



דוח בדיקה בנושא פיצולי (חלוקת) דירות

כללי

1. במהלך שנת 2009 התקבלו במשרד מבקר העירייה 6 פניות/תלונות בגין פיצולי דירות. מכיוון שהטיפול בנושא פניות/תלונות הציבור הוא באחריות מנהלת היחידה לפניות הציבור-לשכת ראש העירייה וממונה על תלונות הציבור בעיריית תל אביב-יפו (להלן - "מנהלת היחידה") הועברו הפניות/תלונות לטיפול היחידה לפניות הציבור - לשכת ראש העירייה (להלן - "היחידה") בצרוף בקשה להעברת העתקים מהתשובות לפונים למשרד המבקר.
2. מטרת הביקורת בדוח בדיקה זה הייתה לבדוק את הטיפול בפניות/תלונות אלו וזאת לאור ריבוי התופעות של פיצולי דירות ברחבי העיר תל-אביב יפו והבעיות הכרוכה בכך.
3. לצורך הבדיקה נערכו שיחות וקויימו פגישות עם מהנדס העירייה, מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבנייה, מנהל מחלקת פיקוח על הבנייה (להלן - "מנהל המחלקה"), מנהלת המחלקה הפלילית והמשנה ליועמ"ש לעירייה (להלן - "מנהלת המחלקה הפלילית"), מנהלת מדור אכיפת דיני תכנון ובנייה במחלקה הפלילית (להלן - "מנהלת מדור אכיפה"), מנהל מחלקת מידע באגף רישוי ופיקוח (להלן - "מנהל מחלקת מידע באגף רו"פ"), רכזת בכירה או"ש ותקינה באגף ארגון ותקינה (להלן - "רכזת בכירה באגף או"ת") ופקח בנייה במחלקה. כמו כן נבדקו מסמכים הרלוונטים לתלונות.

ממצאים

4. מנהל המחלקה, האמון על נושא פיצולי דירות, מסר לביקורת כי פניות/תלונות בנושא פיצולי דירות נרשמו במערכת הפניות/תלונות הממוחשבת של מחלקת פיקוח על הבנייה באגף רישוי ופיקוח (להלן - "המחלקה") בשדה של שימושים חורגים.
5. לדברי מנהל המחלקה הרשומות במערכת זו לא כללו שדה ספציפי לנושא פיצולי דירות ועל כן לא ניתן לקבל נתונים לגבי מספר הפניות/תלונות שהתקבלו בכל אחת מהשנים 2007, 2008 ו-2009. במועד איסוף הממצאים, יולי 2010 הוסף שדה לרישום פניות/תלונות בנושא פיצולי דירות.
6. מנהל המחלקה מסר לביקורת כי בנוסף לפניות/תלונות אזרחים על פיצולי דירות, שמתקבלות ישירות במחלקה מאזרחים (מכתבים וטלפונים) ומגורמי עירייה נוספים כגון היחידה, מוקד עירוני ועובדי עירייה, מתקבל מידע רב בנושא זה גם מהאגף לחיובי ארנונה ומאגף החנייה. חומר זה מצטבר במחלקה וברובו אינו מטופל בשל מחסור בכח אדם העסוק בטיפול במטלות אחרות.

