



ת"פ 40912/02/22 - ברוך מירום, אסתר מירום נגד ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב

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

עתפ"ב 40912-02-22 מירום ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב

לפני כבוד השופט עמית ציון קאפח

המערערים
1. ברוך מירום
2. אסתר מירום
ע"י ב"כ עו"ד פון ויזל

ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב

נגד
המשיבה
פסק - דין

ערעור על החלטת בית משפט לעניינים מקומיים אשר דחה בקשת המערערים לביטול צו הריסה מנהלי.

ההליכים בבית משפט קמא

ראשית ההליך בפניית המשיבה לבית משפט קמא בבקשה להארכת מועד לביצוע צו הריסה מנהלי. נטען בבקשה כי ביום 3.2.21 הוצא צו הריסה מנהלי שהמועד האחרון לביצועו, 2.4.21, הינו חול המועד פסח, מועד בו מצויים עובדי המשיבה בחופשה.

בית משפט קמא, כב' השופט הירשל דורון, קבע כי על המשיבה להביא דבר הבקשה לידיעת מי שאמור להיות המשיב בבקשה.

בתגובתה ציינה המשיבה כי אינה יודעת מי אמור להגיב לבקשה "שכן מעולם לא הוגשה בקשה לביטול הצו".

בית משפט קמא עמד על כך שהמשיבה תאתר את הבעלים של הנכס. ואכן, עלה בידי המשיבה לאתר את מי שאמור להגיב לבקשה לפי שהוא מתגורר באותה דירה.

כך יצא ההליך לדרך לאחר שהמערערים הגישו בקשה לביטול הצו.

הבנייה האסורה - בבניין לשימור, בקומה השנייה, נבנה כרכוב ברוחב 0.5 מ' ובאורך 13 מ'.

הבקשה לביטול הצו- בבקשה נטען ע"י המערערים שהינם בשנות השמונים לחייהם, כי בעת רכישת הדירה בשנת 1982 לא הוגדר הבניין כבניין לשימור (המחריג את העבודה מתקנות הפטור (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר)-צ.ק) והכרזתו



כבניין לשימור נודעה להם רק משעה שקיבלו את הצו. עקב מצב תחזוקה ירוד של הבניין, נוצרו סדקים בחזיתו אשר גרמו לנזילות מים לדירתם דרך מסילת התריסים ועקב השקיית עציצים בדירה ממעל. הקבלן אשר נשכר לתיקון המעוות המליץ הן על איטום והן על בניית "אף מים" מעל חלונות הדירה.

המערערים בדקו האם העבודה מצריכה היתר. כן בדקו האם הבניין מוגדר כבניין לשימור, אך עקב שגגה בדקו ברשימה אחרת.

לטענתם, בבניין עצמו קיימים גגונים דומים מאותו סוג ולאותה תכלית ואף בבניינים אחרים סמוכים בבניינים לשימור הוספו גגונים דומים.

עוד בפי המערערים היו טענות לגבי פגמים מהותיים אשר נפלו בהליך הוצאת הצו.

החלטת בית משפט קמא .

בהחלטה מיום 2.1.22 דחה בית משפט קמא את בקשת המערערים לביטול צו ההריסה המנהלי.

אלה עיקרי ההחלטה הרלוונטיים לערעור אשר בפניי.

אכיפה בררנית- הגם שהמערער הציג תמונות המוכיחות בנייה דומה, לא עלה בידו להשיב, מתי נבנו הכרכובים האחרים והאם הוצא היתר בנייה לגביהם.

הבנייה האסורה גדולה בהיקפה לפי שהיא נפרסת לא רק מעל חלונות הדירה אלא לאורך כל הקיר החיצוני של המבנה.

בניין לשימור- הבניין נשוא הצו אינו מפורט במספרו בתכנית המתאר. התכנית מתייחסת לבניינים אחרים וכתובת המערער " מאזכרת כאמור אך ודרך בדרך של הפנייה " מדובר במצב היוצר בלבול לתושב".

גם אם לא היה מדובר בבניין לשימור, אזי הבנייה נשוא הצו אינה מוחרגת ע"י תקנות הפטור לפי שעל פי התקנות המרחביות על הגגון/כרכוב להיות מעל החלון או הדלת.

אחר כל אלה העניק בית משפט קמא עיכוב ביצוע משמעותי לביצוע הצו, **בשים לב לתכלית הבנייה אשר נועדה למנוע רטיבות וכניסת מי גשם** והן בהינתן העלויות הגבוהות אשר היו כרוכות בהתקנת הפיגומים ובעיקר עקב גילו המבוגר של המערער ועל מנת לאפשר לו להכשיר הבנייה.

מכאן הערעור אשר בפניי.

אין מקום לפרט את הטענות בהודעת הערעור והן תידונה בפרק הדיון וההכרעה.



