהסדרת דירות אלו על מנת שיוכלו להפיק מהן רווחים כלכליים, אם בחשבת המצב לקדמותו ואם בהכשרת הדירות מבחינה רישוית.
126. ככל שדירה מפוצלת תנותק מחשמל הרי שבעליה הם אשר יפנו בערר לוועדת הערר, כפי שפעלו בעלי הדירות המפוצלות ברחוב גוטמן 2, אשר העתירה מתייחסת אליהם. בעלי הנכס הם אשר אצו לוועדת הערר, לא לפני שפנו בעתירה מנהלית לבית משפט נכבד זה, אשר דחה כאמור את ההליך בשל אי מיצוי הליכים – משום שההליך הקבוע בחוק הינו פניה לוועדת הערר.
127. מהטעמים כבדי המשקל אשר פורטו בחרתבה בפרקים ג ו-ד לתגובה זו יש לדחות את העתירה, בין אם על הסף ובין אם לגופת ולמצער – סיכויי העתירה קלושים.

128. גם באשר למאזן הנוחות, נוטה הכף בבירור לטובת המשיבות. לא בכדי מתייחסים העותרים בלקוניות ובסעיף האחרון לבקשתם למאזן הנוחות, אשר בעטיו אין כל מקום למתן צו ארעי או צו ביניים. על כף המאזניים עומדת מחד – בנייה בלתי חוקית המסכנת את השוחים בת ובסביבתה, אשר לגביה הוזהרו שוכרי חדירות, מבעוד מועד כי הן תנותקנה מתשתיות ומאידיך – רצונם של חדיירים להתגורר בדירה מסוכנת זו, כאשר ממילא לא ניתן יהיה להתגורר בה לאחר שיושלמו ההליכים הנקטים בגין עבירות הבניה החמורות שבוצעו בדירה.

129. בית המשפט העליון הנכבד נדרש לבחינת מאזן הנוחות בעניין חכמון וקבע – תוך אישור קביעתו של בית המשפט המחוזי - כי במאזן הנוחות יש להעדיף את האינטרס הציבורי על פני אינטרס השוכרים: "באשר למאזן הנוחות, קבע בית המשפט לעניינים מנהליים כי יש להעדיף את האינטרס הציבורי שבאכיפת הדין בגין יחידות הדיור שנבנו שלא כדין על פני אינטרס השוכרים. לעניין זה חוסיף בית המשפט וציין כי הותרת הצו הארעי על כנו מיטיבה עם הבעלים אשר ממשיכים ליהנות מפירות השכירות".

130. ובכל מקרה – נוטה מאזן הנוחות לטובת ניתוק חדירה מתשתיות, ממילא לאחר מתן התראה על כך, כפי שנקבע בעניין חכמון –

" לבסוף, ציין בית המשפט לעניינים מנהליים כי עמדת המבקשים לפיה לא ידעו שדירותיהם מפוצלות או על הכוונה לנתק אותם מזרם החשמל הינה עמדה תמוהה, וזאת נוכח האמור בתגובת הועדה המקומית כי הדביקה מודעות על ניתוק החשמל ביחידות הדיור בחודש אפריל 2010 וכי בחודש אוגוסט 2010 אף נותק החשמל בפועל עד לדיון שהתקיים לפני ועדת הערר המחוזית ביום 8.11.2010. כן עמד בית המשפט לעניינים מנהליים על העובדה כי נציגי מחלקת הפיקוח ערכו ביקורת במקום ובדקו את כל יחידות הדיור".

אף בעניינינו, קיבלו השוכרים התראה על ניתוק החשמל, באופן שהניתוק היה ידוע משכבר ולכן אף מטעם זה נוטה מאזן הנוחות לטובת האינטרס הציבורי ולא בכדי נמנעים העותרים מלהרחיב טיעוניהם בעניין זה.

## ה. סיכומם של דברים

131. לנוכח כל האמור לעיל, יתבקש בית המשפט הנכבד לבטל את הצו הארעי שניתן ביום 1.3.2017 ולדחות את הבקשה לצו חביניים ואת העתירה בכללותה.
132. כמו כן, יתבקש בית המשפט הנכבד לחייב את המבקשים בהוצאות ובשכ"ט המשיבות בצירוף מע"מ כדין.
133. כתב התגובה נתמך בתצהירו של מר ירון הלפגוט, מנחל אגף תפיקוח על הבניה בעיריית פתח תקוה.



יחזקל ריינחדץ, עו"ד



איילת צור, עו"ד

ב"כ המשיבות

## תצהיר

אני הח"מ, ירון הלפגוט בעל ת.ז. מס' 02987712 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כדלקמן:

אני משמש מנהל אגף פיקוח על הבניה בועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקוה, והנני עושה תצהיר זה לתמיכה ולאימות האמור בתגובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה ועיריית פתח תקוה במסגרת עת"מ 62635-02-17 האגודה לזכויות האזרח בישראל ואח' נ' עיריית פתח תקוה והועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקוה ואח'.

1 העובדות המצוינות בתגובה נכונות לפי מילת ידיעתי ואמונתי מתוקף תפקידי ועל פי מסמכים שעיינת בהם.

2 זה שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

ירון הלפגוט  
מנהל אגף פיקוח על הבניה  
עיריית פתח-תקוה  
ירון הלפגוט

## אישור

הנני לאשר כי ביום 15/7/17 הופיע בפני עו"ד יוסף קרואני מר ירון הלפגוט, נושא ת.ז. 02987712, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.

יוסף קרואני, עו"ד  
ט.ג. 49458  
עו"ד