**היתרי בנייה בתיקי הבניין**

7. מנהלת המחלקה הפלילית מסרה לביקורת כי עד שנת 2008 נהגו במחלקה הפלילית להתמודד עם תופעת פיצול הדירות בדרך של הגשת כתב אישום בגין בנייה בלתי חוקית.
8. החל משנת 2008 ובעקבות חוות דעתה של מנהלת המחלקה הפלילית הוחלט, שבהעדר ראיות לגבי הבנייה הבלתי חוקית כגון: מועד הבנייה שהובילה לפיצול הדירה, זהות האדם שפיצל את הדירה ומהות הבנייה שהובילה לפיצול, יש לעשות שימוש בהיתר הבנייה המקורי ולהגיש במקרים של פיצולי דירות דוח בגין שימוש חורג.
9. לדברי מנהלת המחלקה הפלילית בחודש ספטמבר 2010, במסגרת רה ארגון במחלקה הפלילית, החלה רכזת או"ש ותקינה באגף א"ות לבחון את נושא כח האדם במחלקה הפלילית. מנהלת המחלקה הפלילית מסרה לביקורת כי במסגרת הבדיקה יועלה על ידה הצורך בבחינת כח האדם שיש להקצות למשימת הכנת כתבי האישום בנושא פיצולי הדירות.
10. הראיה הדרושה לצורך הוכחת העבירה היא היתר הבנייה המקורי המצוי בתיק הבניין והמגדיר, בין השאר, את מספר החדרים, המטבחים, חדרי האמבטיה והשרותים בכל קומה בבניין.
11. מבדיקת הביקורת עולה כי במקרים רבים של פיצולי דירות לא ניתן להגיש כתבי אישום הן בשל העדר היתרי בנייה מקוריים בתיקי הבניין והן בשל אי היכולת להוכיח את המועד שבו נעשו פיצולי הדירות.
12. משיחה שקיימה הביקורת עם מנהל מחלקת מידע באגף רו"פ וממסמכים שנמסרו על ידי האחרון לביקורת עלו הממצאים הבאים:
13. בתאריך 27.4.09 הוציא מנהל מחלקת מידע באגף רו"פ מסמך למהנדס העירייה המפרט את הבעיות בנושא הטיפול בתיקי בניין במחלקות הבאות:
 - א. במחלקה מוציאים מתיקי הבניין היתרים המצורפים לדוחות להגשת תביעה משפטית. חלק מהמסמכים, שנמסרו לבית המשפט, חוזרים לגנוזך לאחר זמן רב וחלקם נשאר בביהמ"ש בחדר לא מאובטח לתקופות של אף למעלה מחצי שנה. 216 תיקי בניין ובהם, בין השאר היתרי הבנייה, נמצאו במחלקה שם שהו במשך חודשים ארוכים. מרובם הוצאו ההיתרים ונשמרו בארגזים או בערימות.
 - ב. מהשירות המשפטי חזרו 2 תיקים לגנוזך לאחר למעלה מ- 5 שנים ותיק נוסף הועבר לעובדת אגף נכסי העירייה אך עד היום לא נמצא.
 - ג. מאגף רישוי עסקים מוזמנים תיקי בניין של כתובות שאין בהם עסקים. לא אחת חוזרים תיקי הבניין ללא היתרי בניה שהיו בתיקים.



