



בתי המשפט

ת"פ 623/10

בבית משפט השלום (עניינים מקומיים) בני ברק

תאריך: 4.11.13

בפני: כב' השופט יעקב שקד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק
ע"י עו"ד יעל מרמור

המאשימה

-נגד-

1. אמרים פרומוביץ'
2. אסתר פדר (התלייה)
ע"י עו"ד גדי רחמים

הנאשמים

הכרעת דין

פתח דבר וכמצוות סעיף 182 לחוק סדר הדין הפלילי [נוסח משולב] התשמ"ד – 1984, מודיע בית המשפט כי הוחלט לזכות את הנאשם 1 מהעבירה של בניה ללא היתר, ולהרשיעו בעבירה של שימוש ללא היתר ובניגוד לתב"ע.

כתב האישום והמחלוקות הרלבנטיות

1. כנגד הנאשמים הוגש כתב אישום, לפיו בין התאריכים 18.11.09 ל-24.11.09 ביצעו עבודות בניה ללא היתר, בניגוד להיתר ובסטיה ובניגוד לתב"ע, וכן עשו שימוש ללא היתר, בניגוד להיתר ובסטיה ובניגוד לתב"ע, במקרקעין המצויים ברח' זיבוטינסקי 110, בני ברק, הידועים כחלקה 808 גוש 6122, עליהם מצוי בניין (להלן – המקרקעין ו-הבניין).

2. תחילה יש לומר כי לאחר שהנאשמת 2, בעלת המקרקעין, לא אותרה, עתרה המאשימה להתליית ההליכים נגדה, וכך נעשה. עוד יש לציין כבר בתחילת הדברים, כי לנאשם 1 (להלן – הנאשם), אין זכויות, לפחות לא נטען אחרת, במקרקעין. בסיכומיה טענה



בתי המשפט

ת"פ 623/10

בבית משפט השלום (עניינים מקומיים) בני ברק

תאריך: 4.11.13

בפני: כב' השופט יעקב שקד

המאשימה כי יש לייחס לו אחריות פלילית מכוח סעיף 208(א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן – חוק התכנון והבניה).

3. בכתב האישום נטען עוד כי תכנית בניין העיר, מס' 105ב', החלה על המקרקעין, מתירה לבנות עליהם מבנה ובו 7 יחידות דיור נפרדות. נטען כי הנאשם ביצע עבודות שיפוץ פנימיות, שינה את ייעוד המבנה ומספר יחידות הדיור, בניגוד להיתר ולתב"ע, והפך את בית האבות שהופעל במקום לבית מגורים, הכולל 56 יחידות דיור סטודיו.

נטען גם כי כל יחידת דיור כוללת חדר שינה קטן, חדר אירוח, שירותים, מקלחת ומטבחון, בחלוקה לחמש הקומות שבבניין (כולל קומת גג), בהתאם לפירוט המופיע בכתב האישום.

4. בהקשר זה ראוי לציין כי על פי ההיתר שהוצג (ראה להלן), הקומות הרלבנטיות מיועדות למגורים. הדבר גם עולה מהמסמך ת/10, וברור כי השימוש הנטען הינו למגורים (דירות סטודיו). לפיכך, יש לחדד ולציין כבר בתחילה כי העבירה הנטענת איננה מתייחסת לאופי השימוש אלא לחלוקה הפנימית הנטענת, משבע יחידות המותרות כנטען על פי הדין, ל-56 יחידות.

5. עוד נטען בכתב האישום כי ביום 26.11.09 עתרה המאשימה לבית המשפט בבקשה ליתן צו מניעת פעולות. לא נטען בכתב האישום כי ניתן צו כזה, ובכל מקרה בפרק הוראות החיקוק אין כל סעיף המייחס לנאשם עבירה בהקשר זה.

6. להבנת, עליו להכריע בשלוש שאלות מרכזיות, הכורכות שאלות של משפט ועובדה יחדיו.

השאלה הראשונה הינה כלום הוכיחה המאשימה את ביצוע העבודות ללא היתר ובניגוד לתב"ע. כמובן, ביצוע בטווח התאריכים שצוינו בכתב האישום.

השאלה השנייה הינה האם הוכיחה המאשימה ביצוע שימוש ללא היתר, בניגוד להיתר ובסטיה /או בניגוד לתב"ע, במקרקעין, אף זאת בתאריכים שנקבו בכתב האישום.

השאלה השלישית הינה האם נושא הנאשם באחריות הפלילית לביצוע הבניה /או השימוש, בהנחה שהתשובה לשאלות הנ"ל, או לפחות אחת מהן, חיובית.



