|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **בית משפט השלום באשדוד** | | |
|  | | |
| תו"ב 24098-08-14 מדינת ישראל נ' אוזנה | | 10 דצמ 2015 24098-08-14 |
|  | | |
| **השופטת** | עדי אייזדורפר | |
|  | | |
| **מאשימה** | מדינת ישראל ע"י עו"ד רוני עמיר ואח' | |
|  | | |
|  | **- נגד -** |  |
|  | | |
| **נאשם** | יניב אוזנה ע"י עו"ד מוסקוביץ אריה עו"ד עמוס טיין | |

**הכרעת דין**

|  |
| --- |
|  |

1. כנגד הנאשם הוגש כתב אישום המייחס לו עבירות של בניה ללא היתר ושימוש בלא היתר. על פי כתב האישום, הנאשם הינו הבעלים, המחזיק והמשתמש בדירה מס' 13 ברח' הראשונים 25 באשדוד, גוש 2080, חלקה 48 (להלן: "הדירה"). בביקורות שנערכו בדירה בשני מועדים, 22.4.12 ו – 22.7.13, נמצא שבוצעו בה עבודות בנייה, אשר הביאו לפיצול הדירה לשתי יחידות נפרדות, כמפורט להלן:שינוי מיקום דלת הכניסה הראשית והתקנת דלת כניסה המשמשת כדלת כניסהליחידת דיון נפרדת מספר 1;פתיחת פתח כניסה חיצוני לדירה, בחזית הבניין בקומת הקרקע, המשמש כפתח כניסה ליחידת דיור נפרדת;הריסת קירות פנים ובניית קירות פנים, באופן שאינו מאפשר מעבר בין שתי היחידות;ביצוע שינויי אינסטלציה וביוב, תוך הוספת חדרים רטובים, כך שבכל אחת מן היחידות יש שירותים ומקלחת;ביצוע שינויים במערכת החשמל והתקנת מוני חשמל נפרדים;בניית מטבח נוסף באופן שבו קיים מטבח בכל אחת משתי יחידות הדיור.על פי כתב האישום, בוצעו עבודות הבניה בדירה במועד כלשהו, שאינו ידוע למאשימה, במהלך שנת 2012.
2. בישיבת ההקראה שהתקיימה ביום 14.4.15, כפר הנאשם במיוחס לו על פי כתב האישום. לטענתו, רכש את הדירה במצבה כפי שהיא, כשיש בה שני חדרי מקלחת, מטבח אחד ונקודת גז אחת, וכן כשקיים שעון החשמל שנמצא בתוך הדירה, אשר איננו פעיל. הנאשם טען, כי לא ביצע בדירה כל שינוי. כמו כן טען, כי אין בדירה שתי יחידות, ויש מעבר בין היחידות הנטענות, וזאת גם לאחר שהסתבר לנאשם, שלמרות שהשכיר את הדירה לדייר אחד (להלן: "השוכר"), נודע לו בדיעבד, כי התגוררו בה מספר אנשים, אולם לטענתו, לא הייתה הפרדה בין היחידות. הנאשם ציין, כי רכש את הדירה בשנת 2010. בעת הרכישה הגיע לדירה פקח מטעם המאשימה, שאישר את הדירה במצבה. לטענתו, לא ערך בדירה כל שינוי. בדיעבד, נודע לו, כי הדיירת הקודמת הפעילה במקום עסק, והיא זו שביצעה את השינויים.
3. נוכח כפירת הנאשם, נקבע התיק לשמיעת הראיות.מטעם המאשימה העידו הפקח לשעבר מר יהודה מזרחי, וכן מר אלי אלייב, מפקח בנייה אצל המאשימה.הנאשם העיד אף הוא.
4. לאחר ששמעתי את עדויות העדים, ועיינתי במכלול המסמכים שהוגשו לתיק בית-המשפט, באתי לכלל מסקנה, כי יש מקום לזכות את הנאשם באופן מוחלט מביצוע עבירת הבנייה ללא היתר, וכן לזכות אותו מחמת הספק ביחס לעבירת השימוש בלא היתר, כפי שיפורט להלן.