14. במכתבו ממליץ מנהל מחלקת מידע באגף רו"פ כי:
- אין לאפשר החזרת תיק בניין לגנוך הטכני ללא כל המסמכים שהיו בעת קבלתו לעיון.
 - אין להזמין תיק בניין על קוד עובד אחר.
 - אין להעביר תיקי בניין בין העובדים מבלי להודיע לפקידיו הגנוך.
 - אין לאפשר למבקרים לעיין בתיקי הבניין במחלקות, במקום בגנוך הטכני.
 - תיקי הבניין ימסרו לעיון לשבועיים בלבד.
15. מסיכום פגישה שנערכה בתאריך 26.5.09 במשרדה של מנהלת המחלקה הפלילית בהשתתפות מנהל מחלקת מידע באגף רו"פ, מנהל המחלקה, ומנהלת מדור אכיפה סוכס, בין היתר, כי:
- יצולמו ויוחתמו בחותמת "מתאים למקור" כל התכניות הנמצאות במחלקה וזאת באחריות אנשי מחלקת מידע באגף רו"פ בשיתוף עם אנשי המחלקה.
 - אנשי המחלקה ימסרו לצילום כל היתר בניה, שבכוונתם להגיש ליחידת התביעות.
 - יעשה נסיון ע"י המחלקה הפלילית במהלך פגרת ביהמ"ש להחזרת חומר מתיקי הבניין הנמצאים בתיקי בית המשפט ושהדיון בהם הסתיים.
16. בתאריך 4.6.09 הוציאה מנהלת מדור אכיפה מייל לנוגעים בדבר ובו ציינה, בין היתר, כי בהמשך לדיון שהתקיים בתאריך 26.5.09 יש לצרף למסמכי התביעה צילומים מאושרים של קטעי ההיתר והתוכנית הרלוונטים. כמו כן בשלב ההוכחות בתיקים יובא ההיתר המקורי לבימ"ש ביחד עם תיק הבניין ויוצג לבימ"ש יחד עם עותק הצילום.
17. בישיבה שהתקיימה בתאריך 15.6.09 בראשות סגן מהנדס העירייה ובהשתתפות הנוגעים בדבר בנושא הוצאת חומר מתיקי הבניין הוחלט, בין היתר, כי לאחר עיון בתיק שיזמין פקח בנייה יצולמו המסמכים הדרושים, שיחתמו ע"י המנהל בחותמת "נאמן למקור", והתיק יוחזר לגנוך עד שבועיים מרגע הזמנתו.
18. מסיכום דיון מנכ"ל מתאריך 13.4.10 שמטרתו היתה קידום נושא מיחשוב הגנוך הטכני במינהל הנדסה עלה, בין השאר, כי מנכ"ל העירייה אישר התחלת הפיילוט של "ארכיון ממוחשב" שבמסגרתו יסרקו 8,000 תיקי בניין, כמו כן אישר המנכ"ל תיקצוב לפיילוט הסריקה בסך של 2.5 מלש"ח (רזרבת מנכ"ל-תב"ר). סכום זה אושר בישיבת ועדת כספים מתאריך 12.9.10 ובמועצת העירייה בישיבתה מתאריך 25.10.10.
19. במסגרת הכנה לפיילוט סריקת מסמכים של 8,000 תיקי בניין, שיבוצע ע"י חברה חיצונית, וצפוי להסתיים לדברי רכזת בכירה באגף או"ת, שמונתה למנהלת הפרוייקט בחודש ספטמבר 2011 התקיימו, בין השאר, מספר ישיבות בראשות מהנדס העירייה ובהשתתפות גורמי עירייה הנוגעים בדבר בנושא "פרוייקט ארכיון ממוחשב":



20. מסיכום דיון מתאריך 26.5.10 בראשות מהנדס העיר עלה, בין השאר, כי במסגרת טיפול בבקשות להיתר בנייה מהנדסי המחלקה מוציאים היתרים ומסמכים מתיק הבניין ומתייקים אותם בתיקים פנימיים. עובדה זו עלולה לגרום לכך שתיקים יסרקו ללא מסמכים חיוניים.

21. בישיבה מתאריך 7.6.10 הוחלט ע"י מהנדס העירייה, בין היתר, כי:

א. מחלקת רישוי בנייה

(1) כל המסמכים השייכים לתיקי הבניין שהוגדרו באזור הפיילוט ונפתחו להם תיקי רישוי יוחזרו ע"י הגנזך.

(2) כל הוצאת חומר מתיקי הבניין תרשם בתיקים.

(3) יש לבדוק הכנסת סימן במחשב על כל תיק בניין שישנה בו בקשה פעילה לידיעת הלקוחות.

ב. המחלקה

כל מסמך מקורי יצולם ויחתם כ"נאמן למקור" ולא ילקח מסמך מקורי מתיק הבניין.

ג. מחלקת שימור אגף תכנון העיר (להלן - "מחלקת שימור")

באזור שנבחר כפיילוט נמצאים בתים רבים לשימור. החומר השייך לתיק הבניין יוחזר לתיק לביצוע סריקה.