בתי המשפט

ת"פ 623/10

בבית משפט השלום (עניינים מקומיים) בני ברק

תאריך: 4.11.13

בפני: כב' השופט יעקב שקד

עבודות הבניה ללא היתר /או בניגוד לתב"ע

7. העיד בפניי מטעם המאשימה מפקח הבניה, מר תמיר עמר. מפקח זה סיפר בחקירתו הראשית כי:

"אני מפקח מזה 15 שנה, מכיר את המבנה הזה טוב, כל השנים הוא שימש בית אבות ובשנת 2009 התחילו להתקבל תלונות שהייעוד השתנה לדירות סטודיו. הגעתי למקום ב-18.11.09, לקומת קרקע, נכנסתי למשרד, יש שם בעל המבנה, הנאשם 1. סיירתי איתו במבנה, הוא פתח לי את כל הדירות ומסרתי לו התראה לעצם זה שהוא מבצע שם חלוקה ל-56 יחידות דיור. בעצם הוא משנה את הייעוד של המבנה מבית אבות לדירות סטודיו. בדו"ח שהכנתי מפורט מספר היחידות בכל קומה. הוא טען שכל אותם חדרים כבר היו קיימים, שהיו חדרים של בית אבות, הוא ביצע שיפוצים פנימיים והסב את זה ליחידות דיור קטנות, והוסיף מטבחון לכל חדר. הוא לא הכחיש דבר" (עמ' 2 לפרוטוקול מיום 11.07.13).

8. באותו מעמד התקבל דו"ח שערך מפקח הבניה, שסומן ת/1, כאשר בהחלטה נקבע כי אין בכך כדי לקבוע בעניין משקלו.

9. בהמשך עדותו סקר מפקח הבניה בהרחבה את היתר הבניה, התב"ע וכל המסמכים הנוגעים לה, על מנת להסביר מהו מספר היחידות המותר לבניה על המקרקעין. המפקח על הבניה לא העיד דברים נוספים בקשר לבניה המיוחסת לנאשם.

10. בדיון ההוכחות השני העיד הנאשם עצמו. לדבריו, המבנה שימש 15 שנה למגורים, כבית אבות, וכאשר הגיע מפקח הבניה למקום "עשינו שיפוץ צבע פנימי" (ראה עמ' 1 לפר' מיום 17.10.13). למעט האמור, לא העיד הנאשם דברים נוספים לגבי הבניה הנטענת.

11. מעדותו של מפקח הבניה עולה ברורות כי הגיע לבניין ביום 18.11.09. אציין כי בדו"ח ת/1 אין תאריך, אך מעיון בפסקה הראשונה בפרק ד' לאותו מסמך, ניתן ללמוד כי הדו"ח והביקור נערכו ביום 18.11.09 או בסמוך מאוד לכך. תאריך זה גם מוזכר בבקשה לצו למניעת פעולות, ובתצהיר התומך בה, ת/8 וכן בת/9, (ההתראה שנמסרה לנאשם).



בתי המשפט

ת"פ 623/10

בבית משפט השלום (עניינים מקומיים) בני ברק

תאריך: 4.11.13

בפני: כב' השופט יעקב שקד

במועד זה, מדובר היה במצב דברים מוגמר. הדברים נלמדים הן מעדותו של מפקח הבניה, אשר צוטטה לעיל, ולפיה כבר היו במקום 56 יחידות דיור, לצורך דירות סטודיו, וכן מהתיאור בת/1. אוסיף כי במסמך ת/1 יש פירוט מדוקדק של מספר יחידות הדיור בכל חמש הקומות, כולל תיאור תכולת כל יחידה ויחידה. ברור אפוא כי החלוקה הפנימית בבניין והפיכת היחידות לדירות סטודיו מבית אבות, בוצעה טרם ליום 18.11.09, שאחרת לא ניתן היה לתארה בדו"ח בצורה כזו.

12. כאן המקום להוסיף כי מפקח הבניה צילם מספר תמונות במועד הביקור (ת/2). רוב התמונות שהוגשו צולמו מבחוץ, אך הוגשו מספר תמונות של היחידות מבפנים, חמש במספר. ניתן לראות בתמונות (אשר סומנו על ידי בסדר רץ לצרכי זיהוי, 1-18), כי הצילומים נערכו שלא בעת ביצוע עבודות בניה או שיפוץ כלשהן. אני מפנה לתמונות בת/2, מס' 11-14 ותמונה מס' 16, שבהן ניתן לראות כאמור מצב דברים מוגמר.

13. תיאורו של מפקח הבניה והתמונות תואמים את עדותו של הנאשם. אמנם, ייתכן ומתבקש להסיק כי לפני המועדים הנקובים בכתב האישום, 18.11.09 - 24.11.09, בוצעו עבודות הבניה שגרמו לכך שמספר יחידות הדיור יהיה גבוה מהקבוע בהיתר ואו בתב"ע (ועל כך להלן).

יחד עם זאת, אין בפניי כל ראיה כזאת, וברור כי כתב האישום גם לא מייחס זאת לנאשם.

