



ת"פ 3144/07/19 - שי ישראל נגד מדינת ישראל

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

עתפ"ב 3144-07-19 ישראל נ' מדינת ישראל

לפני	כבוד השופטת עמיתה מרים סוקולוב
מערער	שי ישראל
נגד	ע"י ב"כ עו"ד מורן גור ומשה בן אהרון
משיבה	מדינת ישראל
	ע"י ב"כ עו"ד נעמה בנצקי

פסק דין

בפניי ערעור על החלטת בית המשפט לעניינים מקומיים בתל אביב (כב' השופטת ע' יעקובוביץ) מיום 22.5.19 לפיה נדחתה בקשת המערער לעיון חוזר בבקשה לביטול צו ההריסה המנהלי, שניתן ביום 22.2.19 לגבי בניית שתי פרגולות בשטח של 24 מ"ר ו-10 מ"ר בגג הבניין, ללא היתר כחוק.

ה רק ע

בתאריך 22.2.19 ניתן צו הריסה מנהלי להריסת שתי פרגולות עשויות מחומר קל בשטח של 24 מ"ר ו-10 מ"ר, שנבנו ללא היתר כדון, בגג בניין שברחוב פנקס דוד צבי 69, תל אביב בהתאם להוראות סעיף 221 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").

המערער הגיש לבית משפט קמא בקשה לביטול צו ההריסה והבקשה נידונה ביום 14.4.19. המשיבה טענה כי הפרגולות ניבנו בשטח משותף שאינו שייך למבקש, כאשר התכנית שחלה על הבניין מתירה במקום בניה של מתקנים טכניים בלבד. בניית הפרגולות ללא היתר מוצמדת לבניה בלתי חוקית אחרת, חדר יציאה לגג, שנבנה גם הוא ללא היתר כדון.

המערער טען כי הוא מצוי בשלב הכשרת בניית הפרגולות, וכי בוצע דיווח לרשות, בהתאם לדרישת החוק. עוד ציין, כי אף לא מדובר בפרגולה אלא ב"אלמנט מברזל בניה קלה... הותקן על מנת שצמחיה תטפס עליו", שנכנס בגדרי המונח "מתקן טכני" כמפורט בתכנית החלה על הבנין.

ביום 15.5.19 דחה בית משפט קמא את בקשת המערער מן הטעם כי לפחות צלע אחת של הפרגולה נשענת על קיר



החדר שנבנה ללא היתר. לפיכך, דין הפרגולה כדין המבנה אליו חוברה, קרי: מדובר בבניה שלא כדין הטעונה הריסה וצו ההריסה המנהלי אושר לביצוע החל מיום 1.6.19.

ביום 20.5.19 הגיש המערער "הודעת עדכון מטעם המבקש אגב הסרת האלמנטים ובקשה לעיון חוזר בהחלטה בבקשת ביטול צו הריסה בשל נסיבות חדשות שלא היו ידועות לביהמ"ש". ביום 22.5.19 דחה בית משפט בקשה זו וציון כי החלטתו מיום 15.5.19 "שרירה וקיימת".

המשיבה טענה כי אין מקום ליתן היתר למבנה דנן והציגה את החלטת ועדת הערר לתכנון ובניה מיום 15.1.18 לפיה, הערר שהגיש המערער להכשרת המבנה דנן נדחתה.

על החלטה זו הוגש הערעור שבפני. כמו כן, הוגשה בקשה לעיכוב ביצוע עד למתן פסק דין בערעור, אשר נדחתה. יודגש כי בפועל, מדובר בערעור על החלטת בית משפט קמא מיום 15.5.19 שדחתה את הבקשה לביטול צו ההריסה המנהלי.

