



בית משפט השלום בהרצלייה

ת"א 21956-09-21 עיריית תל-אביב-יפו ואח' נ' מאי הפקות בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

לפני כבוד השופט דוד יצחק

עיריית תל-אביב-יפו

תובעת

ע"י ב"כ עוה"ד עוזי סלמן ו/או דקלה טואשי ואח'

נגד

- נתבעים
1. חברת רונן כהן משרד עורכי דין בע"מ (במקום ש. ללין (1997) בע"מ)
 2. יצחק הרמן (במקום ש. ללין (1997) בע"מ)
 3. מאי הפקות בע"מ
 4. רחל פנחס
 5. יורם פנחס
 6. אורה האושנר רוט
 7. דני רוט
 8. שירה אנסקי
 9. חמוטל אנסקי
 10. איתן שאנן
 11. פרידה שאנן
 12. ברי יוג'ן רניש
 13. ליזטה רניש
 14. דניאלה גולדמן
 15. רייכרט יהושע
 16. גולדה נטלה רפלוביץ

כולם על ידי ע"י ב"כ עוה"ד דורון טל ו/או דקלה מוסרי ו/או אסף הכהן ואח'

פסק דין

(לאחר תיקון טעות סופר)

- 1 לפני תביעה, אחת מני רבות, לשיפוץ מבנה בעיר תל אביב מכוח הוראות חוק עזר עירוני לתל אביב-
- 2 יפו (שמירה ושיפוץ חזיתות הבתים), התשע"א – 2011 (להלן – חוק העזר או חוק העזר משנת 2011).

3 הערה מקדימה:

- 4 בשנים האחרונות התובעת, עיריית תל אביב – יפו (להלן – העירייה), שלחה מאות דרישות לשיפוץ
- 5 בתים ברחבי העיר מכוח הוראות חוק העזר, חלקן בוצעו על ידי בעלי הזכויות וחלקן, כדוגמת ההליך
- 6 שבפני, התגלגלו להליכים משפטיים כנגד בעלי הזכויות. בתי המשפט נדרשו בעבר לא אחת להליכים



בית משפט השלום בהרצלייה

ת"א 21956-09-21 עיריית תל-אביב-יפו ואח' נ' מאי הפקות בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 שנקטו מכוח סמכות שהפעילה עיריית תל אביב בהתאם להוראות חוק העזר הקודם - חוק עזר
2 לתל אביב-יפו (שמירת הסדר והניקיון), התש"ם - 1980 (להלן - **חוק העזר משנת 1980**). אולם,
3 ביחס לחוק העזר החדש, בתי המשפט טרם נדרשו להוראותיו, והפסיקה בעניינו דלה ביותר.
4 מטעמים אלה, מאחר שההכרעה בהליך שבפני היא במידה רבה פסיקה בקרקע לא חרושה, מצאתי
5 להרחיב במעט את הדיון וההנמקה בגדרו של פסק הדין כאן.

6 רקע

7 1. כחלק מהרצון לשמור על חזות נאותה של פני העיר, ובכלל זה חזות מבנים בעיר, לרבות
8 ציבוריים/שאינם ציבוריים, מבנים שאינם בבעלות ו/או בחזקת העירייה ומבני מגורים פרטיים
9 בתחומי הרשות המקומית, הסמיך המחוקק, באמצעות תיקון פקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן -
10 **פקודת העיריות**) את העירייה, להוציא תחת ידה חוקי עזר שתכליתם וייעודם שמירה על חזות
11 ונראות המרחב הציבורי במרחב העירוני שבסמכותה.

12 2. עיריית תל אביב-יפו הפעילה, כאמור, את סמכותה, בתחילה, באמצעות התקנת חוק עזר
13 לתל אביב-יפו (שמירת הסדר והניקיון), התש"ם - 1980. חוק העזר משנת 1980 איגד תחתיו מספר
14 חוקי עזר שונים שתכליתם שמירה על הסדר והניקיון בעיר. בין היתר שימש החוק אכסניה להוראות
15 חוק עזר לתל אביב-יפו (חזיתות בתים), תשל"ב - 1972 (סעיף 67 לחוק העזר משנת 1980). פרק ח'
16 (סעיפים 52-57) לחוק העזר משנת 1980, הסדיר במובן זה את סמכות העירייה, ואת אופן הפעלת
17 סמכותה באמצעות משלוח דרישות שיפוץ, לצד הסדרת החובה המוטלת על הבעלים ועל המחזיקים
18 לביצוע השיפוץ בהתאם לדרישה.

19 3. ביום 22.12.2011 פורסם בקובץ התקנות חוק העזר משנת 2011. חוק העזר ביטל את
20 ההוראות שנקבעו בפרק ח' לחוק העזר משנת 1980, והסדיר באופן ספציפי את הדרישה לשמירה
21 ושיפוץ חזיתות הבתים בעיר תל אביב. חוק העזר קובע כי "**בעל בית חייב לשמור על מראה תקין
22 של חזית הבית ולצורך כך יעשה את עבודות השיפוץ הדרושות כדי למנוע את התבלותה והזנחתה
23 של חזית הבית בכפוף לחוק עזר זה**" (סעיף 2 לחוק העזר); בהתאם, חוק העזר מעגן את סמכות
24 המנהל להוציא הודעת שיפוץ - "**נוכח המנהל, כי מראה חזית הבית אינו תקין, הוא רשאי לדרוש
25 מבעל הבית בהודעה בכתב, כי יעשה בה שיפוץ**" (סעיף 4(א) לחוק העזר); על-פי הוראות חוק העזר,
26 הודעת השיפוץ תפרט את העבודות הנדרשות על פי חוות דעת המהנדס, ואת המועד שבו על בעל
27 הבית להגיש בקשה לרישיון שיפוץ (סעיף 4(ג) לחוק העזר).

28 4. ייחודו של חוק העזר, בין היתר, במתן אפשרות לבעל הבית, ככל שהוא סבור כי הבית אינו
29 טעון שיפוץ או כי אין לבצע בו עבודות שפורטו בדרישה, להגיש השגה בכתב לוועדת ההשגות (סעיף





בית משפט השלום בהרצלייה

ת"א 21-09-21956 עיריית תל-אביב-יפו ואח' נ' מאי הפקות בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 לחוק העזר) (להלן – **ועדת ההשגות**). אפשרות כאמור לא הייתה נתונה תחת הוראות חוק העזר
 2 משנת 1980. החלטת ועדת ההשגות היא ההחלטה המחייבת לעניין דרישת השיפוץ, והיא נתונה
 3 לביקורת שיפוטית של בית המשפט לעניינים מנהליים. חוק העזר מסמיך את העירייה, מקום בו
 4 בעל הבית לא פועל בהתאם לדרישת השיפוץ, לבצע את העבודות המפורטות בדרישת השיפוץ
 5 בעצמה ועל חשבון בעל הבית (סעיף 8 לחוק העזר).
- 6 עיריית תל אביב-יפו אינה העירייה היחידה שהוציאה תחת ידה חוק עזר ייעודי לשמירה
 7 ושיפוץ חזיתות הבתים בעיר. חוקי עזר בנוסח זהה הותקנו גם על ידי רשויות מקומיות נוספות (ראו
 8 למשל, חוק העזר לבת ים (שמירה ושיפוץ חזיתות הבתים), תשע"ג – 2012; חוק העזר לראשון לציון
 9 (שמירה ושיפוץ חזיתות הבתים), תשס"ט – 2009). לצד חוקי עזר ייחודיים כאמור, עיריות ורשויות
 10 מקומיות נוספות הותירו את הסדרת שיפוץ חזיתות המבנים בשטח שבסמכותם במסגרת חוקי עזר
 11 דומים לחוק העזר משנת 1980 ו/או בהוראות חוקי עזר אחרים.
- 12 ממידע שנמסר אגב בהליכים דומים המתנהלים בפני, עיריית תל אביב-יפו הוציאה בשנים
 13 האחרונות, מכוח הוראות חוק העזר, קרוב ל-1,300 דרישות לשיפוץ מבנים בעיר. העירייה אף
 14 הצהירה באתר המרשתת העירוני מטעמה כי "**היעד העירוני עומד על 1,000 בניינים משופצים בכל**
 15 **שנה**".¹ דרישות אלה הן חלק מתוכנית רחבת היקף לשיפור חזות פני העיר, המבקשת לפרוש את
 16 השיפוץ בשלבים ובחלוקה לאזורים ורחובות בעיר.
- 17 כאמור, תחת משטר הוראות חוק העזר משנת 1980, נדרשו בתי המשפט להכרעות
 18 שיפוטיות עקב תביעות שהגישה העירייה כנגד בעלי זכויות שלא פעלו בהתאם לדרישות שיפוץ
 19 שנשלחו על ידה (עיינו: ה"פ (שלום הרצ'י) 57/07 **עיריית תל אביב-יפו נ' סירובן אינבסטמנט בע"מ**
 20 [פורסם בנבו] (16.3.2008); ה"פ (שלום הרצ'י) 2174-09-08 **עיריית תל אביב-יפו נ' יפעת טורקלטאוב**
 21 (רומנו) [פורסם בנבו] (29.11.2011); ה"פ (שלום הרצ'י) 19130-01-09 **עיריית תל-אביב-יפו נ' עיזבון**
 22 **רפאל אליאשווילי ז"ל** [פורסם בנבו] (2.4.2013); ע"א (מחוזי ת"א) 49055-05-13 **עיזבון המנוח**
 23 **רפאל אליאשווילי ז"ל נ' עיריית תל-אביב-יפו** [פורסם בנבו] (27.3.2014); ה"פ (שלום הרצ'י) 15769-
 24 09-10 **עיריית תל אביב-יפו נ' דניאל ישפה** [פורסם בנבו] (30.10.2013)).
- 25 הנתבעים הינם בעלי הזכויות בבניין ברחוב דיזינגוף 9 בתל אביב, גוש 7085 חלקה 5 (להלן
 26 – **הבניין**). בחודש יוני 2018, פנתה העירייה לנתבעים בדרישה להודיע האם בכוונתם לפעול לשיפוץ
 27 הבניין, וזאת בטרם תפעל בהתאם לסמכויותיה לאכיפת השיפוץ. לאחר שלא הוחל השיפוץ, ביום
 28 9.1.2019 נשלחה דרישת שיפוץ לבניין (להלן – **דרישת השיפוץ**). הדרישה נשלחה בהמשך לביקורת
 29 שנערכה ביום 21.8.2018 ע"י נציגי העירייה בבניין, במסגרתה נמצא, כך לטענת העירייה, כי חזית

¹ <https://www.tel-aviv.gov.il/Residents/Development/Pages/RenovationOfFacades.aspx>



בית משפט השלום בהרצלייה

ת"א 21956-09-21 עיריית תל-אביב-יפו ואח' נ' מאי הפקות בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 הבניין במצב שאינו תקין, מוזנחת מאד, בעלת מראה שאינו נאה ופוגעת בחזות העיר. בדרישה פורטו
2 העבודות שיש לבצע בהתאם לחוות דעת מהנדס מטעם העירייה.
- 3 9. ביום 27.2.2020, ובעקבות דרישת השיפוץ, נתקיימה פגישה בין נציגי העירייה לנציגי
4 הנתבעים, במהלכה הגיעו הצדדים לפשרה, על-פיה, היה על הנתבעים להתחיל בשיפוץ חלקי של
5 הבניין. חרף הסכמה זו, ומאחר שהנתבעים לא החלו בשיפוץ, ביום 6.4.2021 נשלח לנתבעים מכתב
6 התראה נוסף.
- 7 10. בפגישה נוספת שקיימו הצדדים ביום 25.5.2021, הושגה פשרה נוספת, אולם גם זו לא
8 הגיעה לכדי מימוש הלכה ולמעשה. בהתאם לכך, במכתב מיום 18.7.2021 הודיעה העירייה כי
9 הפשרה מבוטלת ובכוונתה לפנות לערכאות.
- 10 11. עיקר המחלוקת בין הצדדים, כפי שעולה מהתכתבויות בזמן אמת, נוגעת לדרישת העירייה
11 להאחדת החזיתות בבניין. נוכח העובדה כי במרוצת השנים נסגרו המרפסות בבניין (בהיתרים
12 שניתנו כדין – ראו: 1/נ – 10/נ), חלק מהדיירים שינו את החלונות בחזית הבניין ביחס לחלונות
13 המקוריים, כל אחד כפי טעמו. על כן, החלונות בחזית הבניין אינם זהים ו/או אחידים (תריסים,
14 זכוכית, פרופיל בעיצוב אחד ואחרים בעיצוב אחר). על יסוד כך, העירייה דרשה במסגרת דרישת
15 השיפוץ, ובמגעים שלאחר מכן, כי במסגרת השיפוץ של הבניין יפעלו הנתבעים להביא לאחידות
16 החלונות בחזית הבניין.
- 17 12. ביום 28.7.2021 פנו הנתבעים לעירייה וחזרו על בקשתם שלא לבצע האחדת החזית, אולם
18 העירייה דחתה את בקשתם וחזרה על טענותיה במכתב מיום 18.7.2021.
- 19 13. בהמשך, לאחר שהעירייה סירבה להוציא רישיון לשיפוץ אשר אינו כולל האחדה של החזית,
20 החלו הנתבעים בביצוע חלקי של השיפוץ ללא רישיון, וזאת בהתעלם מדרישת העירייה להאחדת
21 החזית. בעקבות זאת הוציאה העירייה צו להפסקת עבודות השיפוץ בבניין (נספח 16 לתצהירי
22 העירייה).

טענות הצדדים

- 23
- 24 14. לטענת העירייה, במשך שנים הבניין לא תוחזק, כך שהוא במצב תחזוקתי וחזותי ירוד
25 ביותר, ומצבו החזותי של הבניין בכי רע. הבניין מוזנח מאוד במצב שאינו תקין, ומראהו אינו נאה,
26 כך שהוא מהווה "פצע בלב העיר", וגורם, לטענתה, לפגיעה אנושה בחזות העיר. מדובר בבניין המצוי
27 ברחוב דיזינגוף, המהווה את אחד הרחובות החשובים והמרכזיים בעיר תל אביב-יפו, לרבות
28 מבחינה תרבותית, עסקית ותיירותית. בשנים האחרונות העירייה נוקטת פעולות להתחדשות





בית משפט השלום בהרצלייה

ת"א 21956-09-21 עיריית תל-אביב-יפו ואח' נ' מאי הפקות בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 , לפיתוח הרחוב, ובמסגרת זו נשלחו גם דרישות לשיפוץ החזיתות של המבנים ברחוב. לטענתה,
2 בעקבות ההודעות חלק ניכר מהבניינים החלו בעבודות לשיפוץ המבנים.
- 3 15. עוד טוענת העירייה, כי חוק העזר מטיל חובה על בעלי נכסים לשמור על מצב תקין ומראה
4 נאה של חזית הבית, וכן מסדיר את סמכות העירייה לדרוש מבעל מבנה ו/או מחזיק לשפצו.
5 לטענתה, הימנעות הנתבעים מביצוע השיפוץ מהווה הפרת הוראות סעיף 4 לחוק העזר והפרת חובה
6 חקוקה לפי סעיף 63 לפקודת הנזיקין [נוסח חדש]. כן נטען, כי הבניין בתצורתו מהווה מטרד לציבור
7 כמשמעו בסעיף 42 לפקודת הנזיקין [נוסח חדש].
- 8 16. נוסף על כך, טוענת העירייה כי הנתבעים לא הגישו השגה, כאמור בסעיף 7 לחוק העזר, לכן
9 אין הם חולקים על הצורך בשיפוץ הבניין ו/או על העבודות הנדרשות.
- 10 17. על יסוד כך, עותרת העירייה לאחד מהסעדים החלופיים הבאים:
- 11 קבלת צו עשה המחייב את הנתבעים לשפץ את חזיתות הבניין בתוך שישה חודשים או כל
12 פרק זמן סביר אחר בהתאם לשיקולו של בית המשפט;
- 13 לחילופין, להצהיר כי על הנתבעים לשאת בתשלום מלוא עלות השיפוץ בהתאם לחשבון
14 הוצאות חתום ע"י ראש העיר אשר תציג, וכן לקבוע את סוג וגובה הבטוחות הראויות לפי שיקול
15 דעתו של בית המשפט להבטחת פירעון חשבון ההוצאות;
- 16 לחילופי חילופין, למנות את בא כוחה, ככונס נכסים על הנכס לצורך ביצוע השיפוץ ולצורך
17 גביית מלוא עלות השיפוץ מהנתבעים.
- 18 18. הנתבעים כופרים בטענות העירייה. ראשית, לטענתם, דין התביעה להידחות מחמת היעדר
19 סמכות עניינית. חוק העזר אינו מצמיח זכות או עילת תביעה במשפט הפרטי, ומילוי הסמכות
20 הנתונה לעירייה לא יכול להיעשות באמצעות תביעה אזרחית. לטענתם, העירייה לא ציינה את שווי
21 השיפוצים הנדרשים, ובכלל לא מדובר בסעד כספי, אלא סעד שלא ניתן להגיש בעטיו תביעה
22 אזרחית. עוד נטען, כי המחלוקת היחידה היא בין העירייה לבין מי מהנתבעים הרלוונטיים, בדרישה
23 לשנות את חזית דירת המגורים שלהם ולהביאה ל"אחידות", וזאת מבלי לפרט כנדרש מהותה של
24 אחידות זו; דרישת העירייה מתייחסת לכל חזית הבניין כמכלול, כולל לאלמנטים המהווים חלק
25 מדירות פרטיות ואשר אינן מהוות רכוש משותף.
- 26 19. עוד טוענים הנתבעים, כי הלכה למעשה, העילה הנוגעת לאחידות אינה נוגעת לכלל בעלי
27 הדירות, אלא רק לבעלי דירות המגורים בקומות ב'ד', שכן, מלכתחילה לא הייתה אחידות ביחס