5. אשר לביצוע עבירות בנייה ללא היתר – הנאשם דבק בגרסתו, כפי שהעלה אותה בפני בית-המשפט במסגרת דיון ההקראה, לפיה רכש את הדירה במצבה כפי שהיא היום, ומעולם לא ביצע בה כל שינוי. המאשימה מצידה, לא הציגה כל ראייה ממנה ניתן להסיק כי הנאשם ביצע במקום עבודות בניה ללא היתר. למעשה, עדי התביעה כלל לא העידו בסוגיה זו, ואין בעדותם כל התייחסות לכך. מנגד, טענת הנאשם, לפיה לא ביצע במקום כל עבודות בניה, לא נסתרה, והיא נותרה עומדת בעינה, אף לאחר שמיעת מכלול הראיות בתיק, ומשכך, מצאתי לנכון לזכות את הנאשם מביצוע עבירת בניה ללא היתר.
6. אשר לביצוע עבירת השימוש בלא היתר – עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב שאלת פיצול הדירה לשתי יחידות דיור. הפקח לשעבר, מר מזרחי, אשר רשם את דו"ח העבירה ת/1, מיום 23.7.13, העיד, כי ביקר בדירה ביום 22.7.13 וראה שהדירה מפוצלת לשתי יחידות דיור, באמצעות שינויים פנימיים שנעשו במחיצות, באופן שהביא להפרדה בין שתי היחידות בדירה, כאשר בעת ביקורו באחת היחידות, לא יכול היה לעבור ולגשת ליחידה הנוספת, שהכניסה אליה היא מדלת נוספת אחורית. לפי עדותו, שוחח עם השוכר, אשר הציג בפניו את הדירה, והשוכר מסר, כי בצד השני מתגוררת משפחה אחרת. מר מזרחי ציין שנעשו שינויים בחשמל, אשר העידו על חלוקת הדירה לשני אזורים שונים, בכניסה לדירה ניצב מטבחון וכן מקלחון, וכל אלה מהווים אינדיקציה ברורה לפיצול. מר מזרחי העיד עוד, כי המדרגות המצויות בפתח דלת הכניסה האחורית נבנו בניגוד להיתר, שכן על פי ההיתר, יש במקום מסתור כביסה ולא מדרגות. לדו"ח צורפו תמונות שצולמו על ידי מר מזרחי - ת/2 שני עמודים (סה"כ 13 תמונות). בנוסף, העיד מר אלייב, אשר ביצע ביקורת במקום קודם לכן, ביום 22.4.12. לטענתו, בוצעה הביקורת בעקבות תלונה שהתקבלה במוקד. במסגרת הביקורת הבחין בצינורות ביוב שמחוברים לשני שירותים, מדרגות חיצוניות, דלת בחזית אחורית ובלוני גז. גם מר אלייב צילם במקום תמונות שהוצגו, ת/14. אמנם עדויות שני עדי המאשימה שנשמעו, היו סבירות, אולם נראה כי אין די בהן, על מנת לקבוע שהמאשימה עמדה בנטל ההוכחה הרובץ לפתחה, להוכיח את ביצוען של העבירות על ידי הנאשם, בהתאם לרף הנדרש. ובמה דברים אמורים?