22. במייל ששלח מנהל מחלקת מידע באגף רו"פ למנהל מחלקת שימור שנעדר מהישיבה בתאריך 7.6.10 נכתב, בין השאר, כדלקמן: "מוזר לי שאני נאלץ לנהל מלחמת התשה על החזרת המסמכים שנלקחו מתיקי הבניין..... אבקש למלא את חלקך ב"עסקה" ולפעול להחזרת המסמכים בהקדם לגנזך".

החלטות מנכ"ל בנושא פיצולי דירות

23. בתאריך 24.5.07 התקיימה פגישת עבודה בין מנכ"ל העירייה לבין מהנדס העירייה שבה הנחה מנכ"ל העירייה את האחרון לייצר זרוע אכיפה משמעותית יותר בנוגע לתופעת פיצול דירות. הצעדים שיינקטו ידווחו למנכ"ל העירייה.

24. מסיכום דיון מנכ"ל מתאריך 2.3.08 בנושא פיצולי דירות בהשתתפות גורמי עירייה הנוגעים בדבר עלה כי הוחלט, בין השאר, שבאחריות מנהל המחלקה לקדם את הפיילוט בנושא "הגשת תביעות על שימוש חורג בניגוד להיתר הבנייה" כמו כן הוחלט כי האכיפה בנושא פיצולי דירות תחל תוך שבועיים-שלושה ממועד ישיבה זו.



25. מנהל המחלקה מסר לביקורת כי בעקבות החלטת מנכ"ל מתאריך 19.11.07 לביצוע פיילוט בנושא פיצולי דירות באמצעות חברות חקירה נעשה נסיון בשנת 2008 להפעיל משרדי חקירות בנושא פיצולי דירות אך פעילות זו הופסקה, בין היתר, בשל שיקולי עלות תועלת.
26. בעקבות בקשת הביקורת להבהרת נושא הפעלת משרדי החקירות וההחלטה על הפסקת פעילותן מסר מנהל המחלקה בתאריך 15.11.10, בין השאר, כי: "במהלך החצי השני של שנת 2007 התקיימו מס' ישיבות בראשות מנכ"ל העירייה ובהן הוחלט על הגברת האכיפה בחלוקת דירות.
- ב-08.10.07 עו"ד ע. ו. כתבה מייל למהנדס העיר ובו ציינה כי בשיחה שהתקיימה עם מנהל מח' פיקוח על הבניה (אינג' ר.) הובהר לה כי קיים חוסר בתקציב לנושא החלוקה ואפשרויות הפעילות של מח' פיקוח על הבניה מוגבלות ביותר.
- ב-07.11.07 הוחלט בישיבה בראשות מהנדס העיר על פעילות אינומסיביט בנושא החלוקה תוך סיוע מחב' חקירה לאיסוף פרטים וראיות להגשת תביעות משפטיות בגין החלוקה.
- ב-19.11.07 החליט מנכ"ל העירייה לבצע פיילוט לכ- 50 דירות מפוצלות באמצעות חב' חקירה (הקצאה של 50 אש"ח לנושא).
- ב-05.11.07 התקבל מייל משלכת (טעות מקור) המנכ"ל ובו צויין כי המנכ"ל מקצה תקציב נדרש להעסקת חב' חקירה.
- התקיימו מס' ישיבות בהשתתפות חב' החקירה ובהן הובהר לחב' החקירה באילו דרישות עליהן לעמוד. בנוסף נשלחו בקשות להצעות מחיר מחב' החקירה.
- ב-08.04.08 נשלח מכתב בחתימתי למנכ"ל העירייה ובו צויין כי הליך הפניה לחב' החקירה לא היה תקין ולא לפי נהלי העירייה, וכלן (טעות מקור) נקבע ישיבה אצל היועמ"ש לבירור הנושא.
- ב-15.04.08 התקיימה ישיבה בראשות היועמ"ש ובה הוחלט שממציא חב' החקירה ישמשו כח עור בלבד לתיק הראיות לתביעה אך אין הן יכולות לשמש כראיות ישירות להגשת תביעות. בנוסף הובהר שאין לעירייה אפשרות להמיל על חב' החקירה סמכויות סטטוטוריות במקום פקחי הבניה ולכן הוחלט על פיילוט להפעלת חב' החקירה שתתבצע במסגרת מכרז קיים באגף הגבייה.
- ב-30.04.08 – מייל מרכוז מכרזים ובו מציעה את עזרתה בהליך חב' החקירה.
- ב-05.05.08 נשלחו מכתבי ביטול פניה לחב' החקירה להצעות מחיר שהתקבלו תוך ציון כי ההליך יתנהל במסגרת מכרז שקיים באגף הגבייה.
- ב-26.06.08 + 06.07.08 הועברה פניה לחב' החקירה לביצוע חקירות המתייחסות ל-11 נכסים.
- ב-08/08 + 23.07.08 התקבלו תוצאות החקירה שמהן ניתן ללמוד כי הפרטים שנמסרו הינם פרטים מכניים מוגבלים ואינם מספקים להגשת תביעות. במקביל נדרשנו לשלוח פקחי בניה לאיסוף ראיות משלימות על מנת להגיש תביעות פליליות (מקורות המידע שנמסרו מחב' החקירה מצויים גם ברשותנו), ולאור סיכום ישיבה בראשות היועמ"ש מיום 15.04.08 הוחלט להפסיק פעילות מול חב' החקירה."



