



ע"פ 20983/05/14 - אמיר-מאיר דרור נגד מדינת ישראל

בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים פליליים

ע"פ 20983-05-14 דרור נ' מדינת ישראל

בפני כב' השופטת אסתר נחליאלי חיאט
מערער אמיר-מאיר דרור
ע"י ב"כ עו"ד נתן לם
נגד
מדינת ישראל
משיבה

ע"י ב"כ עו"ד מורן רביבו, נציגת היוע"מ לממשלה

פסק דין

1. לפני ערעור על הכרעת הדין של בית משפט לעניינים מקומיים בירושלים (כב' השופטת ת' נמרודי) בת.פ. 7306/10 מיום 9.10.13 לפיה הורשע המערער בעבירות שיוחסו לו בכתב האישום. הצדדים הגיעו להסכמות כי ככל שהערעור על הרשעת המערער לא יתקבל, יוותר גזר הדין תקף.
2. נגד המערער הוגש כתב אישום המייחס לו שימוש הטעון היתר לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 בסטייה מהיתר - עבירה לפי סעיפים 145(א) לחוק בצירוף תקנה 1(1) לתקנות התכנון והבנייה (עבודות ושימוש הטעונים היתר) התשכ"ז-1967 וסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה.
3. בהתאם לעובדות כתב האישום עשה המערער שימוש בנכס המצוי בשכונת נחלאות בירושלים בסטייה מהיתר, בכך שבקומת המרתף המיועדת לאחסנה ביצע המערער שימוש שאינו מותר ב-2 יחידות דיור, ובמבנה המיועד ליחידת דיור אחת ביצע שימוש בדירות מפוצלות - 4 יחידות במספר. בכתב האישום נטען כי השימוש הוא בסטייה מתכנית מתאר 3832 ובניגוד להיתרי בנייה מס' 43582 ו-44175.
4. בתשובתו לכתב האישום הודה המערער כי הוא המשתמש בנכס, כי "הוא פועל להכשרת השימוש", כי "הוא כופר בעובדה כי המבנה מיועד למבנה יחידת דיור אחת... למעשה, הנאשם כופר באמור בסעיף 2. לכתב האישום" (פרוטוקול ב"מ קמא מיום 14.11.11) שלשוננו: "השימוש החורג הנ"ל בוצע בסטייה מתכנית מתאר 3831 ובניגוד להיתרי בנייה מס' 43528 ו-44175".
5. בפתח דיון ההוכחות (9.5.12) בבית משפט קמא הצהירו הצדדים כי "אין מחלוקת לגבי העובדות, דהיינו בבניין מספר דירות, כפי שמפורט בכתב האישום. המחלוקת היא האם ההיתר הוא ליחידת דיור



אחת או יותר" (עמ' 1 לפרוטוקול ב"מ קמא מיום 9.5.12).

6. לאחר ששמע ראיות, הרשיע בית המשפט את המערער בעבירות המיוחסות לו בכתב האישום. בית המשפט ציין כי אמנם היה על המשיבה להציג את "תכנית 3831 שלגביה נטען כי הנאשם פיצל את הדירות בסטייה מהוראותיה" (עמ' 4 להכרעת הדין), ואולם מחדל זה אינו מבסס טענה לזיכוי שכן המשיבה "הצליחה להוכיח באמצעות שני היתרים, הבקשות להיתרים וכן פלט רשימת בקשות להיתרים, שהנאשם חרג מהשימוש המותר בהיתרים ואכן מבצע שימוש במבנה בניגוד לאמור בבקשות אשר הגיש לקבלת היתרים אלו" (עמ' 4).