7. למרבה הפליאה, על אף 14 התמונות המופיעות בת/2, אותן צילם מר מזרחי, בעת ביקורו בנכס, לא צולמה המחיצה הנטענת, כזו שהיוותה את ההפרדה בין שתי היחידות הנטענות. הנאשם איננו מכחיש את התמונות, ומציין כי אכן, מצבה של הדירה היה כפי שניתן לראות בתמונות. אלא שלטענת הנאשם, בין הקיר הקצר בתמונה שבה נראה לכאורה המטבח, אשר הינה תמונה מטושטשת ביותר, לבין המחיצה הבאה, שיוצרת אף היא נישה, לא הייתה הפרדה, ובמקום היה מעבר רחב בין שתי היחידות הנטענות.יתר על כן, הנאשם איננו מכחיש כי הקירות שסומנו בצהוב על גבי ת/4 אכן נהרסו, והוא רכש את הדירה ללא קירות אלה, כאשר קיימים בה הקירות שמסומנים בעפרון בת/4, באופן שיוצר נישה בכניסה, ונישה נוספת בהמשך, שגבה לנישה בכניסה, כאשר הנישות פונות זו לגבה של זו. אלא, שעל פי המסומן בת/4, בין שתי הנישות, קיים קיר המשך, היוצר מחיצה אחת ארוכה, ואשר אינו מאפשר מעבר בין שתי היחידות, ומנגד, הנאשם טוען נחרצות, כי לא היה קיר בין שתי הנישות. למרות שזהו סלע המחלוקת, ולמרות שזוהי האינדיקציה הברורה ביותר לקיומה של הפרדה בין שתי היחידות, כך שלא יתאפשר מעבר ביניהן, באופן תמוה, דווקא חלק זה, אותו קיר המשך נטען, היוצר את החיבור בין הנישות ואת ההפרדה הנטענת בין היחידות, לא צולם במסגרת ת/2 (עמ' 9 שורות 12 – 15 לפרוטוקול). יתר על כן, כשנשאל מר מזרחי על טיבה של אותה מחיצה, האם מדובר בקיר בלוקים או שמא במחיצת גבס, ציין כי לא בדק (עמ' 11 שורות 18 – 20 לפרוטוקול). המאשימה טענה, כי ההפרדה בין היחידות נעשתה באמצעות קיר, אולם טענה זו כאמור לא הוכחה, ודאי לא ברף הנדרש. לא נטען בפני, כי היתה במקום הפרדה או מחיצה מסוג אחר, ועל כן, בהעדר הפרדה כלשהי בין שתי היחידות הנטענות, נראה כי קיים קושי לקבוע שמתקיים ביחידה המבחן הפונקציונלי שנקבע בפסיקה, וזאת בצירוף למפורט להלן בדבר לוח החשמל, המטבח ושינויי האינסטלציה הנטענים, אשר אף ביחס אליהם קיימים קשיים ראייתיים. 8. הסתבר עוד, כי על אף מספר ביקורות שביצעו במקום מזרחי ואלייב, מעולם לא עלה בידיהם לפגוש דיירים שמתגוררים לכאורה ביחידה האחורית, וזאת למרות ניסיונותיהם לעשות כן (עמ' 10 שורות 12 – 13 עמ' 14 שורות 24 – 26, עמ' 15 שורות 1 - 8). למעשה, מעולם לא נפתחה בפניהם אותה דלת אחורית, אשר נטען כי היא דלת הכניסה ליחידה מספר 2. 9.גם עדותו של מר אלייב ביחס לשינויים שנעשו באינסטלציה נותרה מעורפלת, ולא ניתן להסיק ממנה על הפיצול הנטען. כשנשאל בחקירתו הראשית, לאיזו יחידה נטענת מחוברת האינסטלציה המצולמת בת/4, לא ידע לומר להיכן. לאחר מכן, כשהוצגה בפני תמונה נוספת, טען כי הצנורות מצויים בחזית הראשית "של מה שמסומן יח' דיור 1" (עמ' 13 שורות 7-12). אין בתשובה זו כל ראיה ו/או אסמכתא לקיומם של שינויים באינסטלציה באופן שיהא בו כדי להעיד על קיומן של שתי יחידות פונקציונליות (על המבחן הפונקציונלי: עפ"א (ת"א) 80071/99 עו"ד ישראל פלס ואח' נ' מד"י ואח' (פסק דין מיום 27.2.2001, פורסם במאגרים). 10.