כתב האישום תוחם את מועד ביצוע עבירת הבניה הנטענת לשישה ימים מסוימים, ויש לדקדק בכך. ברור כי מעת הביקור הראשון של מפקח הבניה, 18.11.09, ואילך, המדובר היה במצב דברים מוגמר.

הדבר גם נלמד מת/8, הבקשה לצו למניעת פעולות (ראה בעיקר סעיף 2 לתצהיר שצורף לה, בו מוזכר כי הוחל בשיווק היחידות, מה שמחזק את המסקנה כי היו מוכנות לאכלוס באותה עת).

14. לפיכך, לא עלה בידי המאשימה להוכיח את הבניה הנטענת בטווח התאריכים הנקוב בכתב האישום. ראוי להוסיף כי עסקינן במשפט פלילי, ואין מקום לקבוע בו ממצאי עובדה על סמך הנחות או ספקולציות, אלא לדקדק בראיות שבפניי. (אציין גם את



בתי המשפט

ת"פ 623/10

בבית משפט השלום (עניינים מקומיים) בני ברק

תאריך: 4.11.13

בפני: כב' השופט יעקב שקד

הצהרת המאשימה בעמ' 4 לפרוטוקול מיום 11.7.13, לפיה לא תטען להרשעה מכוח סעיף 184 לחוק סדר הדין הפלילי (נוסח משולב), התשמ"ב – 1982.

15. לענין זה, יפים דברי בית המשפט העליון, בקשר לחובה להוכיח את האשמה מעל לכל ספק סביר, בהתאם לסעיף 34(ב)א) לחוק העונשין, התשל"ז – 1977, כלומר, "רמה גבוהה של ודאות לצורך הוכחת עובדות כתב האישום, אבל לא בטחון ודאי" (ע"פ 2717/08 פלוני נ' מדינת ישראל, סעיף 28 לפסה"ד).

אעיר בהקשר זה כי במשפט העברי רמת הוודאות הנדרשת גבוהה עוד יותר משל המשפט הישראלי, והיא מחייבת הוכחות חותכות:
 "והמצוה הר"צ היא שהזהירנו שלא לחתוך הגדרים (=העונשים) באומד הדעת החזק, ואפילו היה קרוב אל האמת... ואילו התירה התורה לחתוך דיני נפשות באפשר הקרוב מאד, שאפשר שיהיה קרוב מן המחוייב המציאות, כגון זה שהמשלנו, היינו חותכים הגדר במה שהוא רחוק מזה מעט ובמה שהוא יותר רחוק גם כן, עד שייחתכו הגדרים, וימיתו האנשים פעמים במעט אומד לפי דמיון הדיין ומחשבתו. ולכן סגר יתעלה את הפתח הזה ואמר שלא ייחתך גדר העונש אלא כשיהיו העדים מעידים שהם ידעו בודאי שזה עשה המעשה ההוא באמת בלא ספק ובלא דמיון כלל.. ולזכות אלף חוטאים, יותר טוב ונכסף מהרוג זכאי אחד יום אחד" (ספר המצוות לרמב"ם, לא תעשה, מצוה רצ, תרגום מהדורת פרנקל).

16. לאור האמור, הנאשם מזוכה מהעבירה של בניה ללא היתר, בניגוד לחיתור ובסטיה ובניגוד לתב"ע.

השימושים המותרים במקרקעין על פי ההיתר והתב"ע

17. וכעת לעבירת השימוש. תחילה לשימוש המותר על פי ההיתר ועל פי התב"ע. הוגש לתיק העמוד הראשון של היתר הבניה, ת/4. בהקשר זה ראוי לציין כי הסניגור המלומד התנגד להגשת ההיתר, שכן לשיטתו ההיתר אמור להיות מלווה בנספחים, כולל "גרמושקה" (תשריט) שלא הוגשו. בחלטתי בדיון קבעתי כי המסמך יוגש, אך שמורה לנאשם הזכות לטעון לעניין משקלו, כאשר הדבר יילקח בחשבון בהכרעת הדין.



בתי המשפט

ת"פ 623/10

בבית משפט השלום (עניינים מקומיים) בני ברק

תאריך: 4.11.13

בפני: כב' השופט יעקב שקד

18. מפקח הבניה העיד בהקשר זה, בתשובה לשאלת בית המשפט, כי בדק בתיק הבניין אם יש נספחים להיתר, והשיב שלא מצא את הגרמושקה. לפיכך, בנסיבות אלה ומשהוברר כי לא הוסתר דבר על ידי המאשימה, סבורני כי יש ליתן משקל מלא להיתר ת/4. נימוק נוסף לכך הינו כי ההיתר תואם את הזכויות על פי התב"ע, כמבואר להלן.

