



בית משפט השלום בנתניה

02 יולי 2018

תו"ב 12-09-48984 ועדה מקומית לתכנון עמק חפר נ' עציון ואח'

לפני כבוד השופטת הדס רוזנברג שיינרט

המאשימה ועדה מקומית לתכנון עמק חפר

נגד

הנאשמים
1. עמי יהודה עציון
2. יאיר עציון

נוכחים:

ב"כ המאשימה עו"ד אבשלום אשואל
הנאשם 1 ובא כוחו עו"ד קרני מור
הנאשם 2 ובא כוחו עו"ד שחר חסאן

פרוטוקול

הכרעת דין

עובדות כתב האישום ויריעת המחלוקת:

1. בהתאם לעובדות כתב האישום, הנאשמים הם בעלי הזכויות, המחזיקים, המשתמשים והאחראיים של נחלה הנמצאת בגוש 8414 חלקה 256 בשוב מכמורת (להלן: "הנחלה"). במהלך שנת 2011 ועד להגשת כתב האישום או בסמוך לכך, נערכו ביקורות על ידי המאשימה ונמצא שהנאשמים ביצעו בנחלה עבודות בנייה ושימוש ללא היתר בנייה כדין או התירו ביצוע עבודות בניה ושימושים ללא היתרי בניה כדין, בסטייה מהיתרי בניה ובאופן המהווה שימוש חורג, כפי שיפורט להלן:

א. ביצוע עבודות בניה ושיפוץ במבנה מגורים הקיים בגודל של כ-75 מ"ר, בסטייה מהיתר בניה מס' 3048, לפיו שטחו של המבנה במקור הוא כ-48 מ"ר (להלן: "מבנה א").

ב. שימוש ביחידת דיור בשטח של כ-36 מ"ר הצמודה למבנה שבסעיף א ובמרפסת מקורה בגודל של כ-10 מ"ר, הצמודה אליה, ללא היתר בניה כדין.



בית משפט השלום בנתניה

02 יולי 2018

תו"ב 12-09-48984 ועדה מקומית לתכנון עמק חפר נ' עציון ואח'

- 1 ג. שימוש במרפסות מקורות בשטח של כ-25 מ"ר בצמוד לחזיתות צפון מערבית ומזרחית
2 של מבנה א', ללא היתר כדין.
3
- 4 ד. שימוש במבנה מגורים בשטח של כ-62 מ"ר ובמרפסת מקורה בגודל של 10 מ"ר הצמודה
5 אליו, הקיים בחלק המזרחי של הנחלה, ללא היתר בניה כדין.
6
- 7 ה. שימוש במחסן בשטח של כ-4 מ"ר המצוי בצמוד למבנה המתואר בסעיף ד, ללא היתר
8 כדין.
9
- 10 ו. שימוש ביחידת מגורים בשטח של כ-143 מ"ר, הבנויה בסטייה מהיתר מס' 5029 משנת
11 1961, לפיו הותר להקים במקום מבנה לחדר מחסן וכביסה בשטח של 36 מ"ר. היחידה
12 מאוכלסת ומשמשת למגורים.
13
- 14 ז. שימוש במרפסות מקורות בשטח כולל של כ-21 מ"ר ובפרגולה בשטח של כ-14 מ"ר
15 בצמוד למבנה המתואר בסעיף ו, ללא היתר בניה כדין.
16
- 17 ח. שימוש במבנה מגורים בשטח של כ-97 מ"ר, הקיים ללא היתר בניה כדין, וממוקם
18 בצמוד לגבול מגרש דרומי, באופן הנוגד את התכנית החלה על המקרקעין.
19
- 20 ט. שימוש ביחידת מגורים נוספת בשטח של כ-39 מ"ר בצמוד למבנה המתואר בסעיף ח ללא
21 היתר בניה כדין. היחידה ממוקמת בצמוד לגבול מגרש דרומי, באופן הנוגד את התכנית
22 החלה על המקרקעין.
23
- 24 י. שימוש במרפסות מקורות בשטח כולל של כ-30 מ"ר הקיימות בצמוד למבנים המתוארים
25 בסעיפים ח ו-ט לעיל, ללא היתר כדין.
26
- 27 יא. שימוש במבנה בשטח של כ-5.4 מ"ר המשמש כמחסן למבנה בסעיף ח ללא היתר בניה
28 כדין.
29
- 30 יב. שימוש חורג למשרד בשטח של כ-9 מ"ר במבנה שיועד לבית אימון ומחסן בסטייה מהיתר
31 מס' 3103 משנת 1954 וכן שימוש בתוספת בניה הקיימת ללא היתר, בצמוד למבנה זה,
32 בשטח של כ-2 מ"ר.



בית משפט השלום בנתניה

תו"ב 12-09-48984 ועדה מקומית לתכנון עמק חפר נ' עציון ואח' 02 יולי 2018

1 יג. שימוש בתוספת בנייה הקיימת ללא היתר בצמוד למבנה בסעיף יב בשטח של 2 מ"ר.

2

3 יד. שימוש במבנה בשטח של כ-3 מ"ר לתא שירותים, מזרחית למבנה יב, ללא היתר בניה
4 כדין.

5

6 טו. שימוש באוהל ברזנט עגול עם דלת כניסה ורצפת פרקט בשטח של כ-13 מ"ר בחלקה
7 המזרחי של הנחלה, ללא היתר כדין.

8

9 טז. שימוש בג'קוזי בשטח של כ-10 מ"ר עם במת עץ, ללא היתר בניה כדין.

10

11 בגין העובדות המתוארות, יוחס לנאשמים ביצוע עבירות בניגוד לסעיף 204 לחוק התכנון
12 והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").

13

14 2. הנאשמים כפרו בעבירות המיוחסות להם ובהמשך לזאת נקבע התיק לשמיעת ראיות.

15 במסגרת הכפירה שנמסרה מטעם הנאשמים בפתח ההליך נטען כי הנאשמים כופרים בביצוע

16 עבודות בניה ושיפוץ כמתואר בסעיף 4.א. לכתב האישום.

17 באשר למבנים המתוארים בסעיפים 4.ב.4-4.יב. נטען כי מדובר במבנים שנבנו ברישיון לפני

18 שנים רבות ומשכך השימוש בהם אינו אסור.

19 בנוגע למבנים המתוארים בסעיפים 4.ג. – 4.טז, נטען כי אין מבנים כאלו בנחלה ולא היו

20 בשימוש.

21

22 3. המאשימה גורסת כי מן העובדות שהובאו בפני בית המשפט הוכח במידת הודאות הדרושה

23 כי בנחלה בוצעו עבודות בניה ללא היתר, תוך שינוי חזיתות, במבנה המתואר בסעיף 4א לכתב

24 האישום.

25 עוד גורסת המאשימה, כי הוכח שמבוצעים בנחלה שימושים חורגים ללא היתר, בסטייה

26 מהיתר ובסטייה מתכנית וזאת בשלושה מבנים עיקריים שהוקמו ללא היתר בנחלה ופוצלו ל

27 – 6 יחידות דיור. לשיטת התביעה, יחידות הדיור הקיימות אינן עולות בקנה אחד עם

28 ההיתרים והתכנית שחלה במקום וזאת הן ביחס למספר היחידות המותר, הן לעניין היקף

29 השטח המותר לבניה למגורים והן לעניין קווי הבניין.

30 המאשימה טוענת כי בתיק הבניין לא קיימים היתרים נוספים על אלו שהוצגו בפני בית

31 המשפט וכי ההיתרים הקיימים אינם מכסים את כלל השטח הבנוי בנחלה. יתרה מכך, טענת

32 הנאשמים לפיה היו היתרים שנתנו בעבר ואינם נמצאים בתיק הבניין, איננה מתיישבת עם



בית משפט השלום בנתניה

02 יולי 2018

תו"ב 12-09-48984 ועדה מקומית לתכנון עמק חפר נ' עציון ואח'

- 1 העובדה שאין ולא חלה תכנית על המקרקעין במרוצת השנים, שמכוחה ניתן היה להוציא
- 2 היתרי בניה לבנוי כיום במקרקעין. עוד נטען, כי אין תכנית שיכלה להתיר בניה בקו אפס תוך
- 3 חריגה מקו הבניין.
- 4 באשר לטענה העובדתית לפיה כלל המבנים נבנו בשנות החמישים, ציינה המאשימה
- 5 בסיכומיה כי היתר הבנייה 9600 משנת 1976 (נ/4) מצביע על כך שלא כל המבנים היו קיימים
- 6 בצורתם הנוכחית מאז שנות החמישים.
- 7 באשר לזמן שחלף מאז בניית המבנים ועד להגשת כתב האישום, טוענת המאשימה כי עבירת
- 8 השימוש שלא כדין במקרקעין הנה עבירה נמשכת, המתחדשת מדי יום, ולפיכך אין לומר כי
- 9 קיים שיהוי בהגשת כתב האישום. אין מקום אף לקבלת טענת "הגנה מן הצדק" בהקשר זה,
- 10 שכן משמעה מתן היתר עקיף לשימוש החורג המהווה סטייה מהוראות התכנית החלה
- 11 במקום.
- 12 לשיטת התביעה, החובה להציג היתר בניה חלה על מי שטוען שהמבנה נבנה בהיתר ולעניין
- 13 זה אין משמעות לזמן שחלף מאז בניית הבניין ועד לניהול ההליך המשפטי.
- 14 לבסוף, התייחסה המאשימה לטענת ההגנה, לפיה הגשת כתב האישום בגין שימוש שלא כדין
- 15 לפי סעיף 204 (א) לחוק התכנון והבניה, בבניה שלא כדין שהתיישנה, טעונה אישור בכתב
- 16 מראש מאת המחלקה לאכיפת דיני מקרקעין, אישור שלא התקבל טרם הגשת כתב האישום
- 17 שבנדון. בהקשר זה נטען, כי תנאי בסיסי לתחולת הנחיית המחלקה לאכיפת דיני מקרקעין
- 18 הינו כי השימוש המבוצע בפועל תואם את השימוש המותר על פי התכנית החלה על
- 19 המקרקעין. הוסיף ב"כ המאשימה וטען, כי במקרה דנן מדובר בשימוש חורג למגורים
- 20 בשלושה מבנים שניבנו ללא היתר, תוך פיצול ל-6 יחידות דיור, כך שהיקף הבניה, מספר
- 21 יחידות הדיור וקווי הבניה עומדים כולם בניגוד לתוכניות החלות במקום ומשכך לא היה צורך
- 22 לקבל אישור מוקדם להגשת כתב האישום. יתרה מכך, מחמת הזהירות בתאריך 11.2.14,
- 23 ניתן בדיעבד אישור המחלקה לאכיפת דיני מקרקעין להגשת כתב האישום.
- 24
- 25 לשיטת ההגנה, יש להורות על זיכויים המלא של הנאשמים מכלל העבירות המיוחסות להם
- 26 בכתב האישום.
- 27 במהלך עדותם, אשרו הנאשמים כי עובר למועדים המצוינים בכתב האישום, הם האחראים,
- 28 בעלי השליטה והמחזיקים בנחלה ובמבנים המתוארים בכתב האישום (ראו למשל עדות
- 29 נאשם 1 ע' 95 ש' 29-31, ע' 97 ש' 32-35; עדות נאשם 2 ע' 107 ש' 12-15, ע' 105 ש' 7-11).
- 30 הנאשמים הודו בשימוש למגורים ביחידות הדיור ולמעשה חרף נוסח הכפירה הפורמלי, אישר
- 31 נאשם 1 בחקירתו הנגדית כי מבוצע שימוש למגורים גם במרפסות הצמודות למבני המגורים
- 32 (ראו למשל ע' 99 ש' 31-15). הנאשמים אשרו קיומן של יחידות הדיור בנחלה (ע' 105 ש' 1).