27. בשיחה שקיימה הביקורת בתאריך 15.11.10 עם מנהל המחלקה מסר האחרון כי עידכן את מנכ"ל העירייה בדבר ההחלטה על הפסקת הפעילות עם משרדי החקירות אך אין בידיו תעוד על כך.
28. בתאריך 11.1.10 התקיימה ישיבה בראשות מנכ"ל העירייה ובהשתתפות סמנכ"ל לתפעול העירייה, סגן מהנדס העירייה, מנהלת יחידת איכות השירות, מנהל אגף ארגון ותקינה (אגף או"ת), מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבנייה ורכזת בכירה אגף או"ת.
29. בישיבה זו הוחלט, בין היתר, כי באחריות אגף או"ת לערוך בחינה לתוספת פקח למחלקה עקב התגברות הפניות/תלונות בנושא, בעיקר פיצולי דירות.
30. בברור שערכה הביקורת עם רכזת בכירה באגף או"ת הסתבר כי נכון לחודש ספטמבר 2010 טרם הסתיימה בחינת הנושא.
31. הביקורת בדקה את הטיפול ב- 6 פניות/תלונות, שהתקבלו בנושא במשרד מבקר העירייה והועברו כאמור ליחידה. פניות/תלונות אלו נרשמו במערכת בקרה וניהול פניות הציבור והופנו לטיפול המחלקה אשר השיבה לפונים/מתלוננים וכתיבה במכתבי התשובות הן את היחידה והן את משרד מבקר העירייה.

רח' ג. 53 תל-אביב יפו

32. בתאריך 11.10.09 הועברה ע"י משרד מבקר העירייה פנייתו/תלונתו של דייר המתגורר בכתובת המוזכרת לעיל. במכתבו מלין הנ"ל, בין השאר, על דירה בבנין מגוריו הנמצאת בכניסה ד' דירה 3, שחולקה למספר דירות.
33. במכתבו של מנהל המחלקה לפונה/מתלונן מתאריך 19.10.09, שבו מכותבים היחידה ומשרד מבקר העירייה נכתב, בין היתר, כי מהנדסי המחלקה ערכו בתאריך 18.10.09 ביקורת בכתובת הנדונה ונמצא כי בכניסה ד', קומה א' דירה מס' 3 קיימים סימנים לחלוקת דירה. כמו כן נמצאו בביקורת 4 פעמונים ליד דלת הכניסה.
34. יחד עם זאת ציין מנהל המחלקה במכתבו המוזכר לעיל כי בבדיקת תיק הבניין לא אותר ההיתר המקורי שלפיו נבנה הבניין ואשר מהווה עילה להגשת תביעה משפטית ועל כן לא ניתן להמשיך ולטפל בתלונה זו.
35. מהמסמכים שנמסרו לביקורת ע"י פקח הבנייה במחלקה עולה כי לא נעשה נסיון למסירת גירסה ו/או לקביעת פגישה לשם ביקורת במקום של מהנדסי המחלקה, כמו כן לא תוחקר המתלונן לגבי התלונה, חקירה שיתכן והיה ביכולתה לתרום לאיסוף ממצאים לשם הגשת כתב אישום שבמסגרתו יתאפשר למחלקה הפלילית להוכיח את העבירה באמצעות ראיות נסיבתיות.