ראיתי לקבוע זאת גם נוכח העובדה שבמסמך ת/4, מצוין במפורש מה ניתן לבנות על המקרקעין. צוין בהיתר, בחלק המתאר את העבודות, כי ניתן לבנות בקומת מרתף מחסן של כ- 94 מ"ר, בקומת עמודים חנות בשטח של כ- 150 מ"ר, בקומת יציאה כ- 60 מ"ר ובקומות א', ב', ו-ג', 2 דירות בנות 3 חדרים כל אחת, בשטח של כ- 44 מ"ר בכל אחת מהקומות. בקומת הגג מצוין כי ניתן לבנות 2 חדרים בשטח של כ- 23 מ"ר. עניינו הרואות, למעט השטח המסחרי ושטחי המרתף, ניתן לבנות על פי ההיתר, 7 יחידות דיור בסה"כ. מכאן ועד ל-56 יחידות דיור, ארוכה הדרך.

19. וכעת לתב"ע. הוגש לתיק מסמך ת/10, שהינו טופס מידע הנוגע למקרקעין. בהתאם למסמך זה, השטח הרשום של המקרקעין הינו 567 מ"ר, ולאחר הפקעה השטח לחישוב זכויות הבניה הינו כ- 363 מ"ר. עיון בתב"ע, בתקנון ובלוח הזכויות (ת/5-7), מלמד כי ניתן לבנות 20 יחידות לדונם (ראה ת/7, רوبرיקה מס' 7, שורה 5; סומן בעיגול על ידי בית המשפט לשם הנוחות).

ראה גם ת/6, עליו סימן מפקח הבניה ב-X את מיקום הבנין, שהינו אזור צבוע בצחוב מקווקו בכתום, שעל פי המקרא במפה ת/6 הינו אזור מגורים ג'1 (בזיקה אליו, התקנון ת/9).

מכאן שזכויות הבניה לגבי 363 מ"ר הינן כשליש מ-20, קרי כשבע יחידות, כפי שהותר בהיתר, מפקח הבניה העיד על הדברים האמורים באופן סדור, ועדותו מקובלת עליי בהקשר זה (עמ' 4 ו-5 לפר' הדיון מיום 11.07.13).

20. הנאשם כלל לא התייחס בעדותו למספר היחידות על פי ההיתר והתב"ע, וממילא דברי מפקח הבניה בהיבט זה לא נסתרו. לפיכך, הוכח בפניי כי התב"ע החלה על המקרקעין מתירה בניית 7 יחידות דיור בסה"כ.



בתי המשפט

ת"פ 623/10

בבית משפט השלום (עניינים מקומיים) בני ברק

תאריך: 4.11.13

בפני: כב' השופט יעקב שקד

האם בוצע שימוש חורג במקרקעין?

21. וכעת לאופי השימוש החורג הנטען. מפקח הבניה העיד כאמור, ולא אחזור על הציטוט, כי בתאריכים הנקובים בכתב האישום, כלל הבניין 56 יחידות סטודיו בחלוקה כמופיע בכתב האישום וכמופיע בדו"ח ת/1. עדותו זו מקובלת עליי. גם בעניין זה בחר הנאשם לא להעיד דבר, למעט כמובן הטענה שכך היו הדברים מזה כ-15 שנה, עוד כאשר שימש הבניין לבית אבות.

22. בסיכומי טען הסניגור המלומד, כי לא הוכח שימוש בפועל ב-56 יחידות דיור. אכן, מעדותו של מפקח הבניה לא עלה כי עיניו חזו בדיירים העושים שימוש ביחידות הדיור או בחלק מהן. גם התמונות ת/2 (כוונתי לתמונות שצולמו מבפנים), אינן מראות כי דיירים עושים שימוש פיסי ביחידות הדיור שצולמו בעת הרלוונטית (ראה תמונות מס' 11-14, בהן לא ניתן לראות מיטלטלין הנמצאים ביחידות).

23. מאידך, ניתן לראות בתמונות מס' 9-10 בת/2, כי ניתלו במקום שלטים "להשכרה" ו"דירות סטודיו" מתחת לשלט להשכרה. השאלה הנשאלת הינה האם בנסיבות אלה ניתן וראוי לקבוע כי נעשה שימוש בניגוד לחיתר ו/או לתב"ע.