בית משפט השלום בהרצלייה

ת"א 21956-09-21 עיריית תל-אביב-יפו ואח' נ' מאי הפקות בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 לקומה הראשונה. בהתאם, לטענתם, על העירייה להבחין בין בעלי דירות המגורים בקומות ב'–ד'
2 לבין הדירות בקומה התחתונה בה אין דירות מגורים. עוד טוענים הנתבעים, כי בכל הנוגע
3 לאלמנטים שאינם חלק מהרכוש המשותף, היה על העירייה לנקוט בהליכים נפרדים כלפי כל דירת
4 מגורים בנפרד ואין כל בסיס לדרישה המשותפת לעריכת שיפוץ גם בעניין האחדות החזית.
- 5 20. לטענת הנתבעים, הם הביעו נכונות לשיפוץ הנדרש ואף פעלו לקדמו, ערכו מכרז קבלנים,
6 אספו כספים והתקשרו בהסכם עם קבלן שיפוצים, אולם השיפוץ נבלם בשל התנגדות העירייה
7 לשיפוץ הבניין מבלי שיבוצעו שינויים מבניים בוויטריות דירותיהם כדי ליצור אחידות, וזאת ללא
8 כל פירוט. הנתבעים טענו, כי הבהירו לעירייה שככל ובסמכותה לחייב דייר לשנות את חזית דירתו
9 משיקולים של שמירה על "חזות העיר", תתכבד ותפעל כנגד אותו בעל דירה באופן פרטני, ותפרט
10 את השינויים שהוא נדרש לבצע ברכושו הפרטי. הנתבעים הודיעו והבהירו לעירייה על הסכמתם
11 לביצוע כל חלקיה האחרים של דרישת השיפוץ.
- 12 21. עוד נטען, כי העירייה נעדרת סמכות להטיל אחריות על תושב מסוים לבצע שינויים ברכושו
13 של תושב אחר ומדובר בדרישה בלתי סבירה ובלתי מידתית העולה לכדי אפליה של הנתבעים ביחס
14 לשכניהם בבניינים הצמודים.
- 15 22. הנתבעים מוסיפים וטוענים, כי חוק העזר אינו מסמיך את העירייה לדרוש החלפת
16 אלמנטים תקינים ו/או לדרוש מראה אחיד של חזית הבית, וכנגזרת של סעיף 2 לחוק העזר, העירייה
17 מוגבלת לדרוש החלפת אלמנטים בלתי תקינים שהוגדרו במפורש כ"בלויים" או "מוזנחים". חוק
18 העזר מסמיך את העירייה לדרוש תיקון של תריס או חלון אשר נמצא במצב בלוי או מוזנח, ואין כל
19 עילה לדרישה כאשר מדובר באלמנט תקין שאינו בלוי או מוזנח, וכאשר העילה לדרישה בעניינו היא
20 שאינו זהה לאותו אלמנט שקיים בדירה אחרת. לפיכך, לטענתם, דרישתה של העירייה להאחדות
21 החזיתות על פי סעיף 4 לחוק העזר, בלתי חוקית, חורגת מסמכותה הקבועה בפקודת העיריות,
22 חורגת מאמות מידה של סבירות ומידתיות ונעדרת קריטריונים ל"אחידות".
- 23 23. בעניין זה טענו הנתבעים, כי הדרישה ממילא סותרת את הוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט
24 – 1969 (להלן – **חוק המקרקעין**), שכן דרישה להחלפת חלונות בחזית הבית היא למעשה דרישה
25 להחלפת חלונות פרטיים של מי מבעלי הדירות שאינם חלק מהרכוש המשותף, ואין בסיס לטענת
26 העירייה לפיה הם חלק מהרכוש המשותף.
- 27 24. הנתבעים מוסיפים וטוענים, כי ביקשו לקדם את ביצוע מרבית השיפוצים בדרישה לשיפוץ,
28 והגם שהעירייה דחתה את בקשתם לרישיון שיפוץ, ביום 1.12.2021 חתמה הנציגות על הסכם עבודה



בית משפט השלום בהרצלייה

ת"א 21956-09-21 עיריית תל-אביב-יפו ואח' נ' מאי הפקות בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 עם מהנדס מלווה לביצוע השיפוץ, למעט הדרישה להאחדת החזיתות. בחודש ינואר 2022 החלו
2 בביצוע השיפוץ כאמור.
- 3 25. עוד טענו הנתבעים בכתב ההגנה מטעמם, כי העירייה נוהגת באפליה פסולה שעה שבמבנים
4 אחרים שעברו שיפוץ לא בוצעה כל האחדה של החזיתות, ומכאן שאין עילה לדרוש מהם האחדה
5 של החזית כאמור.
- 6 26. בכתב התשובה טענה העירייה כי הסמכות העניינית נקבעת לפי מבחן הסעד, ונוכח הסעדים
7 המבוקשים, התובענה דן מצויה בסמכות בית המשפט. עוד נטען, כי בניגוד לטענת הנתבעים, לצורך
8 השיפוץ נדרש רישיון שיפוץ בו מצוין כי ביצוע השיפוץ חייב לכלול את האחדת חזית הבניין.
9 לטענתה, הבאת הבניין לאחידות היא אחת מהדרישות המרכזיות בדרישת השיפוץ ומהווה אחד
10 השיקולים לדרישת השיפוץ לפי סעיף 4 לחוק העזר. אשר לטענת האפליה האסורה, מפנה העירייה
11 לבניינים בהם בוצע שיפוץ הכולל את האחדת החזיתות, ואילו בבניינים אחרים המוזכרים על ידי
12 הנתבעים, בוצע שיפוץ וולונטרי ולא מכוח דרישת שיפוץ של העירייה.
- 13 27. העירייה דוחה את פרשנות הנתבעים, לפיה, העירייה מוסמכת לדרוש האחדה של החזית
14 רק במקרה של אלמנטים בלתי תקינים שהוגדרו במפורש כ"בלויים" או "מוזנחים". עוד נטען, כי
15 אין כל סתירה להוראות חוק המקרקעין, שכן חובת בעל נכס להשתתף בהוצאות הדרושות
16 להחזקתו התקינה של הרכוש המשותף, כולל "שמירה על מצבו של הרכוש המשותף כפי שהיה
17 בעת גמר הבניה, לרבות שיפורים שבוצעו בו לאחר מכן בהסכמת בעלי הדירות". לטענתה, שינוי
18 המראה החיצוני של הבניין ופגיעה באחידותו, ללא היתר כדון, היא זו שפגעה במראה הבניין, ואין
19 לבעלים שביצעו החלפה זו להלין אלא על עצמם. לטענתה, בניגוד לטענת הנתבעים כי מדובר ברכוש
20 פרטי של בעלי הדירות, הגדרת רכוש משותף שבחוק המקרקעין, חלה על כל העבודות נשוא דרישת
21 השיפוץ "אפילו הם בתחומי דירה מסוימת".
- 22 28. ניסיונות מצד בית המשפט, כמו גם מצד הצדדים, להביא לפתרון מוסכם של המחלוקת לא
23 צלחו. ביום 3.7.2023 נערכה ישיבת הוכחות במסגרתה העידו, מטעם העירייה, מר ישי נגר – מנהל
24 מחלקת שיפוץ חזיתות, וכן המהנדס שנתן חוות דעת ביחס לבניין, אינג' משה ממון. מטעם הנתבעים
25 העיד מר יהושוע רייכרט (נתבע מס' 14) וכן מר יעקב זיו (הבעלים של החברה שהתקשרה בהסכם
26 עם הנתבעים לשיפוץ הבניין).
- 27 29. הצדדים הגישו סיכומים (לרבות סיכומי תשובה מטעם העירייה שהוגשו ביום 25.9.2024).
28 במסגרת סיכומיה חזרה העירייה על עיקר טענותיה תוך שהדגישה כי סעיף 4 לחוק העזר אינו מרחיב
29 את המונח "שיפוץ" שכן רשימת העבודות המנויות בחלופותיו כוללת הוראות הנוגעות להחלפה של



בית משפט השלום בהרצלייה

ת"א 21956-09-21 עיריית תל-אביב-יפו ואח' נ' מאי הפקות בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 חלונות, שמשות, תריסים וכיוצ"ב; בדרישת אחידות צורתה של החזית, ובניגוד לטענת הנתבעים,
2 לא ניתן להתעלם גם מאחידות ה"אלמנטים" אשר מצויים על גבי החזית ומהווים חלק בלתי נפרד
3 מקירות החוץ של הבניין.

4 30. העירייה הוסיפה וטענה בסיכומי התשובה ביחס לעילת הפרת חובה חקוקה ו/או מטרד
5 לציבור שכאמור נטענו בכתב התביעה. בעניין זה אקדים ואטעים, כי מקובלת עלי טענת הנתבעים
6 לפיה העירייה זנחה את טענותיה ביחס לעילות בדבר הפרת חובה חקוקה ו/או ביחס למטרד לציבור,
7 ומיקדה טענותיה בדבר סמכויותיה מכוח הוראות חוק העזר. עיון בסיכומי העירייה מעלה כי לא
8 נטענה כל טענה ביחס לעילות אלה. סיכומי תשובה אינם המקום להוסיף ולטעון ביחס לעילות אלה
9 רק משום שנטען כי אלו זנחו. במסגרת סיכומי התשובה ניתן להפנות או להטעים מדוע נטענו טענות
10 ביחס לעילות אלה בסיכומים הראשיים, אולם לא ניתן להעלות, לראשונה בסיכומי התשובה, טענות
11 לגופו של עניין.

12 31. על אותו משקל, ניכר כי גם הנתבעים ביקשו למקד את טענותיהם בסיכומים בדבר פרשנות
13 חוק העזר, ובפרט סמכות העירייה ביחס לדרישה להאחדת החזית. בדומה לעירייה, גם הנתבעים
14 זנחו בסיכומיהם חלק מטענותיהם, ובכלל זה הטענה לאפליה אסורה (למעט אמירה כללית בפסקה
15 36 ובפסקה 47 לסיכומים שאינה מתייחסת ישירות לטענת האפליה).

16 32. כידוע, בהתאם להלכה הפסוקה "דין טענה שנטענה בכתב הטענות אך לא הועלתה
17 בסיכומים – אם בשל שגגה או במכוון – כדין טענה שנזנחה, ובית המשפט לא ישעה לה" (ע"א
18 447/92 הנרי רוט נ' אינטרקונטיננטל קרדיט קורפריישן, מט(2) 102, בעמ' 107).

השאלות שבמחלוקת

19
20 33. כאמור, המחלוקת העיקרית בין הצדדים, נטועה סביב פרשנות חוק העזר בכלל, וההוראה
21 בדבר סמכותה של העירייה לדרוש האחדה של חזיתות הבתים, בפרט. בטרם אדון בסוגיה אעמוד
22 על כלל הסוגיות בהן נדרשת הכרעה:

23 (א) האם העירייה רשאית להגיש תביעה אזרחית מכוח הוראות חוק העזר?

24 (ב) האם העירייה רשאית לעתור לסעדים המפורטים בתובענה?

25 (ג) ככל ובסמכות העירייה להגיש את התובענה, על הסעדים המפורטים בה, מה הן טענות

26 הגנה שניתן להעלות כנגד התביעה מכוח הדרישה לשיפוץ מקום בו לא הוגשה השגה בהתאם
27 להוראות חוק העזר?



בית משפט השלום בהרצלייה

ת"א 21956-09-21 עיריית תל-אביב-יפו ואח' נ' מאי הפקות בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 (ד) ככל ואין מניעה לטעון טענות כנגד דרישת האחידות של העירייה – האם העירייה
2 מוסמכת לדרוש, מכוח הוראות חוק העזר, האחדה של חזיתות הבתים (האחדה של החלונות
3 שבחזית הבניין) בגדרה של דרישת השיפוץ?

4 דיון והכרעה

5 סמכות העירייה להגיש תביעה אזרחית:

6 34. לאחר בחינה ושקילת טענות הצדדים, מצאתי כי דין טענות הנתבעים בהקשר זה להידחות.
7 אין מניעה לטעמי בהגשת תביעה אזרחית על ידי העירייה לצורך אכיפת הדרישה לשיפוץ מכוח חוק
8 העזר.

9 35. העירייה היא תאגיד מכוח סעיף 7 לפקודת העיריות לפיו, "עירייה של תושבי אזור פלוני
10 תיקרא על שם אותו אזור ויהיו לה קיום-תמיד וזכות לתבוע ולהיתבע בשמה המאוגד". בהינתן
11 שמדובר בגוף משפטי, כשר לחיובים, לזכויות ולפעולות משפטיות, רשאית העירייה לפעול כבעלת
12 דין במשפט הפרטי, ומכוח כך רשאית לממש את זכות התביעה שלה כאמור בסעיף 7 לפקודת
13 העיריות כשהיא סבורה שעומדת לה עלת תביעה נגד פלוני.

14 36. אכן, עניינה של התביעה במימוש ואכיפת חיוב מכוח חוק העזר, ולא בתביעה הנוגעת
15 במובהק למעמדה של העירייה כבעל דין פרטי. ואולם, סמכותה של העירייה לפעול במסגרת תובענה
16 אזרחית לאכיפת זכות שיש לה מכוח המשפט הציבורי/מנהלי, מוכרת במגוון נושאים. המקרה
17 המובהק ביותר מעוגן באפשרות הנתונה לרשות לפעול לגביית חובות הן באמצעות הליך מנהלי והן
18 באמצעות הליך אזרחי (עיינו: רע"א 4302/16 עיריית ירושלים נ' פרידמן צבי [פורסם בנבו]
19 (16.4.2018); וכן ראו סעיפים 317 ו-330 לפקודת העיריות).

20 37. אין מחלוקת כי בהתאם להוראות חוק העזר, ובפרט הוראות סעיף 8 לחוק העזר, אפשר
21 שנתונה בידי העירייה הסמכות לבצע את השיפוץ על פי חוק העזר, ולאחר מכן לדרוש מבעלי הזכויות
22 תשלום עבור ההוצאות שהוציאה לצורך ביצוע השיפוץ, כל אחד כדי חלקו היחסי (השוו: ת"א (ת"א)
23 27861/98 עיריית תל אביב נ' שמואל שקד [פורסם בנבו] (24.4.2002)). ואולם, איני סבור כי
24 הסמכות הנתונה לעירייה מכוח סעיף 8 לחוק העזר מתווה את הנתיה היחיד הנתון בידי העירייה,
25 המחייב אותה לפעול בדרך האמורה ושולל ממנה את האפשרות לפעול בדרכים נוספות. עצם כך
26 שחוק העזר מאפשר לעירייה לבצע את עבודות השיפוץ בעצמה, ולחייב את בעל הבית בעלויות
27 השיפוץ, אינה שוללת את זכותה לתבוע סעד בדמות צו עשה המחייב את בעלי הבית לפעול בהתאם
28 לדרישת השיפוץ.



בית משפט השלום בהרצלייה

ת"א 21956-09-21 עיריית תל-אביב-יפו ואח' נ' מאי הפקות בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 38. תימוכין לכך ניתן למצוא, בין היתר, בלשונו של סעיף 8 לחוק העזר, על פיו, ההתראה
2 שישלח המנהל בנסיבות בהן בעל הבית לא יבצע את המוטל עליו תכלול "אזהרה כי אי-קיום
3 הדרישה שבהתראה לשביעות דעתו של המנהל עלול לגרום לכך שהעירייה תבצע את העבודות על
4 חשבון בעל הבית מבלי שהאמור יפגע בכל עונש או תרופה אחרת שבידי העירייה" (ההדגשות
5 הוספו). רוצה לומר, מחדלו של בעל בית אינו מחייב את העירייה לפעול בהתאם לסמכותה. תוצאה
6 אפשרית של המחדל היא במימוש סמכותה על פי דין. כאשר הדבר רק "עלול לגרום", ממילא הוא
7 אינו מטיל חובה על העירייה לפעול בדרך האמורה. כך או כך, יש בהוראה האמורה שמירה של כל
8 תרופה אחרת שבידי העירייה, ואין בסמכות הנתונה בידיה לבצע את השיפוץ בעצמה כדי לגרוע מכל
9 תרופה אחרת הנתונה לה על פי דין (וראו גם: סעיפים 255-257 לפקודת העיריות).

10 הסעדים הנתבעים במסגרת התובענה

11 39. משנמצא כי העירייה אינה מחויבת לפעול לביצוע השיפוץ וגביית העלויות מבעלי הזכויות,
12 וקיימות ברשותה אפשרויות נוספות לאכיפת חוק העזר, יש לעמוד על הסעדים המבוקשים
13 בתובענה.

14 40. על סוגיה זו עמדתי זה מכבר במסגרת החלטה מיום 30.6.2024 בבקשה לסילוק על הסף
15 בהליך מקביל המתנהל בפני (ראו בעניין זה: ת"א (שלום הרצליה) 872-01-23 יגאל בורשטין נ'
16 עיריית תל-אביב-יפו [פורסם בנבו] (30.6.2024) (להלן – עניין בורשטין)). כפי שעמדתי על הדברים
17 בעניין בורשטין, אני סבור כי קיים קושי בחלק מהסעדים החלופיים המבוקשים על ידי העירייה,
18 בפרט כפי ניסוחם בכתב התביעה. אבהיר:

19 41. הסעד הראשון, כאמור, הוא סעד של צו עשה המחייב את הנתבעים לשפץ את חזיתות
20 הבניין על חשבונם בתוך פרק זמן מוקצב. הסעד המבוקש נועד לחייב את הנתבעים לפעול בהתאם
21 לדרישת שיפוץ חלוטה שנשלחה מכוח הוראות חוק העזר לשיפוץ הבניין שבעלותם. סבורני, כי אין
22 מניעה, מקום בו מדובר בדרישה לשיפוץ חלוטה, לדרוש סעד של אכיפה וביצוע של דרישת השיפוץ
23 באופן של עתירה לצו עשה המחייב את הנתבעים בביצוע השיפוץ על פי הדרישה, ולחילופין, ליתן
24 סעד המאפשר לעירייה את הכלים המתאימים לפעול בהתאם להרשאה ולסמכות הנתונה לה בחוק
25 העזר לביצוע העבודות בעצמה.