מנגד, מצויה עדות הנאשם, עדות אשר עוררה אמון רב, שכן הנאשם העיד בפתיחות, ומסר מידע, גם אם היה מדובר במידע שלא שירת את האינטרס שלו. הנאשם ציין, כי רכש את הדירה במצבה כפי שהיא היום, ומעולם, מאז רכישתה, לא ביצע בה כל עבודה או שינוי, ולו המינורי ביותר. הנאשם פירט בפני בית-המשפט, כי אחד השכנים בבניין, לא היה שבע רצון מן העובדה שהדירה הושכרה לשוכר שהינו תושב אריתריאה. משכך, פנה לנאשם בבקשה שיפנה את השוכר, אלא שהנאשם דחה את בקשתו. מספר חודשים לאחר מכן, כך העיד הנאשם, הגיעה לידיו הזמנה, בה צוין שיגיע מפקח לראות את הדירה. הנאשם העיד, כי הנחה את השוכר לשתף פעולה עם הפקח. לאחר מספר חודשים הגיעה לידיו דרישה למסור עדות בעירייה, אולם למרות שנקבע מועד, בפועל לא התקיימה פגישה. לאחר שקיבל את כתב האישום, הגיע לדירה, בה לא ביקר תקופה ממושכת, ואז נוכח לדעת כי למרות שהשכיר אותה לשוכר אחד, מתגוררים בה ארבעה אנשים, ללא ידיעתו. בסופו של דבר, בחלוף כחודש, פינה השוכר את הדירה. הנאשם הדגיש, כי גם דלת הכניסה בחזית האחורית, הייתה קיימת בעת שרכש את הדירה, וכן היו קיימים שני הקירות שיצרו שתי הנישות, כפי שמופיע בעיפרון על גבי ת/4. הנאשם ציין, כי מדובר בקירות בלוקים ולא גבס. עוד ציין, כי רכש את הדירה כשהיו בה שני חדרי מקלחת, ובדיעבד נודע לו כי הדבר מנוגד להיתר. אשר לקיומו של שעון חשמל בתוך הדירה, ציין הנאשם, כי מדובר בלוח חשמל (ולא שעון חשמל) לא פעיל, שנותר מתקופתה של הדיירת הקודמת, אשר הפעילה במקום חנות. אשר לקיומו של מטבחון בכניסה, אשר לכאורה מצולם במסגרת ת/2, ציין הנאשם כי אכן נמצא במקום ארון נמוך, ומעליו קיר מחופה בקרמיקה, מבנה שאופייני למטבח, אלא שלגבי עובדה זו טען, כי הדירה נרכשה באופן זה, כאשר בדיעבד הסתבר לו, שאכן היה במקום בעבר מטבח, ויש בקיר צנרת ואף קרמיקה. לטענתו, על אף שמדובר במבנה אופייני למטבח, יתכן כי בעבר היה במקום מטבח, אולם מאז רכש את הדירה, נעשה בארון זה שימוש כארון בגדים, והדברים אף עולים מנ/6 (תמונה שבה נראית קופסת נעליים מונחת על גבי שיש). כאמור, לא מצאתי כל מניעה ו/או ראיה, שיש בה כדי למנוע קבלת עדותו של הנאשם, ככתבה וכלשונה. יתרה מכך, האופן המלא, השוטף, החופשי והטבעי שבו מסר הנאשם את גרסתו, וזאת על אף שלעיתים היה עליו למסור מידע שלא שירת את טובתו (לדוגמא: אופי המבנה בכניסה, המעיד לכאורה על קיומו של מטבחון, קיומו של לוח חשמל נוסף, קיומם של דיירים נוספים בדירה, מעבר לשוכר שהתקשר עם הנאשם בהסכם), מביאים למסקנה כי יש ליתן בה אמון. 11.זאת ועוד. בנמצא אישור מיסים, נ/3, אשר ניתן לנאשם מטעם המאשימה, במועד מכירת הנכס. עיון בו מעלה, כי מצויינים בו פרטים תמוהים, אשר הצדדים אינם חלוקים, כי הם אינם תואמים את מצב הנכס בפועל. כך מצוין באישור תשלום המיסים: "פיצול נכס ל – 2 יח"ד + סגירת קומת עמודים + פתיחת פתח נוסף לכניסה בחזית קדמית"(שורה רביעית מתחת לטבלה השלישית המופיעה באישור). כאמור, אין מחלוקת, והדברים אף עולים מהתמונות שצורפו, שלא מדובר במבנה על עמודים, באופן המאפשר ביצוע סגירת של קומת העמודים. לכן, תמוה ולא ברור מדוע צוין הדבר באישור המיסים. אלא, שהנאשם בעדותו היפנה לעובדה כי ביום 12.8.12 הוגשה תלונה מטעמו של השכן - ת/15. בת/15 התלונן השכן על פיצול הדירה ופתיחת פתחים, ובין היתר ציין, כי בוצעה סגירת קומת