24. שאלה דומה נדונה במסגרת הכרעת דין בתיק עמ"ק (שלום עכו) 21729/06 מדינת ישראל נ' מוחסן סאלח (3.7.07). במקרה זה נקבע (עמ' 6 לפסה"ד ואילך):

"לפיכך, הקמת מבנה, אשר אמור להתאים ליעוד של הקרקע, על פי תוכניות המתאר, מצריך חיתר כחוק. בניה כזאת ללא חיתר נוגדת את הוראות החוק ואת מטרתו, גם אם לא נעשה שימוש במבנה האמור. לגישתי, בהתאם לרוח הפרשנות המתחייבת מהאמור לעיל, שימוש במקרקעין ללא חיתר הוא כל מעשה ו/או שימוש שמשנה את פני המקרקעין ללא חיתר כדין. פרשנות זו מונעת תוצאה שהינה הנצחה של עבירה פלילית קיימת המתמשכת יום יום, מאפשרת התערבות חוקית על מנת למנוע שחוטא יצא נשכר על חשבון הציבור, מונעת קיומו של מבנה שביום יום מהווה התרסה כלפי שלטון החוק ויש בה גם משום הרתעה.

זאת ועוד - החוק לא התייחס ל"שימוש" במבנה שנבנה על המקרקעין ללא חיתר, או בתוספת בנייה כזו, אלא התייחס לשימוש "במקרקעין". הכוונה היא למקרקעין כפי



בתי המשפט

ת"פ 623/10

בבית משפט השלום (עניינים מקומיים) בני ברק

תאריך: 4.11.13

בפני: כב' השופט יעקב שקד

שהם, עוד לפני הוספת המבנה עליהם או לפני עשיית השינוי שנעשה בהם. לאחר הבנייה ניתן להרחיב את המושג "מקרקעין" ולהחילו גם על המחוברים למקרקעין אלה. לפי תפישתו של הסניגור, לא ניתן לומר שמי שמקים גדר על מקרקעין, עושה "שימוש" שכן הוא לא נמצא שם. כך גם לגבי התקנת שלט, שינוי פני מקרקעין וכדו'. בכל המקרים האלה אנשים אינם "משתמשים" בקרקע, אך נעשתה פעולה המצריכה היתר בניה מלכתחילה ופעולה זו מונצחת לדורי דורות.

אני סבור כי הפרשנות הנכונה היא כי "שימוש במקרקעין" נושא בחובו כל שינוי פיזי במצב, המקרקעין, אם שינוי זה מלכתחילה נוגד את חוק התכנון והבניה, ומחייב קבלת היתר לפני ביצוע השינוי. אם לא תאמר כן, המטרה של תכנון מקומי, איזורי, ארצי וכו', תסוכל עקב המצאות מבנה כזה או אחר על פני קרקע, אשר בנייתם התיישנה.

אפילו לא נעשה שימוש ממשי במבנה זה, עצם המצאותו במקרקעין, היא זו שמגבשת ויוצרת את עבירת השימוש כאמור בסעיף 204 לחוק התכנון והבניה (ההדגשה שלי – י.ש.).

עוד אציין כי המחוקק הבחין הבחן היטב בין "שימוש חורג" לבין הצורך בקבלת היתר גם לגבי "שימוש סתם", ולא בכדי.

עולה מכל האמור כי עצם המצאות המבנה במקרקעין האמורים, מהווה כשלעצמו "שימוש במקרקעין", מה עוד, שהמחוקק לא דרש שיעשה "שימוש במבנה", דווקא. אשר על כן אני קובע כי יש לראות במבנה שקיים על המקרקעין נשוא האישום משום "שימוש במקרקעין" המהווה עבירה על החוק גם אם המבנה הזה ריק ואינו ראוי למגורים".

25. דברים נכוחים אלה של בית המשפט (כב' השופט צמח) התבססו בין היתר על פסיקת בית המשפט העליון בכל הנוגע לפרשנות החוק הפלילי, שנעשית לא על דרך הצמצום ולא על דרך ההרחבה, אלא –

"על דרך מתן משמעות הגיונית וטבעית ללשון החוק כדי להגשים את מטרת החקיקה. מלותיו של החוק אינן מבצרים, שיש לכבשם בעזרת מילונים, אלא עטיפה לרעיון חי,



בתי המשפט

ת"פ 623/10

בבית משפט השלום (עניינים מקומיים) בני ברק

תאריך: 4.11.13

בפני: כב' השופט יעקב שקד

המשתנה על-פי נסיבות הזמן והמקום, לשם הגשמת מטרתו הבסיסית של החוק" (ע"פ 787/79 מזרחי נ' מדינת ישראל, פ"ד לה(4) 421, 428).

קביעה דומה לקביעה בענין מוחסן נקבעה בתו"ח 9391-12-08 ועדה מחוזית לתכנון ולבניה צפון חיפה נ' אג'ודה בר קפה בע"מ (25.11.10), עמ' 8 – 9 לפסה"ד.

עמדתו של כב' השופט צמח בענין מוחסן אומצה בפסק דין נוסף, במסגרת חע"מ (עכו) 21102/06 מ.י.ו.מ. לתכנון ולבניה גבעות אלונים נ' זהראן (6.7.09), סעיף 3 לפסה"ד. אציין כי פסה"ד של בית המשפט המחוזי הנוכח שם, בענין רע"פ 7978/06, דן להבנתו בענין אחר.