26 42. סמכותה של העירייה להגיש תביעה לצו עשה, כמו גם סמכותו של בית המשפט לדון
27 בתביעה לצו עשה כאמור, נלמדת, על פניו, גם מפסיקת בתי המשפט אשר דנה בתובענות שהוגשו על
28 ידי העירייה מכוח חוק העזר משנת 1980. פרק ח' בחוק העזר משנת 1980 (בטרם הוחלף על ידי חוק
29 העזר משנת 2011), כלל את סעיף 56(א) אשר קבע:





בית משפט השלום בהרצלייה

ת"א 21-09-21956 עיריית תל-אביב-יפו ואח' נ' מאי הפקות בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 "נדרש אדם בהודעה לבצע עבודות שיפוץ או שיפוץ מקומי ולא ביצען,
 2 או לא השלימן תוך התקופה שנקבעה בהודעה, או ביצע עבודות ללא
 3 היתר, או ביצע עבודות שיפוץ הפגומות בצורה החיצונית האחידה של
 4 הבית, או שיפץ חזית בית שלא לפי התנאים וההוראות שנקבעו
 5 בהודעה או בהיתר, רשאי ראש העירייה לבצע את העבודות או להרוס,
 6 לשנות או לתקן את העבודות שנעשו, הכל לפי העניין, ולגבות מאת
 7 אותו אדם את ההוצאות שהוציאה העירייה לשם כך."

8 בדומה, בסעיף 56(ב) נקבע:

9 "ביצע ראש העירייה עבודות שיפוץ בחזית בית משותף, רשאי הוא
 10 לגבות את ההוצאות מנציגות הבית או מבעלי הדירות בהתאם לשיעור
 11 המוטל עליהם לפי הוראות חוק עזר זה."

12 43. רוצה לומר, גם במשטר הנורמטיבי תחת הוראות חוק העזר משנת 1980, בסמכות העירייה
 13 לבצע את השיפוץ בעצמה ולדרוש את תשלום הוצאות השיפוץ מבעלי הבית. ודוק, עיון בפסקי דין
 14 שניתנו אגב תביעות לצווי עשה מכוח חוק העזר משנת 1980, מלמד, כי בתי המשפט נעתרו לסעד
 15 המבוקש והוציאו תחת ידם צווי עשה כנגד בעלי הבית לביצוע השיפוץ מכוח הוראות חוק העזר
 16 כאמור (ראו למשל: ה"פ (שלום הרצ' 57/07 עיריית תל אביב-יפו נ' סירובן אינבסטמנט בע"מ
 17 [פורסם בנבו] (16.3.2008); ה"פ (שלום הרצ' 2174-09-08 עיריית תל אביב יפו נ' יפעת טורקלטאוב
 18 (רומנו) [פורסם בנבו] (29.11.2011); ה"פ (שלום הרצ' 19130-01-09 עיריית תל-אביב-יפו נ' עיזבון
 19 רפאל אליאשווילי ז"ל [פורסם בנבו] (2.4.2013) (וכן ערעור על פסק הדין מיום 27.3.2014 בע"א
 20 (מחוזי ת"א) 49055-05-13; ה"פ (שלום הרצ' 15769-09-10 עיריית תל אביב-יפו נ' דניאל ישפה
 21 [פורסם בנבו] (30.10.2013)).

22 44. מכאן, לטעמי, אין כל מניעה או מגבלת סמכות לדון בתביעה למתן צו עשה לביצוע השיפוץ
 23 כאמור.

24 45. עם זאת, וכפי שהבעתי דעתי בעניין בורשטין, אני סבור כי יש קושי ביחס לסעדים
 25 החלופיים, ולמצער ביחס לחלקם, בייחוד לסעד ההצהרתי המבוקש בתביעה. סוגיה זו רלוונטית גם
 26 בעניינינו נוכח טענת הנתבעים ביחס לאי פירוט שווים של השיפוצים ושאלת קיומו של סעד כספי.

27 46. כפי שציינתי לעיל, בעניין בורשטין ניתנה החלטה בבקשה לסילוק על הסף שעילתה אי
 28 תשלום אגרה מספקת. להלן אעמוד על עיקרי הדברים הרלוונטיים לעניינינו כאן:





בית משפט השלום בהרצלייה

ת"א 21956-09-21 עיריית תל-אביב-יפו ואח' נ' מאי הפקות בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

47. העירייה, כאמור, עותרת לשלושה סעדים חלופיים. מעבר לסעד למתן צו עשה המחייב את הנתבעים לשפץ על חשבונם את הבניין בהתאם להודעת השיפוץ שנשלחה, עותרת העירייה לסעד חלופי במסגרתו מבוקש להצהיר כי על הנתבעים לשאת במלוא עלות השיפוץ בהתאם לחשבון שתציג העירייה לאחר ביצוע השיפוץ. אגב כך, מבוקש כי בית המשפט יקבע את גובה הבטוחות שעל הנתבעים להפקיד בידי העירייה לצורך הבטחת פירעון חשבון ההוצאות על ידם, לאחר ביצוע השיפוץ; לחילופי חילופין, מבוקש למנות את בא-כוח העירייה ככונס נכסים לשם ביצוע השיפוץ וגביית מלוא עלות השיפוץ מהנתבעים, וכן ליתן כל סעד ו/או הוראות אחרות לצורך ביצוע השיפוצים וגביית סכום חשבון ההוצאות מהנתבעים, לרבות מתן הוראות בדבר כניסת הכונס לנכס ותפיסת החזקה בו.

48. הקושי מקופל, לטעמי, בדרישה לסעד הצהרתי אשר משמעותו בנסיבות מקרה דן הוא סעד כספי במסווה של סעד הצהרתי. ככלל, בפסיקת בתי המשפט נקבע כי ההכרעה האם מדובר בתובענה לסעד כספי או בתובענה לסעד הצהרתי, נבחנת על יסוד הצורך של התובע להיזקק להליך נוסף על מנת לזכות בסכום הכספי לו הוא זכאי. מקום בו התובע אינו נדרש להליך נוסף, ופסק הדין שנעתר למתן סעד הצהרתי מקנה לתובע את הסעד הכספי המבוקש, כי אז מדובר בתביעה כספית (חרף הגדרת הסעד כהצהרתי) המחייבת תשלום אגרה בהתאם לסכומה. לעומת זאת, אם אין די בפסק הדין שניתן ושגדרו נעתר בית המשפט לצו המבוקש, ועל התובע לנקוט בהליך נוסף לשם מימוש זכותו הכספית הנטענת – או אז, אין בפנינו תביעה כספית, אלא רואים בהליך כהליך ששווי בלתי ניתן לביטוי כספי (עיינו, רע"א 8353/10 קיבוץ אורים נ' רשות השידור [פורסם בנבו] (5.7.2011)).

49. בחינה זו תלויה בעיקרה באופן בו נוסחו הסעדים בכתב התביעה (ע"א 7019/14 שזור – מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נ' פרג'י [פורסם בנבו] (16.5.2018)). כך למשל, ברע"א 1194/91 מריאן פלצמן נ' גזברות בית המשפט המחוזי, תל-אביב-יפו [פורסם בנבו] (26.01.1992) (להלן - פלצמן) נקבע כי תביעה לצו עשה לקבלת מניות אינה תביעה לסעד כספי ואין רלוונטיות לשווי המניות לצורך תשלום אגרה; ברע"א 4851/04 גרנד סנטר חברה לפיתוח והשקעות ברח' דיזנגוף בע"מ נ' בנק דיסקונט לישראל בע"מ [פורסם בנבו] (21.09.2004) נקבע כי תובענה לקביעת פיצויים או תשלומי איזון בשל רכוש שהופקע או שנפגע שלא בדרך הפקעה אינה נבחנת לפי שווי הפיצויים או תשלומי איזון, אלא, נמנית בגדר ההליכים שרואים את שוויים כבלתי ניתנים לביטוי בכסף, כסעד הצהרתי; בת"א (מחוזי מרכז) 29780-08-17 unibin resources נ' יעקב מרוז [פורסם בנבו] (נבו) (11.06.2018) נקבע כי רק צו אשר מורה על העברת כספים, להבדיל מהעברת דבר בעל ערך כספי, ייחשב כתובענה לסעד כספי. בהתאם אף נקבע, כי תביעה למסירת נכס, נחשבת כעניין אשר אינו ניתן להערכה כספית למרות שניתן לשום את שווי הנכס.



בית משפט השלום בהרצלייה

ת"א 21-09-21956 עיריית תל-אביב-יפו ואח' נ' מאי הפקות בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

50. כאשר מדובר בתביעות לסעד הצהרתי, נקבע, ככלל, כי הן תביעות שלא ניתן לשום את שוויין בכסף לצורכי אגרה, זאת אף אם הן ניתנות לכימות (רע"א 9451/11 גונר אלדן נ' יעקב מימון [פורסם בנבו] (11.04.2012)). למשל, תובענה למתן סעד הצהרתי בדבר בעלות במקרקעין אינה נחשבת כתובענה לסכום כסף קצוב, הגם שניתן לבטא את שווי המקרקעין במונחים כספיים (רע"א 7921/95 עזבון ישראל רוטקופף ז"ל נ' יוסף מילוא - מפרק [פורסם בנבו] (01.05.1996)).
51. זאת ועוד, בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון ביחס לסעדים הצהרתיים, כאשר בפני בית המשפט תביעה לסעד הצהרתי, על בית המשפט להתרשם כי למבקש הסעד ההצהרתי אינטרס לגיטימי במתן הסעד ההצהרתי המבוקש, וכן, האם יש בידי המבקש לעתור לסעד אופרטיבי חלף הסעד ההצהרתי (ע"א 4076/00 נצחון ציפורה בראשון בע"מ נגד זמברובסקי בע"מ [פורסם בנבו] (4.4.2002); בר"ע 417/92 היועץ המשפטי לממשלה נגד ליבוביץ [פורסם בנבו] (26.5.1992)). על בית המשפט לבחון האם מדובר בסעדים העומדים בפני עצמם, אשר אין בהם לחייב את התובע לסעד אופרטיבי נוסף או האם עסקינן בסעד הצהרתי אשר מטרתו המרכזית היא לשמש "כשלב ראשון במערכה" בדרך להגשת תביעה נוספת, הפעם לסעד אופרטיבי (רע"א 1910/04 אילונית פרויקטים תיירותיים בע"מ נגד בנק דיסקונט לישראל בע"מ פד"י נח (6), 193).
52. יישום ההלכות האמורות לענייננו, מוביל, לטעמי, למסקנה כי ביחס לסעד החלופי שנתבע בתביעה - להצהיר כי על הנתבעים לשאת בתשלום מלוא עלות השיפוץ בהתאם לחשבון הוצאות חתום שתציג העירייה - מדובר, הלכה למעשה, במתן סעד כספי הנובע מהצו הצהרתי לו עותרת העירייה. כפי שנקבע בפסיקה, בית המשפט לא ייעתר לתביעה לצו הצהרתי הקובע כי הסכם פלוני הופר ומכוח ההפרה האמורה הנתבע חייב תשלום כלשהו לתובע על פי ההסכם שהופר (ראו: רע"א 8223/22 כוכב הצפון יזמות בע"מ נ' גלילאו טק בע"מ [פורסם בנבו] (01.01.2023), סבורני כי אין כל שוני בין כך לבין עתירה לסעד הצהרתי המורה כי הנתבעים חייבים בתשלום כלשהו לעירייה. בהתאם למבחני העזר האמורים, נמצא כי ככל וינתן הצו המבוקש, יהיה בכך משום היעדרות לסעד כספי ולחייב הנתבעים בתשלום עלות השיפוץ, וזאת באופן שלא יצריך את העירייה לנקוט בהליך נוסף לשם מימוש זכותה לקבלת תשלום עבור השיפוץ שביצעה בבניין.
53. מעבר לכך, העירייה לא הניחה בסיס לקיומו של אינטרס לגיטימי מדוע יש להיעתר לתביעת העירייה כעת לסעד הצהרתי דווקא, שכן, לטעמי, כאמור לעיל, קיים סעד אופרטיבי חלופי בדמות תביעה כספית בדבר עלות השיפוץ. על-פי חוק העזר, באפשרות העירייה לבצע את השיפוץ בעצמה, ולהגיש לאחר השיפוץ תביעה כספית כנגד בעלי הזכויות לצורך חיובם בעלות השיפוץ כהגדרתו בחוק העזר, כל אחד כדי חלקו היחסי (השוו: ת"א (ת"א) 27861/98 עיריית תל אביב נ' שמואל שקד [פורסם בנבו] (24.4.2002)). אפשר שיש בדבר כדי להכביד, תקציבית, על אופן התנהלות העירייה, בפרט כאשר מדובר במאות דרישות לשיפוץ ברחבי העיר, ואולם כך מצא המחוקק להגדיר



בית משפט השלום בהרצלייה

ת"א 21956-09-21 עיריית תל-אביב-יפו ואח' נ' מאי הפקות בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 את אופן וסמכות הפעולה של העירייה. סעיף 255 לפקודת העיריות קובע בהקשר זה כי **"נדרש אדם**
2 **על ידי חוק עזר או על פי הוראותיו לבצע עבודה תוך זמן מסוים ולא ביצע או לא השלים את העבודה**
3 **תוך אותו זמן להנחת דעתם של העיריה או של מי שהורשה על ידיה לאותו ענין, רשאית היא - בלי**
4 **לפגוע בעונש האמור בסעיף 254 או בכל תרופה אחרת - לעשות זאת בעצמה או על ידי אחר ולגבות**
5 **מאותו אדם את כל ההוצאות שהוציאה בשל כך"**. מאחר שההוצאה לה נדרשה העירייה לצורך
6 השיפוץ אינה בבחינת מס המאפשר גבייה מנהלית באמצעות פקודת המיסים (גבייה), הרי שממילא,
7 ועל פני הדברים, על העירייה לפעול לגביית ההוצאות באמצעות הגשת תביעה אזרחית כנגד בעלי
8 הבית (השוו בהקשר זה להצעת חוק הרשויות המקומיות (שיפוץ בניינים ותחזוקתם), התשס"ה –
9 2005 אשר צורפה כנספח 12 לכתב התביעה, ובפרט לסעיף 9 אשר ביקש לשנות את המצב המשפטי
10 הקיים ולהגדיר את ההוצאות שהוציאה העירייה אגב השיפוץ למס הניתן לגבייה לפי פקודת
11 המיסים (גבייה)).

12 54. אוסיף, כי לכאורה אין מניעה שמלכתחילה הסעד בתביעה ינוסח כסעד כספי וזאת על יסוד
13 **אומדן של הוצאות השיפוץ, ותשלום האגרה בגינו. בידי העירייה להעריך באמצעות אומדן את שווי**
14 **עבודות השיפוץ (ראו בעניין זה, למשל, סעיף 8(ה) לחוק העזר אשר קובע כי במקרה שבו העירייה**
15 **מבקשת לבצע את השיפוץ בעצמה, היא רשאית לדרוש תשלום מראש של עלויות השיפוץ בהתאם**
16 **לאומדן שתערוך). מכאן, שחוק העזר ראה אפשרות של הערכת עלות השיפוץ קודם ביצועו על ידי**
17 **העירייה.**

18 55. אשר לסעד השלישי – מינוי כונס נכסים. בעניין זה, ומנוסח הסעד בכתב התביעה, עולה כי
19 מינוי כונס נכסים נדרש למטרה כפולה – האחת, ביצוע השיפוץ מקום בו העירייה מחליטה לבצע
20 את השיפוץ בעצמה כאשר הדיירים נמנעים מלעשות כן; השנייה, גביית מלוא עלות השיפוץ
21 מהנתבעים. בעוד התכלית הראשונה שביסוד הבקשה למינוי של כונס הנכסים מתיישבת, לכאורה,
22 עם הוראות חוק העזר, ועם הצורך של העירייה בכלים מתאימים לביצוע השיפוץ בעצמה, אין כך
23 הדבר באשר לתכלית השנייה הממחישה את הסעד הכספי הגלום בסעד החלופי בתביעה. התכלית
24 השנייה מבקשת לעשות שימוש בכונס נכסים לשם גביית תשלום (עלות השיפוץ) מהנתבעים מבלי
25 שהוגשה תביעה על סעד כספי, ומבלי ששולמה האגרה בגין הסעד האמור.

26 56. ביצוע השיפוץ בידי העירייה מחייב, מטבע הדברים, תפיסה של החזקה בבניין ומתן
27 סמכויות מתאימות לצורך ביצוע השיפוץ בהתאם לדרישה. הגם שחוק העזר מקנה לעירייה סמכות
28 כניסה לחצרים (ר' סעיף 10 לחוק העזר), על פניו, שיפוץ בניין המצוי בבעלות ובחזקת אחרים מחייב
29 מינוי בעל תפקיד מתאים שיוענקו לו הסמכויות שיאפשרו ביצוע העבודות הנדרשות. זאת, בפרט,
30 נוכח האפשרות הריאלית לאי שיתוף פעולה מצד בעלי הנכסים, שנמנעו מביצוע השיפוץ בעצמם.
31 מכאן, שמינוי כונס נכסים ומתן סמכויות עזר לביצוע השיפוץ, מתבקש, מקום בו ימצא כי דין



בית משפט השלום בהרצלייה

ת"א 21956-09-21 עיריית תל-אביב-יפו ואח' נ' מאי הפקות בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 התביעה להתקבל. מאידך, מאחר שהסעד ההצהרתי בדבר חבות הנתבעים בתשלום הוא סעד כספי
2 המחייב תשלום אגרה, הרי שגם מינוי כונס נכסים לשם גביית התשלום כאמור הוא סעד השלוב
3 בסעד הכספי והנובע ממנו.

4 57. מטעמים אלה, בנסיבות בהן ימצא כי התביעה בדין יסודה, הסעדים העומדים לרשות
5 העירייה הם צו עשה וכן מינוי כונס נכסים לשם ביצוע העבודות. אין מקום לסעדים כספיים במסווה
6 של סעדים הצהרתיים או למינוי כונס נכסים לשם גביית כספים כאמור.

7 טענות ההגנה שניתן להעלות מפני תביעה לשיפוץ מקום בו לא הוגשה השגה על דרישת השיפוץ

8 58. סעיף 7 לחוק העזר מקנה לבעל הבית שקיבל הודעת שיפוץ את הזכות להגיש השגה בפני
9 ועדת ההשגות על דרישת השיפוץ, ובכלל זה על העבודות המפורטות בה, וזאת בתוך 60 ימים ממועד
10 קבלת הדרישה:

11 "7(א) קיבל בעל בית דרישת שיפוץ והוא סבור, כי הבית אינו
12 טעון שיפוץ או כי אין לבצע בו עבודות שפורטו בדרישה, רשאי
13 הוא, בתוך 60 ימים ממועד שקיבל את הדרישה, להגיש לוועדה
14 השגה על החלטתו; הוועדה תדון בהשגה ותיתן את החלטתה
15 בכתב בתוך 90 ימים מיום הגשת ההשגה."