**רח' ע. 47 תל-אביב יפו**

36. בתאריך 9.2.09 נשלחה ליחידה ע"י משרד מבקר העירייה פנייתה/תלונתה של דיירת בבניין בכתובת הנ"ל בגין חלוקת דירה ל- 3 דירות בקומה ג'.
37. במכתבו של מנהל המחלקה מתאריך 9.2.09 לפונה/מתלוננת, שהעתקו הועבר למשרד מבקר העירייה ע"י היחידה, צויין כי במועד כתיבת המכתב ערכו מהנדסי המחלקה ביקורת בכתובת הנ"ל ולא מצאו סימנים לחלוקת דירה בקומה ג'.
38. הביקורת לא מצאה כל מסמכים המעידים על כך שנעשה נסיון לתשאל את הפונה/מתלוננת לגבי פנייתה/תלונתה על מנת לאסוף ממצאים היכולים להבשיל לידי כתב אישום, כמו כן לא נעשה נסיון לאתר את בעל הנכס על מנת שימסור גרסה ו/או תאום עמו לביקור בדירה, נשוא הפניה/תלונה.
39. פקח בנייה במחלקה מסר לביקורת כי בבדיקה מחודשת שנערכה בתאריך 1.11.10 בבניין, נשוא התלונה, ע"י מהנדס מאזור שפירא וקרית שלום, שימוש חורג, לא נמצאו סימנים חיצוניים לחלוקה.
40. הביקורת מציינת כי גם ב"דוח ביקורת בשטח" של המחלקה מתאריך 1.11.10 לא צויין כי נעשה נסיון כלשהו לאתר את בעל הנכס לתאום פגישה בדירה, נשוא הפניה/תלונה, או שיחה עם הפונה/מתלוננת לקבלת פרטים נוספים הנוגעים לנושא.

רח' ל. ג. 46 תל-אביב יפו

41. בתאריך 8.3.09 שלח משרד מבקר העירייה את פנייתו/תלונתו של דייר בכתובת הנ"ל (תלונה אנונימית), שבה נכתב, בין השאר, כי בכל 3 הכניסות בבניין נבנו דירות מחולקות עבור 2 משפחות. כמו כן צויין כי במקור בכל דירה היו שני חדרים בלבד.
42. ב"דוח ביקורת בשטח" מתאריך 6.2.09 של מהנדס המחלקה נכתב בממצאי הביקורת כי בביקור במקום נמצא כי בבניין נמצאו סימני חלוקה ב- 4 דירות בכניסות מספר 2 ו- 3. כמו כן צויין כי נבדקו 2 דירות בכניסה מספר 2 כאשר בדירה אחת נמצאה חלוקה ל- 2 יחידות, שלדברי בעל הנכס בוצעה לפני 9 שנים ע"י אמו ז"ל.
43. מהנדס המחלקה ציין בדוח כי בזמן הביקור בדירה זו היה שימוש רק בחלק אחד בלבד ואילו בחלק השני לא היה שימוש. בדירה השנייה שנבדקה נמצאה חלוקה ל- 2 יחידות שלפי דברי בעל הנכס החלוקה בוצעה לפני 15 שנה.
44. בדוח צויין כי הביקורת בדירה השנייה נערכה בחלק אחד ואילו בחלק השני יערך ביקור לאחר תאריך 23.4.09. ב- 2 הדירות הנוספות שלא נבדקו נכתב בדוח כי יקבע ביקור שיתקיים לאחר 23.4.09.



