

מדינת ישראל  
משרד הפנים - מחוז המרכז  
ועדת ערר מחוזית

ערר מס' 05 / 555

הרכב ועדת הערר:

יו"ר: עו"ד איל ד. מאמו

העמותה לקידום התכנון: אדר' מר שמואל חכים

נציג ציבור: מר ניסן קרופסקי

נציג ציבור: מר עמירם גלילי

העורר/ים: יואב לוי

על ידי עו"ד דיסקין

- נגד -

המשיב/ים: הוועדה המקומית לתו"ב רעננה

על ידי אדריכל מר יצחק אטינגר

החלטה

הערר הוגש על החלטת ועדת המשנה של הוועדה המקומית לתו"ב רעננה מיום 16/11/05, בה סירבה לאשר תוספת שטח של 9.80 מ"ר בקומה ג' של בית משותף בחלקה 184, גוש 7649 רחוב משה סנה 16 רעננה.

את החלטת הסירוב נימקה הוועדה המקומית בין היתר בכך שהמבקש לא נקט בדרך הקבועה בחוק המקרקעין לניצול זכויות הבניה, שהן רכוש משותף. הוועדה המקומית קבעה כי העורר לא פעל בהתאם להנחיות שהוציאה ובהן דרישה לקבלת פרוטוקול של אסיפת בעלי הדירות בבית המשותף לפיה נתקבלה החלטה לה הסכימו  $\frac{1}{4}$  מבעלי הדירות, כיצד יחולקו זכויות הבניה המשותפות ולאיזה דירה יוצמדו.

לטענת העורר דרישתה זו של הוועדה המקומית אינה מעוגנת בדין שכן על מוסדות התכנון לשקול שיקולים תכנוניים בלבד ולא להיכנס לעניינים הקנייניים של בעלי הדירות.

לאחר ששמענו את טענות הצדדים ולאחר שהוצגו בפנינו מסמכים שונים, סבורים אנו כי אין מניעה לקבל את בקשת העורר ולהביאה לדיון בפני הוועדה המקומית, אשר תדון בה לפי שיקולים תכנוניים גרידא.

אכן אנו סבורים כי הנוהל לפיו נדרש בעל דירה להמציא פרוטוקולים של אסיפה כללית, נוהל שאינו מקובל בוועדות המקומיות, ספק אם הוא בסמכות הוועדה המקומית, ומצריך למעשה את הוועדה המקומית להיכנס לבחינת תקנונים ופרוטוקולים של בתים משותפים שלא לצורך, ולעיתים יצריך אותה לדיונים מיותרים בדבר ניסוח הפרוטוקול וכיו"ב

הוועדה המקומית צריכה לנקוט בהליכים הקבועים בתקנה 2'ב' ו - ג' לתקנות התו"ב (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל - 1970, ולטעמנו, כפי שכבר פסקנו במספר רב של החלטות, די לה בכך שהוצגה בפניה הסכמה חתומה על גבי הבקשה להיתר והטפסים הקבועים בתקנות, של 75% מכלל הדיירים.

אין חולק כי במקרה שבפנינו חתמו 80% מן הדיירים ו - 20% מן הדיירים קיבלו הודעה על הבקשה להיתר ולא הגישו התנגדות, כלומר מדובר בבקשה שאיש לא התנגד לה. בנסיבות אלה יש לראות את מסמכי הבקשה להיתר, כהסכמה של כלל הדיירים, והוועדה המקומית אינה נדרשת לחקירות קנייניות מעבר לכך.

להסיר ספק, מכתבי הטענות שבפנינו ברור שדייר אחר בבניין ביצע בניה בלתי חוקית, ועל כן על הוועדה המקומית לבחון סוגיה זו ולנקוט בהליכים הנדרשים, על מנת שלא ייווצר מצב לפיו מתן היתר, במקרה שלנו, גורם לבניה מעבר לזכויות המותרות.

בתנאים הנ"ל מוחזר הדין לוועדה המקומית.

ההחלטה התקבלה פה אחד על ידי כל חברי הוועדה.

איל ד. מאמו, ע"ד  
יו"ר ועדת הערר

גלית ברזר  
מזכירת ועדת הערר

ניתנה בתאריך 23/01/2006