



ת"פ 31280/02/20 - שלמה צברי נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב

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

עתפ"ב 31280-02-20 צברי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב

לפני	כבוד השופט אברהם הימן
המערער	שלמה צברי
נגד	
המשיבה	הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב

פסק דין

לפני ערעור על החלטת בית משפט לעניינים מקומיים בתל אביב-יפו (כב' השופטת ע' יעקובוביץ) מיום 29.12.19 אשר דחתה בקשה לביטול צו הריסה מנהלי מס' 1372-2019 שהוצא על ידי המשיבה ביום 12.8.19 בהתאם להוראות סעיף 221(ב) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה") כנגד מצללה שהוקמה בחצר בית במקרקעין שברחוב שביל הניצנים 8 בתל אביב, הידועים כגוש/חלקה 328/6150.

המדובר במצללה שהוקמה בחזית הנכס כשהיא עשויה מקונסטרוקציית עץ (עמודים וקורות) עם עמודים המושענים על גבי גדר המגרש בשטח של כ-14 מ"ר ובגובה של כ-2.5 מ'.

בית משפט קמא דחה, כאמור, את בקשת המערער לביטול צו ההריסה המנהלי הן על יסוד הקביעה כי המערער, המחזיק בנכס בבעלות משותפת, אינו בעל מעמד לבקש את ביטול צו ההריסה והן על יסוד הקביעה כי לא הוכיח טענה לאכיפה בררנית ולא הפריך את חזקת התקינות של הרשות, אשר הגישה פירוט של המצב המשפטי ביחס לכל אחד מהמקרים אליהן התייחסה הטענה לאכיפה בררנית.

המערער טוען כי שגה בית משפט קמא בכל אחת משתי קביעותיו בעניין זכות העמידה ובעניין הטענה המקדמית, וכי שגה כאשר לא נדרש למחלוקת המהותית בעניין היות הבנייה פטורה מהיתר.

באשר לקביעה כי המערער המחזיק בחלק מהזכויות בנכס אינו רשאי להגיש בקשה לביטול צו ההריסה מטעמו בלבד, טען המערער כי הוא זה שבנה בעצמו את מצללה בחצר הנכס והוא העושה שימוש בלעדי בנכס בהסכמת אחיו מר ניר צברי. המערער צירף לכתב הערעור העתק נסח טאבו שהופק ביום 26.3.20, לפיו הוא בעלים משותף של זכויות החכירה במקרקעין יחד עם אחיו צברי ניר ואביהם מר צברי גד, כאשר לשני האחים רשומה הערת אזהרה על חלקו של האב. כמו כן צירף מכתב החתום על ידי צברי לפיו הלה אינו מתנגד לבקשה לביטול צו ההריסה. לשיטת



המערער, בנסיבות אלה רשאי הוא להגיש את הבקשה לביטול צו ההריסה לפי שהוא בבחינת הנפגע ממתן הצו.

באשר לטענה של אכיפה בררנית, טוען המערער כי מעת שהצביע על מקרים אחרים שלא נאכפו על ידי המשיבה, עבר הנטל אל המשיבה להפריך אכיפה בררנית. לטענת המערער, הפירוט שמסרה המשיבה באשר למקרים האחרים של בניית פרגולות בבתי הסמוכים לביתו של המערער אינו מסביר את העדר השוני העובדתי והדמיון בין הפרגולה שבנה הוא לבין פרגולות שבנו שכניו, ואין בכוונתה של המשיבה לנקוט באמצעי אכיפה בעתיד באותם מקרים כדי ללמד על עמידתה בחזקת התקינות. המערער סבור כי המשיבה נקטה נגדו באכיפה בררנית, כאשר הוציאה נגדו צו הריסה בעוד ששכנו הנהנה מבנייה בלתי חוקית דומה נהנה מהעדר אכיפה משום התיישנות.

לגופו של צו ההריסה, טוען המערער כי המצללה שבנה פטורה מהיתר משום שנבנתה בהתאם להוראות הפטור שבחוק וכי לא חל איסור על בניית מצללה כאמור בשטח בית פרטי להבדיל מבנייתה בדירה המצויה בקומת קרקע בבניין. המערער טען כי בהתאם לדרישת החוק, דיווח לרשות על הקמת המצללה כעבודה הפטורה מהיתר, וצירף דיווח מיום 5.9.19 על הבנייה הנטענת ביום 22.7.19 ואישור של מהנדס בנין אשר בדק את המצללה והתאמתה לתנאי הפטור ומצא כי היא מעוגנת ויציבה.

בדיון שהתקיים לפני ביום 8.3.20 שמעתי את טיעוני הצדדים.

באת כוח המשיבה טענה כי המצללה שבנה המערער אינה עומדת בכל התנאים והדרישות שנקבעו בתקנות הפטור ומנוגדת להנחיות המרחביות הקובעות שאין לבנות פרגולה בחזית בניין וכזו הנשענת על הגדר שבקו המגרש. באת כוח המשיבה טענה כי נקיטת הליכים נגד פרגולות בבתי אחרים עליהם הצביע המערער בעתיד אינה ממעיטה מהעבירה שביצע המערער.

בתגובה לטענות באת כוח המשיבה, טען המערער כי מטיעוניה הוא שומע לראשונה שהמצללה שבנה צריכה לסגת מקו המגרש, ושב וטען שבניית מצללה בחזית בניין מותרת היות וההנחיה התכנונית מתייחסת לבניין משותף ולא לבית פרטי.

