



עפ"א 16727/04/18 - הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון נגד דוד בן לולו

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

עפ"א 16727-04-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון . נ' בן לולו

לפני כבוד השופטת עמיתה מרים סוקולוב
מערערים
נגד
המשיב
הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון על ידי עו"ד טל
דוד בן לולו

פסק דין

בפני ערעור על הכרעת דינו של בית המשפט לעניינים מקומיים בחולון (כב' השופט נ. אשכול) מיום 27.3.2018. (לרבות הכרעת הדין החלקית מיום 5.7.2017), לפיה זוכה המשיב בהכרעת הדין החלקית מבניית הגדר ובהמשך מכל העבירות נשוא כתב האישום, משימוש ללא היתר בשטח כמפורט בכתב האישום.

הרקע

נגד המשיב הוגש כתב אישום ביום 28.1.2015 אשר תוקן ביום 4.4.2016, לפיו במהלך חודש פברואר 2013 ביצע המשיב עבודות בניה במקרקעין ללא היתר, תחם שטח מתוך החצר המשותפת של הבניין לשימושו באמצעות גדרות מעץ בגובה של 2,5 מטר ושער ברזל.

המשיב כפר בעובדות כתב האישום ונשמעו הוכחות. לדבריו, הוא ביצע תיקון דקורטיבי בלבד לגדר. בהכרעת דין (חלקית) קבע בית משפט קמא כי לא הוצגו בפניו מידות אודות גובה גדר האבן שלגביה ניתן היתר ואודות גדר העץ אותה בנה המשיב מעליה. המשיב טען כי הוסיף גדר עץ בגובה 60 ס"מ והמפקח ציין כי גדר העץ הינה בגובה של 2,5 מטר. מאחר ולא ברור מהן מידות הגדר, לא ניתן לקבוע אם הגדר פטורה מהיתר לפי תקנות תכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר) התשע"ד-2014 (להלן: "תקנות הפטור") אם לאו.

בית משפט קמא קבע כי נותר ספק בעניין זה וזיכה את המשיב. עוד קבע בית משפט קמא כי לא הובאה כל ראיה לפיה נעשה שימוש בלתי חוקי בשטח כנטען על ידי המערערת. לטענת המשיב, השימוש נעשה בהסכמה ובתיאום עם השכנים. המשיב אף הציג הסכם שקיבל תוקף של פסק דין לעניין השימוש בשטח המשותף.



להלן בתמצית טיעוני המערערת:

1. המשיב הודה במספר הזדמנויות כי בנה את הגדר מעץ והשער נשוא כתב האישום (ת/5 ו - ת/8);
2. בדו"ח המסכם ת/6 של מפקח הבניה, מיום 6.10.2013 צויין כי נבנתה גדר בגובה 2,5 מטר מעל חומת בטון קיימת והוסף שער ברזל.
3. שגה בית משפט קמא בכך שקבע כי קיים ספק שמא מדובר בגדר הפטורה מהיתר לפי תקנות הפטור. הגדר איננה עומדת בתנאים המצטברים הקבועים בתקנות הפטור ועל כן איננה פטורה מהיתר. בהתאם לתקנות הפטור גובה הגדר לא יעלה על 1.5 מטרים מעל הקרקע וכן כי הגדר איננה נמצאת בחזית המגרש הפונה לרחוב או לשטח ציבורי.
4. המשיב הודה בת/8 כי החליף את השער שהיה ובנה שער גבוה יותר. כידוע להריסה ולבניה בשנית יש צורך בהיתר.
5. גם אם נניח כי פעל המשיב בתיאום עם שכניו, הדבר איננו פוטר אותו מלקבל היתר בניה כדין ומאחר ולדבריו הוא עושה שימוש בחריגת הבניה שבנה, יש להרשיעו גם בעבירת השימוש.

דין והכרעה

המשיב לא הופיע היום במועד הדיון, למרות שזומן כדין כמפורט בפרוטוקול וב"כ המערערת המתין באולם בית המשפט עד לשעה 10:00.

לאחר ששמעתי את טיעוני ב"כ המערערת ובחנתי את חומר הראיות שבתיק בית משפט קמא, שוכנעתי כי דין הערעור להתקבל לגבי בניית הגדר מעץ והשער.

אין חולק כי המשיב בנה תוספת גדר מעץ מעל גדר הבטון (לה ניתן היתר). בכך הודה במספר הזדמנויות, לרבות בת/5 ובת/8. בית משפט קמא קבע כי

מאחר והמערערת לא הוכיחה מה גובה גדר הבטון ומה גובה גדר העץ, נותר ספק בליבו שמא הגדר פטורה מהיתר לפי תקנות הפטור.

אכן כפי שטענה המערערת בהתאם סעיף 5(א) לתקנות הפטור שעניינו הקמת גדר, יש צורך במספר תנאים מצטברים על מנת שהגדר תהיה פטורה מהיתר. בין היתר, שגובה הגדר מפני הקרקע משני צידי הגדר, לא יעלה על 1.5 מטר וכי הגדר שהוקמה איננה נמצאת בחזית המגרש הפונה לרחוב או לשטח ציבורי פתוח.

בעניינינו, מהתמונות שהוגשו לבית משפט קמא, אני למדה כי הגדר פונה לשטח ציבורי פתוח.

זאת ועוד, לדברי המפקח מדובר בגדר בגובה 2.5 מטר (עמ' 4 לפרוטוקול מיום 5.7.2018 שורות 2-17). אכן בת/2



צוין כי גדר העץ הינה בגובה של 1 מטר, נבנתה מעל גדר אבן קיימת. כן צוין כי התקבל היתר לבניית גדר האבן בגובה 1.04 מטר. אולם גם בהתאם לנתונים הללו, גובה הגדר עולה על המותר בהתאם לתקנות הפטור.

המשיב הודה כי בנה גדר עץ בגובה 60 ס"מ על גבי גדר אבן קיימת (ראה פרוטוקול מיום 19.9.2017 שורות 20-21) ובחקירתו באזהרה מיום 6.8.2013 צוין כי גובה הגדר הינו פחות מ 2 מטרים. אולם לא טען כי גובהה איננו עולה על 1.5 מטר.

ממכלול הראיות הללו, אני למדה כי הגדר היתה גבוהה מהגובה המקסימלי המותר לפי תקנות הפטור שהוא כאמור 1.5 מטר. זאת בנוסף לכך שהגדר פנתה לשטח ציבורי.

לעניין השער, המשיב הודה בת/8 כי החליף את השער הקיים בשער גבוה יותר. כידוע, להחלפת בנייה ישנה בחדשה, נדרש היתר כחוק.

בהתייחס למסמכים שהוגשו לבית משפט קמא לגבי הסכמים בין השכנים בעניין השטח המשותף, לא מצאתי כי שגה בית משפט קמא כאשר קבע כי לא הוכח שהמשיב משתמש ללא היתר בשטח המשותף שגודר על ידו. אולם, אין בכך כדי לפטור אותו מהצורך לקבל היתר בניה כחוק לגדר ולשער שבנה.

אי לכך ולאור כל האמור לעיל, אני מקבלת את הערעור ומרשיעה את המשיב בבנייה ללא היתר של הגדר מעץ מעל גדר הבטון ושל השער.

הדין יוחזר לבית משפט קמא בעניין הטיעונים לעונש וגזר הדין.

ניתן היום, ט"ז סיוון תשע"ח, 30 מאי 2018, בהעדר הצדדים.