26. עניינו הרואות, בשלוש החלטות של בית משפט השלום נקבע העיקרון כי יש לראות **בעצם קיום מבנה שקיים על המקרקעין**, אשר כשלעצמו איננו בהתאם להיתר ו/או לתביע, כשימוש במקרקעין שבניגוד לדין (בניגוד לתביע ו/ו להיתר), וזאת ללא קשר לשימוש בפועל" במבנה עצמו, להבדיל מהשימוש במקרקעין. קביעה זו שנקבעה כאמור לעיל, מקובלת אף עליי ואוסיף מספר דברים.

27. המסקנה כי עצם קיום מבנה שאיננו בהתאם להיתר או לתביע על מקרקעין, הינה שימוש במקרקעין נלמדת לא רק בשל לשון החוק, הנוקט במילה שימוש במקרקעין ולא שימוש במבנה, אלא גם ממטרת דיני התכנון והבניה.

אחת המטרות המרכזיות של דינים אלה הינה סילוק המבנים הבלתי חוקיים ו/או השימושים הבלתי חוקיים במקרקעין.

ניתן ללמוד זאת, בין היתר, ממגוון הצווים שבסמכות בית המשפט ליתן בהתאם לסעיף 205 לחוק התכנון והבניה על מנת לסלק את העבירה מפני השטח וכן מסעיף 206 לחוק התכנון והבניה, המחייב את בית המשפט ליתן צו הריסה או צו אחר על מנת לסלק את העבירה במקרה שהבניה לא הושלמה או שלא חלפו 6 חודשים מהשלמתה (זולת מקרים חריגים בהם ניתן להימנע מכך).



בתי המשפט

ת"פ 623/10

בבית משפט השלום (עניינים מקומיים) בני ברק

תאריך: 4.11.13

בפני: כב' השופט יעקב שקד

מבנה שניצב ללא היתר או אינו בהתאם להיתר ו/או בהתאם לתב"ע, מנציח את המצב הבלתי חוקי שהוא יוצר, וזאת ללא קשר לשאלה האם הבעלים / הבונה / האחראי לעבירה עושה בו שימוש פיזי, או מרשה זאת, בעת הרלבנטית.

ככלל, קיום העבירה של בניה או שימוש אינו מותנה בהפרעה לציבור שנוצרת כתוצאה מהמעשה.

28. לפיכך, הוכח בפניי כי השימוש במקרקעין נעשה בניגוד ו/או בסטיה להיתר וכן בניגוד ו/או בסטיה לתב"ע.

שאלת אחריותו הפלילית של הנאשם

29. הנאשם איננו בעל זכויות במקרקעין. ראוי לציין כי בכתב האישום צוין כי העבודה והשימוש בוצעו על ידי "הנ"ל ו/או באי כוחם", כאשר בפרק הוראות החיקוק נטען גם לאחריות פלילית מכוח סעיף 208(א) לחוק התכנון.

30. בעדותו הקצרצרה של הנאשם, כאשר נשאל מה הקשר שלו עם הנאשמת 2, השיב "היא בעלת הנכס. לי יש ייפוי כוח". בחקירה הנגדית שכללה שאלה אחת בלבד, נשאל האם הפעיל את בית האבות, והשיב –

"בתקופה ההיא כן. אכן בנובמבר 2009 היה שם בית אבות. היה לי ייפוי כוח מהנאשמת 2 להפעיל את בית האבות. זה היה הרבה שנים בית אבות" (עמ' 2-1 לפר' מיום 17.10.13).

31. סעיף 208(א) לחוק התכנון והבניה, מורה אותנו כך: "בוצעה עבודה או השתמשו במקרקעין בנסיבות ובדרך שיש בהם עבירה לפי סעיף 204, ניתן להאשים בה אחד או יותר מאלה:

- (7) המשתמש בפועל במקרקעין;
- (8) האחראי לעבודה או לשימוש, לרבות האדריכל....."



בתי המשפט

ת"פ 623/10

בבית משפט השלום (עניינים מקומיים) בני ברק

תאריך: 4.11.13

בפני: כב' השופט יעקב שקד

32. הפסיקה קבעה כי מטרתו של סעיף 208(א) לחוק התכנון והבניה, הינה להרחיב את "מאגר האחראים גם על אלה שאפשרו את ביצוע העבירה והכשירו את הקרקע לכך בפעולותיהם המקצועיות..." (ראה ע"פ 4603/90 גבירצמן נ' מדינת ישראל פ"ד מז(2) 529, 544).

זאת, על מנת שיישמר האינטרס הציבורי הקיים בריסון ההפקרות בתחום העבירות על חוק התכנון והבניה (רע"פ 6328/04 חליל רבאח עוקא נ' מדינת ישראל, 21.9.04).