בית המשפט קמא תאר את היתרי הבנייה, שהוצגו כמוצגים בדיון (מ/1; מ/2) ושאינם כוללים כל בקשה לשינוי מספר יחידות הדיור אלא לעצם הבנייה בחלל הרעפים ובשינוי גרם המדרגות, וכי "בסך הכל מדובר על יחידת דיור אחת" (עמ' 5 להכרעת הדין). גם בבקשות להיתרי בנייה, שהיו בפני בית המשפט (מ/1; מ/2; מ/3), נמנע המערער מבקשה להוספת יחידות דיור ו/או פיצול היחידה הקיימת "ועל כן בהיתרים מצוין שהנכס כולו הינו יחידת דיור אחת" (שם). עוד מציין בית המשפט בהתייחסו לבקשת המערער להיתרי בנייה, כי בבקשתו התייחס המערער אך להריסת מחיצות ולשינוי פתחים ולא להוספת יחידות דיור ליחידת דיור האחת הקיימת, וגם קבע כי עם דחיית בקשת המערער לתוספת בנייה ומשהגיש את הבקשה להחזרת המצב לקדמותו הודה למעשה המערער "בביצוע העבירה". בית המשפט גם ציין כי בחירת המערער שלא להעיד מהווה "חיזוק ואף סיוע לראיות התביעה" (עמ' 6), ושתיקת המערער והעדר כל מסמך או ראיה מטעמו אל מול ראיות המשיבה "מוכיח מעל לכל ספק סביר כי הנאשם ביצע את העבירות המיוחסות לו בכתב האישום" (שם) והרשיע את המערער בעבירות שיוחסו לו.

7. בהודעת הערעור חזר המערער על עמדתו בבית משפט קמא והדגיש כי נטל ההוכחה מוטל על המשיבה שלא הציגה את הראיות הרלוונטיות להוכחת העבירות המיוחסות למערער ולטעמו בית משפט קמא הרשיע את המערער כי 'לא הוכיח את חפותו' וכי "עם כל הכבוד חזקת החפות טרם בוטלה ולא על הנאשם - המערער להוכיח את חפותו אלא על המאשימה להוכיח את אשמתו" (סעיף 24 להודעת הערעור). לטענתו מאחר שלא הוכח כי הבניין מיועד ליחידת דיור אחת הרי שלא הוכח כי מספר הדירות הקיים סותר את תכנית המתאר ואת היתרי הבנייה ועל כן לא הוכח כי השימוש שנעשה בדירות עומד בסתירה להיתרים שענינם כלל אינו בקביעת מספר יחידות הדיור אלא בשינויים בבניין קיים (סעיף 25 להודעת הערעור).

8. במהלך הדיון ולאחר ששאלתי מספר שאלות אפשרתי לצדדים להשלים טיעונם וכך עשו.

במסגרת תגובתם חזרו הצדדים על טענותיהם. כך ציינה ב"כ המשיבה כי ההיתר הקיים מתייחס ליחידת דיור אחת, וכי בבקשות למתן היתר שהגיש המערער (ראו המוצגים בתיק) צוין כי "מספר יחידות דיור: 1.00", ועוד ציינה ב"כ המשיבה כי בבקשתו כלל לא התייחס המערער לבקשה לתוספת או לשינוי מספר יחידות הדיור, כמתחייב, ומשכן "מצוין כי הנכס כולו הינו יחידת דיור אחת" (סעיפים 7, 8 לתגובת המשיבה) ומספר הדירות במבנה (המוסכם על הצדדים) מעיד כשלעצמו על השימוש בסטייה מההיתר המתייחס לדירה אחת בלבד. מנגד



טען ב"כ המערער כי מאחר שאין ההיתרים קובעים דבר לענין מספר יחידות דיור "כך שפיצול כביכול של דירה למספר דירות אינו יכול להיות בניגוד להיתר זה" (סעיף 6 לתשובת המערער).

9. לאחר שעיינתי בהודעת הערעור, בפרוטוקול הדיון שהתקיים בבית משפט זה, בתגובות שהוגשו לבית המשפט לאחר הדיון בערעור, בתיק בית משפט קמא לרבות המוצגים שהוגשו באמצעות העדים ובפרוטוקול הדיון בבית משפט קמא - ראיתי לדחות את הערעור.