להלן בתמצית נימוקי הערעור:

1. שגה בית משפט קמא שכן לאור הוראות תקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד-2014 (להלן: "תקנות הפטור") הרי שמדובר בבניה הפטורה מהיתר. לפיכך, מאחר ומדובר בבניה כדין, לא התקיימו הדרישות למתן צו ההריסה המנהלי לפי החוק.
2. שגה בית משפט קמא שכן המדובר, לכל היותר, ב"עבודה מצומצמת" לפי תקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת), תשס"ג-2003 (להלן: "תקנות עבודה מצומצמת"), שנעשתה בהתאם להנחיות המרחביות של המשיבה.
3. המערער בנה את בנייתו בתום לב וללא כל כוונה רעה מצדו לעבור עבירה. הותרת הפרגולה לא תגרום נזק לציבור והריסת הפרגולות תביא לכדי תוצאה בלתי מידתית ובלתי סבירה בעליל.
4. שגה בית משפט קמא שכן המערער דיווח על ביצוע עבודות אלו כדין, במסגרת 45 הימים העומדים לרשותו לדיווח. המשיבה בחרה להכריז על הבניה כבלתי חוקית עוד בטרם חלף מניין הימים לבחינתה את בקשת המערער בהתאם לדיווח.
5. שגה בית משפט קמא שכן הטענה לעניין חיבור הפרגולות למבנה שלכאורה נבנה ללא היתר כדין, הופרכה בטענות המערער בהליך בפני בית משפט קמא והן בתמונות שצירף לבקשתו לעיון חוזר. כפי שניתן להיווכח, הפרגולות הללו אינן מחוברות עוד לחדר היציאה לגג, אלא לפיר קירות הבניין.
5. שגה בית משפט קמא בהחלטתו שכן המדובר בצו הריסה מינהלי פגום, מן הטעם שניתן מבלי שהמהנדסים ביקרו במקום.

דין והכרעה



לאחר ששמעתי את טיעוני באי כוח הצדדים ועיינתי בחומר הראיות שבתיק בית משפט קמא, שוכנעתי כי דין הערעור להידחות מהטעמים שיפורטו בהמשך.

בהחלטתו מיום 15.5.19 קבע בית משפט קמא, כי הפרגולות נשוא הליך זה נבנו כשהן נשענות על מבנה בלתי חוקי - חדר יציאה לגג שנבנה על גג הבניין ללא ההיתר, ולכן הפרגולות גם הן בניה בלתי חוקית וקביעה זו בדין יסודה.

הבקשה שהוגשה לעיון חוזר מן הטעם שנשתנו הנסיבות נדחתה כדין. הליך כזה איננו קיים ואין לו בסיס חוקי כלשהו. על ההחלטה של בית משפט קמא מיום 15.5.19 ניתן היה להגיש ערעור ותו-לא.

גם לגופם של דברים, אין בשינוי הנסיבות הנטען על ידי המערער, קרי: ניתוק הפרגולה מקיר חדר היציאה לגג שנבנה ללא היתר, וחיבורה לפיר קירות הבניין כדי להכשיר את הבניה נשוא צו ההריסה המינהלי. כאמור, ב"כ המערער טען כי מדובר בבניה הפטורה מהיתר לפי תקנות הפטור, אולם הבנייה דנן איננה עומדת בהוראות תק' הפטור.

בסעיף 145ג(א) לחוק התכנון והבניה, שעניינו "פטור מהיתר", נקבע כי:

"שר האוצר יקבע פטור מהיתר להקמתם של סוגי בניינים, לביצועם של סוגי עבודות ולסוגי שימושים שיקבע, ובלבד שמתקיימים בהם כל אלה, לפי העניין:

- (1) הם פשוטים מבחינה הנדסית;
- (2) אין בהם כדי ליצור סיכון, הפרעה, מטרד או מפגע סביבתי של ממש;
- (3) השפעתם על חזות הבניין, על הסביבה ועל אופיין ומאפייניהן, מעטה;
- (4) הם לא פוגעים בשלד הבניין וביציבותו או במערכות הבניין ובתפקודיו."

בסעיף 145ג(ד) לחוק נקבע כי "אין בהוראות סעיף זה כדי לאפשר הקמת בניין, ביצוע עבודה או שימוש שלא בהתאם לתכנית, להנחיות מרחביות או להוראות לפי חוק זה".