בית משפט השלום בנתניה

02 יולי 2018

תו"ב 12-09-48984 ועדה מקומית לתכנון עמק חפר נ' עציון ואח'

- 1 הנאשמים לא התייחסו בעדותם בבית המשפט לעבירות המיוחסות להם בסעיפים 4.א., 4.ג.-
- 2 4.טז לכתב האישום ולא מסרו בעניינן גרסה מפורטת.
- 3 טענת ההגנה המרכזית הנה שהוכח כי כלל המבנים המצויים בנחלה הם בעלי רישיון/היתר
- 4 בניה כדין, תוך הפניה למוצגים ת/1-ת/3, נ/3 ונ/4. לשיטת הנאשמים בעדותם בבית המשפט,
- 5 כלל המבנים בנחלה נבנו ברישיון ע"י אביהם, החל משנת 1951 ועד לתחילת שנות השישים.
- 6 הנאשמים תמכו דבריהם בהקשר זה בצילומי אויר ובעדותו של מר סרגיי מאלישב.
- 7 עוד נטען, כי תכנית 15S, שעמדה בתוקף בעת בניית המבנים, התירה, בניגוד לטענות
- 8 המאשימה, חריגות משמעותיות, שאת אישורן ניתן היה לקבל בזמנו אף ממהנדס המועצה.
- 9 לשיטת הנאשמים, אביהם, שהיה איש שומר חוק, קיבל אישורים לכל אשר בנה, אף אם אין
- 10 בידם להציגם כעת, נוכח השנים הרבות שחלפו. הנאשמים טוענים כי גם התב"ע החלה כיום
- 11 על הנחלה (עח/43/10) מתירה את המבנים הקיימים במקרקעין.
- 12 הוסיפו באי כוח הנאשמים וטענו, כי יש להורות על זיכויים של הנאשמים מחמת "הגנה מן
- 13 הצדק" וזאת נוכח שיהוי של מעל 60 שנה בהגשת כתב אישום. במהלך עשרות שנים מאז
- 14 בניית המבנים, לא רק שהרשות נמנעה מלהפנות טרוניה הנוגעת למבנים אלו אל הנאשמים
- 15 או אל הוריהם, אלא שהרשות ספקה למשפחה מסמכים מהם ניתן ללמוד כי מתייחסים
- 16 למבנים שבנדון כאל מבנים שנבנו בהיתר. לשיטת ההגנה, השיהוי הניכר פגע ביכולת
- 17 הנאשמים להתגונן מפני האשמות המיוחסות להם, וגרם להם לנזק ראייתי ניכר, בעיקר בשים
- 18 לב לכך שהוריהם, כמו גם נושאי המשרה הנוגעים לעניין במוסדות התכנון, נפטרו, וחלק ניכר
- 19 מן המסמכים נזרק ע"י אמם של הנאשמים בשנותיה האחרונות. יתרה מכך, ההגנה גורסת,
- 20 כי הוכח במקרה דנן שהרשות איננה מסודרת דיה וכי מסמכים מהותיים לניהולו של תיק זה
- 21 לא היו מצויים בפני המאשימה ועובדיה עובר להגשת כתב האישום ו"נתגלו" רק במהלך
- 22 ההליך המשפטי. עדי התביעה התקשו בעדותם להבהיר את המצב התכנוני הנוגע לכל מבנה
- 23 בנחלה.
- 24 לשיטת ההגנה, מכלול הראיות והנתונים בתיק זה מעלים לפחות ספק סביר בנוגע לטענה
- 25 לפיה נתנו רישיונות למבנים נושא כתב האישום.
- 26
- 27 5. מזירת המחלוקת כמתואר לעיל, ניתן ללמוד כי הסוגיה המרכזית הטעונה הכרעה הנה כלום
- 28 הוכיחה המאשימה, מעבר לכל ספק סביר, כי המבנים המרכזיים המצויים בנחלה, נבנו שלא
- 29 בהיתר או ללא רישיון או שמא הצליחו הנאשמים לעורר ספק סביר בהקשר זה.
- 30
- 31 6. העבירה המיוחסת בסעיף 4.א. לכתב האישום היא עבירה חדשה של בנייה ושל שינוי חזיתות
- 32 במבנה ללא היתר, משנת 2011. גם המבנים המתוארים בסעיפים 4.ג.-4.טז (תוספת בנייה,



בית משפט השלום בנתניה

02 יולי 2018

תו"ב 12-09-48984 ועדה מקומית לתכנון עמק חפר נ' עציון ואח'

אוהל ברזנט, ג'קוזי ותא שירותים) הם מבנים אשר מעצם טיבם ברור כי לא נבנו בנחלה בשנות החמישים. בהמשך לזאת, אדון תחילה בעבירות הנוגעות לבנייה או לשימושים ה"חדשים" ולאחר מכן אבחן את העבירות המיוחסות לנאשמים ביחס לשאר המבנים שבנחלה.

העבירה לפי סעיף 4.א. לכתב האישום – ביצוע עבודות בניה ושיפוץ במבנה מגורים הקיים בגודל של 75 מ"ר-

7. סעיף 145(א)(2) לחוק קובע כי הקמתו של בניין, הריסתו וכל תיקון בו טעונים היתר, למעט שינוי פנימי בדירה. "שינוי פנימי" מוגדר בסעיף 145 (א) (2) לחוק כ: "שינוי שאינו נוגע לצד החיצוני של הבניין, אינו פוגע בחזיתו או במראהו או בשלד של הבניין או ברכוש המשותף או בצנרת או ציוד אחר המשרתים גם דירות אחרות, אינו פוגע בזולת ואינו משנה את שטחה של הדירה למעט תוספת מרפסת שנסגרה כדין, או את מספרן של יחידות הדיור". בסעיף 204 לחוק (במועד הגשת כתב האישום) נקבע האיסור לבצע עבודות הדרושות היתר ללא היתר כדין.

8. עדותה של המפקחת אתי אלחדד- ביום 28.12.11 ערכה העדה אתי אלחדד, מפקחת בניה מזה כ-6 שנים, הנדסאית אדריכלות בהכשרתה, ביקורת בנחלה. ממצאי הביקורת תועדו בדוח ת/6 אליו צורפו תמונות וסקיצה דינמית המבוססת על תשריט ארנונה. מן הדוח ת/6 ניתן ללמוד, כי בעת הביקור שערכה העדה, היה מבנה "א" מצוי בשיפוצים, כאשר במקום נכחו פועלים שבצעו את העבודות. בהתאם לעדותה של הגב' אלחדד, כללו השיפוצים במקום עבודות ריצוף, עבודות חשמל, עבודות גבס ומחיצות, חיפוי וחיזוק, פתיחת פתחים חדשים ואטימת פתחים קיימים.

בתמונות שסומנו ע"י ביהמ"ש "א", "ב" ו"ג", ואשר צורפו לדוח ת/6, ניתן לראות בברור ביצוע עבודות הכוללות פתיחת פתחים חדשים (חלונות ודלת) וכן אטימת פתחים קיימים ("ג"), באופן המהווה שינוי הנוגע לצד החיצוני של הבניין.

לא למותר להוסיף, כי ביום 1.1.12 מסרה העדה אתי אלחדד, בהקשרן של העבודות המתוארות, צו הפסקה מנהלי, שהוגש וסומן ת/9. במסגרת ת/9 צוין כי העבודות נמשכו.

בעדותה בבית המשפט אשרה העדה את נכונות האמור בדוח ואת העובדה שהבחינה במבנה "א" בעבודות שיפוצים חדשות שכללו שינוי חזיתות הבניין ללא היתר (ראו ע' 51 ש' 27-18).



בית משפט השלום בנתניה

02 יולי 2018

תו"ב 12-09-48984 ועדה מקומית לתכנון עמק חפר נ' עציון ואח'

9. הנאשמים לא העידו בצורה מפורטת אודות העבירה הנוגעת לשיפוצים במבנה "א", אלא הסתפקו בכך שנאשם 2 אמר בצורה לקונית שבוצעו שיפוצי פנים בלבד המותרים על פי חוק (עמ' 100 ש' 25). הנאשמים לא תמכו טענתם בעניין זה בצילומים המוכיחים היעדר שינוי חזיתות במבנה או בראיות אחרות, כגון תשריטים או עדויות הפועלים שעבדו במקום. בהמשך לזאת, נותרה עדותה של הגב' אלחדד, הנתמכת כאמור בתמונות שצולמו בזמן אמת, ללא ראיה לסתור. לא למותר להעיר, כי במסגרת סיכומי ההגנה לא נטענה כל טענה כנגד עדותה של העדה אלחדד והראיות שהציגה בעניין שבנדון. הנאשמים לא טענו, וממילא לא הוכחו, כי קבלו היתר לעריכת השינויים שתוארו ע"י הגב' אלחדד במבנה "א".

10. נוכח האמור עד כה, אני קובעת כי הוכח שבשנת 2011, בוצעו במבנה "א" עבודות בניין (תיקונים), שכללו בחובם שינוי חזית הבניין, לרבות פתיחת חלונות ואטימת פתחים קיימים, הטעונות היתר, וזאת ללא היתר כדין. בהמשך לזאת, אני מרשיעה את הנאשמים, האחראים והמחזיקים במקרקעין בעת ביצוע השיפוצים ומי שהיו אחראים לביצוע השיפוצים שבנדון, בעבירה של ביצוע עבודה ללא היתר, לפי סעיף 204(א) לחוק.

העבירות המיוחסות למבנים המתוארים בסעיפים 4.יג. – 4.טז לכתב האישום-

11. המבנים מתוארים בדוח המפקחת ת/6 סעיפים 4א'-7. בהתאם לאמור בדוח, נמצאה בצמוד למבנה 4 תוספת מבטון בשטח של 3 מ"ר עם ארונות מעץ ללא היתר. התוספת תועדה בתמונה שסומנה "ד" ע"י ביהמ"ש. מזרחית למבנה 4 קיים מבנה בשטח של כ- 6 מ"ר המשמש כתא שירותים ובנוי ללא היתר. המבנה תועד בתמונות שסומנו "ה" ו- "ו" ע"י ביהמ"ש. בחלק המזרחי של הנחלה קיים אוהל לבן עם דלת כניסה ורצפת פרקט בשטח של כ- 13 מ"ר הבנוי ללא היתר. לאחר ברור מול הדיירת המתגוררת ביחידה 2א', האוהל שייך לה, בתוכו כריות ופינת ישיבה ולא ברור למה הוא משמש. המבנה תועד בתמונות שסומנו "ז" ו- "ט" ע"י ביהמ"ש. מזרחית לאוהל, קיים ג'קוזי בשטח של 10 מ"ר עם במת עץ ו- 2 מדרגות הבנוי ללא היתר. הג'קוזי תועד בתמונה שסומנה "ח" ע"י ביהמ"ש. בעדותה אשרה המפקחת את תוכן הדוח ת/6 ולא נתקרה נגדית ע"י שני הסנגורים בנוגע למבנים המתוארים בסעיפים 4א'-7 לדוח האמור.