16 59. בסעיף 10 לדרישת השיפוץ שנשלחה על ידי העירייה בענייננו, הפנתה העירייה את תשומת
17 לב הנתבעים כי בהתאם לסעיף 7 לחוק העזר רשאים הם להגיש השגה לוועדה בתוך 60 ימים, ככל
18 שהם סבורים כי הבית אינו טעון שיפוץ או כי אין לבצע בו עבודות שפורטו בדרישה. אין מחלוקת
19 כי הנתבעים לא הגישו השגה, וגם לא פנו בבקשה להארכת מועד להגשת השגה בהתאם לסעיף 7
20 לחוק העזר. מכאן שמדובר בדרישה לשיפוץ, חלוטה.

21 60. אין בידי לקבל את טענות הנתבעים לעניין מחדלם בהגשת השגה בהתאם לחוק העזר.
22 ראשית, לא מדובר בטענה העולה לכדי הרחבת חזית מצד העירייה. שאלת סמכותו של בית המשפט
23 לדון בטענות שמקומן הראוי היה במסגרת ההליך המנהלי שלא מוצה על ידי הנתבעים, אינה עניין
24 להרחבת חזית. יתרה מכך, הטענה לפיה הנתבעים לא הגישו השגה, ומשכך אינם חולקים על הצורך
25 בשיפוץ הבניין או בעבודות המפורטות בדרישת השיפוץ, היא טענה שנטענה מפורשות בכתב
26 התביעה מטעם העירייה (ר' סעיפים 33-34 לכתב התביעה).

27 61. גם הטענה לפיה העירייה לא העמידה לרשות הנתבעים מרכז תמיכה או הדרכה שיכול
28 להעניק הדרכה למאות בניינים בתוך פרק זמן של 60 ימים, או הטענה לפיה הפנייה נעשה רק



בית משפט השלום בהרצלייה

ת"א 21-09-21956 עיריית תל-אביב-יפו ואח' נ' מאי הפקות בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 לנציגות הבית המשותף, אין בהן ממש. ראשית, העמדת מרכז תמיכה אינה תנאי בחוק העזר ואינה
2 חובה המוטלת על העירייה מכוח הוראות החוק. פשיטא, כי אין בה כדי להאריך את המועד להגשת
3 השגה. ממילא, ככל שלטענת הנתבעים קיים קושי אובייקטיבי או קושי אחר שמקורו בעירייה,
4 ואשר מונע את הגשת ההשגה במועדה, היה בידיהם לפנות לוועדת ההשגות בבקשה להארכת מועד.
5 זאת לא נעשה.
- 6 62. אשר לפנייה לנציגות הבית המשותף, הרי שגם בעניין זה אין בטענת הנתבעים ממש.
7 טרוניית הנתבעים מופנית לכך שהדרישה הופנתה לנציגות, אולם הנתבעים אינם חולקים כי דרישת
8 השיפוץ נשלחה לנתבעים באופן אישי, ואלה נתבקשו לשלוח את הסכמתם. בעלי הדירות קיבלו את
9 הדרישה (ואין כל טענה כי הדרישה לא התקבלה לידם ולא נסתרה הטענה למסירה), ודי בכך כדי
10 להטיל עליהם את החובה לפנות לוועדת ההשגות ככל והם מבקשים לחלוק על דרישת השיפוץ.
- 11 63. אוסיף, כי גם לטענה לפיה לנציגות הבית המשותף לא הייתה אפשרות מעשית להגיש השגה
12 מאחר שהייתה במשא ומתן מתקדם עם העירייה, אין כל בסיס. ניהול משא ומתן לפשרה בדבר
13 דרישת השיפוץ אינו עילה המאריכה אוטומטית את המועד להגשת השגה. בהינתן שהמשא ומתן
14 התנהל מול העירייה, דבר לא מנע מהנתבעים לבקש את הסכמת העירייה להארכת המועד להגשת
15 השגה עד להשלמת המגעים בין הצדדים, ובהעדר הסכמה – להגיש השגה במועד, חרף הליכי המשא
16 ומתן ביניהם, ולמצער – בקשה להארכת מועד להגשת ההשגה.
- 17 64. לטענת העירייה, בנסיבות בהן הנתבעים לא הגישו השגה, הם מושתקים מלטעון כנגד
18 דרישת השיפוץ. העירייה מפנה לפסיקת בתי המשפט לפיה, מקום בו החוק קובע הליך ייעודי לביורור
19 טענות, בפרט טענות עובדתיות ומקצועיות, אין לעקוף דרך זו, ויש למצות הליכים בפני הערכאה
20 הקבועה בחוק. מאחר ששאלת האחידות של החזיתות היא במרכז המחלוקת, מוסיפה וטוענת
21 העירייה כי בחינת דרישת האחידות נחיצותה והאופן בו ניתן לבצעה, הינה בחינה מקצועית
22 שמצריכה ביורור מקצועי על ידי אדריכלים ומהנדסים, והיא גם המוסמכת לפטור מביצוע עבודה
23 מסוימת. משנטען על ידי הנתבעים כי אין צורך לבצע חלק מהדרישות בדרישת השיפוץ לרבות
24 טענתם כי בהתאם לחוק, מדובר במראה "תקין", הרי שאלו טענות מובהקות המצויות בסמכות
25 ועדת ההשגות, ומשבחרו לוותר על זכותם זו אין להעלות טענות אלה בפני בית המשפט.
- 26 65. הנתבעים מצדם מסכימים כי הליך ההשגה מיועד לטענות "מקצועיות" ביחס לאיכות
27 השיפוץ ו/או ויכוחים הנדסיים כאלה ואחרים, אולם לטענתם, הליך ההשגה אינו מיועד לדון
28 בטענות שהועלו על ידם במהלך ניהול ההליך דנן, מאחר שמדובר בטענות משפטיות. כך ביחס
29 לטענתם לסתירות בין הוראות חוק העזר ודרישת העירייה לבין הוראות חוק המקרקעין או ביחס
30 לטענה לאי חוקיות וחוסר סמכות בדרישת ההאחדה של החזיתות או הטענה לאפליה פסולה.





בית משפט השלום בהרצלייה

ת"א 21956-09-21 עיריית תל-אביב-יפו ואח' נ' מאי הפקות בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 לאחר ששקלתי את טענות הצדדים בסוגיה האמורה, ובשים לב להלכה הפסוקה בסוגיות
2 דומות, אני סבור כי ניתן לגזור לענייננו גזירה שווה מההלכה שנפסקה בעניין חוק הרשויות
3 המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), תשל"ו – 1976 (להלן – **חוק הערר**). בהתאם, לטעמי,
4 בנסיבות בהן לא מוצה ההליך המנהלי על פי הוראות חוק העזר, סמכויותיו של בית המשפט בהליך
5 אזרחי יצומצמו לטענות בעלות חשיבות עקרונית ציבורית מיוחדת ו/או לטענות שאינן בסמכותה
6 של ועדת ההשגות ושלא ניתן היה להעלות בפני ועדת ההשגות.

7 67. בעניין זה מקובלת עלי טענת העירייה בדבר חשיבות מיצוי ההליכים בפני ועדת ההשגות,
8 וההשלכות הנובעות מאי מיצוי ההליך המנהלי. על הדרישה לשיפוץ, נתונה לבעלי הבית, זכות
9 להגשת השגה לוועדת ההשגות. ועדת ההשגות מורכבת, בחלקה, מאנשי מקצוע, והחלטתה מחליפה
10 את דרישת השיפוץ. החלטת ועדת ההשגות נתונה לביקורת שיפוטית של בית המשפט לעניינים
11 מנהליים. על החשיבות של מיצוי ההליך המנהלי ביחס לחוק העזר נקבע בעת"מ 2849-04-24 **אסף**
12 **ביטון נ' עיריית תל אביב ואח' (לא פורסם) (נספח 1 לסיכומי העירייה):**

13 "... על פניו ועדת ההשגה היא חלק מההליך המנהלי ומחובת
14 מיצוי ההליכים. על תפקידה וסמכויותיה ניתן ללמוד גם מזהות
15 חבריה כאמור בחוק העזר, הכולל אדריכל וגזבר. כעולה מתקנה
16 7 לחוק העזר, בידה להיכנס לעובי הקורה באשר לפרטי השיפוץ
17 הנדרש – הן בשאלה אם כלל נדרש שיפוץ והן בשאלה לתוכנו,
18 לרבות תוך התייחדות להוראות חוק העזר ולאוגדן ההנחיות,
19 כשיש להביא בחשבון גם את עלויות השיפוץ. והחלטתה של ועדת
20 ההשגות בהא במקום דרישת השיפוץ המקורית."

21 68. אפנה גם לעמדת המלומדים חמי בן-נון, טל חבקין, **הערעור האזרחי (מהדורה 3, 2012 עמ' 60)**
22 אשר עמדו על טבעו של הליך ההשגה ואופן מיצוי ההליך המנהלי:

23 "השגה היא הליך מעין-ערעורי "ראשון" על החלטה של גורם
24 מנהלי, שהסמכות להכריע בו מסורה אף היא, דרך כלל, לגורם
25 מנהלי. בהליך ההשגה הנפגע מעלה את טענותיו על הכתב ומגיש
26 אותן לגורם המוסמך לדון בהן, בדרך כלל במגבלת זמן הקבועה
27 בחוק המסמך או בהוראת נוהל. הגורם שדן בהשגה רשאי לבחון
28 את נסיבות העניין מחדש ולהחליף את שיקול הדעת של הגורם
29 שנתן את החלטה המקורית בשיקול דעתו שלו, הכול בהתאם
30 לנסיבות העניין ולמגבלות החוק המסמך. על הליכי השגה יחולו



בית משפט השלום בהרצלייה

ת"א 21-09-21956 עיריית תל-אביב-יפו ואח' נ' מאי הפקות בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 כללי המשפט המנהלי. הליך של השגה בדרך כלל אינו סוף פסוק,
 2 וככל שאין בו כדי להפיס את דעתו של המשיג, עומדים לרשותו
 3 הליכי תקיפה נוספים כגון ערר או ערעור ולפעמים שניהם."
- 4 69. כפי שצינתי לעיל, אני סבור כי נכון לגזור גזירה שווה לעניין תקיפת הדרישה לשיפוץ,
 5 מההלכה שנפסקה על ידי בית המשפט בכל הנוגע לתקיפת חוב ארנונה חלוט שלא הוגשה בעניינו
 6 השגה או ערר לגורם המוסמך. אומנם, בעניין חוב ארנונה נקבעו הוראות מפורשות בסעיף 3 לחוק
 7 הערר, אולם לטעמי, מבחינה מהותית, ניתן להחיל דין דומה גם בעניינו.
- 8 70. להבהרת הסוגיה והחלטה בעניינו, אעמוד תחילה, בתמצית, על ההלכה החלה בעניין חוק
 9 הערר ולאחר מכן על יישום ההלכה לעניינו:
- 10 71. על-פי הוראות חוק הערר (סעיף 3), הסמכות לדון בהשגה על חוב ארנונה היא של מנהל
 11 הארנונה. חוק הערר מוסיף וקובע, כי על החלטת מנהל הארנונה, נתונה בידי החייב הזכות להגיש
 12 ערר, כאשר על ההחלטה בערר הוא רשאי להגיש ערעור מנהלי לבית המשפט לעניינים מנהליים.
 13 מדובר בהליך מנהלי שראשיתו בהשגה וסופו בזכות ערעור לבית המשפט לעניינים מנהליים. סעיף
 14 3(ג) לחוק הערר קובע חריג ולפיו, בטענת נישום בארנונה לפיה "אינו מחזיק בנכס כמשמעותו
 15 בסעיפים 1 ו-269 לפקודת העיריות", רשאי הנישום לפנות, לבית המשפט, בכל הליך משפטי, אף
 16 אם לא הועלתה במסגרת הליכי השגה וערר, לאחר קבלת רשות בית המשפט. אם כן, בהתאם לחריג
 17 האמור, סמכותו של בית המשפט, מוגבלת לטענות של נישום, שלא נטענו בהשגה או בערר, לפיהן
 18 "אינו מחזיק" בנכס. הסעיף מעניק לבית המשפט שיקול דעת להכריע בטענת "אינני מחזיק" בלבד,
 19 והוא אינו נוגע ליתר העילות המנויות בסעיף 3(א) לחוק הערר (ראו: ע"א 1809/07 עיריית הרצליה
 20 נ' גיא לוי בע"מ (03.06.2008) (להלן – עיריית הרצליה)).
- 21 72. פסיקת בית המשפט הרחיבה את החריג הקבוע בסעיף 3(ג) לחוק הערר, והכירה בחריג נוסף
 22 המאפשר לבית המשפט להכריע במחלוקת המיועדת לפי חוק הערר, למסלול ההשגה והערר, אם
 23 מדובר במקרה בעל חשיבות ציבורית עקרונית מיוחדת, וזאת תוך שמירת המסלול העוקף למקרים
 24 חריגים בלבד (רע"א 2425/99 עיריית נס ציונה נ' י.ח. יזום והשקעות בע"מ, פ"ד נד(4) 481 (להלן –
 25 עיריית רעננה)). בעניין עיריית הרצליה נקבע בהקשר זה (פס' 9-8):
- 26 "עם זאת, אין לומר כי דרכו של האזרח חסומה לחלוטין אף
 27 כאשר מדובר בטענות המנויות בסעיף 3(א)(1), 3(א)(2), 3(א)(4)
 28 לחוק הערר. אמנם, נפסק על ידי בית משפט זה כי יש לפרש
 29 בהרחבה את סמכותם של גופי הערר השונים בכלל, ושל מנהל



בית משפט השלום בהרצלייה

ת"א 21956-09-21 עיריית תל-אביב-יפו ואח' נ' מאי הפקות בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 הארנונה בפרט, וזאת מטעמים של נגישות האזרח לגופים אלו,
2 מומחיות גופי הערר ומיצוי הליכים יעיל ומהיר (ע"א 10977/03
3 דור אנרגיה (1988) בע"מ נ' עיריית בני ברק פסקה ו(3) (פורסם
4 בנבו, 30.8.06)). עם זאת, הכירה הפסיקה בסמכותו הכללית של
5 בית המשפט לדון גם בעניינים אשר באו אליו למרות מסלול
6 ההשגה הקבוע בחוק, למרות שהודגש כי סמכות זו תופעל
7 במקרים חריגים בלבד (רע"א 4471/98 לוחות הגליל בע"מ נ'
8 מנהל הארנונה במועצה אזורית מעלה יוסף (פורסם בנבו),
9 3.9.98); ע"מ 10826/03 מנהל הארנונה בעיריית עכו נ' קלאב
10 מרקט רשתות שיווק בע"מ (פורסם בנבו, 11.6.06).

11 השאלה באילו נסיבות יתיר בית המשפט להעלות בפניו טענות
12 שנקבע להעלאתן מנגנון יישוב מחלוקות ייחודי בחוק, נידונה
13 בהרחבה ברע"א 2425/99 עיריית נס ציונה נ' י.ח. יזום והשקעות
14 בע"מ, פ"ד נד(4) 481 (2000). נפסק, מפי כב' השופטת פרוקצ'יה,
15 כי "מקום שהמחוקק קבע דרך מיוחדת להשגה ולערר יש ללכת
16 בדרך זו ולא לאפשר את עקיפתה". עם זאת, "נשמר גם כך פתח
17 צר המאפשר לבית המשפט הרגיל או לבג"צ להיזקק להכרעה
18 במחלוקת גם כאשר הנושא נתון להליך של השגה וערר והוא
19 כאשר מדובר בענין בעל חשיבות ציבורית עקרונית מיוחדת".

20 73. בע"א 4452/00 ט.ט. טכנולוגיה מתקדמת בע"מ נ' עיריית טירת הכרמל, נו(2) 773 (להלן
21 – ט.ט טכנולוגיה) עמד בית המשפט על הטעמים המונחים ביסוד העמדה האמורה, ובכלל זה כאשר
22 מדובר בנושאים עובדתיים וטכניים, מן הראוי כי בירורים אלה ייעשו במסגרת הגופים המינהליים-
23 מקצועיים אשר ערוכים לבירור שאלות מסוג זה. לעומת זאת, בנושאים עקרוניים ובנושאים בעלי
24 חשיבות כללית וחשיבות ציבורית, ניתן לשקול מתן רשות להעלות טענות מסוג זה בערכאות
25 השיפוטיות הרגילות (עמ' 781):

26 "נמצא כי משנת 1994 ואילך דרך הגנתו של מי שחויב בתשלום
27 ארנונה אינה נחשמת לחלוטין בשל כך שלא הגיש השגה. מי
28 שחויב בתשלום ארנונה ולא השיג תוך המועד הקבוע, רשאי בכל
29 הליך משפטי, ברשות בית-המשפט, להעלות טענה שהיה ניתן
30 להעלותה בהשגה. פתיחת הערכאות השיפוטיות הרגילות בפני
31 החייב בתשלום ארנונה נתונה כעת לשיקול-דעתו של בית-



בית משפט השלום בהרצלייה

ת"א 21-09-21956 עיריית תל-אביב-יפו ואח' נ' מאי הפקות בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 המשפט. כאשר מועלית בפניו טענה המנויה בסעיף 3 לחוק הערר,
 2 יש לשקול אם להתיר את העלאתה. נראה כי בנושאים עובדתיים
 3 וטכניים תהיה הנטייה להגביל את האזרח להליכי ההשגה
 4 המינהלית. בירור עניינים אלה בקשר לחיובי ארנונה הוא פשוט
 5 ונוח יותר במסגרת הגופים המינהליים-מקצועיים. גופים אלה
 6 ערוכים לבירור שאלות מסוג זה המצריכות לעתים עריכת
 7 מדידות ובדיקת המצב בשטח. לעומת זאת בנושאים עקרוניים
 8 ובנושאים בעלי חשיבות כללית וחשיבות ציבורית, הרשות
 9 להעלות טענות מסוג זה בערכאות השיפוטיות הרגילות תינתן
 10 ביתר קלות."

