



## עפ"א 43687/07/16 - עדי ערמי נגד רון חולדאי יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה

בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים פליליים

עפ"א 43687-07-16 ערמי נ' הועדה המקומית לתכנון ובני  
לפני כבוד השופטת עמיתה מרים סוקולוב

|        |                                            |
|--------|--------------------------------------------|
| המערער | עדי ערמי                                   |
| נגד    |                                            |
| המשיב  | רון חולדאי יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה |

### פסק דין

בפני ערעור על החלטתו של בית המשפט לעניינים מקומיים בתל אביב (כב' השופט י. חסדיאל) מיום 26.6.16, לפיה צו ההריסה המנהלי נשוא הדיון אושר לביצוע החל מיום 10.7.16, "תוך צמצומו באופן שלא יחול על קירות הבלוקים המסומנים בתרשים מש/1 באותיות ב-י, א-ט".

### הרקע

צו ההריסה המנהלי ניתן ל"קונסטרוקציה מסיבית מפלדה וקירות בלוקים" שטח הבניה 77.50 מ"ר. בביקורת שנערכה במבנה "נמצא כי בתוך בית עסק קיים בונים קונסטרוקציה מסיבית ומדרגות גישה אליה מפלדה. בקדמת המבנה הקיים הפונה לרחוב גולומב בונים קיר בלוקים עם פתח כניסה למקום, זאת בנוסף לדלת הזזה ממתכת הקיימת במקום. כן ברצפה הקיימת שמתחת למבנה הפלדה הזה, נשוא הדוח בונים הכנות לצנרת ביוב/דלוחין". לא נמצא היתר בנייה לבנייה דנן.

### להלן בקליפת אגוז טענות המערער:

1. מדובר בחיזוק ושיפוץ פנימי. על פי חוות דעת קונסטרוקטור הבנייה דנן איננה טעונה בהיתר בניה.
2. על המשיב להצביע על כך כי מדובר בהגדלת שטח או בשינוי בחיצוניות המבנה.
3. לענין הגלריה, לא הוכח כי מדובר בבנייה חדשה. לטענת המערער הבנייה ישנה ומדובר בחיזוק המבנה.
4. קירות התמיכה המאונכים הוקמו לתמיכה בקירות המבנה.



5. מאחר ולא נאמר למערער כי עליו להביא את המומחה לחקירה נגדית הוא לא הביאו. המשיבה אף לא ביקש לחקרו.
6. המשיב נמנע מהצגת כל עדיו ומלוא ראיותיו והדבר אומר דרשני ונזקף לחובתו. העד שוביץ' לא זומן להעיד מטעמו.
7. שגה בית משפט קמא עת נתן משקל לחזקת התקינות של פעולות המשיב, למרות העדר הראיות.
8. בית משפט קמא לא נימק החלטתו התעלם מראיות כאלה ואחרות לרבות חוות דעת המומחה.
9. בית משפט זה התבקש להתיר צירוף חוות דעת של קונסטרוקטור שלא הוגשה לערכאה קמא והצורך בה נולד לאחר מתן פסק הדין.

### דין והכרעה

לעניין הבקשה להגשת חוות דעת של קונסטרוקטור במסגרת הערעור. אין מדובר בחוות דעת שלא ניתן היה להגישה במועד ולהביאה בפני בית משפט קמא. ועל כן אין מקום להעתר לבקשה.

כידוע, רק במקרים חריגים ביותר יאות בית משפט של הערעור, שתפקידו לבחון האם שגה בית משפט קמא, לקבל ראיות חדשות שלא הונחו בפני בית משפט קמא ונשקלו על ידו. מקרה זה איננו מאותם מקרים חריגים ונדירים.

באשר לטענה לפיה שגה בית משפט קמא כאשר לא נעתר לבקשת המערער לדחות את הדיון על מנת לזמן פעם נוספת את המהנדס לחקירה, המבקש הגיש בקשה לביטול צו ההריסה המנהלי וצרף לבקשתו חוות דעת של מומחה. בית משפט קמא בישיבת ההקראה דחה את הדיון לשמיעת ראיות וקבע כי על הצדדים להביא את כל ראיותיהם ועדיהם וכי עליהם להיות ערוכים לסיכומים בעל פה. בנסיבות הללו כאשר הנטל מוטל על המערער לסתור את חזקת התקינות של פעולות הרשות ולהוכיח שהצו המנהלי לא ניתן כדיון, היה עליו לוודא האם לזמן את המהנדס למתן עדות במועד שמיעת ההוכחות, ולא לטמון ראשו בחול ולהמתין לזימון מיוחד למומחה.

לעניין הבניה, בית משפט קמא קבע לאחר שמיעת ראיות, לרבות עדותו של המערער, כי נעשה שימוש בחלל שנוצר בין רום הקונסטרוקציה אחר שתונח עליה רצפה, לבין הגג המשופע המקורי דהיינו נוצרה גלריה, וגם המערער הודה בכך. כשנשאל לצורך מה נבנתה הבנייה ענה: "אמרתי את זה בהתחלה, לחיזוק המבנה. עשיתי גלריה הפרדה" (עמוד 5 לפרוטוקול שורה 8). לצורך כך אף הכשירו מדרגות לעלות לגלריה. חלק מגובה הגלריה הוא יותר משני מטר ובית משפט קמא בצדק קבע כי: "עבודות התקנת הקונסטרוקציה, כולל המדרגות, הינן עבודות שתכליתן כוללת גם תוספת שטח ולפיכך יוצאות מכלל עבודות שינוי פנים וטעונות היתר בניה". בנסיבות הללו כפי שציין בית משפט קמא בוצעו עבודות של החלפת הקונסטרוקציה הישנה של המבנה דהיינו, עבודות הפוגעות ב"שלד הבניין" והללו טעונות היתר בניה. כמו כן בדיון קבע בית משפט קמא כי המערער לא הצליח לסתור את החזקה בנוגע לתקינות המנהלית של מעשה הרשות.



מהטעמים שפורטו לעיל, לא מצאתי כי נפלה טעות כלשהי בהחלטתו של בית משפט קמא, אשר על כן אני דוחה את הערעור.

ניתן היום, י"ח כסלו תשע"ז, 18 דצמבר 2016, בהעדר הצדדים.