בית משפט השלום בנתניה

02 יולי 2018

תו"ב 12-09-48984 ועדה מקומית לתכנון עמק חפר נ' עציון ואח'

12. הנאשמים לא התייחסו בעדותם למבנים המתוארים בסעיף 11 לעיל ולא סתרו את האמור בראיות התביעה בעניין זה. הנאשמים לא טרחו לשפוך אור על מועד בניית המבנים המתוארים, ועל השימוש שנעשה בהם, למרות שמן האמור בדוח ת/6 ומן התמונות שהוצגו מטעם התביעה ניתן ללמוד כי אכן נעשה בהם שימוש, עובר למועד הביקורת שבצעה המפקחת. עוד יוער, כי בסיכומי ההגנה לא נטען כנגד קיומם של המבנים בנחלה או כנגד הצורך בקבלת היתר בניה בעניינם.

נוכח טיבם ומראם של המבנים שבנדון, ברי כי אין מדובר במבנים שנבנו בשנות ה-50 או ה-60 וכי טענות ההגנה בדבר קיומם של רישיונות או היתרים ישנים, אשר לא אותרו, אינן הולמות את המבנים הללו. יתרה מזאת, גם מומחה ההגנה מר מאלישב, אשר ניתח את תצלומי האוויר של הנחלה לאורך השנים (נ/12), לא טען ולא מצא כי ניתן להבחין במבנים אלו בתצלומי האוויר שצולמו בנחלה לאורך השנים ועד לשנת 2008.

בהמשך לזאת, אני קובעת כי קיומם של המבנים המתוארים בנחלה בשנת 2011, כמו גם השימוש בהם והיותם נטולי היתר בניה, הוכח בעדותה של הגב' אלחדד, שנתמכה בתמונות ואשר לא נסתרה ע"י ההגנה.

בהתאם להוראת סעיף 208 לחוק, משיש לראות את הנאשמים כמי שמוחזקים כבעלי המקרקעין בעת ביצוע השימושים האסורים וכמי שמוטלת עליהם החובה להשגת היתרים למבנים המצויים בנחלתם, אני מרשיעה את הנאשמים בעבירה של שימוש במקרקעין בלא היתר לפי סעיף 204(א) לחוק.

13. למעלה מן הצורך אוסיף, כי ההגנה לא טענה שברמה המהותית עשויים היו המבנים שנדונו בפרק זה, כולם או חלקם, ליהנות מתקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), התשע"ד - 2014 ולא בססה בראיות כלשהן קיומן של הנסיבות היכולות להכניסם לגדר התקנות שבנדון והדרושות לצורך קבלת פטור מהיתר.

העבירות של שימושים ללא היתר בניה, בסטייה מהיתר ובניגוד לתכנית ביחס לסעיפים 4.א. –

4.ב. לכתב האישום-

15. הבסיס לעבירה של שימוש חורג במבנים המתוארים בכתב האישום הוא הוכחת העובדה שמבנים אלו נבנו ללא היתר בניה, בסטייה מהיתר בניה שהונפקו או בניגוד לתכנית שחלה במקום. הנטל להוכיח את המסד העובדתי המתואר, מעבר לכל ספק סביר, מוטל על כתפי המאשימה.



בית משפט השלום בנתניה

02 יולי 2018

תו"ב 12-09-48984 ועדה מקומית לתכנון עמק חפר נ' עציון ואח'

16. לאחר שנתתי דעתי למכלול הראיות והעדויות שהוצגו בפניי וקראתי את הפרוטוקול ואת טיעוני הצדדים, מצאתי כי הנאשמים השכילו לעורר ספק סביר באשר לטענתם, לפיה נבנו עיקרי המבנים שבנדון ע"י אביהם ברישיון וזאת עד שנות השישים המוקדמות. הטעמים להכרעתי יבוארו מטה, תוך סקירת הראיות שהובאו מטעם המאשימה ומטעם הנאשמים, בחינת ההיתרים שאותרו ביחס לנחלה, ובדיקת התכניות שחלו במקרקעין במועדים הנוגעים לעניין. עוד אתייחס לנפקות המשפטית והראייתית של הזמן הניכר שחלף בין מועד בניית המבנים מושא כתב האישום לבין מועד מתן ההתראות לנאשמים והגשת כתב האישום.

מתי נבנו המבנים המתוארים בכתב האישום?

17. המאשימה איננה מציינת בכתב האישום מתי לשיטתה נבנו המבנים המתוארים בכתב האישום, אף שעסקינן בעובדה חיונית לצורך הכרעה בשאלה אלו תכניות חלו במקום עובר לבניית מבנים אלו. פרט להיתרי הבניה השונים שאותרו בהדרגה בתיק הבניין או בתיקים הציבוריים, ושאליהם אתייחס בהמשך, לא הציגה המאשימה ראיות כלשהן בנוגע למועד הקמת המבנים נושא כתב האישום. משהתבקש מר ערן רפאלוב, מנהל מחלקת הפיקוח במועצה האזורית עמק חפר, לומר האם הוא יכול לשלול את טענת הנאשמים, לפיה המבנים בנחלה נבנו ע"י הוריהם כשהיו ילדים, השיב: "אין לי אפשרות לדעת מה היה לפני 50 שנה והאם המבנים היו קיימים כמו שהם היום או לא" (ע' 73 ש' 6).

18. גרסת הנאשמים-

נאשם 1, יליד 1946, העיד כי המבנים שבנדון נבנו בהדרגה במשך שנות ה-50, כאשר בשנת 1959 (גיל בר המצווה שלו), המבנים כבר עמדו בנחלה. חלק מן המבנים נבנו ע"י הסוכנות וחלקם נבנה ע"י אביו (ע' 93 ש' 20-19, 27). בחקירה הנגדית הבהיר נאשם 1 כי המבנה שסומן במספרי 1 בתשריט שצורף לת/6 הוא בית המגורים אליו הגיעה המשפחה לראשונה, חלקו נבנה ע"י הסוכנות. מה שמסומן כ3ב' באותו תשריט נבנה ע"י הסוכנות ושימש במקור כלול, כנ"ל המחסן שמסומן 4 ונבנה ע"י הסוכנות. מה שמסומן 3א, ג', ד' וכן המבנה שסומן 2 נבנו ע"י אביו של הנאשם עד שנת 59 וזאת למטרות קייט (ע' 97 ש' 15-8). נאשם 2 העיד אף הוא שהבניה בוצעה בשנות החמישים (ע' 101 ש' 3).



בית משפט השלום בנתניה

02 יולי 2018

תו"ב 12-09-48984 ועדה מקומית לתכנון עמק חפר נ' עציון ואח'

19. חוות דעת לפענוח תצלומי אוויר (נ/12) ועדותו של מר סרגיי מאלישב-
מר מאלישב בחן תצלומי אוויר של נחלת הנאשמים מן השנים 1963, 1964, 1974 ו- 2008.
בתצלום האוויר מתאריך 31.8.63 ניתן להבחין **בשלושה מבנים עיקריים** המצויים בנחלה, בהלימה לשלושת המבנים העיקריים המצויים בתשריט שצורף לת/6. מבנה "ב" בתצלום (ע' 3 לנ/12) נראה מתאים בצורתו ובמיקומו למבנה שסומן 1 בתשריט של ת/6; מבנה "א" בתצלום נראה מתאים במיקומו ובצורתו הכללית למבנה 2 בתשריט של ת/6 ומבנה "ג" בתצלום נראה מתאים במיקומו ובגודלו הכללי למבנה 3 בתשריט של ת/6.
בהתאם לחוות הדעת ולתצלום שצורף בע' 3, מבנים המצויים במיקומים זהים, בעלי צורה זהה ובסבירות גבוהה בעלי גודל זהה, ניתנים לזיהוי גם בתצלום האוויר מתאריך 17.10.64.
יצוין, כי עצים מסתירים חלקים נרחבים מן השטח בצילומים, באופן שאינו מאפשר זיהוי מושלם וברור של כל המצוי בנחלה במועדים הנוגעים לעניין.
לשיטת מר מאלישב, המבנים שהיו קיימים בנחלה בשנת 1963 קיימים גם בתאריכים 22.6.74 ו- 8.11.08. המבנים נמצאו במיקומים זהים, בעלי צורה זהה, בעלי גג זהה ובסבירות גבוהה בעלי גודל זהה בכל התקופות שנבדקו (ע' 6 לנ/12).
מר מאלישב הבהיר בחקירתו הנגדית כי לא בחן את גודלם המדויק של המבנים לאורך השנים ואינו יכול להעיד אודות שינויים בחזיתות המבנים (ע' 112 ש' 12, ע' 113 ש' 9-8).
לא מצאתי כי יש בחוות דעתו של מר מאלישב כדי לבסס קביעה בדבר היעדר שינוי כלשהו בגודל המבנים העיקריים בנחלה לאורך השנים, שכן העד הבהיר שלא התבקש להתייחס בצורה מדויקת לנושא זה.
יתד עם זאת, מתצלום האוויר משנת 1963 ניתן ללמוד כי שלושת המבנים העיקריים המצויים בנחלה והמתוארים בסעיפים 4.א, 4.ב, 4.ג. לכתב האישום, היו בנויים בתאריך 31.8.63. במתכונת הדומה בעיקרה לזו שהתקיימה בשנת 2011.
המאשימה לא הביאה ראיות לסתור את העולה מתצלומי האוויר שצורפו לנ/12.
תצלום האוויר של הנחלה משנת 1963 מהווה תמיכה ראייתית לטענת הנאשמים, לפיה נבנו עיקרי המבנים המתוארים בכתב האישום במהלך שנות החמישים ועד לתחילת שנות השישים.
20. סיכומם של דברים הוא שאני קובעת, לפחות מחמת הספק, כי עיקרי המבנים שבנדון הוקמו ע"י אביהם של הנאשמים במהלך שנות החמישים ולא יאוחר מתאריך 31.8.63.



בית משפט השלום בנתניה

02 יולי 2018

תו"ב 12-09-48984 ועדה מקומית לתכנון עמק חפר נ' עציון ואח'

היתרי הבנייה שהוצגו בפני בית המשפט במהלך ניהול ההוכחות-

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32

21. רישיון מספר 1068 מיום 28.10.49 (2/ת)-

רישיון 1068 הנו רישיון בניה כללי שהוצא ע"י הסוכנות היהודית, לבניית 30 בתי מגורים בשוב מכמורת. נרשם כי שטח כל חלקה בערך 3000 מ' ואלו שטח כל בנין 59.50 מ"ר. לרישיון צורף שרטוט של מבנה מגורים בגודל האמור. לא ברור מנוסח הרישיון האם הוא חל על הנחלה מושא כתב האישום, אולם המאשימה הסכימה לצורך הדיון ומחמת הספק לראות ברישיון זה, רישיון שחל על המקרקעין נושא כתב האישום (ע' 16 לפ'). עדי התביעה לא יכלו לבצע שיוך של היתר זה למי מהמבנים בנחלה (ע' 23 ש' 20).