54. במכתבו של מנהל המחלקה למתלוננת מתאריך 19.10.09 שהעתקו נשלח ליחידה ולמבקר העירייה מציין מנהל המחלקה, בין היתר, כי בתאריך 18.10.09 ערכו מהנדסי המחלקה ביקורת במקום ומצאו סימנים לחלוקת דירה בקומה השלישית, אך בבדיקה בתיק הבניין לא נמצא היתר הבנייה המקורי ולכן לא ניתן להמשיך לטפל בתלונה.
55. מעיון של הביקורת במסמכים הנוגעים לפנייה/תלונה נמצא "דוח ביקורת בשטח" אחד מתאריך 25.3.08. בממצאי דוח זה צויין כי בביקור, שנערך במקום ע"י שני מהנדסי המחלקה נמצא כי קיימת חלוקה ישנה אך הדירה היתה סגורה. כמו כן נכתב בדוח כי יש צורך בעד בהקשר לבנייה הנ"ל.
56. בתאריך 24.12.09 נשלחה ע"י משרד מבקר העירייה ליחידה פנייה/תלונתו של דייר נוסף באותו בניין בגין פיצול דירה בקומה העליונה ל- 3 יחידות. במכתבו מציין הפונה/מתלונן כי בביקור במקום של נציגי המחלקה ראו המהנדסים כי אכן יש 3 דירות, 3 מוני חשמל ו- 3 פעמונים אך לטענתם נעלמו מהתיק מסמכי הבניין ועל כן אין לדעת כיצד נראתה הדירה מלכתחילה.
57. במכתבו מתאריך 28.12.09 של מנהל המחלקה לפונה/מתלונן, שהעתקו נשלח ליחידה נכתב, בין השאר, כי בכתובת הנ"ל נערכו מספר ביקורות ונבדק תיק הבניין אך מכיוון שלא נמצא היתר הבנייה המקורי לא ניתן לפעול משפטית.
58. מבדיקת הביקורת עולה כי לא נעשו נסיונות הן לתשאל את הפונים/מתלוננים לגבי חלוקת הדירות והן לאתר את בעל הנכס למסירת גירסה ו/או לתאום ביקורת בדירה בה בוצעה העבירה.

רח' א. ב. 15 תל-אביב יפו

59. במכתבו של הפונה/מתלונן שהתקבל הן במשרד מבקר העירייה והן ביחידה בתאריך 11.1.09 ואשר קדמו לו פניות/תלונות רבות החל משנת 2006, שהתקבלו במחלקה, עולה, בין השאר, כי בקומת הקרקע בבנין קיים משרד שחולק ל- 3 יחידות דיור המושכרות לדיירים שמהווים מטריד לכל דיירי הבניין.
60. מבדיקת הביקורת עולה כי:
- בתאריך 28.9.05 ניתן צו הריסה, בין היתר, לגבי חלוקת המבנה ע"י מחיצות פנימיות והתקנת פתחים ודלתות בקיר החיצוני, אשר נכנס לתוקף בתאריך 1.10.06.
 - בתאריך 27.10.08 ניתן גזר דין בגין אי קיום צו שהטיל על הנאשמים קנסות ומאסר על תנאי.
 - בתאריך 20.11.08 הוגש דו"ח לתביעה משפטית בגין אי קיום צו הריסה.
 - בתאריך 1.3.09 הוחזר למחלקה ע"י תובע בכיר במחלקה הפלילית הדו"ח לתביעה משפטית, תוך ציון הערה שיש לעשות ביקורת חוזרת בימים הקרובים וכי עונש המאסר על



תנאי נכנס לתוקפו ב- 27.2.09 כך שניתן יהיה לבקש להפעילו אם בביקורת שתערך בימים הקרובים ימצא שצו ההריסה לא בוצע.

