



עפ"א 21412/12/17 - אלי מור נגד רון חולדאי - יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב-יפו

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

עפ"א 21412-12-17 מור נ' רון חולדאי - יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב-יפו

לפני	כבוד השופטת עמיתה מרים סוקולוב
המערער	אלי מור ע"י עו"ד קרני מור
נגד	
המשיב	רון חולדאי - יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל 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 בקשתו של המערער לביטול צו הריסה מנהלי שניתן ביום 10.7.17, לגבי קונסטרוקציה ממתכת בקומה העליונה במרפסת פתוחה בבנין ברח' וייס יעקב 2 בתל-אביב.

הרקע

צו ההריסה המנהלי ניתן ביום 10.7.17 לגבי מבנה שנבנה במרפסת פתוחה בין קיר חיצוני של הבנין בצמוד למעקות מזכוכית. נבנתה קונסטרוקציה ממתכת עמודים וקורות עם מסילות. לטענת המערער מדובר בבניה הפטורה מהיתר לפי תקנות הפטור.

המשיב התנגד לביטול צו ההריסה המנהלי וטען כי אין המדובר בסככת צל אלא בקונסטרוקציה של עמודים וקורות ממתכת. בית משפט קמא קבע כי הוא מקבל את טענת המשיב: **"הקונסטרוקציה והקורות והמנגנון החשמלי - משנים את מהות המבנה מסככה שנועדה להצללה לתוספת גג למרפסת"**. עוד קבע בית משפט קמא כי לא נפל פגם בהסתמכות מהנדס המשיב על **"תוצרי עבודתם 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 בהתעלמו מההודעה על הקמת מבנה פטור מהיתר בניה שהוגשה כדין על ידי



המערער 21 יום לאחר סיום הבניה.

2. שגה בית משפט קמא בכך שקבע כי מדובר במבנה טעון היתר ובכך שלא אפשר לוועדה המקומית ליתן החלטתה בענין.
3. שגה בית משפט קמא בקביעתו כי מדובר במחלוקת שעיקרה משפטי מאחר ויש מחלוקת שעיקרה עובדתי ולא משפטי.
4. שגה בית משפט קמא כאשר קבע כי סככת צל חשמלית הינה מבנה מורכב שאיננו מתאים להגדרה בתקנות הפטור, של בניה פשוטה, כאשר בתקנות המהנדסים והאדריכלים מוגדר המבנה דנן כ"מבנה פשוט".
5. מאחר ומדובר בענין שטרם נידון בפסיקה קל וחומר שיש לשמוע עדויות של אנשי מקצוע וראיות לצורך בירור הפלוגתא.

דין והכרעה

לאחר ששמעתי את טיעוני הצדדים ועיינתי בחומר הראיות שבתיק בית משפט קמא ובמסמכים שצורפו לערעור, הגעתי למסקנה כי דין הערעור להדחות.

כפי שקבע בית משפט קמא סבורתני כי המחלוקת בענייננו הינה מחלוקת משפטית ולא מחלוקת עובדתית.

הבניה צולמה בעיצומה וצולמה אף בסיומה ואין כל פגם בכך שצולמה ממפלס הרחוב או ממקום אחר כל עוד ניתן להבחין היטב בפרטי הבניה. גם המערער צירף מטעמו את צילומי הבניה, שירותים ומידות המבנה. כאמור לא מצאתי כי קיימת מחלוקת עובדתית אמיתית על מהות הבניה ורכיביה. המחלוקת הינה משפטית, האם מדובר בבניה הטעונה היתר או האם הבניה דנן חוסה תחת תקנות הפטור.

בטרם אתייחס לשאלה זו יש להתייחס למספר טענות נוספות שהועלו על ידי ב"כ המערער ואשר עניינן פגמים בתצהיר של המהנדס והעובדה שלא נשמעו עדים בדיון בקשה לביטול צו ההריסה המנהלי, אלא הוגשו מסמכים בלבד לפי הוראות בית משפט קמא.

לא מצאתי כי נפל פגם בתצהירו של המהנדס מטעם המשיב שתצהירו תמך בבקשה למתן צו הריסה מנהלי. המצהיר רשאי היה להסתמך על חומר שנאסף על ידי עובדיו וכך עשה. הוא אף ביקר וראה המבנה. המבנה צולם הן ביום 3.7.17 במהלך הבניה והן לאחר שהושלמה הבניה ביום 4.7.17. תמונות הבניה ברורות לחלוטין ומדברות בעד עצמן.



בבקשה לביטול צו ההריסה המנהלי שהגיש המערער התקיים דיון כחוק במעמד הצדדים ונשמעו טיעונים ובהתאם להוראות בית משפט קמא הוגשו על ידי הצדדים מסמכים. מאחר והתרשמתי כי המחלוקת הינה משפטית במהותה, האם יש צורך בהיתר לבניה נשוא הדיון אם לאו, בנסיבות הללו אכן לא היה צורך לחקור את המהנדס, המפקח או להביא עדים אחרים ובית משפט קמא רשאי היה מהטעמים שפירט בהרחבה בהחלטתו, ליתן את ההחלטה בהליך דנן, בהסתמך על חומר הראיות שהונח בפניו. שוכנעתי כי לא נגרם כל נזק למערער בעקבות כך שלא הובאו עדים ולא נחקרו המצהירים.

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

ב"כ המערער טוען (סעיף 21 לערעור) כי העובדה שמדובר בענין שטרם נידון בפסיקה מצריך שמיעת עדויות של אנשי מקצוע וחקירתם. מאחר וכאמור מדובר בסוגיה משפטית, הפרשנות שיש ליתן להוראת תקנה 11(ג) לתקנות הפטור, אין צורך לשמוע עדים בענין זה אשר יתנו פרשנות לתקנות הללו, או יביעו את דעתם בענין. בית משפט קמא מוסמך ואף חייב במקרה זה ליתן את פרשנותו/החלטתו בענין שהובא בפניו לדיון גם אם הנושא טרם נידון בפסיקה, 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 לדיון. ביהמ"ש קמא לא קבע כי תקנות הפטור אינן חלות במקרה זה מאחר ומדובר במבנה מורכב. הוא קבע כי המבנה עצמו מורכב מ "**חלקים שונים הכוללים עמודים, קירות, מסילות ווילונות מנגנון חשמלי**" (עמ' 3 ש' 9-11)

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 ההריסה המנהלי.

באשר לפרשנות הוראת תקנה 11 (ג) לתקנות הפטור -

תקנה 11 (ג) לתקנות הפטור עניינה סככת צל המורכבת מאריג המתוח על גבי עמודים ותו לא. במקרה שלפנינו כפי שניתן לראות בבירור בתמונות שצורפו, אין מדובר באריג מתוח על עמודים, אלא בקונסטרוקציה ממתכת שהוקמה על המרפסת והכוללת עמודים, קורות ומסילות וכן קירוי המופעל באמצעות מנגנון חשמלי. בתקנה דנן כאמור, צוינו עמודים בלבד, ללא קורות ומסילות ומתקן הניתן לפתיחה ולסגירה על ידי מנגנון חשמלי. מבנה שכזה בהתאם לנוסח תקנה 11 (ג) לתקנות הפטור, איננו פטור מהיתר בניה כנטען על ידי ב"כ המערער.

אי לכך 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.