22. רישיון מספר 3048 (בקשה לרישיון הבניין הוגשה ביום 3.1.54) (1/ת)-

א. עסקינן בהיתר כללי שהוצא ע"י הסוכנות היהודית לארץ ישראל וזאת לבנייה של 40 בניני מגורים בשוב מכמורת, גוש 8391, בשטח כולל של 2148 מ"ר. לתכנית צורף שרטוט של בית מגורים סטנדרטי. יוער, כי השרטוט שהוגש לעיון בית המשפט אינו ברור דיו, ברם נראה כי בריבוע הקיים בצד הימני תחתון שלו נרשם כי שטח כל בית יעמוד על 53 מ"ר. רישיון זה הוצא עבור 19 מגרשים שפורטו בו, ובהם הנחלה נושא כתב האישום.

ב. הרישיון איננו מפרט כמה בתים מוקצים לכל מגרש או מהו מיקום הבתים המדויק בתוך המגרשים. יחד עם זאת, מעצם העובדה שאושרה בניית 40 מבני מגורים עבור 19 מגרשים במכמורת, ניתן ללמוד כי בהחלט ייתכן שאושרה הקמת יותר ממבנה מגורים אחד לכל מגרש.

ג. רישיון זה מבסס מבחינה ראייתית את האפשרות לפיה מכוחו ובמסגרתו אושרה לאביהם של הנאשמים, בשנות החמישים המוקדמות, הקמת מספר מבנים למטרות מגורים בנחלה, וזאת בשטח כולל שאינו ידוע.

ד. עדי התביעה, לרבות המפקחת אלחדד ומהנדס הוועדה המקומית עמק חפר בני ממקה, לא ידעו להבהיר בעדותם אלו מן המבנים בנחלה נבנו מכוח רישיון 3048 ומסרו שאינם יכולים לבצע שיוך של רישיון זה למבנים בנחלה (ראו עדות ממקה ע' 32



בית משפט השלום בנתניה

02 יולי 2018

תו"ב 12-09-48984 ועדה מקומית לתכנון עמק חפר נ' עציון ואח'

23 ש' 19-20, 29; עדות אלחדד ע' 58 ש' 18). יתרה מזאת, הגב' אלחדד אמרה ביושר
בעדותה כי איננה יכולה לומר כמה מתוך 40 המבנים המתוארים ברישיון האמור
נתנו לאבי הנאשמים (ע' 60 ש' 21) ולמעשה איננה יכולה לשלול את האפשרות,
שהסוכנות החליטה להקצות לנחלה מושא כתב האישום 7 יחידות דיור בשטח כולל
של מאות מטרים. כך באו הדברים לידי ביטוי בפרוטוקול הדיון:

6
7 "ש. אנו יודעים וגם מלכה העיד שהסוכנות היהודית בנתה יחידות מגורים של כ- 60
8 מטרים בנות 2 וחצי חדרים. הסכמנו שיש רישיון לבנייה 40 יחידות, הסכמנו שיש
9 19 מגרשים, את יכולה לומר כמה מתוך ה- 40 מבנים האלה ניתנו למר ישעיהו
10 עציון, אבי הנאשמים?

11 ת. לא יכולה לומר.
12 ש. ז"א באופן תיאורטי לפי הרישיון הזה החליטה הסוכנות היהודית ברישיון שניתן
13 לפי פקודת ערים בניה, אם הסוכנות היהודית החליטה לבנות על נחלת משפ' עציון 3
14 יחידות או 8 יחידות או אחרת?
15 ת. לא יודעת.
16 ש. את לא יכולה לשלול שלמשפ' עציון אושרו 200 מטר או 400 מטר או 1000 מטר?
17 ת. אין לי מושג " (ע' 60 ש' 18-26).

18
19 לא למותר להוסיף בהקשר זה, כי עדי התביעה לא יכלו לשפוך אור על המדיניות
20 התכנונית שהייתה נהוגה בשנות ה- 50 ואין בידם לשלול, למשל, את האפשרות
21 שהותרה למר עציון בניית מספר יחידות דיור קטנות, בצמוד זו לזו, לפי הדגם המופיע
22 בהיתר, או את האפשרות שהותרה למר עציון הרחבה של בית המגורים הסטנדרטי,
23 במסגרת ההקצאה הכללית של המטרים לבנייה במושב מכמורת.

24
25 ה. בשים לב לכך שהרישיון ת/2 אינו כולל בחובו חלוקה של מספר מבני המגורים
26 המאושרים לכל מגרש, שרטוט של המבנים המותרים על גבי המגרשים או הקצאה
27 ברורה של מספר המטרים לבנייה המוקצים לכל מגרש, המסקנה המתבקשת מצירוף
28 המסמך ת/2 ומעדויות עדי התביעה היא, שלא ניתן לשלול את האפשרות ששלושת
29 המבנים העיקריים בנחלה נבנו בשנות החמישים מכוח הרישיון הכללי שהוציאה
30 הסוכנות היהודית למכמורת. לא מצאתי כי ראיות התביעה מוכיחות, מעבר לכל
31 ספק סביר, שהמבנים שבנדון, אינם יכולים לעלות בקנה אחד עם הרישיון הכללי
32 ת/2.



בית משפט השלום בנתניה

02 יולי 2018

תו"ב 12-09-48984 ועדה מקומית לתכנון עמק חפר נ' עציון ואח'

23. רישיון מספר 3103 מיום 19.12.54 (נ/3) -

א. מדובר ברישיון בניה שהוצא לבקשת אבי הנאשמים, מר ישעיהו חבנסקי, לבניית בית אימון – מחסן בשטח של 28.80 מ"ר. לרישיון צורף שרטוט של המבנה המבוקש לצד מפה ועליה סימון הנחלות ומבנים עליהן. עוד צורף מכתב מועד המושב מתאריך 17.12.54 לפיו אין לוועד התנגדות לרישיון המבוקש, המתייחס לחלקה 54 בבעלות מר חבנסקי. על גבי המפה, בחלקה 54, ניתן להבחין בשני ריבועים שתכולתם צבועה, לצד ריבוע נוסף שתוכו אינו צבוע וייתכן שסומן בעיפרון.

ב. העובדה שעל גבי שרטוט הנחלה של הנאשמים, שצורף לרישיון, סומנו 3 ריבועים, עשויה להתיישב עם הטענה שבזמן הגשת הבקשה לרישיון הבניה, עמדו בנחלה שני מבנים והתבקש הרישיון למבנה נוסף. מר בני ממקה, מהנדס המועצה, אישר אפשרות זו בכך שהעיד כי אינו יכול לשלול או לאשר את הטענה שהסימון של הריבוע הבהיר שאינו מלא, הוא של מבנה שהיה קיים בשטח בזמן הגשת הבקשה (ע' 21 ש' 14-16).

ג. המפקחת אלחדד העידה כי סברה תחילה, בטעות, שרישיון זה שייך למבנה 4 בתשריט שצורף לת/6 (משמש כמשרד), אולם לאחר בדיקה נוספת הגיעה למסקנה כי יש לשייך רישיון זה למבנה שסומן על ידה 3א בתשריט שצורף לת/6 (יחידת דיור).

ד. העובדה שמר חבנסקי טרח להגיש בשנת 1954 בקשה לקבלת רישיון בניה לבית אימון ומחסן בגודל של 29 מ"ר, מחזקת את טענת הנאשמים, לפיה אביהם היה איש שומר חוק אשר הקפיד על פעילות בהתאם לדין והיה מודע לצורך בקבלת רישיונות בניה למבנים בנחלתו.

24. רישיון מספר 5029 מיום 26.11.61 (ת/3) -

א. מדובר ברישיון לבניית מחסן וחדר כביסה בשטח כולל של 40.0 מ"ר. ההיתר ניתן לעציון חבנסקי ישעיהו וצורפו לו מידות ושרטוט המבנה. עוד צורף שרטוט הנחלות. בריבוע אשר נראה כמתייחס לנחלת הנאשמים ניתן לזהות מבנה מקווקו אחד קיים



בית משפט השלום בנתניה

02 יולי 2018

תו"ב 12-09-48984 ועדה מקומית לתכנון עמק חפר נ' עציון ואח'

- 1 וכן מלבן הצמוד לגבול הנחלה. עוד ניתן לזהות מבנה המסומן אדום, שהוא ככל
- 2 הנראה המבנה המבוקש ברישיון. על פני הדברים מדובר לכאורה בשני מבנים
- 3 קיימים בנחלה ובבקשה לאשר מבנה נוסף, ברם לא ברור האם מסומן המבנה שאושר
- 4 ברישיון נ/3.
- 5
- 6 ב. לשיטת הגב' אלחדד, רישיון ת/3 מתייחס לחלק מן המבנה שסומן על ידה 22
- 7 בתשריט שצורף לת/6 (ע' 49 ש' 17-18).
- 8
- 9 ג. אבהיר כי שרטוטי החלקות שצורפו לרישיונות נ/3 ות/3 אינם ברורים דיים על מנת
- 10 להשתית עליהם ממצא בנוגע למספר המבנים שעמדו בחלקה עובר להגשת הבקשות
- 11 לרישיונות, אולם יש בהם כדי ליצור ספק בעניין זה. העובדה שאבי הנאשמים הגיש
- 12 בשנים המוקדמות שבנדון בקשות לקבלת רישיונות של מבנים, אף שלא היו רחבי
- 13 מידות, מתיישבת עם גרסת ההגנה לפיה הקפיד האב לדאוג להיתרים או לרישיונות
- 14 בנוגע למבנים שבנחלתו. יש בה אף כדי לאשש את התהייה שהועלתה מטעם
- 15 הנאשמים, לפיה לא סביר שאביהם יטרח לבקש רישיונות לחדר כביסה, למחסן
- 16 ולבית אימון, אך יבנה יחידות דיור גדולות יותר או הרחבות ללא קבלת רישיונות
- 17 כדין.
- 18
- 19 25. היתר בניה מספר 9600 מתאריך 1.8.76 -
- 20 מדובר בהיתר בניה לבניית מוסך (חניה ככל הנראה) ומחסן בשטח כולל של 36.75 מ"ר,
- 21 שהוצא ע"י אבי הנאשמים. הוועדה המקומית אשר העניקה את ההיתר לא דרשה כתנאי
- 22 להנפקתו הריסת מבנים לא חוקיים בנחלה ולא צוין כי קיימים מבנים הבנויים בחריגה
- 23 מהיתר או ללא היתר כלל.
- 24
- 25 26. בסיכומיה טענה המאשימה כי אף אם נקבל את טענת הנאשמים, המוכחשת, לפיה המבנים
- 26 בנויים כפי שנבנו בשנות החמישים, הרי שיש להרשיעם בשימוש חורג בסטייה מהוראות
- 27 תכנית שכן אין תכנית שיכלה להתיר את המבנים במתכונתם הנוכחית (סעיפים 53-56
- 28 לסיכומי התביעה). אפנה כעת לבחון את התכניות שחלו במקום בשנים הנוגעות לעניין ואת
- 29 השאלה האם לא ניתן היה לאשר מכוחן את המבנים המתוארים בסעיפים 4.4-4.4.יב. לכתב
- 30 האישום.
- 31
- 32



בית משפט השלום בנתניה

02 יולי 2018

תו"ב 12-09-48984 ועדה מקומית לתכנון עמק חפר נ' עציון ואח'

התוכניות שחלו על המקרקעין לאורך השנים-

27. תכנית S-15 משנת 1946 (ת/24)-

א. תכנית זו היא תכנית מתאר אזורית לשומרון (שינוי) משנת 1946 ואין חולק כי היא חלה על המקרקעין נושא כתב האישום עד למועד כניסתה לתוקף של ע"ח 43 בתאריך 21.12.60.

