



עפ"א 13108/12/14 - מרדכי מהלל נגד עיריית תל-אביב-יפו

- 8 -

בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים פליליים
עפ"א 13108-12-14 מהלל נ' עיריית תל-אביב-יפו 27 דצמבר 2015

בפני כב' השופט הבכיר צבי גורפינקל

המערער מרדכי מהלל - בעצמו

נגד

המשיבה עיריית תל-אביב-יפו

על-ידי ב"כ עו"ד נעמה בנצקי

פסק דין

בתאריך 02.06.14 חתם יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א על צו הריסה מנהלי, שעל-פיו יש להרוס תוספת של בנייה על גג שביצע המערער. המדובר הוא בבניית קונסטרוקציה של עמודים וקורות מתכת התומכים בגדר של פח בגובה שני מטר, שהוצבה על סף הגג שמעל עסקו של המערער.

צו ההריסה קובע כי מדובר בתוספת בנייה בגג בשטח של 64 מ"ר וכי תוספת חריגה זו תיהרס.

אין מחלוקת כי לא הוצא היתר לבניית הגדר מעל גג עסקו של המערער.

המערער הגיש בקשה לבית המשפט לעניינים מקומיים בת"א לבטל את צו ההריסה המנהלי. אולם, לאחר שנכון למועד הדיון בבית משפט קמא לא הוגשה בקשה להיתר, דחה בית המשפט את הבקשה וכן דחה בקשה למתן ארכה נוספת לביצוע צו ההריסה המנהלי.

על החלטה זו של בית משפט קמא נסוב הערעור.

בדיון שהתקיים בערעור טען המערער כי הוא מנהל בית דפוס בשכונת התקווה בתל-אביב בבניין ישן שגגו שטוח. המערער אינו עושה כל שימוש בגג, אולם הגג בנוי בצורה כזו שמאפשרת גישה אליו מהבניינים הסמוכים. המערער



נתקל בתופעה שילדים מגיעים אל הגג דרך גגות הבניינים הצמודים לבית העסק של המערער, וחברת הביטוח המבטחת את עסקו של המערער דרשה ממנו, כתנאי לחידוש הביטוח, לבנות מעקה בטיחות על הגג באופן שימנע נפילתם של ילדים המשחקים על הגג.

המערער צירף תצלומים של בית העסק והמבנים הצמודים אליו. מדובר אכן בבניינים ישנים מאוד כאשר הגג מעל בית הדפוס של המערער בנוי בטון, הוא שטוח לחלוטין ואין כל מעקה הבולם נפילה של מי שנמצא על הגג, אל הכביש.

בתצלומים אף נראים ילדים המשחקים על הגג ועומדים בצמוד לסף שלו כאשר אין כל חוצץ בין הילדים לבין סכנת נפילתם החוצה מהגג.

המערער בנה אפוא, לאור דרישת חברת הביטוח, את מעקה הפח הנשען על קונסטרוקציית עמודי המתכת באופן שהגג נסגר מִצְדו החיצוני וילדים המגיעים אליו נבלמים על-ידי הגדר ואינם יכולים עוד ליפול אל מעבר לשטח הגג.

במהלך הדיון בבית המשפט נבחנה האפשרות להוציא היתר לבנייה שנעשתה, המערער שכר שירותיו של אדריכל שהגיש בקשה לקבלת היתר ומכאן ואילך החל מסע תלאתיו של המערער אל מול העירייה; ראשית, נדרש להוציא תיק מידע, לאחר מכן נדרש האדריכל להגיש תכניות ושרטוטים, ובסופו של דבר לא אושרה הבקשה מאחר שמדובר בבניינים ישנים ויש מגמה לחדש את פני השכונה והחשש של העירייה הוא הוא כי בעקבות בניית המעקה על-ידי המערער, ילכו שכנים נוספים בעקבותיו ואף הם יבנו בנייה ללא היתר.

