



# עפ"א 21412/12 - אלי מור נגד רון חולדי - י"ר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו

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

עפ"א 17-12-21412 מ/or נ' רון חולדי - י"ר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו

לפני כבוד השופטת עמיתה מרום סוקולוב  
המערער אלי מ/or ע"י עו"ד קרני מ/or  
נגד רון חולדי - י"ר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל  
המשיב אביב-יפו ע"י עו"ד לוי

## פסק דין

בפני ערעור על החלטת בית המשפט לעניינים מקומיים בתל-אביב (כב' השופט ע. מסארווה) מיום 29.10.17, לפיה נדחתה בקשה של המערער לביטול צו הריסה מנהלי שניתן ביום 10.7.17, לגבי קונסטרוקציה ממתקת בקומעה העליונה במרפסת פתוחה בבניין ברוח' ויס יעקב 2 בתל-אביב.

## **הרקע**

צו הריסה המנהלי ניתן ביום 10.7.17 לגבי מבנה שנבנה במרפסת פתוחה בין קיר חיצוני של הבניין בצד ממעקות מזוכקית. בנייתה קונסטרוקציה ממתקת עמודים וקורות עם מסילות. לטענת המערער מדובר בבנייה הפטורה מהיתר לפי תקנות הפטור.

המשיב התנגד לביטול צו הריסה המנהלי וטען כי אין מדובר בסככת צל אלא בקונסטרוקציה של עמודים וקורות ממתקת. בית משפט קבע כי הוא מקבל את טענת המשיב: "**הkonstruktsiya והkorotot והmengenon chashmeli - משנים את מהות המבנה מסככה שנൂude להצללה לתוספת גג למרפסת**". עוד קבע בית משפט קמא כי לא נפל גם בהסתמכו מהנדס המשיב על "**תו צרי עבדתם של מפקחים אחרים מטעמו לא כל שכן כאשר מדובר במהנדס שביקר במקום אך הסתפק בצילום המרפסת ממפלס הרחוב**".

## **להלן בתמצית נימוקי הערעור**

1. שגה בית משפט קמא בהタルמו מההודעה על הקמת מבנה פטור מהיתר בניה שהוגשה בדיון על ידי

עמוד 1

כל הזכויות שמורות לאתר פסקי דין - [verdicts.co.il](http://verdicts.co.il)

המערער 21 ים לאחר סיום הבניה.

2. שגה בית משפט קמא בכר שקבע כי מדובר במבנה טעון יותר ובכר שלא אפשר לוועדה המקומית ליתן החלטתה בעניין.
3. שגה בית משפט קמא בקביעתו כי מדובר בחלוקת שעיקרה משפטית מאחר ויש מחלוקת שעיקרה עובדתי ולא משפטי.
4. שגה בית משפט קמא כאשר קבע כי סככת צל חשמלית הינה מבנה מורכב שאיןנו מתאים להגדירה בתקנות הפטור, של בניה פשוטה, כאשר בתקנות המהנדסים והדריכלים מוגדר המבנה דן כ"מבנה פשוט".
5. מאחר ומדובר בעניין שטרם נידון בפסקה קל וחומר שיש לשמעו עדויות של אנשי מקצוע וראיות לצורך בירור הפלוגתא.

## **דין והכרעה**

לאחר ששמעתי את טיעוני הצדדים ועינתי בחומר הראות שבתיק בית משפט קמא ובמסמכים לצורפו לערעור, הגעתني למסקנה כי דין הערעור להדחות.

כפי שקבע בית משפט קמא סבורתני כי המחלוקת בעניינו הינה מחלוקת משפטית ולא מחלוקת עובדתית. הbuilding צולמה בעיצומה וצולמה אף בסיוםה ואין כל פגמ בכר שצולמה ממפלס הרחוב או מקום אחר כל עוד ניתן להבחן היטב בפרטיה הבנין. גם המערער צירף מטעמו את צילומי הבניה, שירותים ומידות המבנה. כאמור לא מצאתי כי קיימת מחלוקת עובדתית אמיתית על מהות הבניה ורכיבתה. המחלוקת הינה משפטית, האם מדובר בבניה הטעונה יותר או האם הבניה דן חוסה תחת תקנות הפטור.

ברום אתיחס לשאלת זו יש להתייחס למספר טענות נוספת על ידי ב"כ המערער ואשר עניין פגמים בתצהיר של המהנדס והעובדה שלא נשמעו עדים בדיון בקשה לביטול צו הריסה המנהלי, אלא הוגשו מסמכים בלבד לפי הוראות בית משפט קמא.