בתכנית הוגדר כי המונח "בית מגורים" עניינו בית שנבנה ואינו משמש לכל תכלית אלא לדיר. סעיף 2 בע' 6 לתכנית שהוגשה לעיון בית המשפט קובע כי "בית אחד בלבד יכול להיות מוקם על כל מגרש שהוא באזורי מגורים, בתנאי שוועדה מקומית רשאית להתיר הקמתם של אחד או יותר בתים על מגרש אחד כאשר משמשים למשק או למטרות דומות".

מטבלת האזורים וזכויות הבניה עולה כי באזור חקלאי ניתן לבנות עד 15% משטח המגרש או 180 מ"ר, לפי הנמוך מהם, וזאת למטרות מגורים, תעשיה, כפי שמאושר על ידי הועדה המחוזית. ניתן להקים בנוסף מבני עזר כמאושר ע"י הוועדה המקומית. כקווי בניין נקבעו 10 מ' (קדמי, צדדי ואחורי).

ב. עוד מצוין בתכנית בסעיף 7(2), שכותרתו "סמכויות מיוחדות", כי "לוועדה המחוזית תהיה הסמכות לאשר הקלה של כל הגבלה המוטלת על ידי תכנית זו על שימוש בכל קרקע או בעניין או כל הגבלה אחרת הכלולה בתכנית זו, אחרי שיילקחו בחשבון ההשפעות של הקלה כזו על הנכסים הסמוכים". סעיף 7(3) קובע כי הועדה המחוזית והוועדה המקומית רשאיות להאציל איזו מהסמכויות המואצלות להם ע"י התכנית ליו"ר של הוועדה המתאימה או למהנדס או לוועדה לשם ביצוע מטרות התכנית (הדגשות שלא במקור).

ג. המסקנה המתבקשת למקרא הוראות התכנית הנה כי בניגוד לעמדת המאשימה, לפיה לא ייתכן שאושרו לאבי הנאשמים בשנות החמישים רישיונות בניה למבנה שהוקם בקו אפס או למספר מבנים על אותו מגרש, הרי שהתכנית מסמיכה את הוועדה המחוזית לאשר הקלה של כל הגבלה המוטלת ע"י התכנית, לרבות המגבלות הנוגעות לקווי הבניין, למספר הבתים במגרש ולאחוזי הבניה המותרים בכל מגרש. לא זו אף זו, בניגוד למקובל היום, בהתאם לתכנית שבנדון, יכלה הוועדה המחוזית



בית משפט השלום בנתניה

02 יולי 2018

תו"ב 12-09-48984 ועדה מקומית לתכנון עמק חפר נ' עציון ואח'

1 להאציל את סמכויותיה ליו"ר הוועדה או אפילו למהנדס הוועדה לבדו, ללא צורך
2 בקבלת אישור מאת הוועדה כולה.
3 המאשימה לא הביאה ראיות בנוגע למדיניות שהייתה מקובלת על הוועדות באותן
4 שנים או בנוגע לאופן התייעוד של ההקלות שנתנו או של האצלות הסמכויות בעת
5 ההיא, ולפיכך יש להניח לטובת הנאשמים, לפחות מחמת הספק, כי הוועדה
6 המחוזית, מהנדס הוועדה או יו"ר הוועדה יכלו להתיר הקמת המבנים בנחלה של
7 אבי הנאשמים, תוך אישור הקלות הנוגעות לקווי הבניין, לכמות המבנים או לאחוזי
8 הבנייה. עוד אעיר, כי בהתאם לתכנית דנן, הקלה בנוגע למספר בתי המגורים באותו
9 מגרש לא הצריכה אפילו החלטה של הוועדה המחוזית או מי שסמכויות הוועדה
10 הואצלו אליו אלא די היה בהחלטה של הוועדה המקומית או מי שסמכויותיה
11 הואצלו אליו.
12

13 תכנית ע"ח 43 מיום 21.12.1960 (ת/15)- 28.
14 מדובר בתכנית מפורטת למושב עובדים מכמורת, חלה על גוש 8390 חלקות 1-2, גוש 8391
15 חלקה 1 וגוש 10579 חלקה 1 בנפת שרון. על פי תכנית זו באזור חקלאי ניתן לבנות במגרש
16 בית מגורים בשטח 150 מ"ר, בנייני עזר בשטח 25 מ"ר, בנייני משק בשטח 75 מ"ר. בנוסף, על
17 פי התכנית לא יוקם יותר מבית מגורים אחד בכל מגרש באזור חקלאי (סעיף 11).
18

19 תכנית ע"ח/43 מיום 23.8.72 (ת/16)- 29.
20 תכנית זו חלה על נפת השרון, גוש 8390 חלקות 1-2, גוש 8391 חלקה 1 וגוש 10579 חלקה 1.
21 עניינה של התכנית הוא מתן אפשרות לבניית מבנים לקייט. בהתאם לתכנית, במשק שבו
22 מותר קייט ניתן לבנות בית מגורים ובית מגורים נוסף או בית מגורים ומבנים לקייט, סך הכל
23 350 מ"ר. עוד מותר לבנות בנייני עזר בשטח של 30 מ"ר, מבנים להחזקת עופות ב – 5 %
24 מקסימום משטח החלקה ומוסך מכונת פרטית בשטח של 35 מ"ר.
25

26 תכנית ע"ח/43 מיום 10.10.93 (ת/17)- 30.
27 א. זו התכנית שחלה על המקרקעין עובר לביקורת שבוצעה במקרקעין בשנת 2011
28 ולמועדים המצוינים בכתב האישום.
29 בהתאם לסעיף 1.12.2 לתכנית "במגרשים שבהם בנויים מבנים בחריגה מקו בניין,
30 יישאר קו הבניין שבו הם בנויים למרות האמור בתכנית. בניה חדשה ותוספות בניה
31 יהיו לפי הוראות התכנית הזו".



בית משפט השלום בנתניה

02 יולי 2018

תו"ב 12-09-48984 ועדה מקומית לתכנון עמק חפר נ' עציון ואח'

- 1 בהתאם לסעיפים 4.1.2-4.1.3. באזור נחלות וקט (אליו שייכת נחלת הנאשמים),
- 2 תותר הקמת 3 יחידות דיור באישור הועדה עבור בעלי הנחלה ובני משפחה. שטח 3
- 3 יחידות הדיור עבור המשפחה לא יעלה על 400 מ"ר.
- 4 בהתאם לסעיף 4.1.6, בנוסף למגורים תותר הקמת מבנה קייט צמוד לבית מגורים
- 5 או בנפרד מהבית בשטח מירבי של 150 מ"ר. תותר הקמת עד 5 יחידות קייט. גודל
- 6 יחידת קייט לא פחות מ – 25 מ"ר ולא יותר מ – 40 מ"ר.
- 7 בהתאם לסעיף 4.1.9 מותרת בניית שטחי שרות בשטח כולל של עד 65 מ"ר.
- 8
- 9 ב. מן הדוחות שהגישה המפקחת אלחדד (ת/6 ות/7) ומעדותה, המתייחסים למבנים
- 10 שפורטו בסעיפים 4.א.4-יב, עולה כי בשטח קיימות 6 יחידות דיור המשמשות
- 11 למגורים/לקייט, לצד מבנה בשטח 9 מ"ר המשמש למשרד, מרפסות, פרגולות
- 12 ומחסנים.
- 13 שטח יחידות הדיור (לא כולל פרגולות ומרפסות): 143 מ"ר, 62 מ"ר, 97 מ"ר, 39
- 14 מ"ר, 75 מ"ר ו – 36 מ"ר. סה"כ שטח למגורים עומד על 452 מ"ר.
- 15 שטחי מחסנים: 4 מ"ר, 5.4 מ"ר, 9 מ"ר שייטכן ומשמשים כמשרד. סה"כ 18.4 מ"ר.
- 16 מרפסות ופרגולות: 25 מ"ר, 21 מ"ר, 14 מ"ר, 30 מ"ר. סה"כ 90 מ"ר.
- 17
- 18 ג. בהתאם לתכנית, סך השטח שמותר לבניה למגורים ולקייט בנחלה הוא 550 מ"ר.
- 19 המבנים הנדונים בפרק זה אינם עולים בשטחם על סך השטח המותר בנחלה (שטחם
- 20 מגיע ל-452 מ"ר ללא מרפסות ופרגולות, 542 מ"ר עם המרפסות והפרגולות, כאשר
- 21 לא ברור האם חלק מן הפרגולות חוסות כיום תחת תקנות הפטור).
- 22 שטח המחסנים תואם את שטח שטחי השרות המותר בתכנית.
- 23 באשר למספר יחידות הדיור: מותרות כאמור 3 יחידות דיור עבור בעלי הנחלה ובני
- 24 משפחתם+5 יחידות לקייט. גם במובן זה לא ניתן לומר שהמבנים בנחלה אינם
- 25 יכולים להתיישב בהגדרה עם התכנית, אף כי נראה שגודל אחת היחידות הקטנות
- 26 עולה על הגודל המותר.
- 27 בהקשר זה אוסיף ואציין, כי אין חולק שכלל המבנים בנחלה מצויים בבעלות
- 28 ובאחריות בעלי הנחלה. מפקחי המאשימה לא אספו ראיות המוכיחות מי בדיוק
- 29 התגורר בכל אחת מיחידות הדיור במועד הנקוב בכתב האישום, האם מדובר בבן
- 30 משפחה ומה משך השכירות, ככל שמדובר בשכירות (קצרה או ארוכה). נתנו
- 31 תשובות חלקיות וכלליות מפי הנאשמים בסוגיה זו בחקירתם הנגדית והתוצאה היא
- 32 שלא הוכח, במידת הודאות הנדרשת, כי יחידות הדיור המושכרות, מושכרות



בית משפט השלום בנתניה

02 יולי 2018

תו"ב 12-09-48984 ועדה מקומית לתכנון עמק חפר נ' עציון ואח'

לאנשים זרים לטווח ארוך דווקא, באופן שאינו מתיישב עם יחידות קייט. בהיעדר
ראיות ברורות ומפורטות בעניין זה, פועל הספק לטובתם של הנאשמים.
באשר לבניה בקו בניין אפס, הרי שבהתאם לתכנית, במגרשים שבהם בנויים מבנים
בחריגה מקו בניין, יישאר קו הבניין שבו הם בנויים למרות האמור בתכנית. כיוון
שאין חולק שהמבנים הקיימים בצמוד לגבול המגרש הדרומי, עמדו על תלם ביום
כניסת התכנית לתוקף, ומשקבעתי שלא הוכח שנבנו ללא היתר, לא ניתן לטעון
שהשאריתם במקום נוגדת את התכנית.