דין והכרעה

אני מחליט לקבל הערעור כפי שיפורט להלן:

השיהוי בהוצאת הצו - הפקח העיד כי הגיע למקום ביום 3.1.21 (עקב דיווח שכן), הבחין בפיגום, שב למשרדו, ערך בדיקה והוברר לו כי מדובר בבניין לשימור. לאחר מכן חזר למקום ביום 25.1.21 **על מנת לבדוק אם העבודה הסתיימה**, והוברר לו כי הפיגום הוסר. לטעמי, היה על המשיבה להוציא צו הפסקת עבודה מיד לאחר שנתגלה כי מדובר בבניין לשימור ולא להניח למערער להשלים העבודה ולהיקלע להוצאות רבות. רק לאחר מכן, ביום 3.2.21, הוצא צו ההריסה המנהלי.

בהקשר זה יש להזכיר כי עת באה המשיבה לבית המשפט וביקשה להאריך מועד ביצוע הצו, היא התבקשה להביא דבר הבקשה לידיעת מי שאמור להגיב לבקשה. תגובתה הייתה יותר מתמוהה. לדבריה זהותו אינה ידועה משום שלא ביקש ביטול הצו המנהלי. בבקשת הבהרה הוסיפה המשיבה כי אין עליה חובה לברר זהות בעל המבנה, משל היה מדובר במבנה נטוש ללא בעלים. **יש להזכיר כי מיקום הדירה היה ידוע היטב למשיבה וכי בדירה התגורר נכה צה"ל בן 80 הספון בדירתו מרבית שעות היממה.**

בניין לשימור - בית משפט קמא קבע כי הרישום יוצר בלבול אצל התושב. "אם קיימת רשימה של מבנים לשימור באתר העירייה, מדוע שלא יכללו בה את כל המבנים המיועדים לשימור? הרי אם התושב מתגורר ברחוב בעלי מלאכה (כפי כתובת הדירה-צ.ק.) והוא רואה שהבניין בו הוא מתגורר גר אינו נכלל ברשימה המפורטת, מדוע שסיק הוא שבניינו מיועד לשימור?" (פסקה 60 להחלטה).

הבנוי אינו שונה במאומה מהגגונים הבנויים באותו בניין. נקטתי בביטוי "גגון" ולא בכדי. בית משפט קמא בהגנותו הרבה הסכים לבדוק אפשרות החלת תקנות הפטור חרף היות הבניין מוגדר כבניין לשימור, בהינתן חוסר הבהירות בסוגיה זו, כמפורט לעיל. תקנה 11(א) **לתקנות לתכנון ובנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר) תשע"ד-2014** מעניקה היתר לבניית גגון במידות ובחומרים כפי שהמערערים בנו -ראה לעניין זה עדות מר אוהבי.

לא ידוע אם על בניית הגגונים האחרים חלה התיישנות ומשום כך לא ננקטו צעדים משפטיים נגד בעלי הדירות האחרות. על המשיבה היה להידרש בבית משפט קמא לסוגיה זו, **שהרי המידע מצוי ברשותה**, ולא להניח שאלה זו לפתחו של המערער.

כך או כך, הותרת הבנוי כפי שהוא אינה פוגמת בצורה כלשהי בחזית הבניין. צר לי על המאבק הניטש בין בעלי הדירות באותו בניין ואשר הולך לדיווח למשיבה אודות הבנייה. ראוי הוא כי המשיבה היא שתהיה מופקדת על האינטרס הציבורי שבאכיפת החוק.

הריסת הגגון המגן על המערערים, אנשים מבוגרים, מפני חדירת מים לדירתם, הריסה אשר תפגע בבריאותם, לא תשרת אינטרס ציבורי כלשהו.



לא ניתן לדעת האם ככל שתוגש בקשה להיתר בדיעבד, היא תיענה בחיוב. בסוגיה זו קיימת תמונה מעורפלת כפי שהיא עולה בבירור אף מהנוסח המעורפל בתגובת המשיבה. צר לי שלא התקיים קשר ענייני בין הצדדים כפי החלטתי מיום 6.3.22 וכפי שהודיע ב"כ המערערים ביום 31.5.22 על סירוב גורמי התכנון להידבר עמו חרף המלצתי. התוצאה עלולה להיות אי קבלת היתר והריסת הבנוי תוך חשיפת דירת המערערים לפגעי מזג האוויר.

בחומר אשר בפניי קיימת התחייבות של המערערים לשתף פעולה עם גורמי ההנדסה בעירייה עת יוחלט על ביצוע עבודות שימור מקיפות.

סוף דבר- הערעור מתקבל וצו ההריסה המנהלי המבוטל בזאת.

המזכירות תשלח העתק פסק הדין לצדדים.

ניתן היום, כ"ה תמוז תשפ"ב, 24 יולי 2022, בהעדר הצדדים.