

דוגמא מתחום התכנון והבניה

משרדנו ייצג יזם- שתי חברות נדל"ן, אשר בבעלותן מספר נכסים בקניון ברמת השרון וכן זכויות הבנייה על גג הבניין, כבר משלב הגשת בקשה לתוכנית נקודתית בוועדה המחוזית לתכנון ובניה בתל אביב.

לבקשה היו מתנגדים רבים, לרבות כל יתר בעלי הנכסים בקניון, וכן בעלי דירות בבניינים הסמוכים. עו"ד אברהם לוי ועו"ד חנה לוי הצליחו באמצעות עבודת הכנה מעמיקה ויסודית להדוף את כל טענות המתנגדים, והוועדה אישרה את הבקשה לתוספת 4 קומות מסחר ומשרדים על שתי הקומות הקיימות במלואה. גם ערר שהוגש ע"י המתנגדים נדחה.

כל בעלי היחידות האחרות בקניון המשיכו ופנו בעתירה מנהלית לבית המשפט המחוזי בתל אביב- עת"מ 61073-09-16 גבריאלי ואח' נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב ואח'.

בהליך שהתקיים בפני כב' השופט אליהו בכר טענו העותרים כי הם מהווים את רוב בעלי היחידות וטענו לחוסר אפשרות הוועדה המחוזית לאשר התוכנית וחוסר אפשרות היזם להגישה וטענות משפטיות נוספות, לרבות בעניין עדיפות תוכנית כוללת על פני תוכנית נקודתית.

כב' השופט בכר דחה את העתירה.

בעלי היחידות האחרות בקניון לא אמרו נואש והגישו תביעה קניינית לביהמ"ש המחוזי בתל אביב. השאלה שנדונה ב- ת"א 24188-08-18 וולף ואח' נ' בר-גול השקעות בע"מ ואח' הייתה כדלקמן: "האם לתובעים שהם בעלי היחידות בבניין ברמת השרון, יש זכויות בנייה על גג הבניין או שהזכויות שייכות רק לנתבעות?"

כב' השופט נפתלי שילה שדן בעניין קבע כי: "לתובעים שברי אחוזים בגג. ברם, אין להם שום זכות באחוזי הבנייה הנוספים על פי התוכנית, המאפשרים את בניית הקומות הנוספות על הגג.

את אותם שברי האחוזים שיש לתובעים כיום בשטח הגג, הם יקבלו על הגג החדש שייבנה.

הא ותו לא." כב' השופט שילה הצטרף לביקורת כב' השופט בכר על התנהלותם של התובעים בגין ניסיונותיהם החוזרים ונשנים לטרפד את הבנייה על פי התוכנית, בניגוד מוחלט לתקנון.

ועדיין חלק מבעלי היחידות לא הרימו ידיים והגישו ערעור על פסק דין זה לבית המשפט העליון,

ב- ע"א 2951/20 צוברי יובל ואח' נ' בר-גול השקעות בע"מ ואח' , ב"כ המערערים נאלץ לקבל את הצעת כב' השופטים : נ' הנדל, ע' ברוך, י' אלרון, לחזור בו מן הערעור והערעור נדחה.

ההישגים המשפטיים של משרדינו והניצחון בהליכים בכל הערכאות בתיק זה, הושגו בזכות עבודה יסודית ומעמיקה, אשר נעשתה כאמור, כבר בשלב המוקדם של הכנת התיק לבקשה בפני הוועדה המחוזית, מתוך ראייה ארוכת טווח.

חשיבות התכנון המוקדם של כל פעולה כדי להגיע לתוצאה הרצויה, כמאמר הביטוי המפורסם מתוך הפיוט "לכה דודי" שחיבר רבי שלמה אלקבץ -"סוף מעשה במחשבה תחילה".