נטלי ההוכחה והנפקות הראייתית של הזמן שחלף מאז בניית המבנים ועד להגשת כתב האישום-

31. הלכה היא כי עבירה של שימוש חורג במקרקעין הנה עבירה מתמשכת המתחדשת מדי יום
ואיננה נפסקת עד אשר מתקבל היתר לשימוש שנעשה במקרקעין או עד אשר השימוש נפסק
(ראו למשל ע"פ (חי') 1223/06 מוראני זיאד נ' הוועדה המקומית מעלה נפתלי).
במובן המשפטי-טכני לא ניתן אם כן לומר שהגשת כתב האישום בשנת 2011, בגין עבירה של
שימוש חורג במקרקעין באותה שנה, נגועה בשיהוי המצדיק ביטול כתב האישום.
יחד עם זאת, בכך לא תמה השפעתו המשפטית של השיהוי הממושך בהגשת כתב האישום
במקרה דנן.

32. עסקינן במבנים, לגביהם קבעתי, ולו מחמת הספק, שנבנו בשנות החמישים ועד תחילת שנות
השישים. מאז בנייתם של המבנים ועד למשלוח ההתראה הראשונה לנאשמים בתאריך 8.3.11
(נ/5) חלפו כחמישים שנה, במהלכן לא רק שהרשות לא פנתה למשפחת הנאשמים בטרוניה
בנוגע לקיומם של מבנים לא חוקיים, לכאורה, בנחלה, אלא ההפך מכך, כפי שיובהר בהמשך.
ברמה המהותית, יחוס עבירה של שימוש חורג במקרקעין, בגין שימוש במבנים שנבנו לפני
חמישים שנה, על פי הנטען ללא היתר או בסטייה מהיתר, מחייבת את הנאשמים להתגונן
בדרך של איסוף ראיות לגבי אירועים שהתרחשו לפני חמישים שנה ! מדובר במהלך משפטי
הגורם לנאשמים נזק ראייתי כבד וניכר ביותר. הוריהם של הנאשמים, אשר בנו את המבנים,
ואשר יכלו לשפוך אור על ההליכים שסבבו את בניית המבנים, הלכו לעולמם. הוא הדין לגבי
כל נושאי המשרה והמהנדסים בוועדות התכנון של אותם ימים. כפי שיפורט בהמשך, מציאת
מסמכים הנוגעים להליכי בנייה ותכנון בראשית ימיה של המדינה הנה מסובכת ובעייתית
ביותר וניכר כי לא כל המסמכים הנוגעים לעניין היו מצויים בתיק הבניין כמקובל. כיצד אמור
אזרח מן השורה, נורמטיבי ושומר חוק ככל שיהיה, להתגונן מפני מעשים, שעל פי הנטען,



בית משפט השלום בנתניה

02 יולי 2018

תו"ב 12-09-48984 ועדה מקומית לתכנון עמק חפר נ' עציון ואח'

1 בצעו אבותיו לפני למעלה מחמישים שנים, כאשר לאורך כל הדרך הניחה לו הרשות לסבור
2 כי אין כל פגם במבנים שבשימוש! !

3
4 **בעת"מ (ת"א) 2038/98 החברה להגנת הטבע נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה** 33.

5 **ואח' (6.2.03)** נקבעו הדברים הבאים בהקשרה של טענת שיהוי הנוגעת לשימוש בלתי חוקי
6 במקרקעין -

7 "מטרתה המרכזית של תורת השיהוי במשפט המינהלי היא למנוע תוצאות שאפילו אם הן
8 נכונות מבחינת הדין המהותי, הרי הן בעלות השלכה חריפה על צד שלישי הוגן אשר במועד
9 שבו הוגשה העתירה כבר הספיק להסתמך על מצב הדברים הקודם ושינה בתום-לב את מצבו.
10 ככזו, נמנית תורת השיהוי עם משפחת הדוקטרינות שהן בבחינת שסתום גמיש כנגד תוצאות
11 קשות. בלשון ציורית יותר ניתן לומר כי תורת השיהוי היא בבחינת מלוותה של מלכת הדין,
12 המתהלכת לפנייה בזהירות ומוודאת כי שטיח המלכות ייסוג במקרים המצדיקים זאת מפני
13 הרצון - רצון המלכות - שלא להתעלם ממהמורות בלתי הפיכות שצמחו בינתיים בשטח.
14 מבחינה זו יש לה לתורת השיהוי קשר ודמיון לדיני היושר - ה-"Equity האנגליים, אשר
15 התפתחו אל מול כלליו הפורמאליים של המשפט המקובל, וכמו דיני היושר אף היא, במובן
16 מסוים, בבחינת החריג לכללי הביקורת השיפוטית ולא הכלל עצמו. תכליתה של תורת
17 השיהוי, אם כן, היא למתן או לעדן את ההשלכות הקשות לעתים שכרוכות ביישום הדין,
18 באופן כזה שהדין לא ייקוב את ההר".

19 וכן :

20 "ניתן אפוא לסכם ולומר כי בנסיבות שבהן יישומה של תורת השיהוי מוביל הוא כשלעצמו
21 לתוצאות קשות ובלתי צודקות מן ההיבט הציבורי נשמט הטעם העומד ביסוד טענת השיהוי,
22 ומאחר שאין מתקנים עוול בעוול יש לדחות הטענה ולהיזקק לעתירה לגופה." (סעיפים 13,14
23 לפס"ד)

24 עוד נקבע :

25 "לעניין זה איני יכול לקבל את טענת העותרת כי לנוכח סעיפיו השונים של חוק התכנון
26 והבניה, תשכ"ה-1965, המחייבים למנוע ולהפסיק שימוש בלתי חוקי בכל שלב בו אותר, הרי
27 שאין כל משמעות לקיומו של שיהוי מצד יוזם ההליך. **חוק התכנון והבניה קובע אמנם**
28 **עונשים על עבירות נמשכות ואף מחייב את גופי התכנון לנקוט יד קשה כנגד מפרי החוק בכל**
29 **עת, אך מכאן ועד לקביעה אשר מאיינת למעשה את דיני השיהוי ככל שמדובר בחוק התכנון**
30 **והבניה רחוקה הדרך.** שיהוי בהגשתה של עתירה אמנם אינו מכשיר את הפרת החוק הנמשכת
31 בשימוש שלא כדין במקרקעין ואינו הופך את האסור למותר, אך הוא עלול לעתים לעמוד
32 כמחסום פרוצדורלי מפני התערבות שיפוטית מקום שהעתירה נוגעת בשיהוי על שני פניו



בית משפט השלום בנתניה

02 יולי 2018

תו"ב 12-09-48984 ועדה מקומית לתכנון עמק חפר נ' עציון ואח'

- 1 וכאשר עקרון שלטון החוק לא ייפגע באורח ממשי כתוצאה מקבלת טענת השיהוי. כפי שנראה
2 בהמשך לא זה המקרה שלפנינו, אולם אין גם לומר, כגרסתה המשתמעת של העותרת, כי
3 בענייני תכנון ובנייה לעולם אין שיהוי" (סעיף 24 לפס"ד, הדגשות שלי – ה.ר.ש).
4
5 34. לשיטתי, השיהוי הניכר והחריג בהגשת כתב האישום ובנקיטה בצעדים משפטיים ביחס
6 למבנים שבנדון, מחייב נוכח עקרונות של צדק ושל הגינות משפטית, הנמכת הרף הראייתי
7 הנדרש לצורך הקמת ספק סביר מצד הנאשמים, לצד הותרת מלוא הנטל הראייתי להוכחת
8 היסוד השלילי שבעבירה, שעניינו היעדר היתר כדין, על כתפי המאשימה. אבהיר את דבריי.
9
10 35. ברמת העיקרון, נפסק בעבר כי אף שהנטל להוכחת יסוד שלילי המהווה חלק מהגדרת
11 העבירה, מוטל על התביעה, הרי שמידת ההוכחה הנדרשת הנה מועטה למדיי ומשעמדה
12 התביעה בחובת הראיה והנאשם לא הביא מטעמו ראיות לסתור, עשויה אותה מידה מועטה
13 של הוכחה לבסס עמידה בנטל השכנוע לגבי אותו יסוד. בספרו של י" קדמי, הוסבר בהקשר
14 זה כי "לא זו בלבד שהוכחת השלילה היא משימה קשה אלא שהוכחת היפוכה קרי הוכחת
15 החיוב הינה משימה פשוטה ביותר... במיוחד שדי לו לנאשם בהקמת הספק" (יעקב קדמי,
16 על הראיות, חלק רביעי, 2009 בעמ' 1707). בהמשך לזאת, ככלל, בדיני תכנון ובניה, ככל
17 שהנאשם לא השכיל להציג במהלך משפטו היתר בניה, רואים את התביעה כמי שעמדה בנטל
18 השכנוע המוטל עליה.
19
20 36. על הרציונל העומד בבסיסו של הכלל שבנדון עמד בית המשפט העליון ברע"פ 6831/09
21 טורשן נ' מ"י:
22 "בבסיסו של הכלל עומד מן העבר האחד, הרציונל בדבר קשיי התביעה בהוכחתו של היסוד
23 השלילי, ומן העבר האחר, הרציונל בדבר הקלות היחסית של הנאשם בהפרכת היסוד השלילי,
24 אם זה אכן לא התקיים כטענתו. רציונאליים אלו, שאינם אלא שני צדדי של אותו המטבע,
25 קובעים ומגדרים את תחולתו של הכלל...
26 ללמדנו, כי ככל שמדובר ביסוד שלילי שהמפתח להפרכת קיומו מצוי בידי הנאשם, וככל
27 שכיסוי כלל האפשרויות להוכחת קיומו של היסוד השלילי קשתה על התביעה, כך תפחת
28 כמות הראיות הנדרשת מהתביעה במסגרת חובת הראיה המוטלת עליה. ומנגד, ככל
29 שאלמנטים אלו אינם מתקיימים כך גם אין קיימת הצדקה להקלה בחובת הראיה המוטלת
30 על התביעה" (פסקה 25).
31



בית משפט השלום בנתניה

02 יולי 2018

תו"ב 12-09-48984 ועדה מקומית לתכנון עמק חפר נ' עציון ואח'