33. נשאלת השאלה האם הנאשם, מיופה כוח להפעלת בית האבות (לשעבר), ומי שניהל אל הפעילות העסקית בבניין בתקופה הרלוונטית לכתב האישום, כפי שהודה וכפי שהעיד מפקח הבניה שמצא אותו במקום, אחראי מהבחינה הפלילית לשימוש הבלתי חוקי במקרקעין.

דומני כי העובדות מתאימות בדיוק למילים "האחראי לעבודה או לשימוש" המופיעות בסעיף 208(א)(8) לחוק התכנון והבניה.

הנאשם מיופה כוח מטעם בעלת המקרקעין, ציין בחקירתו כי ייפוי הכוח הינו לצורך הפעלת בית האבות, דבר שמשלב עם דברי מפקח הבניה, שאף סבר כי הנאשם הינו הבעלים של המקרקעין, שכן זה נהג מנהג בעלים כאשר סייר עמו במבנה, פתח לו את הדירות וכיו"ב (עמ' 2 לפרי' מיום 11.07.13).

34. בהקשר זה חשוב לחדגיש כי עצם הטענה שהנאשם פעל על פי ייפוי כוח, אין פירושה כי הוא חף מכל אשם פלילי, בהיותו שלוח. הטעם לכך כפול.

האחד, כי כך קובע סעיף 208(ב) הנ"ל. השני, כי "אין שליח לדבר עבירה" (תלמוד בבלי בבא קמא, נ"א, א). ראה לעניין זה גם ע"פ 5944/10 פלוני נ' מדינת ישראל (6.5.12), סעיף 10 לפסה"ד.

35. לפיכך, סבורני כי הנאשם אחראי באחריות פלילית לשימוש הבלתי חוקי במקרקעין, כפי שתואר לעיל.



בתי המשפט

ת"פ 623/10

בבית משפט השלום (עניינים מקומיים) בני ברק

תאריך: 4.11.13

בפני: כב' השופט יעקב שקד

36. בהינתן האמור, הנאשם מורשע בעבירה של שימוש במקרקעין בניגוד להיתר ובסטיה ובניגוד לתב"ע. כאמור בפתח הכרעת הדין, הנאשם מזוכה מעבירה של בניה ללא היתר, בניגוד להיתר ובסטיה ובניגוד לתב"ע.



ניתנה והודעה היום 4/11/13 א' כסלו תשע"ב בנוכחות הצדדים.



בתי המשפט

ת"פ 623/10

בית משפט השלום (עניינים מקומיים) בני ברק

תאריך: 4.11.2013

בפני: כב' השופט יעקב שקד

גזר דין

הנאשם 1 (להלן "הנאשם") הורשע בתיק זה בעבירה של שימוש ללא היתר ובניגוד לתב"ע, וזוהה מעבירה של בנייה ללא היתר.

בתמצית, המדובר בבניין המצוי על מקרקעין בבני ברק, אשר הנאשם פעל לביצוע השימוש שלא כחוק, באופן שבמקום שבמבנה המצוי על המקרקעין יהיו שבע יחידות דיור נפרדות, כפי שמותר בתב"ע ובהיתר הרלוונטי, קיימות במבנה 56 יחידות דיור סטודיו.

בהכרעת הדין פורט בהרחבה מדוע הורשע הנאשם בשימוש כאמור, ומדוע זוכה מהעבירה של בנייה ללא היתר, ולא אחזור על הדברים.

עוד אציין כי הנאשם הורשע מכוח סעיף 208(א) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1985, מכוח היותו האחראי /או המשתמש בפועל במקרקעין, שכן עשה זאת לרבות מכוח ייפוי כוח מאת הבעלים ונהג במקום מנהג בעלים, כאמור בהכרעת הדין.

הצדדים הגיעו להסדר טיעון חלקי, ולפיו יושת על הנאשם קנס בסך 100,000 ₪ ב-50 תשלומים שווים. עוד הגיעו הצדדים להסדר כי תושת התחייבות להימנע מעבירות, ובעניין זה טענו בקצרה. הצדדים טענו בעיקר לחלק בהסדר שלא הוסכם עליו לגמרי: הוסכם כי יינתן צו הפסקת שימוש לצו התאמה להיתר, אך בעוד שהמאשימה טענה כי היא מסכימה לדחייה של תוקף הצו לשלושה חודשים בלבד, טען הנאשם בטיעונו כי הוא מבקש לדחיית תוקף הצו בשלוש שנים תמימות לכל הפחות.