10. נקודת המוצא של חוק התכנון והבנייה כפי שעולה מסעיף 145 לחוק התכנון והבנייה היא איסור 'בנייה' ו'שימוש' אלא לאחר קבלת היתר לכך, כפי שמתיישב עם הפסיקה כי "המרחב התכנוני לעולם אינו שטח הפקר שבו 'איש הישר בעיניו יעשה'" (רע"פ 3072/11 **קרבסי נ' מדינת ישראל** (27.4.11)); יש צורך במתן ההיתרים לבנייה ולשימוש "כדי להגן על האינטרס הציבורי בדבר בנייה מסודרת ומאורגנת, הנתונה לפיקוח נאות, ובדבר הבטחת תנאים סביבתיים נאותים, כדי למנוע מפגעים שעלולים להיגרם מבנייה פרועה" (ראו ע"א 119/86 **קני בתים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה - נתניה**, פ"ד מו(5) 727 (1992)). אי ההקפדה על דיני התכנון והבנייה הפך ל"חזון נפרץ... זוהי פגיעה חמורה וקשה בשלטון החוק, המזלזל לעין השמש, ואין איש שם לב לאזהרות הגורמים המוסמכים ולפסקי הדין של בית המשפט" (ראו ע"פ 917/85 **הוועדה המקומית גליל מזרחי נ' אבו נימר**, פ"ד מא(4) 29, 31 (1987)). השמירה על תכנון למרחב התכנוני המודרני משמשת גם "מטרות חברתיות, כלכליות, אסתטיות ואקולוגיות" (ע"א 6291/95 **בן יקר גת נ' הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה מודיעין** (25.6.97)) כך קובע בית המשפט כי יש חשיבות שההיתר לבנייה ולשימוש במקרקעין יהיה מפקח ויתאים למירקם החברתי והאקולוגי ובכלל זה צפיפות הדיור מהווה רכיב רלוונטי להשגת המטרות כאמור.

המסקנה היא אפוא, כי דיני התכנון והבנייה, בהתאם לחוק ולפסיקה, מחייבים כי בנייה ושימוש טעונים היתר! ממילא כל שינוי מהקיים, בין שמדובר בתוספות בנייה ובין שמדובר בשינוי השימוש וייעודו - טעון היתר, וכל פעולה שאינה מתיישבת עם ההיתר - אסורה.

11. ציינתי את הרקע לדרישות ההיתר כמתחייב מהחוק שכן בענייננו השימוש שעשה המערער הוא בסטייה מההיתר, כפי שקבע כדין בית משפט קמא, שקבל את עדות המפקחת שהעידה כי ההיתר המצוי בידי המערער הוא היתר בנייה לחלל הרעפים ולשינוי מיקום גרם המדרגות וכי "אין בו כל איזכור לבקשת הנאשם לפיצול ו/או להוספת יחידות דיור" (עמ' 5 להכרעת הדין), לא רק זאת אלא שבית המשפט בהסתמך על "ההיתר השני" (שני ההיתרים צורפו כאמור מוצגים) ציין כי "ישנה דירה אחת קיימת ובסך הכל מדובר על יחידת דיור אחת" (שם). מימצא עובדתי זה שקבע בית המשפט מבוסס על המוצגים שהוצגו לבית המשפט ולא ראיתי להתערב בכך.

עוד קבע בית המשפט בהסתמך על חומר הראיות שבפניו כי "בבקשות להיתרים הנאשם לא ביקש הוספת יחידות דיור או פיצול יחידות דיור, על כן בהיתרים מצוין שהנכס כולו הינו יחידת דיור אחת" (עמ' 5).



כאמור לא מצאתי כל מקום להתערב בקביעות אלו של בית משפט המבוססות על הבקשות להיתר בנייה, שאין בהם ולו ברמז איזכור לגבי שינוי מספר יחידות הדיור בבניין, על שני ההיתרים, על פלט רשימת בקשות להיתרים ובנוסף גם על עדות המפקחת שבית משפט מצא אותה מהימנה; בעדותה תארה המפקחת את המבנה, את שני היתרי הבנייה ואת תכנית השינויים, המתייחסת למבנה עצמו ולשינויים במפתחים, כי אין "התייחסות בבקשה למספר יחידות הדיור" (עמ' 1 לפרוטוקול) וכי השינויים מתייחסים להגדלת שטח החלל; עוד הבהירה כי הדרישה לבניית ממ"ד אחד תומכת בכך שההיתרים מתייחסים ליחידת דיור אחת; המפקחת חזרה והדגישה כי "כי מספר יחידות הדיור הוא 1" וכי אין הבקשה אינה כוללת כל התייחסות למספר יחידות הדיור, (עמ' 2 לפרוטוקול).