37. נוכח השיהוי החריג בהגשת כתב האישום במקרה דנן ובהתחשב בעובדה שהגנת הנאשמים
 סבה סביב הוכחת קיומם של היתרי בניה למבנים שנבנו בשנות החמישים, אין לומר
 שהנאשמים יכולים להפריך בקלות את היסוד השלילי של היעדר היתר בניה למבנים שבנחלה.
 בהמשך לכך, אין הצדקה להקלה בחובת הראיה המוטלת על התביעה ולא די בעמדת
 המאשימה לפיה הנאשמים לא הציגו היתרי בניה המכסים באופן פוזיטיבי ומוחלט את כל
 שטח המבנים שבנחלה.
 העובדה שבמשך 50 שנים לא נקטה הרשות בפעולות אכיפה כלשהן בעניינם של המבנים נושא
 פרק זה, חרף מודעותה לקיומם, גרמה לפגיעה דיונית מהותית בנאשמים, המקשה על יכולתם
 להביא עדי הגנה ומסמכים ולנהל הגנה נאותה. זכותם של הנאשמים ל"הליך ראוי" מאפשרת
 הפעלת קריטריונים שירככו תוצאות קשות ואשר יביאו בחשבון ראיה כוללת של האינטרס
 הציבורי ושל זכויות הפרט בנסיבות העניין. בהמשך לזאת, סבורני כי עקרונות של צדק ושל
 הגינות משפטית מובילים להנמכת הרף הראייתי הנדרש מן הנאשמים, לצורך הקמת ספק
 סביר באשר לקיומם של היתרי בניה למבנים במקרה שבנדון.
38. לאחר שנתתי דעתי למכלול הראיות והעדויות שהוצגו בפניי, כמו גם למידת ההוכחה הנדרשת
 במקרה זה לצורך הקמת ספק סביר, מצאתי כי הנאשמים השכילו להציג תרחיש הגיוני
 ומתקבל על הדעת אשר יש לו יסוד בחומר הראיות, לפיו נבנו המבנים נושא פרק זה בשנות
 החמישים ועד לראשית שנות השישים, בהתאם לרישיונות כדין ובהתאם לתכנית שחלה על
 המקרקעין באותה עת, כל זאת נוכח צבר הטעמים שיובא מטה ;
- א. הנאשמים העידו כי אביהם, אשר שימש בחלק מהשנים כמזכיר ועד מכמורת, היה
 אדם שומר חוק אשר הקפיד על ביצוע הוראות הדין ודאג כי המבנים בנחלתו יבנו
 תוך קבלת האישורים הנדרשים. כך באו הדברים לידי ביטוי בעדותו של נאשם 2 :
 "אציין שאבי ז"ל שהוא בעצם היה הרוח החיה בנחלה, היה טיפוס מאד מיוחד, הוא
 שימש הרבה שנים כמזכיר הוועד במכמורת. היה אדם יקי, האדם היה נוסע כמזכיר
 הוועד לת"א. היה צריך לרשום דוח הוצאות נסיעה, כאשר היה רושם אם במקרה
 היה צריך לסדר משהו פרטי, היה רושם רק חצי הוצאות, זה היה הבנאדם. כשאבי
 בנה מוסך למכונית הוא ביקש רישיון. כשאבי בנה חדר כביסה הוא ביקש רישיון. מה
 מעלה התובע בדעתו שאדם כזה ילך ויבנה בית בלי רישיון. זה הזוי. מי שהכיר את
 אבי יודע כמה הדבר הזה הזוי" (ע' 101 ש' 19-24).



בית משפט השלום בנתניה

02 יולי 2018

תו"ב 12-09-48984 ועדה מקומית לתכנון עמק חפר נ' עציון ואח'

ב.

גרסת הנאשמים, בנוגע להקפדת אביהם על הוצאת רישיונות בניה בהתאם לדין, מוצאת חיזוק בעובדה שהוכח בפניי כי מר עציון טרח לבקש רישיונות בניה אפילו למבנים קטנים או משניים יחסית בנחלתו, כגון: מחסן, חדר כביסה, בית אימון, מוסך למכונית. עת משווים לנגד עינינו את התקופה בה עסקין, קרי: ראשית שנות החמישים, בה המודעות לדיני התכנון והבניה הייתה פחותה בהרבה מבעת הזו, יש טעם רב בטענת ההגנה לפיה לא סביר שאדם שטרח לבקשה היתר למבנים מעין אלו, יעז לבנות בתי מגורים גדולים יותר בשטחם, ללא קבלת רישיון בניה.

ג.

כפי שבואר בפרוט בסעיף 21 להכרעת הדין, רישיון מספר 3048 (ת/1) מבסס מבחינה ראייתית את האפשרות לפיה מכוחו ובמסגרתו אושרה לאביהם של הנאשמים, בשנות החמישים המוקדמות, הקמת מספר מבנים למטרות מגורים בנחלה, וזאת בשטח כולל שאינו ידוע. כפי שצוין קודם לכן, עדי התביעה, לרבות המפקחת אלחדד ומהנדס הוועדה המקומית עמק חפר בני ממקה, לא ידעו להבהיר בעדותם אלו מן המבנים בנחלה נבנו מכוח רישיון 3048 ומסרו שאינם יכולים לבצע שיוך של רישיון זה למבנים בנחלה. יתרה מזאת, הגב' אלחדד אמרה ביושר בעדותה כי איננה יכולה לומר כמה מתוך 40 המבנים המתוארים ברישיון האמור נתנו לאבי הנאשמים ולמעשה איננה יכולה לשלול את האפשרות, שהסוכנות החליטה להקצות לנחלה מושא כתב האישום, 7 יחידות דיור בשטח כולל של מאות מטרים. די בכך כדי להקים ספק בנוגע לטענה שהמבנים מושא פרק זה נבנו מכוחו של רישיון 3048.

ד.

כעולה מן הניתוח של תכנית 15S בסעיף 26 להכרעת הדין, מתן רישיונות בניה למבנים שבנדון, מכוח רישיון 3048, אינו סותר את הוראות התכנית שחלה באותו זמן אלא יכול להתיישב עמן. בהמשך לכך, המאשימה לא הוכיחה במידת הודאות הדרושה כי המבנים נבנו בניגוד להוראות התכנית שחלה במועד בנייתם. לא זו עס זו, העובדה שבהתאם להוראות אותה תכנית, לצורך בניית יותר מבית מגורים אחד במגרש נדרש, למעשה, אישור מהנדס הועדה המקומית לבדו, והעובדה שכל הקלה במגבלות המנויות בתכנית יכלה לקבל אישור ממהנדס הועדה המחוזית, ללא צורך בכינוס הוועדה כולה, עשויה להסביר את הקושי במציאת תיעוד להחלטות הנוגעות להקלות שבנדון ותומכת באפשרות שהקלות מעין אלו אכן נתנו לאביהם של הנאשמים.



בית משפט השלום בנתניה

02 יולי 2018

תו"ב 12-09-48984 ועדה מקומית לתכנון עמק חפר נ' עציון ואח'

ה.

המסמך נ/8 – מכתב מאת ועד מכמורת למנהל מקרקעי ישראל משנת 1971-
בראשיתו של המסמך רשימה אשר כותרתה: "רשימת חברים בעלי מבנים לקייט
במכמורת א' וב'". באותה רשימה כלולים עציון שלומית וישעיהו ונרשם כי בחלקתם,
שמספרה 155, קיימים 2 מבנים של 4 חדרים כ"א סה"כ 8 חדרים.
מתחת לרשימת החברים נרשם:
"עוד מספר חברים פרט אלה שדלעיל הגישו בקשות לרישיון בניה לקיט. אנו
מבקשים כי מנהל מקרקעין יחתום על כל רישיונות הבניה אשר טרם חתם עליהם
המתייחסים למבנים קיימים והכלולים ברשימה זו".

מן המסמך שבנדון עולה, לכאורה, כי כל החברים המנויים ברשימה בו כבר הגישו
בקשות לרישיונות בניה לקיט וכי המנהל התבקש לחתום עליהן, ככל שטרם חתם.
עוד ניתן ללמוד מן המסמך האמור כי בשנת 1971 היו בנחלה 8 חדרי קיט בשני מבנים
שונים. יש במסמך האמור כדי לתמוך בטענת ההגנה בתיק זה במספר מובנים;
ראשית, המסמך מלמד על פני הדברים כי הורי הנאשמים הגישו טרם שנת 1971
בקשה לרישיונות בניה לקיט והדבר יכול להתיישב עם טענת הנאשמים לפיה מבנים
שונים בנחלה, קבלו יעוד של מבני קיט בתקופה האמורה.
שנית, אין בתיק הבניין שהוצג בפני בית המשפט ע"י המאשימה, כל אזכור לבקשה
להיתר בניה למבני קיט או להיתר כאמור, חרף העובדה שמן המסמך עולה שהוגשו
בקשות לרישיון בניה לקיט ע"י הורי הנאשמים. עובדה זו מחזקת את הרושם כי תיק
הבניין אינו בהכרח שלם ויכול וחסרים בו מסמכים.
שלישית, המסמך מצביע על כך שכבר בשנת 1971 היו בנחלה 8 חדרים ששמשו כחדרי
קיט בשני מבנים שונים.
בהקשר זה אזכיר, כי נאשם 2 העיד שהמבנים שמסומנים 3 ו- 2 וגם החלק הדרומי
בבנין 1 - הם שמהווים את 8 חדרי הקיט שצוינו במכתב נ/7 (ע' 106 ש' 12, 15).

ו.

המסמך נ/7- מכתב מאת ועד מכמורת אל משרד החקלאות בנושא הקצאת תוספת
מים למטרת קייט ונופש (מתאריך 12.8.73)-
במכתב האמור נרשם כי מוגשת רשימת חדרים מעודכנת לנופשים ולקייטנים
במכמורת, וזאת אצל משפחות בעלות נחלות של 3 דונם. ברשימה נרשם כי לעציון
ישעיהו יש 8 חדרים (מס. 17 ברשימה). בדף השני נרשם: "המדובר בחדרים שנבנו



בית משפט השלום בנתניה

02 יולי 2018

תו"ב 12-09-48984 ועדה מקומית לתכנון עמק חפר נ' עציון ואח'

במיוחד למטרת נופש כמבנה נפרד ולפי רישיון בניה לקיט. אנו מבקשים להקצות
למשקי קייט אלו מכסת מים מיוחדת " (הדגשה לא במקור).
מבחינה ראייתית, ניתן לראות גם במסמך זה תימוכין לטענת הנאשמים, לפיה
המבנים בנחלה נבנו ברישיון ונעשה בהם שימוש כמבני קיט ברישיון, שכן כך מתייחס
אליהם וועד המושב במועד הנוגע לעניין. העובדה שוועד מכמורת מתייחס לחדרי
הקיט של אבי הנאשמים, בשנת 1973, כחדרים שנבנו לפי רישיון בניה לקיט,
מתווספת לנימוקים המעוררים ספק לגבי קיומו של רישיון בניה לקיט, אשר לא
נמצא, מסיבה לא ברורה, בתיק הבניין.

ז. בתאריך 10.5.76 אשרה ועדת המשנה בוועדה המקומית לתכנון ולבניה עמק חפר
בקשה להיתר בניה למוסך ומחסן בנחלה של אבי הנאשמים (היתר 9600 נ/4). בקשה
זו להיתר בניה אושרה מבלי שצוין בה כי קיימים בנחלה מבנים לא חוקיים הטעונים
הסדרה או הריסה.
מהנדס המועצה והוועדה המקומית עמק חפר מר בני ממקה העיד כי מזה עשרות
שנים שהוא במקצוע ובכל אותן שנים נוהגים לבדוק בבקשות להיתר האם המבנים
המופיעים בבקשות חוקיים אם לאו (עי' 21 ש' 32-31). ככל שמבנים כה רבים בנחלת
הנאשמים הנם נטולי היתר בניה או נבנו בסטייה מהיתר ומתכנית, ניתן היה לצפות
שהוועדה המקומית בשנת 1976 תציף את הדברים, משהוגשה בקשה להיתר נוסף,
ותדרוש את הסדרת המבנים הלא חוקיים.
הימנעות הוועדה מלציין קיומם של מבנים לא חוקיים בנחלה בשנת 1976 והיעדר
דרישה מצדה להסדרה או להריסה, מהווים נתון נוסף העולה בקנה אחד עם גרסת
ההגנה לפיה המבנים המצויים בנחלה נבנו לפני שנים רבות ברישיון.