לא מצאתי כי נפל פגם בתצהירו של המהנדס מטעם המשיב שתצהירו תmr בבקשתו למתן צו הריסה מנהלי. המצהיר רשאי היה להסתמך על חומר שנאסף על ידי עובדייו וכך עשה. הוא אף ביקר וראה המבנה. המבנה צולם הן ביום 3.7.17 במהלך הבניה והן לאחר שהושלמה הבניה ביום 4.7.17. תМОנות הבניה ברורות לחלוון ומדוברות בעד עצמן.

בבקשה לביטול צו החרישה המנהלי שהגיש המערער התקנים דין כחוק במעמד הצדדים ונשמעו טיעונים ובהതאם להוראות בית משפט קמא הוגש על ידי הצדדים מסמכים. לאחר והתרשמתי כי המחלוקת הינה משפטית במהותה, האם יש צורך בהיתר לבניה נשוא הדיון אם לאו, בנסיבות הללו אכן לא היה צריך לחקור את המהנדס, המפקח או להביא עדים אחרים ובית משפט קמא רשאי היה מהטעמים שפירט בהרחבת החלטתו, ליתן את ההחלטה בהליך דין, בהסתמך על חומר הראות שהונח לפניו. שוכנעתי כי לא נגרם כל נזק לumarur בעקבות כך שלא הובאו עדים ולא נחקרו המצהירים.

כאמור, התמונות והמסמכים שהגיש המערער עצמו מדברים בעד עצם. אין חולק באשר לקיומה ולטיבה של הבניה על המרפסת השאלה היא האם המבנה דין נכלל בוגדר תקנות הפטור אם לאו.

ב"כ המערער טוען (סעיף 21 לערעור) כי העובדה שמדובר בעניין שטרם נידון בפסקה מציריך שימוש עדויות של אנשי מקצוע וחקירתם. מאחר וכאמור מדובר בסוגיה משפטית, הפרשנות שיש ליתן להוראת תקנה 11(ג) לתקנות הפטור, אין צורך לשמע עדים בעניין זה אשר יתנו פרשנות לתקנות הללו, או יביעו את דעתם בעניין. בית משפט קמא מוסכם ואף חיב במקורה זה ליתן את פרשנותו/החלטהו בעניין שהובא לפניו לדין גם אם הנושא טרם נידון בפסקה, ואין כל רלבנטיות לדעותיהם של אנשי מקצוע כאלה או אחרים באשר לפרשנות התקנות.

גם העובדה שעל פי תק' המהנדסים והאדריכלים (ס' 19 להודעת הערעור) מדובר ב"מבנה פשוט" אין בה רלבנטיות לנושא העומד לדין. בימה"ש קמא לא קבוע כי תקנות הפטור איןחולות במקורה זה מאחר ומדובר במבנה מורכב. הוא קבוע כי המבנה עצמו מורכב מ"חלקים שונים הכלולים עמודים, קירות, מסילות ווילונות מנגןן חשמלי...." (עמ' 3 ש' 11-9)

זאת ועוד, אין כל קשר בין הדיווח שמסר המערער לעיריה על הקמת מבנה פטור מהיתר בניה, לבין החלטת בית משפט קמא בבקשת המערער לביטול צו החרישה המנהלי.

באשר לפרשנות הוראת תקנה 11 (ג) לתקנות הפטור -

תקנה 11 (ג) לתקנות הפטור עניינה סככת כל המרכיבת מאירג המתו על גבי עמודים ותו לא. במקרה שלפנינו כפי שניתן לראות בבירור בתמונות שצופו, אין מדובר באירג מתח על עמודים, אלא בكونסטרוקציה ממתקת שהוקמה על המרפסת והכוללת עמודים, קירות ומסילות וכן קוריי המופעל באמצעות מנגןן חשמלי. בתקנה דין כאמור, צוינו עמודים בלבד, ללא קירות ומסילות ומתקן הנitin לפתחה ולסירה על ידי מנגןן חשמלי. מבנה שכזה בהתאם לנוסח תקנה 11 (ג) לתקנות הפטור, איננו פטור מהיתר בניה כנטען על ידי ב"כ המערער.

אי לך ולאור כל האמור לעיל מאחר ולא מצאתי כי שגה בית משפט קמא בשיקוליו או בהחלטתו המפורטת והמנומקת ואני דוחה את הערעור.

ניתן היום, ח' שבט תשע"ח, 24 ינואר 2018, בהעדר הצדדים.

עמוד 3

כל הזכויות שמורות לאתר פסקי דין - [verdicts.co.il](http://verdicts.co.il)