לאחר שהפכתי בדבר, ובהינתן כלל נסיבות העניין, ראיתי לאשר את הסדר הטיעון החלקי. ההלכה הפסוקה קובעת כי התערבות בהסדר טיעון תעשה במקרים חריגים בלבד, ולא מצאתי כי זהו המקרה להתערבות, למרות שראיתי לציין שסכום הקנס, ביחס להיקפה של העבירה, ובעיקר מכון אנוכי לאותן 56 יחידות דיור הניצבות במקרקעין חלף 7 יחידות בלבד, הינו נמוך. זאת, בהינתן הפסיקה הנוגעת לעבירות כלכליות.



בתי המשפט

ת"פ 623/10

בית משפט השלום (עניינים מקומיים) בני ברק

תאריך: 4.11.2013

בפני: כב' השופט יעקב שקד

וכעת לסוגיה המרכזית שבמחלוקת והיא תחילת תוקף הצווים.

הנאשם הציג מסמכים רפואיים (נ/1-5), מהם עולה כי הוא סובל למרבה הצער מנכות צמיתה גבוהה וכן מבעיות אחרות שלא אפרטן מפאת צנעת הפרט. עוד נטען על ידי הסנגור המלומד כי על מנת לאפשר הכשרת הבניין המצוי על המקרקעין מבחינה תכנונית, יש צורך בהליכים תכנוניים מורכבים, דבר שיערך מן הסתם זמן לא מבוטל. בנוסף הזכיר הסנגור את העובדה שמתגוררים בבניין ויגרם להם נזק לא מבוטל אם יאלצו להתפנות ממנו. הנאשם עצמו ציין בדבריו כי מצויים בבניין כיום ב-20 דיירים, המשלמים כ-1,000 ₪ כל אחד לחודש. עוד ציין הסנגור המלומד כי אם הצו יינתן בטווח זמנים מידי, הרי שהדבר יקשה על הנאשם לשלם את הקנס הגבוה לשיטתו.

אציין כבר עתה כי טענה זו הינה חרב פיפיות ואין לקבלה, שכן משמעותה שהנאשם מבקש לשלם את כספי הקנס לכאורה בביצוע עבירה עתידית של שימוש בניגוד לחוק.

אין זה המקום להכביר מילים רבות על מטרתם של דיני התכנון והבנייה, ועל הצורך להיאבק בהפרת דינים אלה. הפרת חוקי התכנון והבנייה הפכה לחזון מפרץ, ובית המשפט העליון אף כינה אותה לא אחת "מכת מדינה".

עוד ראיתי לציין את סעיף 206 לחוק התכנון והבנייה, המחייב את בית המשפט ליתן צו הריסה או כל צו אחר על מנת לסלק את העבירה (זולת מקרים חריגים).

דחייה משמעותית ובאף דחייה כלשהי בביצוע הצווים השיפוטיים מסוג זה גורמת למעשה להנצחת העבירה על כל הכרוך בכך. מנגד, לקחתי בחשבון את נסיבותיו האישיות של הנאשם כפי שתוארו לעיל וכן את טענת הסנגור כי בכוונתו לנסות ולהכשיר את השימוש במקרקעין.

אמנם, המדובר בטענה שנטענה בעלמא, ללא תכנון קונקרטי שהוצג בפניי בעניין, ויש לקחת בחשבון שכתב האישום הוגש עוד בחודש מרץ 2010, כאשר לא הוצגה כל ראיה לביצוע הליכים תכנוניים כלשהם ברשות המקומית, אך בכל זאת לקחתי טענה זו בחשבון בעת קביעת המועד לביצוע הצו.



בתי המשפט

ת"פ 623/10

בית משפט השלום (עניינים מקומיים) בני ברק

תאריך: 4.11.2013

במני: כב' השופט יעקב שקד

בהינתן האמור לעיל, אני משית על הנאשם את העונשים הבאים:

א. קנס בסך 100,000 ₪, שישולם ב-50 תשלומים חודשיים, שווים ורצופים, החל מיום 20.11.2013 וכל 20 לחודש אחריו. איחור של למעלה מ-7 ימים יעמיד את מלוא הקנס לפירעון מיידי. מובהר בזאת כי סכום זה מבוסס הן על הסכום המקסימאלי הקבוע בחוק התכנון והבנייה והן על האפשרות לגזור קנס יומי והוא מוטל כסכום כולל.

ב. ניתן בזאת צו התאמה להיתר וצו הפסקת שימוש במקרקעין ובמבנה נשוא כתב האישום. הצווים כאמור יבוצעו בחלוף תשעה חודשים מהיום.

ג. הנאשם יחתום על התחייבות כספית בסך 70,000 ₪ שלא לעבור עבירות על חוק התכנון והבנייה, במשך תקופה של שנתיים ימים, שתחילתה בחלוף תשעה חודשים מהיום. ההתחייבות תחתם תוך שלושים יום, שאם לא כן ייאסר הנאשם לשלושים יום.

זכות ערעור לבית המשפט המחוזי תוך 45 ימים.



ניתנה והודעה היום 4.11.2013, במעמד הנוכחים.