לאחר שקראתי את החלטת בית משפט קמא ונתתי דעתי לטענות הצדדים, מצאתי כי דין הערעור להידחות.

בית משפט קמא דחה, כזכור, את בקשת המערער לביטול צו ההריסה משום שקבע כי הזכות להתנגד לצו ההריסה אינה מוקנית למערער שהוא בעלים של חלק מהזכויות בנכס לגביו הוצא צו הריסה, מקום בו לא צורפו יתר הבעלים בנכס כצד לבקשה.

המערער טען בפני בית משפט קמא כי הוא בנה את הבנייה מושא ההיתר וכי הוא מתגורר בנכס, בהסכמת אחיו, וכי לשניהם, המחזיקים במחצית מהזכויות בנכס, רשומה הערת אזהרה על חלקו של אביהם הוא בעלים נוסף במחצית הנותרת. לכתב הערעור צירף המערער מכתב עליו חתום אחיו לפיו אין האח מתנגד לבקשה לביטול צו ההריסה, אך לא צורפה עמדתו של הבעלים הנוסף במחצית הזכויות במקרקעין.



בחנתי את טענות המערער בעניין זה ואני סבור כי לא נפלה שגגה בקביעת בית משפט קמא כי למערער אין מעמד לבקש את ביטול צו ההריסה וכי קביעתו זו מבוססת בדין. כידוע מעמד זה מוקנה למחזיק כדין הרואה עצמו נפגע מצו ההריסה. המערער טוען כי הוא מחזיק במקרקעין באופן בלעדי, אולם לא הוכח כי זו החזקה כדין. לפני בית משפט קמא לא הובאה הסכמת אחיו של המערער להחזקתו הבלעדית של המערער בנכס ולבקשה לביטול הצו. אף אם הייתה מובאת בפני בית משפט קמא הסכמה כאמור, כפי שהובאה בהליך הערעור דנן, ממילא לא היה בכך להקנות בידי המערער מעמד של מחזיק כדין הרשאי לבקש את ביטולו של הצו. זאת משום שלא הובאה הסכמתו של השותף הנוסף המחזיק במחצית מהזכויות במקרקעין, אף אם הוא אביהם של שני השותפים האחרים, ומשום שאין בקיומה של הערת אזהרה ללמד, כשלעצמה, על זכותו של המערער ואחיו להחזיק בנכס.

משלא הוכיח המערער זכות של מחזיק כדין לבקש את ביטולו של צו ההריסה, לא היה מחובתו של בית משפט קמא להידרש לבקשתו לביטול צו ההריסה משום כשרות הבנייה ואכיפה ברחביה. עם זאת, משנשמעו טענות הצדדים בעניינים אלה במסגרת הערעור, אתייחס אליהן בקצרה, בבחינת למעלה מן הנדרש, ואסביר את הבסיס המצדיק דחייה של טענות המערער.

אין חולק כי מדובר במצללה שנבנתה ללא היתר בחזית בית פרטי כשהיא נשענת באמצעות עמודים על גדר המגרש.

מתוך טיעוני באת כוח המשיבה הוברר כי בשל מאפייניה אלה אין המצללה עומדת בכל תנאי הפטור שבתקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד-2014 ובתנאי ההנחיות המרחביות שקבעה המשיבה בהתאם לסמכותה לפי תיקון 101 לחוק התכנון והבניה.

טיעוניו של המערער לפני לא סתרו, למעשה, העובדה כי המצללה שבנה הוא בחזית המגרש אינה חוקית, ולא מצאתי יסוד משפטי לטענתו כי האיסור על בניית מצללה בחזית דירה בקומת קרקע, המצוי בהנחיות המרחביות, מתייחס לבניין משותף דווקא ולא לבית פרטי. למעלה מן הצורך, יצוין כי המערער צירף אמנם מסמכי דיווח על ביצוע עבודה הפטורה מהיתר שהגיש למשיבה, אלא שמדובר בדיווח שנעשה בדיעבד, דהיינו- במועד שלאחר מועד הוצאת צו ההריסה, ומבלי שהוכח כי דיווח זה נעשה בתוך 45 ימים ממועד ביצועה של הבנייה.

אני דוחה, אפוא, טענת המערער כי צו ההריסה הוצא שלא כדין וכנגד בנייה מותרת הפטורה מהיתר.

הוא הדין באשר לטענת המערער בדבר אכיפה ברחביה. כידוע, אין בסיס לטענה כי אי אכיפה במקרים מסוימים חוסים תחת ההגדרה של אכיפה ברחביה פסולה. די בכך שהמשיבה בדקה את כל המקרים עליהם הצביע המערער כמקרים בהם לא נעשתה אכיפה, ומסרה פירוט, ממנו עולה כי חלק מהמקרים התיישנו, חלק נמצאו ככאלה שאינם מצדיקים אכיפה וחלק הועברו למסלול של אכיפה. אמנם מדובר באכיפה מאוחרת, אולם לא הוכח כי זו נובעת משיקולים פסולים או זרים, המפריכים את חזקת התקינות העומדת לצד המשיבה. טענת המערער כי האכיפה בעניינו נעשתה בעקבות תלונת שכנו שבאה על רקע היחסים העכורים ביניהם, היא בבחינת השערה, וממילא אין בה לבסס אכיפה ברחביה פסולה.



סוף דבר, הערעור נדחה.

צו ההריסה יבוצע לאלתר.

המזכירות תעביר את פסק הדין לצדדים.

ניתן היום, כ"ז אדר תש"פ, 23 מרץ 2020, בהעדר הצדדים.