אשר על כן, חוק התכנון והבניה מתיר ביצוע של סוגי עבודות בניה ושימושים שונים הפטורים מהיתר, בכפוף לתנאים מסוימים וככל שאלו תואמים תכנית, הנחיות מרחביות ואת הוראות החוק.

בסעיף 2 לתקנות הפטור, שעניינו "תנאים לפטור מהיתר", נאמר כי "סוגי בניינים, עבודות ושימושים המפורטים בתקנות אלה פטורים מהיתר ובלבד שהתקיימו בהם, נוסף על האמור בסעיף 145ג לחוק, כל אלה:

- (1) הם יבוצעו בידי בעל זכות במקרקעין או בעל זכות לגביהם המאפשרת ביצוע עבודות;

...

- (4) הם מתאימים לתכניות ולהנחיות המרחביות החלות במקום, ואם ניתן היתר הקובע הוראות לגבי הקמתם, הם תואמים את הוראותיו;

..."

גם הוראות תקנות הפטור מדגישות את חשיבות התאמת העבודות והשימושים הפטורים מהיתר לתכניות, להנחיות המרחביות ולהיתר הקובע הוראות לגבי הקמתם, ככל שניתן היתר כזה.



בחינת התכנית המרחבית החלה על הבניין - תכנית רובע 4 מס' תא/3729 א - מלמדת כי הקמת מצללה (פרגולה) בקומת הגג תותר רק בצמוד לדירת גג/חדר יציאה לגג (ר' ס' 6.1 ג "מצללות").

כאמור, החדר שנבנה על הגג נבנה ללא היתר וועדת הערר דחתה את הערר של המערער. נקבע, כי אין ליתן היתר לבניה על הגג העליון, למעט למתקנים ומבנים טכניים לשירות הבניין ועל כן אין להתיר גם בניית מצללות על הגג.

אם כן, ניתוק המערער את הפרגולה מקירותיו של חדר היציאה לגג שנבנה ללא היתר והישענות הפרגולות על "פיר קירות הבניין שהוקם כדין ובהיתר" לא מסייעת לו, שכן אלה אינם דירת גג או חדר יציאה לגג, כנדרש על פי התכנית המרחבית, כך שהבניה דן איננה עומדת בתנאי תקנות הפטור.

אני דוחה את טענת המערער לפיה התוכנית המרחבית, רובע 4, איננה חלה מאחר ולדבריו, מדובר בתוכנית שהיא "תמ"א 38 ברזולוציה מקומית" ורק מי שמחזק את הבניין חוסה תחת הוראותיה. התוכנית רובע 4, החלה על הבניין, מכילה הוראות שונות, לרבות לענין הבניה על הגג ואין הכרח לקשר בין כל ההוראות הללו לבין ההוראות לחיזוק הבניין. מאחר והמצללות אינן עולות בקנה אחד עם התוכנית המרחבית כמפורט לעיל, אין הן חוסות תחת תקנות הפטור.

בשולי הדברים אציין, כי הטענה בנוגע להיעדר ביקור המהנדסים במקום ופגם בצו ההריסה המינהלי לא נדונה כלל בפני בית משפט קמא (נידונה ונדחתה על ידי בית משפט זה בדונו בבקשה לעיכוב הביצוע), ועל כן אין מקום לדון בה.

יוער, כי טענת המערער שהעבירה נעשתה ללא כוונה ובתום-לב דינה להידחות מן הטעם שמדובר בעבירות מסוג אחריות קפידה, הבניה האסורה נבנתה ודי בכך.

אני דוחה את טענת המערער, לפיה הריסת הפרגולות הינה בלתי מידתית ובלתי סבירה בעליל. מדובר בבניה ללא היתר ובניגוד לחוק ועל כן יש צורך להרסה.

אי לכך ולאור כל האמור לעיל, ומאחר ולא מצאתי כי שגה בית משפט קמא בקביעותיו או בשיקוליו, אני דוחה את הערעור.

ניתן היום, כ"ט חשוון תש"פ, 27 נובמבר 2019, בהעדר הצדדים.