כאמור, בית המשפט קבל את עמדת המפקחת על בסיס תיק הבניין, הבקשות למתן היתר וההיתרים לרבות דברי המפקחת כי "רשום שיש דירה אחת קיימת ואין בקשה לדירות נוספות. בסה"כ מדובר על יחידת דיור אחת" (עמ' 2 לפרוטוקול) ודחה את עמדת המערער שעצם העובדה שבקשתו לא כללה התייחסות לשינוי מספר הדירות שומטת את הקרקע מהטענה שהשימוש הוא בסטייה מההיתר.

12. לכך יש להוסיף כי מול התשתית העובדתית הנתמכת במוציגים, לא נמסרה כל גרסה מאת המערער, לא הוגש כל מוצג והוא הסתפק בסיכומיו.

מקובלת עלי מסקנת בית המשפט כי המשיבה הניחה ראיות מספיקות לביסוס ההרשעה אל מול שתיקת המערער, ולא ראיתי להתערב במסקנה זו. שבעתיים כפי שהבהרתי כבר לעיל, שדיני התכנון והבנייה מתירים בנייה ושימוש רק בהתאם להיתר, והראיות שהוצגו לבית משפט קמא באמצעות המפקחת מניחות תשתית ראייתית לכך שההיתר מתייחס ליחידת דיור אחת.

אני דוחה את טענת המערער כי יש להסיק משתיקת ההיתר לעניין מספר יחידות הדיור מחייב הסקת מסקנה כי השימוש הוא בהתאם להיתר שכן ההיתר מתייחס רק לשינויים המבוקשים והוא מבוסס על המצב הקיים כפי שהוצג בבקשה ובהיתר קרי "יחידת דיור אחת".

13. למעלה מהצורך אומר כי סעיף 145 לחוק התכנון והבנייה המונה את העבודות הטעונות היתר מתייחס גם ל"הוספה לבנין קיים וכל תיקון בו **למעט** שינוי פנימי בדירה", קרי, מסייג את 'השימוש הפנימי' במבנה אלא שבהמשך מובהר כי:

"בפסקה זו-

"שינוי פנימי" - שינוי שאינו נוגע לצד החיצוני של הבנין, אינו פוגע בחזיתו או במראהו או בשלד של הבנין או ברכוש משותף או בצנרת או ציוד אחר המשרתים גם דירות אחרות, אינו פוגע בזולת **ואינו משנה** את שטחה של הדירה למעט תוספת של שטח מרפסת שנסגרה כדין או **את מספרן של יחידות הדיור**;

"דירה" - חדר או תא, או מערכת חדרים או תאים, שנועדו לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים, לעסק או לכל צורך אחר;



מכאן ששינוי במספר יחידות במבנה טעון היתר, ובלעדיו, כמו במקרה דנא, קרי, בהעדר היתר להוספת יחידות דיור או שינוי מספר היחידות הקיים, נאסר לעשותן והן נעשו בסטייה מההיתר שהוצג לבית המשפט (ראו רע"פ 11191/07 **ברדה נ' מדינת ישראל**, (2008)); מכל מקום כל שינוי במספר יחידות הדיור טעון היתר ומשנמצאו 6 יחידות דיור תחת **האחת הקיימת**, לגביה הוגשו בקשות להיתרי בנייה, ואף ניתנו, קבע בית המשפט כדין כי המערער ביצע את העבירה שיוחסה לו בכתב האישום.

14. כאמור לעיל, חומר הראיות שהונח לפני בית המשפט קמא על ידי המשיבה והעדר כל ראיה אחרת מאת המערער, כמו גם העדר כל גרסה מטעמו, מביאים למסקנה אחת כי אין להתערב בהכרעת הדין, ואני דוחה את הערעור.

הערה: ההדגשות בציטוטים אינם במקור.

ניתן היום, ט"ז טבת תשע"ה, 07 ינואר 2015, בהעדר הצדדים.