11 74. נמצא אפוא, כי הפתח שהותיר בית המשפט צומצם והוגבל למקרים בהם מדובר **"בנושאים**
 12 **עקרוניים ובנושאים בעלי חשיבות כללית וחשיבות ציבורית"**, כאשר במקרים הרגילים לגופי הערר
 13 המקצועיים יתרון על פני בתי המשפט, וניתן לדון בטענות בעלות אופי כאמור. מדובר ב"**פתח צר**"
 14 רק באותם עניינים בעלי **"חשיבות ציבורית עקרונית מיוחדת"**, ואין מקום להרחיב את סמכותו של
 15 בית המשפט למקרים שבאופן טבעי נתונים לסמכותו של מנהל הארנונה (**עיריית רעננה עמ' 492**;
 16 ע"א 6971/93 **עיריית רמת גן נ' קרשין, פ"ד (5) 478**; **עיריית הרצליה**; עע"מ 2611/08 **שאול בנימין**
 17 **נ' עיריית תל אביב** [פורסם בנבו] (5.5.2010)).

18 75. קיומה של סוגיה בעלת חשיבות עקרונית או ציבורית, פורשה בפסיקה ככזו שיש לה השלכה
 19 רוחבית, ואינה ממוקדת בנסיבותיו הספציפיות של המקרה. כך למשל, בעניין **ט.ט טכנולוגיה** קבע
 20 בית המשפט העליון כי תיקון שומת ארנונה באופן רטרואקטיבי מעלה שאלה עקרונית בדבר
 21 סמכותה של העירייה לתקן שומת ארנונה באופן רטרואקטיבי, באופן המשליך על כלל הנישומים,
 22 ולכן ניתן לנישום האפשרות להעלות טענה זו בפני בית המשפט.

23 76. ובהשלכה לענייננו כאן, בדומה להלכה הנהוגה בענייני ארנונה, גם בתביעות העירייה על פי
 24 דרישה לשיפוץ שנשלחה מכוח חוק העזר, בית המשפט יידרש לדיון רק בטענות בעלות חשיבות
 25 ציבורית עקרונית מיוחדת. כל יתר הטענות הנוגעות לאופי השיפוץ, היקפו ו/או למצבו של הבניין
 26 הן טענות שיש למצות בהליך המנהלי בפני ועדת ההשגות, ובערכאות הערעור המנהליות, ככל
 27 שנדרש.

28 77. יחד עם זאת, לצד השאלות בעלות חשיבות עקרונית או ציבורית כאמור, קיים רובד נוסף
 29 של טענות בהן מוסמך בית המשפט לדון אגב תביעה של העירייה כאמור. בדומה לחוב ארנונה, גם
 30 בענייננו (ובתביעות דומות של העירייה) רשאי נתבע להעלות טענות שמטבען אינן בסמכותה של



בית משפט השלום בהרצלייה

ת"א 21956-09-21 עיריית תל-אביב-יפו ואח' נ' מאי הפקות בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 ועדת ההשגות, ולכן לא ניתן להעלותן במסגרת השגה מלכתחילה. נוכח לשון סעיף 7, סמכויותיה
2 של ועדת ההשגות מוגבלות לדיון בטענה "כי הבית אינו טעון שיפוץ או כי אין לבצע בו עבודות
3 שפורטו בדרישה". לכאורה, טענות בדבר אי חוקיות, העדר סמכות או טענות בדבר אפליה אסורה,
4 הן טענות שאינן בסמכותה של ועדת ההשגות כגורם מקצועי.

5 78. אומנם, טענות מנהליות שכאלה, רשאים הנתבעים להעלות בהליך מנהלי יזום על ידם
6 בעקבות קבלת דרישת השיפוץ (בדרך של הגשת עתירה מנהלית). כך, על פניו, בעל בית יכול לעתור
7 לבית המשפט לעניינים מנהלים כנגד דרישת שיפוץ מקום בו, לטענתו, זו נגועה באי חוקיות או
8 הוצאה בהעדר סמכות או כל טעם מנהלי אחר בעטיו אין להידרש להודעת השיפוץ. ואולם, אין בכך
9 כדי לשלול מהנתבע את האפשרות להעלות טענות כאמור במסגרת כתב הגנתו בהליך שיזמה
10 העירייה לאכיפת דרישת השיפוץ, כאשר בחר שלא לעתור בהליך מנהלי יזום כנגד העירייה.

11 79. ברע"א 8857/23 עיריית פתח תקוה נ' שוויצריה הקטנה פתח תקווה [פורסם בנבו]
12 (להלן – עניין שוויצריה הקטנה), שניתן לאחרונה, עמד בית המשפט העליון על יישומו
13 הראוי של סעיף 3(ב) לחוק הערר. שם נקבע כי טענות הנוגעות ל"אי-חוקיות" אשר מאיינות את
14 מעשה הרשות המקומית בהטלת ארנונה או בקביעת סכומה לא יידונו במסגרת הליך ההשגה בפני
15 מנהל הארנונה או ועדת הערר, אלא במסגרת הליכים בפני בתי המשפט. בית המשפט קבע בהקשר
16 זה כי טענות שאינן בסמכות ועדת הערר ראויות להתברר במסגרת הליך מנהלי, ובהעדרו - בהליך
17 אזרחי (פס' 4 ו-5):

18 "מהן טענות ההגנה שניתן לטעון נגד תביעתה של רשות מקומית
19 לגביית חוב ארנונה, אם בכלל, משהפך החוב חלוט בעקבות
20 הליכים בפני הממונה ועדת הערר, ובהיעדר תביעה עצמאית
21 לביטול החיוב בארנונה בפני בית המשפט לעניינים מינהליים?
22 במילים אחרות, האם ניתן לתקוף חוב ארנונה חלוט בטענות
23 שמהותן תקיפה עקיפה של החוב".

24 "...במסגרת כתב הגנה בתביעה לגביית חוב ארנונה ניתן להעלות
25 כל טענת הגנה שאינה בסמכות ועדת הערר ושקבלתה מביאה
26 למסקנה שהחוב אינו חוקי – משמע, כל טענת הגנה אשר נכנסת
27 לגדרו של סעיף 3(ב) לחוק הערר."

28 80. לא נעלמה מעיני כי בעניין הארנונה קיימת הוראה מפורשת בסעיף 3(ב) בחוק הערר
29 (להבדיל מענייננו), אולם רציונל זהה חל לטעמי גם בענייננו. לנתבע זכות להעלות בפני הערכאה



בית משפט השלום בהרצלייה

ת"א 21956-09-21 עיריית תל-אביב-יפו ואח' נ' מאי הפקות בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 המנהלית כל טענה שאינה בסמכות ועדת ההשגות. בהעדר הליך מנהלי יזום, אין מניעה להעלות
2 טענות, כאמור, בטענות הגנה בהליך אזרחי שיזמה העירייה.

3 81. אם כן, לסיכום, טענות הנוגעות לשאלה האם הבית טעון שיפוץ או לדרישות המפורטות
4 בהודעת השיפוץ, הן טענות המצויות בסמכותה של ועדת ההשגות, ולא ניתן להעלות טענות בעניינים
5 אלה בעקיפין במסגרת הגנה מפני תביעת העירייה. בחינת דרישת השיפוץ, בחינה מקצועית היא,
6 ואין זו דרכו של בית המשפט לבחון עניינים שעליהם אמון גורם מקצועי שלו סמכות ההכרעה
7 (אזכיר, כי חברי הוועדה, כהגדרתה בחוק, הינם בעלי תפקידים בעירייה ואיתם נמנה גם אדריכל
8 שאינו עובד העירייה). סמכותה של הוועדה לדון בהשגה הכוללת היבטים מקצועיים של דרישת
9 השיפוץ, ואף לשנות מן ההחלטה שניתנה על ידי הגורם המקצועי, בהתאם לנסיבות המונחות בפניה.
10 לעומת זאת, מקום בו הועדה אינה מוסמכת לדון בטענות אי חוקיות, חריגה מסמכות ואפליה, הרי
11 שנתבע רשאי להעלות טענות, כאמור, במסגרת כתב הגנה לתביעת העירייה מכוח חוק העזר. בכלל
12 זה, לטעמי, נכללות גם טענות הנוגעות לפרשנות חוק העזר הואיל והן נוגעות לסמכותה של העירייה
13 מכוח חוק העזר.

14 82. על יסוד האמור, במסגרת ההליך לא אדרש לטענות המקצועיות הנוגעות לדרישת השיפוץ
15 באשר אלה חלוטות. הדיון, בהליך שבפני, אפשרי רק בטענות ביחס לפרשנות חוק העזר לעניין
16 "אחידות צורתה" של חזית הבניין והטענה ל-"אי חוקיות" הדרישה לשיפוץ.

17 טענות הנתבעים בדבר חוסר סמכות ואי חוקיות דרישת השיפוץ לעניין "האחדת החזיתות"

18 83. כאמור, המחלוקת העיקרית נטועה בשאלת פרשנותו של חוק העזר, ובפרט בשאלה האם
19 מכוח הוראות חוק העזר רשאית ו/או מוסמכת העירייה לדרוש האחדה של חזיתות הבניין מקום
20 בו דרישת ההאחדה מקורה בשונות החלונות בחזית, גם אם אלה אינם "בלויים" או "מוזנחים", או
21 שמא תנאי לדרישה להחלפת חלונות בחזית ו/או האחדתם הוא מצב של "הזנחה" או "בלאיי" של
22 החלונות בחזית?

23 84. לטענת העירייה, החובה המוטלת עליה לדאוג לשמירת המראה הנאה של חזיתות המבנים
24 ברחבי העיר מעוגנת בסעיף 249(13א) לפקודת העיריות, והיא רואה חשיבות ציבורית רבה בשמירה
25 ראויה ותקינה של מראה חזיתות הבתים בתחומה, לרבות מניעת מפגעים חזותיים ותברואתיים.
26 עוד נטען, כי החובה לשמור על המצב התקין של הנכס חלה על פי דין על בעל הנכס, בין היתר, מכוח
27 הוראות סעיף 2 לחוק העזר, וכן מהוראות סעיף 58 לחוק המקרקעין. סעיף 2 לחוק העזר מסדיר
28 את סמכותה לדרוש מבעל המבנה ו/או המחזיק בו לשפצו, וסמכותה לדרוש ביצוע עבודות שיפוץ,



בית משפט השלום בהרצלייה

ת"א 21-09-21956 עיריית תל-אביב-יפו ואח' נ' מאי הפקות בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 מעוגנת בסעיף 4 לחוק העזר, המסדיר את סמכות המנהל לדרוש מבעל הבית כי יעשה בנכס שיפוץ
2 במטרה להביאו למצב חזותי נאה ותקין, תוך פירוט העבודות הנדרשות.

3 85. לעניין דרישתה להאחדת החזיתות – לטענת העירייה אחידות החזית הינה דרישה מהותית,
4 וביצוע שיפוץ ללא עמידה על האחדה, מאיין את נראות הבניין כולו באופן העלול אף לייתר את
5 השיפוץ כולו. לשיטתה, מדובר בדרישה המהווה לב לבה של דרישת השיפוץ, ולכן יש לדחות את
6 פרשנות הנתבעים כי הסמכות לדרוש האחדה היא רק במקרה של אלמנטים בלתי תקינים שהוגדרו
7 במפורש כ-"בלויים" או "מוזנחים". בהקשר זה מוסיפה העירייה, כי על-פי חוק העזר ניתן להורות
8 על החלפת חלונות, ויטרינות, תריסים וכיוצ"ב - המהווים חלק בלתי נפרד מחזיתות הבניין, כהגדרת
9 "שיפוץ" בחוק העזר; דרישת השיפוץ מופנית כלפי הרכוש המשותף כהגדרתו בחוק המקרקעין,
10 והגם שמדובר לכאורה בחלונות המצויים בתחום הדירה הפרטית, הרי שחלקם החיצוני של
11 החלונות מהווה חלק בלתי נפרד מהקירות החיצוניים של הבניין, ולכן, מהווים חלק מהרכוש
12 המשותף, על אף היותם חלק מדירה מסוימת. העירייה מוסיפה ומפנה לפרסום אוגדן הנחיות עיצוב
13 לשיפוץ חזיתות הבניין המפורסם באתר העירייה, הקובע, בין היתר, כי פתחי חלונות, לרבות
14 במרפסות, יהיו אחידים.

15 86. נוסף על כך, טוענת העירייה כי שינוי המראה החיצוני של הבניין ופגיעה באחידותו נגרם
16 ע"י הנתבעים שביצעו החלפת הסגירות תוך שינוי החזית, ולכל היותר היה עליהם לבצע שינוי
17 והחלפה תוך שמירה על אחידות הבניין ולבצע זאת על פי דין. בעניין זה טענה העירייה, כי בהיתר
18 המקורי הייתה דרישה לאחידות ולכן היה על הדיירים לשמור על אחידות החזית גם לאחר סגירת
19 המרפסות (סעי' 5 לסיכומי התשובה של העירייה). העירייה מפנה בהקשר זה גם לחוק המקרקעין,
20 לפיו אין לפגוע בחזות התקינה והאחידה של הבניין כפי שהייתה בגמר הבניה (מפנה לע"א 515/65
21 מנחם רבובסקי, ו-13 אח' נ' מרדכי ו-מרים גלסברג, ואח', כ(2) 290 (להלן – רבובסקי); המפקח
22 על המקרקעין (פתח תקוה) 419-22 נציגות הבית המשותף ברחוב תכלת 2 הוד השרון נ' חדד חבי
23 [פורסם בנבו] (4.6.2023) (להלן – חדד)). לטענתה, הנתבעים מנעו מלצרף הסכמה של האסיפה
24 הכללית של בעלי הדירות לשינויים שבוצעו על ידי בעלי הזכויות במהלך השנים. עוד טענה, כי בכל
25 הנוגע לפגיעה בקניין ביחס לשינוי הפתחים החיצוניים וחירות הפרט, כאשר מדובר בבית משותף
26 (מפנה לפסק דינו של ביהמ"ש העליון בברע"א 1462/10 דוד עטייה נ' ליאור שגיא [פורסם בנבו]
27 (2.8.2012) (להלן – עטייה)). ולכן, טוענת, כי אין ולא יכולה להיות מחלוקת כי בסמכותה להורות
28 על תיקון המפגעים הפוגעים באחידות מראה החזיתות.

29 87. מנגד, לטענת הנתבעים חוק העזר מדבר על אחידות צורתה של החזית, ולא על אחידות
30 האלמנטים בחזית, והכל בכפוף לכלל הבסיסי המגולם בחוק העזר, לפיו, דרישות העירייה מוגבלות
31 לאלמנטים בלתי תקינים שניתן להגדירם כ-"בלויים" או "מוזנחים". לטענתם, כגזירה שווה מסעיף



בית משפט השלום בהרצלייה

ת"א 21-09-21956 עיריית תל-אביב-יפו ואח' נ' מאי הפקות בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 לחוק העזר מוסמכת העירייה לדרוש תיקון תריס או חלון או כל פרט אחר בחזית, ככל שאותו
2 אלמנט הוא במצב "בלוי" או "מוזנח", ולא כשמדובר באלמנט תקין שאינו זהה לאלמנט אחר
3 מאותו סוג שקיים בדירה אחרת בבניין, או בקומת המשרדים (שבהיתר החוקי של הבניין) או
4 במרפסות שנסגרו כחוק ובהיתר. חוק העזר אינו קובע כי חוסר אחידות של אלמנטים בחזית הבית
5 עולה כדי חוסר תקינות המצדיק את הפעלת הסמכות על פי חוק העזר, זאת בין היתר, לאור תכלית
6 החקיקה ולשון החוק.

7 88. לטענתם, סעיף 4(א) לחוק העזר מקנה למהנדס העירייה שיקול דעת רחב ביותר לקבוע מתי
8 "מראה חזית הבית אינו תקין", ובין יתר השיקולים שעליו לשקול לעניין אי תקינות החזית נמנים
9 אופי הבית, מראה חזית הבית לרבות הצורך באחידות צורתה, השתלבות הבית בסביבתו, לרבות
10 ברחוב ובשכונה שבהם הוא מצוי, הוראות תכנית על פי חוק התכנון והבנייה, והתאמת הבית
11 להנחיות בדבר שיפוץ המתחם שבו הוא מצוי, כאשר נושא האחידות הוא בגדר שיקול אפשרי בלבד
12 אליו מתלווים שיקולי ההשתלבות בסביבה.

13 89. נוסף על כך, טוענים הנתבעים כי חוק העזר נכנס לתוקפו בשנת 2011 מבלי שהוגדרו
14 קריטריונים ברורים להפעלתו, נוסח חוק העזר אינו קובע במפורש מהו אלמנט ש"אינו תקין" ואינו
15 קובע קריטריונים ברורים לגבי אופן הפעלת הסמכות מכוח חוק העזר. לטענתם, "פירצה" מעניקה
16 למהנדס מטעם העירייה שיקול דעת כמעט בלתי מוגבל לדרוש מבעלי הדירות ככל העולה על רוחו
17 וטעמו האישיים, בניגוד להחלטה מנהלית שאמורה להיות מבוססת על עבודת מטה סדורה ואיסוף
18 נתונים נדרשים.

19 90. ההכרעה במחלוקת שבין הצדדים מחייבת בחינה של חוק העזר ואת הסמכות המוקנית
20 מכוחו, וזאת תוך התחקות אחר תכלית החוק. כפי שכבר נקבע בפסיקה "בכל הנוגע לפרשנות
21 החקיקה, נראה לי כי הגישה הרווחת הינה כי חוק מתפרש על-פי תכליתו. על תכלית החקיקה
22 רשאי הפרשן ללמוד מכל מקור אמין" (ע"א 4628/93 מדינת ישראל נ' אפרופים שיכון ויזום (1991)
23 בע"מ, מט(2) 265 (1995)). ראשיתו של תהליך הפרשנות והתחקות אחר תכלית החקיקה, לרבות
24 חוק עזר, היא באמצעות לשון החוק "לשונו של דבר חקיקה, וחוק עזר בכלל זה, היא נקודת המוצא
25 לכל מהלך פרשני של הוראותיו. ממנה נגזר מנעד האפשרויות הפרשניות ומתוכן יש לבחור
26 בפרשנות המשקפת באופן מיטבי את תכליתו" (ע"א 6847/13 אדגר השקעות ופיתוח בע"מ נ'
27 עיריית פתח תקווה [פורסם בנבו] (29.7.2015)), אולם, איתור תכלית החקיקה אינה מסתיימת
28 בלשון החוק - "כל שאלה פרשנית נפתחת בחוק, אך אינה מסתיימת בו. המוח האנושי חייב לקלוט
29 כל מידע שהוא רלוואנטי וליתן לו משקל על-פי אמינותו" (בג"צ 47/83 תור אויר (ישראל) בע"מ נ'
30 יו"ר המועצה לפיקוח על הגבלים עסקיים ואח', פ"ד לט (1)).