ה. בתאריך 7.9.09 נדחה הערר, שהוגש בוועדת ערר מחוזית ע"י הנאשמים, בנושא סירוב מתן היתר לבקשה לחלוקת משרד במרתף ל- 3 משרדים.

61. מ"דוח ביקורת בשטח" עולה כי בתאריך 22.6.10 (כשנה ו- 4 חודשים לאחר שהוחזר הדו"ח לתביעה משפטית למחלקה ע"י תובע בכיר במחלקה הפלילית) ביקרו מהנדסי המחלקה בכתובת הנ"ל, בעקבות פניה ממחלקת רישוי בניה (לא ביוזמת המחלקה) ומצאו שהשימוש במקום הופסק, הנכס ריק ואינו מאוכלס ובמקום עבדו פועלים בהריסות מחיצות פנימיות.

מסקנות

62. אי הגשת כתבי אישום בגין פיצולי (חלוקת) דירות בחלק מהמקרים שבדקה הביקורת נבעה מהסיבות הבאות:

- א. העדר היתרי בנייה מקוריים רבים בתיקי הבניין.
- ב. אי מיצוי סמכויות החקירה המוקנות לפקחים במחלקה כגון:
 - 1) תשאול הפונה/מתלונן לגבי מועד הפיצול, מהות הבנייה שהביאה לפיצול והגורם שהיה אחראי לעבודות הבנייה.
 - 2) זימון בעל הנכס לקבלת גירסה באשר לשימוש בנכס שבבעלותו או תאום ביקור עמו במקום.

63. אי הפעלה במועד של צו ההריסה ברח' א. ב. 15 תל-אביב יפו שגרמה להתמשכות העבירה של שימוש חורג בנכס שבכתובת הנ"ל.

המלצות

64. הביקורת ממליצה להגביר את האכיפה בנושא פיצולי (חלוקת) דירות בכל האמצעים העומדים לרשות עיריית תל-אביב יפו כולל הפעלה מחודשת של משרדי חקירות בצורה מושכלת במקרים שבהם אין מלוא הראיות לצורך הוכחת העבירה.

65. על מנת לסייע בקידום הטיפול בפניות/תלונות בנושא פיצולי (חלוקת דירות) על רכזי או"ש באגף או"ת להאיץ את בחינת נושא כח האדם שיוקצה למשימת פיצולי דירות במחלקה ובמחלקה הפלילית.

66. לצמצום תופעת פיצולי הדירות יש לפרסם את פסקי הדין, שניתנו בעניין פיצולי דירות, באמצעות דובר העירייה.



67. על מנהל המחלקה להורות למהנדסי המחלקה ולפקח בנייה במחלקה לאסוף את מירב הראיות בגין שימוש חורג ע"י תשאול הפונים/מתלוננים, זימון בעל הנכס למתן גירסה ותאום ביקור עמו במקום.
68. על הממונה על תלונות הציבור לבדוק, לטפל, בכל התלונות בנושא, לעקוב וליידע בתוצאות הטיפול בהן את הגורמים העירוניים הרלבנטיים, בהתאם לסמכותה על פי חוק הרשויות המקומיות (ממונה על תלונות הציבור), התשס"ח – 2008.
69. על מנהל מחלקת מידע באגף רו"פ להמשיך לפעול בנמרצות להשבת היתרי הבנייה המקוריים, הנמצאים במחלקות השונות, לתיקי הבניין.
70. מומלץ כי מנהל המחלקה ומנהלת המחלקה הפלילית יתנו קדימות במסגרת מטלותיהם לנושא פיצולי (חלוקת) דירות תוך שימת דגש לטיפול בצווי הריסה המתייחסים לפיצולי דירות, שלא בוצעו.