ח. משמיעת העדויות ומן הראיות שהוצגו בפניי במהלך ניהול התיק התרשמתי כי היו
קיימים חסרים, אי סדרים ואי בהירות בתיק הבניין של נחלת הנאשמים ולפיכך לא
ניתן לסמוך בצורה מוחלטת על טיעון המאשימה, לפיו אי הימצאות היתרים נוספים
משמעה כי היתרים נוספים אינם קיימים.
כך, במכתב ההתראה הראשון שנשלח לנאשמים במרץ 2011 (נ/5), צוין כי כלל
המבנים בנחלה נבנו ללא היתר, פרט למבנה בחלק הצפוני שבנחלה שנבנה בסטייה
מהיתר 5029.
במכתב ההתראה השני שנשלח לנאשמים בתאריך 30.10.11 (ת/13), צוין קיומם של
שני היתרים בלבד: 1068, 5029.



בית משפט השלום בנתניה

02 יולי 2018

תו"ב 12-09-48984 ועדה מקומית לתכנון עמק חפר נ' עציון ואח'

1 בדוח הפיקוח של מר יעקב כהן מתאריך 6.3.11 (ת/4), צוין היתר 1068 (של הסוכנות)
2 וכן היתר 5029. לא נרשמו היתרים נוספים בתיק הבניין.
3 בדוח של הגב' אלחדד (ת/6) צוינו היתר 5029 ו- 3103 והייתה התייחסות לא ברורה
4 להיתר כללי נוסף.
5 בשלב מאוחר יותר נמצא בתיקים הציבוריים היתר נוסף, היתר 3048 אשר נזכר
6 במסגרת עובדות כתב האישום.
7 במהלך ניהול ההוכחות הוברר ע"י ההגנה כי קיים היתר נוסף מספר 9600, אשר לא
8 היה מוכר כלל לעדי התביעה (מהנדס הוועדה העיד כי רק במהלך חקירתו הנגדית
9 ראה לראשונה את היתר הבניה 9600 ששייך לנחלה מושא כתב האישום (ע' 27 ש'
10 27)).

11 בהקשר זה ניתן להפנות גם לעדותו של מר רפאלוב לפיה היתרים שונים לא היו בתיק
12 הבניין אלא בתיקים ציבוריים (ע' 75 ש' 29 ואילך).
13

14 התיק דנן עוסק במבנים שנבנו לפני למעלה מחמישים שנים, בתקופה בה היכולת
15 לערוב לשמירה מלאה על כלל המסמכים, כמו גם להקפדה על תיעוד מסודר של כלל
16 ההליכים התכנוניים, היא מוגבלת. לצד זאת, הוכח בפניי באופן קונקרטי כי חלק
17 מן המסמכים הנוגעים לעניין לא נמצאו בתיק הבניין של הנחלה, באופן המלמד
18 שתיק הבניין אינו מלא ואינו מדויק ומסודר דיו. לא הוצגו בפני בית המשפט התיקים
19 הציבוריים בהם נמצאו בסופו של יום ההיתרים הנוספים ולא הובאה עדות מסודרת
20 מטעם מנהל מקרקעי ישראל בדבר הידוע לנציגיו אודות מה שנעשה בנחלה לאורך
21 השנים. צירוף נתונים אלו מעלה ספק סביר באשר ליכולת לראות בתיק הבניין
22 אסופת מסמכים המייצגת נאמנה את מכלול ההליכים התכנוניים שהתקיימו ביחס
23 למקרקעין נושא כתב האישום. לא שוכנעתי מעבר לכל ספק סביר, כי לא היו היתרים
24 נוספים או מסמכים נוספים הנוגעים לעניין, אשר מקומם נפקד מתיק הבניין או מן
25 התיקים הציבוריים עליהם עברה המאשימה. זאת, במובחן מתיקי תכנון ובניה בהם
26 מציגה המאשימה בפני בית המשפט תיק בניין מסודר וברור הכולל בחובו את מכלול
27 המסמכים המסדירים את המצב התכנוני במקרקעין.
28

29 ט. במהלך הדיון המשפטי, התקשו עדי התביעה להבהיר מהם ההיתרים החלים על כל
30 אחד מן המבנים בנחלה, אם בכלל, התקשו לספק הסבר אודות השרטוטים הישנים
31 שנלוו להיתרים הקיימים ולא היה בידם לשפוך אור על המדיניות התכנונית ועל נהלי



בית משפט השלום בנתניה

02 יולי 2018

תו"ב 12-09-48984 ועדה מקומית לתכנון עמק חפר נ' עציון ואח'

העבודה במוסדות התכנון בשנות החמישים. לשם המחשה ניתן להפנות לדוגמאות
הבאות:

מהנדס הוועדה המקומית הודה שאינו יכול להבהיר אלו מבנים בנחלה נבנו מכוח
רישיונות ת/1 ו- ת/2 (ע' 23 ש' 20,29). עוד אישר מר ממקה, כי הבניין המפוספס
המצוין בת/3, שנבנה לכאורה בהיתר, הוא מבנה שהרישיון שלו אינו ניתן לאיתור
בתיק הבניין, יכול והוא חלק מהרישיון ת/2. לגבי המבנה שסומן בעיפרון בת/3 מסר
ממקה: "אני לא יודע להתייחס אליו" (ע' 23 ש' 30-32, ע' 20 ש' 30-31). ראו בדומה
לזאת גם את עדות המפקחת אלחדד ע' 58 ש' 18, עדות המפקח יעקב כהן ע' 43 ש'
10 ואילך.

עדי התביעה התקשו גם בשיוך היתרים מאוחרים וספציפיים למבנים הקיימים
בנחלה (ראו למשל עדות ממקה בנוגע להיתר 3103 ע' 24 ש' 16-19 ועדות אלחדד
שסברה בטעות בעת הכנת דוחות הפיקוח כי היתר זה שייך למבנה 4 בתשרי ת/6).
בסיס להרשעה בעבירה של שימוש במקרקעין ללא היתר או בסטייה מהיתר הוא כי
תונח בפני בית המשפט תשתית ראיתית המאפשרת להגדיר בצורה ברורה ומובהקת
אלו מבנים או חלקי מבנים נבנו בהיתר ואלו לא. **במקרה שבנדון, ראיות ועדויות**
התביעה אינן מאפשרות הגדרה כאמור. משעדי התביעה עצמם מתקשים בשרטוט
קו ברור וחד משמעי בין מה שלשיטתם נבנה בהיתר לבין מה שלא, זכאים הנאשמים
ליהנות מהספק בעניין זה.

המבנים נושא פרק זה מצויים בנחלה מזה עשרות שנים ומן הראיות עולה כי
הנאשמים משלמים בגינם מיסים וארנונה לאורך כל התקופה (ראו למשל ע' 99 ש'
21-28). אין מדובר בחריגת בנייה קטנה או מינורית, לשיטת המאשימה, אותה ניתן
היה להסתיר מן הרשויות ואשר הובאה לידיעת הרשויות רק בשנות האלפיים.
עסקינן במבנים העומדים על תילס בצורה גלויה וברורה לאורך שנים רבות, נעשה
בהם שימוש לאורך כל השנים ושולמה בגינם ארנונה. העובדה שלאורך כל התקופה
לא נשלחה מן הרשות התראה כלשהי למשפחת הנאשמים, בגין חריגות בניה, חרף
מודעות הרשויות לקיומם של המבנים ולשימוש שנעשה בהם, עשויה להתיישב עם
טענת ההגנה, לפיה מדובר במבנים ישנים שנבנו, בשעתו, לפי רישיון והיתרים כדין.

כמתואר בסעיף 30 להכרעת הדין, המבנים נושא פרק זה ניתנים ברמת העיקרון
להסדרה ויכולים לעלות בקנה אחד עם התכנית החלה כיום במקום עח/43/10.
במילים אחרות, אין מדובר במבנים שהשימוש בהם מהווה מפגע לציבור או פוגע



בית משפט השלום בנתניה

02 יולי 2018

תו"ב 12-09-48984 ועדה מקומית לתכנון עמק חפר נ' עציון ואח'

1 בצורה משמעותית בעקרונות התכנוניים החלים על המקרקעין. העובדה שההכרעה
2 לפיה ייהנו הנאשמים מן הספק, באשר לקיומם של היתרים או רישיונות ביחס
3 למבנים, איננה מובילה לתוצאה קשה או בלתי צודקת מבחינה ציבורית, תומכת אף
4 היא במסקנה המשפטית שבנדון.

5
6 נוכח כל האמור מעלה, אני מזכה את הנאשמים, מחמת הספק, מעבירות השימוש במקרקעין
7 ללא היתר, בסטייה מהיתר או בסטייה מתכנית, המיוחסות להם בסעיפים 4.א.4-4.יב. לכתב
8 האישום.
9 יובהר, כי אין בהכרעתי משום קביעה פוזיטיבית, לפיה כלל המבנים נבנו בהיתר או ברישיון
10 במתכונתם הנוכחית, אלא שנוטר בי ספק באשר להוכחת היסוד השלילי שבעברה, ומן הספק
11 האמור זכאים הנאשמים ליהנות.

12
13 נוכח המסקנה אליה הגעתי, אינני מוצאת מקום לדון לעומק בטענות הנוספות שהועלו
14 בסיכומי ההגנה.
15 בתמצית אבהיר, כי טענת השיהוי נדונה בהרחבה בהכרעת הדין, על משמעויותיה המשפטיות
16 והראייתיות.
17 טענת האכיפה הבררנית לא בוססה מבחינה ראייתית ושוכנעתי כי המאשימה נקטה בהליכים
18 פלילים דומים כנגד נחלות נוספות במושב מכמורת (ראו ת/20-23 ועדותו של מר רפאלוב
19 בע' 68 לפי').

20 באשר לטענה בדבר ההנחיה הפנימית של המחלקה לאכיפת דיני מקרקעין בפרקליטות, לפיה
21 יש צורך באישור מוקדם להגשת כתב אישום, עת עסקינן בעבירת בניה שהתיישנה ובשימוש
22 התואם את ייעוד המקרקעין, אציין כי לא שוכנעתי שבהתאם לעובדות כתב האישום, כפי
23 ששורטטו ע"י המאשימה, היה בהכרח צורך בקבלת אישור כאמור טרם הגשת כתב האישום.
24 מכל מקום, אישור המחלקה התקבל למען הזהירות בתאריך 11.2.14 ובנסיבות העניין, לרבות
25 אופן ניהול ההליך בתיק דנן, לא מצאתי כי היה באישור שניתן בדיעבד כדי לפגוע בהגנת
26 הנאשמים או לגרום להם לעיוות דין המצדיק ביטול כתב האישום.

27
28 ניתנה והודעה היום י"ט תמוז תשע"ח, 02/07/2018 במעמד הנוכחים.

הדס רוזנברג שיינרט, שופטת