הדיון נדחה מעת לעת על מנת לאפשר למצוא פתרון הולם לבעיה, שכן מדובר בתיק ייחודי שאיננו שגרתי בנושא של בנייה ללא היתר. בדרך כלל אדם הבונה תוספת לשטחו, נהנה מתוספת זו, אולם במקרה שלפנינו המערער אינו מפיק כל טובת הנאה מהבנייה שנעשתה. הגג לא נסגר על מנת שהמערער יוכל לעשות בו שימוש, למעשה אין למערער כל גישה מבית הדפוס שלו אל הגג, וכל תכליתה של הבנייה שנעשתה היא למנוע נפילתם של הילדים המגיעים לגג שמעל בית הדפוס מבניינים סמוכים, אל הכביש.

התשובה הסופית שנתקבלה על-ידי מחלקת ההנדסה של העירייה היא, כי ניתן יהיה להוציא היתר בנייה בתנאי שתכסית הבנייה במגרש תוקטן ל-70% תוך הצגת חישוב ברור ותיקון המפרט, וגובה המעקה על הגג יונמך למטר וחצי.

ביצוע דרישות אלה שהוצבו על-ידי העירייה לא ישיג את התכלית של הבטחת שלומם של ילדים המטפסים על הגג. גובה של מטר וחצי אינו מספיק כדי למנוע טיפוס של ילדים על המעקה, אלא יוביל למצב שבו נפילתם אל הכביש תהיה לא רק מגובה הגג, אלא גם מתוספת של מטר וחצי נוספים מעל הגג.

בית המשפט קמא נהג על-פי הדיון כאשר דחה את הבקשה לביטול צו ההריסה, שכן אין חולק שהגדר שבנה המערער על הגג נבנתה ללא היתר, וכל האלמנטים המשפטיים בהוצאת צו ההריסה מולאו. לפיכך, מבחינה משפטית, אין מקום לקבוע כי בית המשפט קמא טעה בהחלטתו ועל כן אני דוחה את הערעור ככל שהוא מתייחס לבקשה לביטול צו ההריסה.



לכאורה, בכך ניתן היה לסיים את הדיון בערעור כאשר התוצאה המעשית תהיה הסרת הגדר המונעת נפילת ילדים מהגג, והמערער עצמו לא יימצא אחראי לכך.

תפקידו של בית המשפט איננו רק לבדוק את לשון החוק היבשה ולאשר צווים שהוצאו כדין. תפקידו הוא תפקיד ציבורי שאמור לבדוק את תכלית הבנייה שנעשתה, אף שזו בוצעה שלא כדין.

מסיבה בטיחותית, לא נכון יהיה להסיר את המעקה שנבנה ולגרום בכך חלילה לסיכון חייהם של ילדים, שלא ניתן למנוע מהם את הגישה לגג מהבניינים הסמוכים. כנגד היגיון זה של הותרת המעקה על מכונו עומד הדין המחייב את ביצוע ההריסה וסותר את התכלית הבטיחותית שלשמה נבנה המעקה.

בנסיבות אלה, מבחינה משפטית, אינני רואה אפשרות חוקית לבטל את פסק דינו של בית המשפט קמא, שהורה על ביצוע צו ההריסה המנהלי, וכאמור, הערעור נדחה.

יחד עם זאת, לא אוכל להשלים עם מצב שבו הצו יבוצע וחייהם של ילדים יועמדו בסכנה, ועל כן אני מורה כי ביצוע צו ההריסה יעוכב לתקופה של חמש שנים מהיום. אם בתום תקופה זו לא יימצא פתרון של מתן היתר, או שבינתיים יהיו שינויים במבנים שבשכונה, ניתן יהיה להגיש בקשה בתום התקופה הנ"ל למתן ארכה נוספת לביצוע הצו.

להבהרת ספק, אין לראות בפסק דין זה כהנחיה המאפשרת לבתי המשפט לעניינים מקומיים לסטות מהוראות החוק ולהימנע מאישור צווי הריסה שהוצאו כדין. פסק דין זה מתייחס למקרה ייחודי של שמירה על חיי אדם, כאשר המערער לא הפיק כל טובת הנאה מביצוע הבניה.

מאחר שקיימת סתירה בין הדין, המחייב את ההריסה, שהוא לצידה של העירייה, לבין ההיגיון והשכל הישר המחייבים להימנע מביצוע ההריסה, שעומדים לצידו של המערער במקרה זה, אינני נותן צו להוצאות.

ניתן והודע היום, ט"ו טבת ה'תשע"ו, 27 דצמבר 2015, במעמד הצדדים.

צבי גורפינקל, שופט בכיר