עמודים על ידי קירות בלוקים. הנאשם העלה השערה, לא בלתי מבוססת, כי מסמכי המאשימה, אשר הופקו בהמשך התהליך, כתוצאה מת/15 - תלונת השכן, למעשה, ציטטו את האמור בתלונה, מבלי שהדבר נבדק לאשרו ביחס למצב בשטח, אשר, כאמור, כלל איננו מאפשר סגירה שכזו. גם פרט זה יש בו כדי לבסס את הספק ביחס לטענות המאשימה כלפי הנאשם, ובדיקת מצב הדירה לאשורה, בפועל, במועדים הרלבנטיים. זה המקום אף לציין, כי הנאשם מכר את הנכס נשוא כתב האישום לאחיו, והבעלות בו הועברה לאחרון, וזאת חרף הבניה המנוגדת להיתר, הנטענת על ידי המאשימה, ובכלל זה הדלת האחורית והמדרגות הצמודות לה, והדבר אומר דרשני. 12. מעבר לאמור עד עתה, בעניין טיבן של העדויות מטעם הצדדים והמסמכים המצויים בתיק, הניסיון ללמוד על עובדת הפיצול מכך שהנאשם לא דיווח למאשימה על הסכם השכירות, וודאי איננו יכול להביא למסקנה שיש להרשיע את הנאשם בשימוש ללא היתר. הנאשם העיד, כי אופן התנהלותו מול השוכר היה כזה שהשוכר שילם לידיו את דמי השכירות, כ - 2,800 ₪ לחודש, כאשר חשבון הארנונה הגיע לכתובתו של הנאשם, בגן יבנה, והוא זה ששילם את הארנונה, כפי שלעדותו נהג אף בעניין המים והחשמל. אומנם, מחובתו של משכיר לדווח לרשות על חוזה השכירות, אולם מת/10 עולה, כי הנאשם ציין במפורש שיש לשלוח את חשבון הארנונה לכתובתו בגן יבנה, ברח' האצ"ל 20. בנסיבות אלה, נראה כי המניע של הנאשם להתנהלות זו אינו נעוץ ברצונו להסתתר מפני המאשימה, אלא שהנאשם ביקש להישאר כגורם המשלם של הארנונה. בכך, אין כדי להביא למסקנה כי מדובר בנאשם שפיצל את הדירה שבבעלותו לשתי יחידות דיור. 13.מסקירת העדויות עולה, כי לא עלה בידי המאשימה להוכיח קיומה של מחיצה, המהווה הפרדה בין שתי יחידות הדיור הנטענות. אמנם אין בכך די כדי לשלול קיומו של פיצול בדירה, אולם גם ביחס לאינדיקציות נוספות, אשר עשויות להעיד על פיצול הדירה לשתי יחידות דיור, מתעורר, למצער, ספק. אשר ללוח החשמל, גם מר מזרחי העיד, שהלוח הקיים בתוך הדירה, איננו פעיל (עמ' 9 שורה 24). כך גם עדותו של הנאשם ביחס לקיומו של מטבח נוסף, אשר על אף אופי המבנה הקיים במקום, לא מצאתי מניעה מלקבל את עדות הנאשם כי מדובר באזור בדירה ששימש בעבר כמטבח, טרם רכישת הדירה על ידו, וכיום, משמש כארון בגדים, כעולה מנ/6. כמו כן, גם העובדה שהמחזיק הרשום ביחס לנכס איננו השוכר, איננה יכולה להוביל למסקנה כי מדובר בנכס שפוצל. לכך יש להוסיף את העובדה כי הנאשם, לכל אורך ניהול התיק טען, כי השכיר את הדירה לשוכר אחד וקיבל מידיו בלבד, דמי שכירות חודשיים בסך של כ – 2,800 ₪, במשך כל התקופה. 14.סוף דבר, המאשימה לא הוכיחה כי הנאשם ביצע במקום עבודות בניה ללא היתר, ועל כן יש מקום לזכות את הנאשם מביצוע עבירה זו.המאשימה לא הצליחה להוכיח מעבר לספק סביר כי הנאשם השתמש בלא היתר בדירה כמפוצלת. העדר צילום דווקא של המחיצה הנטענת בין היחידות, הסברי הנאשם והתמיהות העולות ממסמכי המאשימה, יש בהם כדי להטיל ספק בטענה, כי הנאשם ביצע עבירה זו, ועל כן מצאתי לנכון לזכותו מחמת הספק מביצוע עבירה זו. המזכירות תעביר העתק הכרעת הדין לידיעת ב"כ הצדדים. ניתנה היום, כ"ח כסלו תשע"ו, 10 דצמבר 2015, במעמד הצדדים 