בית משפט השלום בהרצלייה

ת"א 21956-09-21 עיריית תל-אביב-יפו ואח' נ' מאי הפקות בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 בחינת תכלית דבר החקיקה כוללת בחינה של שני מישורים - תכלית סובייקטיבית ותכלית
2 אובייקטיבית. בדנג"ץ 7335/21 שרת הפנים נ' ראיסה מרינצ'בה [פורסם בנבו] (13.11.2023) עמד
3 בית המשפט על התכליות האמורות ועל האופן שבו ניתן להתחקות אחריהן:

4 "התכלית הסובייקטיבית בוחנת את המטרה אותה ביקש
5 המחוקק לקדם באמצעות החוק ואשר עמדה בפועל לנגד עיניו
6 (עניין לוונשטיין-לוי, פסקה 18; אהרן ברק פרשנות תכליתית
7 במשפט 400 (2003) (להלן: ברק, פרשנות תכליתית)). על כך
8 מלמדת ההיסטוריה החקיקתית, כפי שהיא באה לידי ביטוי, בין
9 היתר, בדברי ההסבר להצעת החוק, או בהתייחסות המחוקקים
10 אליה תוך כדי הליך החקיקה. עניינה של התכלית
11 האובייקטיבית בכל אותן מטרות, ערכים ועקרונות שחקיקה
12 בחברה מודרנית ודמוקרטית נועדה להגשים (עניין תומר ורשה,
13 פסקה 23; עניין רביד, פסקה 15; בג"ץ 7803/06 אבו ערפה נ' שר
14 הפנים, פסקה 30 לפסק דיני [פורסם בנבו] (13.9.2017); בג"ץ
15 273/10 אלמיזרק נ' בית הדין הארצי לעבודה ירושלים, פסקה 13
16 [פורסם בנבו] (2.9.2011); ברק, פרשנות החקיקה, בעמ' 249)".

17 92. אם כן, מהי תכלית חוק העזר בענייננו?

18 93. נפתח בלשון החוק - הגדרת "שיפוץ" לפי חוק העזר כוללת בסעיף (6) "תיקון, צביעה או
19 החלפה של חלונות, הוספת אדני חלון וכרכובים, שמשות, דלתות, מעקות, ארובות, סורגים,
20 מרזבים, תריסים, גגות, גגונים, מצללות, בדי הצללה, סוככים, ספסלים, אדניות ושלטים"
21 (ההדגשה אינה במקור). סעיף 2 לחוק העזר מסדיר את החובה המוטלת על בעל הבית ולפיו "בעל
22 בית חייב לשמור על מראה תקין של חזית הבית ולצורך כך יעשה את עבודות השיפוץ הדרושות
23 כדי למנוע את התבלות והזנחתה של חזית הבית בכפוף לחוק עזר זה." (ההדגשות אינן במקור).
24 כלומר, החובה המוטלת על בעלי הזכויות בבניין לשמור על מראה תקין של הבית היא בזיקה ישירה
25 לחובה לבצע את עבודות השיפוץ כדי למנוע התבלות והזנחת החזית. במילים אחרות, שמירה על
26 מראה תקין של החזית מחייב נקיטת פעולות למניעת התבלות והזנחת החזית, ומכאן, על פניו,
27 מראה תקין הוא מראה שאינו בלוי או מוזנח.

28 94. סעיף 4(א) לחוק העזר מצייין כי "נוכח המנהל, כי מראה חזית הבית אינו תקין, הוא רשאי
29 לדרוש מבעל הבית בהודעה בכתב, כי יעשה בה שיפוץ." כלומר, תנאי יסודי והכרחי למשלוח



בית משפט השלום בהרצלייה

ת"א 21956-09-21 עיריית תל-אביב-יפו ואח' נ' מאי הפקות בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 הודעת שיפוץ הוא מראה לא תקין של חזית הבית (ראו גם עדות המהנדס מטען העירייה, אינג' ממון,
2 פרו' עמ' 46, ש' 10; וכן עדות אדר' נגר פרו' עמ' 93 שורה 22).

3 95. חוק העזר לא מפרש או מגדיר מהו "מראה שאינו תקין". לטענת העירייה, לא אחיד משמע
4 לא תקין (פרו' עמ' 46, ש' 13):

5 "עו"ד טל: נכון. קודם כל, תנאי בסיס בסעיף 2 לחוק
6 העזר, הבניין אינו תקין. האם אני טועה
7 כשאני אומר כשאתה מפרש את המילה 'לא
8 תקין', כשוות ערך ללא אחיד? לא אחיד שווה
9 לא תקין.

10 העד, מר ממון: אתה צודק".

11 96. מהפן האחד, יש בסיס לטענת הנתבעים לפיה קיימת זיקה ישירה בין מראה חזית הבית
12 שאינו תקין לבין התבלות והזנחה של החזית כאמור. כאמור, שמירה על מראה תקין של הבית
13 מכוון לשמירה על מראה שאינו בלוי ואינו מוזנח, כאשר תכלית השמירה על מראה תקין היא למנוע
14 התבלות והזנחה של החזית. מכאן, שדרישת שיפוץ אשר כוללת דרישה להחלפת חלונות, מותנית
15 בקיומה של הזנחה או בלאי של החזית, בכלל, ושל החלונות בפרט. במובן זה נדרש כי האלמנטים
16 של החלונות הם במצב מוזנח או בלוי. פרשנות זו, על פניו, תומכת בטענת הנתבעים לפיה הדרישה
17 לאחידות בהחלפת החלונות בחזית הבית לא יכולה להיות מנותקת ממצב של "בלאי" או "הזנחה"
18 של חזית הבית, וממילא לא יכולה לשמש בסיס לדרישה להחלפת חלונות בחזית הבית רק מתוך
19 מטרה לאחידות החזית, מבלי שהדרישה מגובה בקיומו של בלאי או הזנחה כבסיס לדרישה
20 להחלפת החלונות.

21 97. מנגד, סעיף 4(ב) לחוק העזר מפרט את השיקולים שניתן לשקול בעת מתן החלטה של
22 המנהל במשלוח הודעת שיפוץ. בסעיף קטן (2) נקבע כי במכלול השיקולים רשאי המנהל לשקול את
23 "מראה חזית הבית, לרבות הצורך באחידות צורתה". כלומר, במתן החלטה על שיפוץ רשאי המנהל,
24 בין יתר השיקולים, להביא בחשבון את הצורך באחידות צורתה של החזית. אומנם, הסעיף מדבר
25 על אחידות "צורתה" של החזית. אפשר שיש בניסוח האמור כדי לכוון לפרשנות הנוגעת לצורת
26 החזית (למשל, ומבלי לקבוע מסמרות, חזית שבה כל המרפסות סגורות או חזית שבה אין חריגה
27 מבנית בצורת החזית), ואפשר שיש בה כדי לתמוך דווקא בפרשנות העירייה לפיה גם חלונות החזית
28 הם חלק מצורת החזית, שעה שהחוק מתייחס מפורשות לסוגיית אחידות החזית.



בית משפט השלום בהרצלייה

ת"א 21-09-21956 עיריית תל-אביב-יפו ואח' נ' מאי הפקות בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 98. בפרשנויות הניצבות זו מול זו, אני סבור כי הפרשנות הלשונית של החוק, כאמור, מתיישבת
2 יותר עם פרשנות הנתבעים לפיה, נדרש מצב של בלאי או הזנחה כביטוי לקיומו של מראה
3 "תקין"/"לא תקין", ואין די בהעדר אחידות כדי לבסס דרישה להחלפת חלונות.

4 ככלל, כאשר לשון החוק סובלת יותר מפרשנות אחת, יש לבחור מביניהן את זו אשר
5 מיטיבה להגשים את תכליתה של החקיקה (בג"ץ 8544/20 חברת מוקד אנוש בע"מ נ' נציב קבילות
6 הציבור למקצועות רפואיים, פסקה 12 [פורסם בנבו] (16.11.2022), ולטעמי, תכלית החקיקה
7 ביסודה, מתיישבת עם הצורך של בלאי והזנחה כתנאי לשיפוץ ולא די בשונות בחלונות החזית.

8 99. תימוכין לכך ניתן למצוא בהתחקות אחר ההיסטוריה החקיקתית של חוק העזר אשר אף
9 היא, מהווה כלי לבחינת התכלית הסובייקטיבית של החוק. בשונה מחוקים רגילים אשר ניתן לאתר
10 דברי הסבר של הצעות חוק המועלות בכנסת, כאשר מדובר בחוקי עזר, אין בנמצא דברי הסבר מהם
11 ניתן להתחקות אחר דבר המחוקק בדבר תכלית החקיקה. הדבר מעורר מטבעו קושי בפרשנות חוקי
12 עזר, ובניסיון להתחקות אחר כוונת המחוקק. מטעמים אלה נקבע, כי על תכלית חוק העזר ניתן
13 ללמוד גם מהרקע הכללי לחקיקת חוק העזר, מהנושא שבו עוסק ומכל מקור אמין אחר. עמד על כך
14 בית המשפט בעע"מ 5946/14 עיריית חיפה נ' בתי זיקוק לנפט בע"מ [פורסם בנבו] (7.12.2017)
15 (להלן – עיריית חיפה):

16 "אחד מכלי העזר המשמשים את הפרשן על מנת להתחקות אחר
17 תכליתו של דבר החקיקה הוא ההיסטוריה החקיקתית שלו
18 ובהקשר זה מתעורר קושי ככל שהדבר נוגע לפרשנות חוקי עזר,
19 בהיעדר פרסום הדומה לדברי הסבר של הצעות חוק המועלות
20 בכנסת. עם זאת, ההיסטוריה החקיקתית אינה מקור בלעדי
21 ממנו לומד הפרשן על תכלית החקיקה (בג"ץ 953/89 אינדור נ'
22 ראש עיריית ירושלים, פ"ד מה(4) 683, 688 (1991)). ניתן ללמוד
23 עליה גם מהרקע הכללי לחקיקת חוק העזר, מהנושא שבו הוא
24 עוסק ומכל מקור אמין אחר (שם), עוד ראו: בר"מ 6372/15 זרביב
25 נ' מדינת ישראל, [פורסם בנבו] בפסקה 30 (16.1.2017))."

26 100. המקור הראשוני ממנו ניתן ללמוד על תכלית חקיקת חוק העזר הוא החוק המסמך –
27 ובענייננו – פקודת העיריות והוראת הסעיפים המסמיכים את העירייה להתקין חוקי עזר (עיינו,
28 עניין עיריית חיפה, פס' 20). בהקשר זה נפסק כי "ההשפעה הנודעת לקיומו של חוק אחד על
29 פרשנותו של חוק אחר, תקפה ביתר שאת שעה שמדובר בפרשנות חוק עזר, שבהיותו חקיקת
30 משנה מצוי במדרג נורמטיבי נמוך מהחקיקה הראשית – כל חקיקה ראשית ולא רק החוק



בית משפט השלום בהרצלייה

ת"א 21-09-21956 עיריית תל-אביב-יפו ואח' נ' מאי הפקות בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 המסמך אשר מכוחו חוק העזר הותקן – ומחויב בהתאמה עמה (ע"א 6821/93 בנק המזרחי
2 המאוחד בע"מ נ' מגדל כפר שיתופי, פ"ד מט(4) 221, 267-270). התאמה זו יפה גם לפרשנות
3 סמכות ראש העירייה לפי סעיף 39 לחוק עזר שמירת הסדר והניקיון" (עת"מ (י-ם) 374/10 פאיז
4 אבו רמוז מחמד נ' עיריית ירושלים [פורסם בנבו] (7.10.2010)).

5 101. הסמכות לחוקק את חוק העזר קבועה בסעיפים 249(א13) ו-251 לפקודת העיריות. סעיף
6 249(א13) לפקודת העיריות קובע כי בסמכות העירייה "להורות בדבר שמירת המראה של חזיתות
7 הבתים, לרבות סידון ושיפוץ". סעיף 249(א13) נוסף לפקודת העיריות בתיקון מס' 2, תשכ"ה –
8 1965. להבדיל מתכלית חוק העזר, על תכלית ההוראה הקבועה בסעיף 249(א13) ניתן ללמוד,
9 לכאורה, מדברי ההסבר לתיקון לפקודת העיריות. הצעת החוק פורסמה ביום 15.7.1964 (הצ"ח 618
10 עמ' 238) כתיקון לפקודת העיריות, 1934 ולפיה "בסעיף 98 לפקודת העיריות 1934, אחרי פסקה
11 (15), יבוא: "(15א) להורות בדבר סידום, תיקונם ושיפוצם של בנינים והחזקת חזיתותיהם במצב
12 תקין וכן בכל הנוגע למימון ההוצאות הכרוכות בכך וחלוקתן". הנוסח שהתקבל בסופו של דבר
13 שונה במעט מהנוסח האמור.

14 102. בדברי ההסבר להצעת החוק הוסבר (ההדגשות אינן במקור):

15 "זה שנים מתלבטות העיריות, ובפרט בערים הגדולות
16 והוותיקות יותר, בהבטחת מראה חיצוני נאה ומתוקן לבניני
17 העיר. מצבם המוזנח של הבתים מכער את רחובות ערינו; בתים
18 נהרסים מהעדר סידום, תיקון ושיפוץ; ורכוש רב, שלמשק
19 הלאומי ענין חיוני בו, נפגע קשה. לפי המצב החוקי הקיים אין
20 בידי העיריות כלים חוקיים להורות הוראות מחייבות בענינים
21 אלה. בעיית מימון העבודות הללו וחלוקת הנטל הכספי הכרוך
22 בהן בין הגורמים השונים הבאים בחשבון: בעלי הבתים,
23 הדיירים והציבור (באמצעות השלטון המרכזי והמקומי), אף
24 היא מן הבעיות הקשות והמסובכות הטעונות פתרון. קשה
25 להציע פתרון כולל שיהא יפה לכל מקום ומקום, ועל כן אין גם
26 אפשרות לקבוע הוראות מפורטות בענינים אלה בגוף החוק.
27 מוצע, איפוא, שתוקנה סמכות לעיריות, שעל פיה תוכל כל עירייה,
28 במידת הצורך, לקבוע בחוקי עזר את פרטי ההסדרים, לרבות
29 עניני מימון והקמת קרנות בהשתתפות הגורמים הנ"ל, לפי
30 צרכיה ושיקוליה."



בית משפט השלום בהרצלייה

ת"א 21956-09-21 עיריית תל-אביב-יפו ואח' נ' מאי הפקות בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

103. נמצא, אפוא, כי תכלית תיקון החוק המסמך את העירייה להורות על שמירה ושיפוץ חזיתות הבתים, הוא רצון המחוקק "בהבטחת מראה חיצוני נאה ומתוקן לבניי העיר", ולהימנע מ"מצבם המזנח של הבתים [ה]מכער את רחובות ערינו". גם תכלית זו, על פניו, מתיישבת עם הפרשנות שמבקשת למנוע מצב של בלאי והזנחה של הבניין. רצון המחוקק היה להסמך את העירייה להבטיח מראה נאה ולמנוע הזנחה של הבתים. לכאורה, דרישה לשיפוץ חזיתות שאינן מוזנחות או בלויית ואשר כל חטאן הוא בכך שאינן אחידות, אינה מתיישבת עם התכלית לשמה הוסמכה העירייה לחוקק חוקי עזר בנושא.

104. בהקשר זה אוסיף, כי השאלה האם חזית שאינה אחידה (אך אינה בלוייה או מוזנחת) היא "מראה חיצוני נאה", היא מטבעה עניין של טעם סובייקטיבי. יש שיאמרו כי העדר האחידות בחזית פוגע בנראות החזית, ויש מנגד שיאמרו כי העדר אחידות והגיוון בחזית דווקא מוסיף לנראות החזית. על הדברים ניתן לכאורה ללמוד מעדותו של המהנדס ממון אשר העיד באשר לאופן שבו מתייחסת העירייה לשינויים אפשריים בדרישת האחידות (פרו', עמ' 44, ש' 7) (ההדגשות אינן במקור):

14 "העד, מר ממון: אני אומר להם 'אנחנו רוצים משהו משותף',
15 נותנים להם את הזכות לבחור ולהציג בפנינו
16 מה הם רוצים לעשות. כל עוד שזה לא משהו
17 חריג ביותר שנניח הוא רוצה לצבוע את
18 הבית בשחור, אז לא נאשר לו. אבל אם הוא
19 בא, יש לו איזה גוון שאוהב יותר מאחרים,
20 אנחנו משתדלים להענות לטעמו. כנ"ל ל,
21 משתדלים זה אתה אומר, אתה בשם
22 העירייה.

23 העד, מר ממון: תראה, תמיד יש אנשים שהם מעליי. אם בא
24 מישהו ורוצה לצבוע את הבית בשחור,
25 מישהו, עו"ד טל:

26 העד, מר ממון: שנייה, והיו דברים מעולם. בא מישהו,
27 רוצה לעשות איזה צבע שלא מתאים לתל
28 אביב לדעתי ואני בכלל מהנדס. אני אומר לו
29 'שמע, לי זה לא נראה, אבל אתה חופשי.
30 תגש לאדריכל העיר'.

31 עו"ד טל: זה קרה?



בית משפט השלום בהרצלייה

ת"א 21956-09-21 עיריית תל-אביב-יפו ואח' נ' מאי הפקות בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 העד, מר ממון: כן. 'אם הוא יאשר לך, אז בבקשה. תעשה
2 משהו שהוא חורג מהבנתי המצומצמת
3 כמהנדס'.

4 105. הדוגמא הנ"ל ממחישה את הקושי הגלום בפרשנות המוצעת על ידי העירייה. לשיטת
5 המהנדס יש צבעים שלא מתאימים לעיר תל-אביב (שחור), אבל בהחלט יתכן שמבחינת אדריכל
6 העיר הצבע המבוקש דווקא מתאים לעיר. מכאן, אפשר, מה שאולי לא יאושר על ידי המהנדס,
7 יאושר על ידי האדריכל, ולהיפך. כל זאת כמובן בזיקה ישירה לשאלת האחידות של החזית
8 והתאמתה, במכלול השיקולים לעיר תל אביב.

9 106. המהנדס ממון אף עמד על שאלת ה"טעם" גם ביחס לאפשרות שחזית הבניין לא תהיה
10 אחידה – למשל, כאשר תהיה חלוקה בין קומות הבניין, בחלק חלונות החזית באלמנט אחד
11 והאחרות באלמנט אחר, ובלבד שיש "יד מכוונת" (פרי עמ' 51 ש' 29) (ההדגשות אינן במקור):

12 "העד, מר ממון: עכשיו, עכשיו גם לא מתנגד למן איזושהי
13 גישה שאומרת אני לא אדריכל, אבל אני
14 מעריך את יכולתם של האדריכלים ולמרות
15 שאני רואה את העולם יותר בקווים
16 מרובעים, אני מודע לזה שיש איזושהו
17 היתכנות ויופי גם לאיזושהו אדריכל שיבוא
18 ויגיד 'אוקיי, פה אנחנו שתי קומות נעשה
19 ככה, פה נעשה ככה, פה נעשה ככה. שתי
20 קומות נעשה בצהוב ושני כוחות בכחול',
21 אבל אם יש איזה יד מכוונת שמטפל בזה,
22 אני מוכן לבחון את זה ובמקרים מסוימים
23 להעביר את זה לאדריכל העיר ובמקרים
24 מסוימים גם לקבל את זה', אבל אם הגישה
25 היא שכל אחד יעשה מה שמתחשק לו ואנחנו
26 נלך ואחר כך נכשיר את הכל, זה לא עובד."

27 107. כאמור, טעם הוא עניין סובייקטיבי, מה שיכול להיות "נאה" בעיני המהנדס, אינו "נאה"
28 בעיני האדריכל. מה שנאה בעיני האדריכל הנוכחי, אפשר שלא יהיה נאה בעיני האדריכל הבא.
29 כאשר מדובר בעניין של השקפה סובייקטיבית, אין לפרש את החוק באופן שתואם השקפה אישית,



בית משפט השלום בהרצלייה

ת"א 21956-09-21 עיריית תל-אביב-יפו ואח' נ' מאי הפקות בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 בפרט כאשר חריגה ממנה יכולה לעלות לכדי הפרת החוק, על כל המשמעויות וההשלכות הנלוות
2 לכך. לא לשם כך כיוון המחוקק כאשר הסמיך את העירייה להוציא הודעות שיפוץ לחזיתות הבתים.

3 108. זאת ועוד, לטעמי, גם השוואה של נוסח חוק העזר משנת 1980 לנוסח חוק העזר משנת 2011
4 תומכת לכאורה באמור. סעיף 2 לחוק העזר משנת 2011 קובע כי "בעל בית חייב לשמור על מראה
5 תקין של חזית הבית ולצורך כך יעשה את עבודות השיפוץ הדרושות כדי למנוע את התבלותה
6 והזנחתה של חזית הבית בכפוף לחוק עזר זה". לעומתו, סעיף 53 לחוק העזר משנת 1980 קבע כי
7 "הבעל והמחזיק של בית חייבים לשמור על המצב התקין והמראה הנאה של חזית הבית"
8 (ההדגשות אינן במקור). שני החוקים נחקקו מכוח הסמכות בפקודת העיריות, ולכן, על פניו, גם
9 התכליות שלהם אמורות להיות זהות. ודוק, בחוק העזר משנת 1980 נדרש בעל הבית לשמור על
10 המצב התקין (להבדיל מהמראה התקין) ועל המראה הנאה של חזית הבית. לכאורה, פרשנות
11 תכליתית הנסמכת על הוראות חוק העזר משנת 1980, דרישה על שמירת "המצב התקין" מלמדת
12 על הזיקה הנדרשת לקיומו של בלאי או הזנחה כחלק מהמצב הקיים המחייב שיפוץ.

13 109. לא מצאתי הסבר או טעם מדוע שונה נוסח החוק וכיצד הנוסח החדש תואם את אותה
14 תכלית של החוק. ברי, כי בהינתן שהחוק המסמיך נותר ללא שינוי, גם התכלית לשמה ניתן לחוקק
15 או לשנות חוק עזר נותרה בעינה (ניתן כמובן לשנות חוקי עזר ללא שינוי בחוק המסמיך אולם מקום
16 בו התכלית נלמדת מהחוק המסמיך, התכלית צריכה להיות זהה גם בחוק החדש). ודוק, על האופן
17 שבו הוחלט על שינוי נוסח חוק העזר והכללת רכיב האחידות של חזיתות הבתים ניתן ללמוד מעדותו
18 של מר ממון (פרו' עמ' 43 שורה 15) (ההדגשות אינן במקור):

19 העד, מר ממון: **אני המצאתי את זה במרכאות.**

20 עו"ד טל: שנייה רגע. זאת אומרת ש,

21 העד, מר ממון: כשבאנו ב-87 לבדוק איך בניינים צריכים

22 להיראות, ראינו שאנחנו אנשים חופשיים.

23 אחד חלם על גגון קטן רעפים שיש לו מעל

24 החלון, אחד רוצה פרופיל בלגי, אחד רוצה

25 אלומיניום, אחד רוצה עץ וכל אחד עושה

26 משהו אחר ואז אנחנו מקבלים איזה מבנה

27 שכל אחד, אנחנו אומרים כל אחד בתוך

28 הבית שלו זה מצוין, אבל בחוץ הבניין לא

29 נראה טוב. יש את היתר הבנייה המקורי,

30 שבהיתר הבנייה המקורי יש אחידות

31 בחזיתות ולא כל אחד יש לו משהו אחר. זה



בית משפט השלום בהרצלייה

ת"א 21956-09-21 עיריית תל-אביב-יפו ואח' נ' מאי הפקות בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 נושא מאוד חשוב לעניין המראה הנראה של
 2 הבית ואז החלטנו,
 3 לא, אתה החלטת. עו"ד טל:
 4 שנייה, שנייה. אני מסביר. אני אמרתי לך העד, מר ממון:
 5 שזה במרכאות. אז החלטנו יחד עם מהנדס
 6 העיר,
 7 אני החלטנו. עו"ד טל:
 8 וראש העיר, החלטנו שזה לא יכול להראות העד, מר ממון:
 9 ככה ובמסגרת השיפוף שאנחנו עושים בבתי
 10 השוקולד, אלה נקראו בתי השוקולד בתל
 11 אביב. נכון?
 12 כן. עו"ד טל:
 13 והם וכמו אחרים צריכים להיות מסודרים העד, מר ממון:
 14 ואחידים ולא אחד יעשה מעקה ממתכת,
 15 אחד יעשה מזכוכית, אחד יעשה מזה. צריך
 16 לבוא לאחידות.

17 110. משמעות הדברים היא, שבשים לב למצב הקיים, התקבלה החלטה על הכללת רכיב
 18 האחידות רק משום שהגורמים הרלוונטיים בעירייה סבורים כי נדרשת אחידות בחזית הבתים. אם
 19 קודם לכן לא נכללה בדרישה לשיפוף דרישה להאחדה של החזיתות, דרישה כאמור נוספה, לא משום
 20 שינוי שנערך בחוק המסמך או בתכליתו, אלא משום הרצון של הגורמים הרלוונטיים בעירייה
 21 לכלול דרישה כאמור.

22 111. זאת ועוד, לכאורה על תכלית החוק בהקשר זה ניתן ללמוד גם מדברי הכנסת בקריאה
 23 טרומית להצעת החוק מיום 15.6.1964 (ההדגשות אינן במקור):

24 "אדוני היושב ראש כנסת נכבדה.... הנני מבקש בהצעת חוק זאת
 25 להסמיך את העריות לחוקק חוקי עזר, בכפיפות לאישור שר
 26 הפנים, בנוגע לשיפוצן, סיוון ואחזקתן של חזיתות הבתים וכן
 27 לקבוע באותה דרך שיטות למימון פעולות אלה. אינני צריך
 28 להוכיח כאן עד כמה נתכערו מרחובות עירנו כתוצאה מהזנחה
 29 ורשלנות באחזקת חזיתות הבתים שברחובות אלה.... סבורני
 30 כי רחובותינו, בהם לעיתים מתרוצצים אנו טרודים ומתוחים
 31 לעסקינו, ולעיתים שלווים להנאתנו, בהם אף משחקים ילדינו,



בית משפט השלום בהרצלייה

ת"א 21956-09-21 עיריית תל-אביב-יפו ואח' נ' מאי הפקות בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 והם גם חלון ראווה לאורחינו התיירים, מחייבים תשומת לב של
2 הציבור למראה החיצוני שלהם, כיחסו של כל אזרח לנכסיו
3 הפרטיים"

4 112. ללמדך, כי המחוקק ראה לנגד עיניו את סמכות העיריות לחוקק חוקי עזר שתכליתן למנוע
5 הזנחה ורשלנות באחזקת חזיתות הבתים. המטרה לשמה נועדה ההסמכה היא להבטיח שרחובות
6 הערים ישמשו חלון ראווה ויינתן המשקל הנדרש למראה החיצוני שלהם.

7 113. בחינת ההליך החקיקתי והשינויים שנערכו, מלמדים כאמור על שוני בין הנוסח המוצע
8 בהצעת החוק לבין הנוסח הסופי. כפי שעולה מההליכים שהתנהלו בכנסת, השוני בין הנוסח בהצעת
9 החוק לבין הנוסח שנוסף בסופו של דבר לפקודת העיריות, מקורו ברצון המחוקק להפריד בין
10 הדרישה לשמירה על החזיתות לבין רכיב המימון של השיפוף. עמד על כך יוזם התיקון בקריאה
11 השנייה והשלישית מיום 12.7.1965 (ההדגשות אינן במקור):

12 "כבוד היושב ראש כנסת נכבדה אני מתכבד להביא לקריאה
13 שנייה ושלישית חוק לתיקון פקודת העיריות (מס' 2) בעניין
14 שמירת המראה של חזיתות הבתים. אינני צריך להאריך ולדבר
15 בנושא מכיוון שהיה לי הכבוד להביא הצעה זו פעמים לכנסת,
16 לקריאה טרומית, לקריאה ראשונה ועתה לקריאה שניה
17 ושלישית. אנסה להסביר מה היו השינויים שהוועדה הכניסה
18 בהצעה המתוקנת לעומת החוברת הכחולה. ההבדל בין הנוסח
19 המובא בזה לבין הנוסח בחוברת הכחולה מתבטא בכל שהוא בא
20 להפריד את בעיית המימון מן ההוראה המחייבת שיפוף חזיתות
21 הבתים, ולהסדירה במסגרת סעיף מיוחד. ... **הסעיף הראשון**
22 **בצורתו המתוקנת מגביל את הוראות השיפוף אך ורק לשיפור**
23 **מראה החזית. ההבדל בא למנוע אפשרות של החלטה**
24 **שרירותית, המחייבת השקעת כספים בבניינים שלא לצורך**
25 **שיפור מראה חזיתותיהם בלבד...."**

26 114. מהדברים נלמד, כי המחוקק היה ער למעמסה הכספית המוטלת על בעלי הזכויות מקום
27 בו נכפה עליהם שיפוף, והעלויות הכרוכות בכך. לפיכך, במסגרת הרחבת סמכויות העיריות הוטעם
28 כי תכלית התיקון, בין היתר, למנוע דרישות שיפוף אשר חורגות מהצורך לשפר את מראה החזית,
29 ואותה בלבד. על פניו, דרישה להאחדה מקום בו החזית אינה מוזנחת, מטילה מעמסה כספית רבה
30 על בעל הבית, מעבר למה שהתכוון המחוקק אשר הסמיך את העירייה.



בית משפט השלום בהרצלייה

ת"א 21-09-21956 עיריית תל-אביב-יפו ואח' נ' מאי הפקות בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

115. על פניו, גם הצעת החוק רשויות המקומיות (שיפוץ בניינים ותחזוקתם), התשס"ה - 2005, אליה מפנה העירייה בסעיף 35 לכתב התביעה, תומכת בפרשנות הנ"ל. בדברי ההסבר להצעת החוק, לרבות כפי שצוטטו על ידי העירייה, נלמד כי המטרה לעגן בחקיקה ראשית את חובתו של כל בעל בניין לפעול לכך שחזות הבניין וחצריו יהיו נאים. דרישה זו נובעת מ"הזנחה בבניינים עירוניים נראית כיום בכל. הבעלים אינם משקיעים בשיפוץ נכסיהם ועל פי רוב אינם נדרשים לכך, הבניינים נותרים מוזנחים וחלקם נהרסים מהיעדר תחזוקה...". כלומר, גם במסגרת זו יש לראות בדרישה למראה תקין כדרישה הקשורה קשר ישיר לקיומה של הזנחה או בלאי.

116. לטעמי, הפרשנות המוצעת על ידי העירייה גם אינה מתיישבת עם הוראות חוק המקרקעין. ראשית, בעניין זה, ומבלי לקבוע מסמרות, דומני כי קיים קושי בהגדרה של חלונות הדירות כחלק מהרכוש משותף, כפי שטענה העירייה. סעיף 1 לחוק המקרקעין מגדיר רכוש משותף "כל חלקי הבית המשותף חוץ מן החלקים הרשומים כדירות, ולרבות הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים, המסד, חדרי המדרגות, מעליות, מקלטים, וכן מיתקני הסקה או מים וכיוצא באלה המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם או מרביתם אפילו הם בתחומי זירה מסויימת". ספק בעיני אם ניתן לראות בחלונות הדירות כחלק מהקירות החיצוניים, בפרט כאשר אין חולק כי אינם מיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם, שכן הסיפא מתייחסת ל"מיתקני הסקה או מים וכיוצא באלה...".

117. בישיבת ההוכחות נדרש אדר' נגר להשיב למספר שאלות שעל פניו ממחישות את הקושי בטענה כי מדובר בחלק מהרכוש המשותף. כך למשל, אדריכל נגר נשאל על ידי בית המשפט "אם התריס נשבר, מי צריך לתקן אותו? מי נושא בעלות של התיקון שלו? הנציגות או הדייר?" ועל כך השיב: "מי שפגע ברכוש המשותף צריך לשלם". בהמשך נשאל "ואם זה בלאי טבעי?" על כך השיב "הבניין". כלומר, לשיטתו חלון/תריס המצוי בסלון ביתו של דייר אשר התבלה לאורך השנים (בלאי טבעי), האחריות לתיקונו תחול על נציגות הבית המשותף – קרי, על כלל הדיירים. ספק בעיני אם לפרשנות זו אחיזה בלשון חוק המקרקעין או בתכליתו.

118. אומנם, גם אם מדובר ברכוש פרטי, לא מלמד הדבר בהכרח כי העירייה אינה מוסמכת לדרוש את החלפתו במסגרת דרישת השיפוץ, מקום בו החלון מוזנח או בלוי. אפשר שבנסיבות בהן מדובר בחלון בלוי או מוזנח, קמה לעירייה זכות לדרוש את החלפתו בהתאם לחוק העזר. אולם, דווקא בנסיבות אלה מתעורר הקושי בדרישת השיפוץ מטעם העירייה אשר מופנית לכלל הדיירים, ולא לדייר שבדירתו חלון בלוי או מוזנח. דרישת השיפוץ הינה דרישה כוללנית המופנית לכלל הדיירים ו/או הנציגות, והמטילה עליהם דרישה לאחידות של החזית מבלי להידרש לשאלה מי שינה את החזית או החזית של מי מוזנחת או בלוייה. דרישה כוללנית כאמור היא מקור לתקלות ותאונות משפטיות כמו גם ליישום מוטעה ומנותק מתכלית החוק.



בית משפט השלום בהרצלייה

ת"א 21956-09-21 עיריית תל-אביב-יפו ואח' נ' מאי הפקות בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

119. לצורך המחשה, טול למשל מקרה שבו בחזית בית 4 דירות. 2 דירות החליפו את חלונות החזית מהחלון המקורי שהיה בעת גמר הבניה (האחת מתריס גלילה לזכוכית והשניה לתריס חשמלי). לעומת זאת, 2 הדירות הנוספות נותרו עם התריס המקורי (גלילה). לאחר ביקורת שערכה העירייה היא מצאה כי הבניין מחייב שיפוץ. אולם, במסגרת הביקורת נמצא כי החלונות אינם בלויים או מוזנחים, אך נכללה דרישה להאחדה של החזית מכוח השונות שבין החלונות כאמור. האם לעירייה סמכות לדרוש מכל בעלי הדירות לשנות את החלון שבחזית, באופן שהדרישה מופנית גם לבעלי הדירות שנותרו עם החלון המקורי שהותקן עם הקמת הבית והוא אינו מוזנח או בלוי?! מהו המקור החוקי לדרוש מבעל דירה לשנות את החלון בחזית הבית כאשר מדובר בחלון המקורי שהותקן במועד הקמת הבניין, ובפרט בנסיבות בהן אף לשיטת העירייה אינו מוזנח או בלוי? ברי, כי בנסיבות אלה, ואף אם נניח כי לעירייה סמכות לדרוש מכוח חוק העזר החלפה של חלונות שאינם בלויים או מוזנחים, לכל היותר היא רשאית לפנות לבעלי הדירות ששינו את החזית ולדרוש השבה למקור. אין בכוחה לדרוש מבעל בית שינוי של חזית דירתו רק משום ששכנו פעל כך.

120. בהקשר זה, לטעמי, גם טענת העירייה לפיה חוק המקרקעין אוסר פגיעה בחזות התקינה והאחידה של הבניין כפי שהיתה בעת גמר הבניה וכי הנתבעים נמנעו מלצרף הסכמה של האסיפה הכללית של בעלי הדירות לשינויים שבוצעו על ידי בעלי הזכויות במהלך השנים, אין בה כדי לסייע לעירייה. בעניין זה קובע סעיף 2 לתקנון המצוי:

(א) בעל דירה אינו רשאי לעשות בדירתו שינויים או תיקונים הפוגעים ברכוש המשותף או מסכנים או עשויים לסכן את קיומו או משנים או עשויים לשנות את ערכו, אלא אם קיבל תחילה הסכמת האסיפה הכללית של בעלי הדירות; לענין זה, פגיעה ברכוש המשותף – "לרבות פגיעה בחזותו החיצונית התקינה והאחידה כפי שהיתה בעת גמר הבניה".

(ב) בעל דירה אינו רשאי לעשות בדירתו שינויים או תיקונים הפוגעים בדירה אחרת או מסכנים או עשויים לסכן את קיומה, או משנים או עשויים לשנות את ערכה, אלא אם קיבל תחילה הסכמת בעל הדירה האחרת.

(ג) כל שינוי או תיקון אחר רשאי בעל דירה לעשות בדירתו על דעת עצמו".



בית משפט השלום בהרצלייה

ת"א 21-09-21956 עיריית תל-אביב-יפו ואח' נ' מאי הפקות בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

121. בהתאם לסעיף 2(א) לתקנון המצוי, די בכך שהתקבל אישור האסיפה הכללית של בעלי הדירות כדי שבעל דירה יוכל להחליף את חלון דירתו מקום בו ההחלפה מהווה "פגיעה בחזותו החיצונית התקינה והאחידה כפי שהיתה בעת גמר הבניה".
122. האיסור כאמור כפי שנקבע בתקנון המצוי של הבית המשותף, הוא איסור או מגבלה שנועדה להסדיר את מערכת היחסים בין הדיירים, בינם לבין עצמם. מקום בו דייר הפר את ההוראה האמורה ושינה את חלון החזית בדירתו, ללא קבלת הסכמת האסיפה הכללית (בהנחה שנדרש אישור כאמור), הרי שקמה לנציגות הבית המשותף, או ליתר הדיירים, עילה לדרוש מהדייר "הסורר" להשיב את המצב לקדמותו. אין בהוראה האמורה כדי לבסס עילה או זכות של העירייה, שאינה צד לתקנון, לדרוש מהדייר שינוי החזית רק משום שהפר הוראה כלפי יתר הדיירים.
123. הדוגמא שיתכן וממחישה את הקושי בפרשנות העירייה, היא דווקא הדוגמא שעלתה במסגרת שלב ההוכחות, לפיה, הדיירים בקומה השנייה של הבניין קיבלו היתר מנציגות הבית להגבהת המעקה בחזית הבית (בשל כך שבבית מתגוררים שני ילדים עם צרכים מיוחדים -פרו' עמ' 47 ש' 33). לכאורה, עם מתן אישור הנציגות להגבהת המעקה נוצרה "פגיעה" בנראות של אחידות החזית – כל הדירות עם מעקה בגובה מסוים, ואילו בדירה בקומה השנייה מעקה מוגבה. על יסוד דרישת האחידות יכולה העירייה לדרוש האחדה של המעקות בחזית הבית. במקרה כזה קיימות על פניו שתי אפשרויות – האחת, הדיירים בקומה השנייה יידרשו לבטל את ההגבהה ולהתאים את החזית עם כל יתר המעקות בחזית, חרף הצורך בהגבהת המעקה, או, שכל הדיירים בבניין יתאימו את החזית שלהם עם הקומה השנייה ויתקינו הגבהה למעקה שבדירתם, למרות שאין להם כל צורך בכך. העמדת הדיירים בבחירה מבין החלופות האמורות (הן החלופות שנובעות מכוח פרשנות העירייה את החוק) היא הנותנת בדבר הקושי העולה מפרשנות העירייה.
124. עיון בפסקי הדין אליהם הפנתה העירייה מלמד כי בשונה מהסוגיה המונחת להכרעה בפניי אשר לאחידות החלונות או אחידות האלמנטים של החלונות, עיקר עניינם הוא בשינויים שנעשו בקירות החיצוניים של הבניין תוך פגיעה ברכוש המשותף מבלי לקבל את הסכמת אסיפת הדיירים:
- בעניין **עטיה** הסוגיה שעמדה לפתחו של בית המשפט היא פניית המבקשים לוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים כדי שתתיר להם לבנות מחסן בקומת המסד של הבניין שהיא חלק מהרכוש המשותף. המשיבים הגישו לוועדה המקומית התנגדות לבקשת המבקשים, וכן עתרו לבית משפט השלום למתן צו שימנע כל בנייה בקומת המסד, מקום בו המבקשים לא ביקשו וקיבלו את הסכמת כל בעלי הדירות בבניין לשם בנייה ברכוש המשותף, כנדרש על-פי החוק.



בית משפט השלום בהרצלייה

ת"א 21956-09-21 עיריית תל-אביב-יפו ואח' נ' מאי הפקות בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 בעניין רבובסקי, דובר על ביצוע עבודות בניה ושינויים שונים שעשו המשיבים בדירתם תוך
2 הפיכתה לשתי דירות נפרדות, וכללו, בין השאר, פריצת הקיר המצופה שיש בחדר המדרגות והתקנת
3 דלת נוספת בו ששימשה כניסה לאחת הדירות המפוצלות, התקנת צינור ביוב נוסף היורד לחצר
4 הבית, המחובר לעמוד בקומת העמודים והתקנתו הצריכה קדיחת חור בקיר החיצוני של הבית
5 המשותף, תוך גרימת נזקים לרכוש המשותף ומבלי לקבל הסכמת הדיירים הנוספים.

6 בעניין חדד, דן המפקח על המקרקעין בשינויים שביצעו הנתבעים ברכוש המשותף ובקירות
7 החיצוניים של הבית המשותף במסגרת שיפוץ שביצעו, ובכלל זה, הרחיבו חלון בקיר המשותף והפכו
8 את אחד החלונות לדלת ממנה הם נכנסים לגינה הצמודה לדירתם, הרסו את הפרגולה הבנויה
9 שהייתה חלק בלתי נפרד מהקיר החיצוני של הבניין במועד הקמתו, והסירו עמוד תומך מהפרגולה,
10 מבלי לפנות לאסיפת בעלי הדירות.

11 בשונה, בסוגיה שבפניי, אין מדובר בשינויים שעשו הנתבעים בקירות החיצוניים של הבית המשותף
12 או בפגיעה ברכוש המשותף.

13 125. הדברים בענייננו מקבלים משנת תוקף שעה שניכר כי שינויים רבים נעשו בבניינים בעיר
14 תל אביב מבלי שהעירייה עשתה דבר למניעתם או לביטולם, לרבות מכוח אכיפה פרטנית של שינוי
15 החזית בדירות מסוימות, ובכלל זה מכוח הוראות חוק העזר וכן מכוח הוראות חוקי התכנון
16 והבנייה. בעניין זה אישר מר ממון כי מדובר במצב שנגרם נוכח שנים של מדיניות או חוסר מדיניות
17 העירייה בנושא (פרו' עמ' 50 שורה 10):

18 עו"ד טל: אבל אתה יכול להסכים איתי? עוד שאלה
19 קצרה, שאלת המשך קצרה. אתה יכול
20 להסכים איתי שבסוף המצב הזה שאתה
21 מתאר של אותו תריס משנות ה70 שהוא
22 תריס מעץ ואותו תריס משנות ה80 שהוא
23 תריס אלומיניום חום ומשנות ה90 תריס
24 פלסטיק לבן ואחרי זה, עכשיו אלומיניום
25 לבן ועכשיו אלומיניום שחור ועכשיו
26 אלומיניום גרפיט.

27 העד, מר ממון: כן.

28 עו"ד טל: זה בסוף נעשה במשך עשרות שנים בתל
29 אביב, למעשה, בלי שהעירייה עשתה דבר
30 ואפשרה את המצב הזה. זה נכון?



בית משפט השלום בהרצלייה

ת"א 21-09-21956 עיריית תל-אביב-יפו ואח' נ' מאי הפקות בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 העד, מר ממון: בגדול זה נכון.

2 126. בעניין זה, טענת העירייה לפיה בהיתר המקורי מבוססת דרישת האחידות של החזית, ולכן
3 הדיירים אינם יכולים לשנות את אחידות החזית, שכן יש בכך משום סטייה מהיתר הבניה, גם בה
4 אין, לטעמי, כדי לסייע לעירייה – נהפוך הוא. ראשית, לא הוצג המפרט של ההיתר המקורי ולכן לא
5 ניתן לעמוד על קיומה של דרישת אחידות בהיתר המקורי, כנטען. שנית, גם אם אניח קיומה של
6 דרישה לאחידות בהיתר המקורי, הרי שלטעמי, היה על העירייה לפעול באמצעות הכלים הנתונים
7 לה על פי חוק התכנון והבניה, לרבות בדרך של פניה לקבלת צו הריסה ו/או הגשת כתב אישום אשר
8 תכליתם למנוע בניה בניגוד לדין וללא היתר. תכליתו של חוק העזר, כאמור, שונה בתכלית מתכליות
9 הדיני התכנון והבניה ואמצעי האכיפה שבידי הרשות, והוא לא יכול לשמש תחליף להליכים לפי
10 חוק התכנון והבניה, לא לשם כך נועד חוק העזר.

11 127. אוסיף, כי מעיון בהוראות התכנון והבניה נמצא כי קיים פטור מהצורך בקבלת היתר בניה
12 בנסיבות בהן מדובר בהחלפת חלון בחלון אחר בעל מידות זהות ובאותו מיקום (ר' תקנה 20(א)
13 לתקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד-2014 (להלן – **תקנות הפטור**)).
14 כלומר, לפי תקנות הפטור, בעל דירה לא נדרש להיתר מקום בו החליף חלון בחלון זהה במידות
15 ובמיקום. ודוק, לכאורה אין כל איסור להתקין חלון אחר ובלבד שאין שינוי במידות ובמיקום. אלא
16 שבעניין זה מוסיפה וקובעת תקנה 20(ב) לתקנות הפטור כי "**נקבע בהיתר או בהנחיות המרחביות**
17 **כי רכיבים אלה יהיו בגוון, מחומר או במרקם ייחודי, בתנוחה או בכל תנאי אחר בקשר עם החלפת**
18 **רכיבים בבניין, יותאם הרכיב המוחלף לתנאי ההיתר לבניין או להנחיות המרחביות, לפי המאוחר**
19 **מבין השניים**" כלומר, כאשר מבוקש להחליף לחלון אחר מהחלון המקורי, תנאי לפטור מקבלת
20 היתר הוא בעמידה בדרישות שהציב ההיתר המקורי או בדרישות שנקבעו בהנחיות המרחביות.

21 128. ודוק, אף אם אניח לצורך הדיון כי ההיתר המקורי ו/או ההנחיות המרחביות החלות על
22 העיר תל אביב אסרו שינוי של סוג החלון (למשל החל)ה של תריס לזכוכית או תריס גלילה לתריס
23 חשמלי), הרי שלכל היותר המשמעות היא שבעל הדירה נדרש היתר בניה לצורך עריכת השינוי
24 המבוקש, וככל ונעשה שינוי ללא היתר, יש בכך, על פניו, משום הפרה של הוראות התכנון והבניה.
25 ברי, הדרך לטפל במקרה של בניה ללא היתר או בסטייה מהיתר היא באמצעות ההליכים
26 המתאימים ובייחודיים לפי חוק התכנון והבניה, לרבות באמצעות הליך מנהלי (צו הריסה) או הליך
27 פלילי (ככל ובעל הדירה לא שעה לפניית העירייה ותיקן את השינוי שנעשה על ידו).

28 129. איני סבור כי מקום בו העירייה לא פעלה כנגד הדייר ששינה את החלון ללא היתר כדון,
29 ניתן כעת, לעיתים בחלוף שנים רבות, לפעול לתיקון החריגה באמצעות דרישת שיפוץ לפי חוק העזר.
30 אפשר שהדברים בעניינינו עולים מקל וחומר שעה לכאורה חלפה תקופת ההתיישנות לצורך נקיטת



בית משפט השלום בהרצלייה

ת"א 21956-09-21 עיריית תל-אביב-יפו ואח' נ' מאי הפקות בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 הליכים בהתאם לחוק התכנון והבנייה. כאמור, תכלית חוק העזר אינה לאפשר לעירייה "הזדמנות
2 שנייה" לפעול כנגד מי שפעל בניגוד לחוק, בנסיבות בהן לא פעלה במועדים הנדרשים על פי חוקי
3 התכנון והבנייה.

4 130. אין בידי לקבל את טענת העירייה, כפי שהעלתה בסיכומיה, ולפיה בשל מגבלת כח אדם אין
5 בכוחה לפעול לאכיפת הפרות שמבוצעות על ידי דיירים המשנים את חזית הבניין בניגוד או בסטייה
6 מהיתר. מגבלות כח אדם בפיקוח העירוני לא יכולות לשמש בסיס לשימוש בחוק העזר, כתחליף
7 לאכיפה מנהלית.

8 131. זאת ועוד, בענייננו, הנתבעים קיבלו היתר כדין לסגירת מרפסות בקומות ב'ד' (נ-1/נ-10),
9 אולם מעיון בהיתרים (מעיון מוגבל בהיתרים הישנים שהוגשו לתיק) לא מצאתי דרישה לאחידות
10 בחזיתות. מכאן, שמקום בו העירייה אפשרה לכאורה סגירת מרפסות מבלי שמצאה להגביל בהיתר
11 את דרישת אחידות החזיתות, קיים כעת קושי לדרוש אחידות מכוח הוראות חוק העזר. כמובן,
12 שאין בכך כדי לגרוע מהעובדה שגם אם הייתה העירייה מתנה את סגירת המרפסות בהיתר בשמירה
13 על אחידות החזיתות, הרי שמקום בו, מי מהדיירים הפר את הוראות ההיתר, היה על העירייה לפעול
14 כנגד אותו דייר באמצעים החוקיים העומדים לרשותה לצורך טיפול במקרים אלה על פי החוקים
15 שנועדו לטפל בסוגיות אלה, ולא באמצעות חוק העזר שלא נועד לתכלית זו.

16 סוף דבר

17 132. מכל הטעמים האמורים לעיל, הגעתי לכלל מסקנה כי אין מקום לדרישת ההאחדה של
18 חזיתות הבתים ככל שהיא נוגעת להחלפת החלונות בחזיתות ולהביאן לאחידות, וזאת בנסיבות
19 מקרה דנן מקום בו לא הוכח (ולא נטען) כי החלונות מוזנחים או בלויים.

20 133. לפיכך, מאחר שהשיפוץ החלקי שנעשה, הוא שיפוץ חלקי וללא רישיון כדין, על הנתבעים
21 להשלים את השיפוץ הנדרש בהתאם לדרישת השיפוץ שנשלחה על ידי העירייה (למעט לעניין
22 האחדת החלונות בחזית), וזאת בכפוף ולאחר קבלת רישיון שיפוץ בהתאם להוראות חוק העזר.
23 בהתאם, ניתן בזאת צו עשה לביצוע השיפוץ בהתאם לדרישת השיפוץ כאמור, למעט לעניין הדרישה
24 להאחדת החלונות בחזיתות.

25 134. הנתבעים יגישו בקשה לרישיון ללא דיחוי, וישלימו את השיפוץ בהתאם לאמור לעיל תוך
26 6 חודשים ממועד קבלת הרישיון.

27 135. ככל והשיפוץ לא יושלם תוך 6 חודשים ממועד קבלת רישיון השיפוץ, ובנסיבות בהן
28 העירייה תבקש לבצע את השיפוץ בעצמה בהתאם להוראות חוק העזר, כי אז להבטחת ביצוע



בית משפט השלום בהרצלייה

ת"א 21956-09-21 עיריית תל-אביב-יפו ואח' נ' מאי הפקות בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 השיפוץ אני מורה על מינוי ב"כ העירייה, עו"ד טואשי, ככונסת נכסים לביצוע השיפוץ. כאמור,
2 המינוי ייכנס לתוקף בחלוף 6 חודשים ממועד הוצאת הרישיון לשיפוץ, וככל והשיפוץ לא יושלם
3 בפרק הזמן האמור.

4 136. לשם הבטחת אחריותה למילוי תפקידה ככונסת נכסים, תפקיד עו"ד טואשי התחייבות
5 עצמית לשיפוי בגין נזק, כאמור בתקנה 122 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018, ולפי טופס
6 9 בתוספת הראשונה לתקנות. ההתחייבות תופקד בחלוף המועד לביצוע השיפוץ בידי הנתבעים.

7 137. אשר להוצאות ושכ"ט - הערה לפני סיום: במקרה דנן, מאחר שהעירייה סירבה להוציא
8 רישיון לביצוע השיפוץ החלקי ללא ביצוע האחדה של החזיתות כחלק מהשיפוץ, הנתבעים ביצעו
9 שיפוץ חלקי בעצמם, ללא קבלת רישיון כנדרש על פי דין. בנסיבות אלה, נדרשה העירייה להוציא
10 צו הפסקת עבודות השיפוץ (הכל כמפורט לעיל). ודוק, סירובה של העירייה להוצאת רישיון שיפוץ
11 (גם אם מסתבר בדיעבד שאינה מוצדק) אינה עילה המקנה לבעלי הדירות את הזכות או האפשרות
12 לבצע שיפוץ ללא רישיון רק מחמת סירובה של העירייה. שיפוץ ללא רישיון הוא שיפוץ בניגוד לדין.
13 חלף ביצוע שיפוץ כאמור היה על הנתבעים לפנות לבית המשפט המוסמך לשם קבלת הסעד המתאים
14 ככל וברצונם לבצע שיפוץ חלקי ולקבל רישיון כדין לשיפוץ.

15 מנגד, הנתבעים לא התכחשו לחובתם לביצוע השיפוץ (למעט לעניין האחדת החזיתות),
16 וביקשו לבצע את השיפוץ (החלקי). מפאת סירובה של העירייה להוציא רישיון לביצוע העבודות לא
17 עלה בידם לבצע את השיפוץ כדין.

18 אשר על כן, בנסיבות אלה, ומשנדחתה טענת העירייה לעניין דרישת האחידות (שהיא
19 המחלוקת היחידה שהתגלעה בין הצדדים), לא מצאתי לעשות צו להוצאות, וכל צד יישא
20 בהוצאותיו.

21

22

23

ניתן היום, כ"ז תשרי תשפ"ה, 29 אוקטובר 2024, בהעדר הצדדים.

24

דוד יצחק, שופט

25
26