



ת"פ 29805/03/21 - חלפון אופיר נגד ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב

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

עתפ"ב 29805-03-21 אופיר נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב

לפני	כבוד השופט ציון קאפח
מעוררים	חלפון אופיר
	ע"י ב"כ עו"ד גדעון היכל
נגד	ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב
משיבים	ע"י ב"כ עוה"ד בנצקי נעמה וענת סגל

פסק דין

ערעור על הכרעת הדין וגזר הדין של בית משפט קמא.

רקע

בראשית, הוגש נגד המערער כתב אישום אשר ייחס לו עבירה של שימוש חורג ללא היתר, בכך ביום 26.5.14 נעשה שימוש ביחידה שבקומה 7 (קומה אחרונה) של הבניין וביחידה שבקומת הגג לצרכי שתי יחידות מגורים נפרדות ועצמאיות שעה שעל פי ההיתר הותר שימוש בדירת מגורים אחת בלבד. היה על המערער אפוא לבנות מדרגות פנימיות מדירתו אל היחידה שבקומה ממעל אך המערער לא עשה כן ועשה שימוש דרך גרם המדרגות של הבניין לשם כניסה ליחידה אשר ממעל.

על כן, יוחסה לו עבירה של שימוש חורג בניגוד לסעיפים 145 ו- 204(א) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 (להלן: "**החוק**") ותקנות התכנון והבניה (עבודה ושימוש הטעונים היתר) תשכ"ז - 1967 - הכל בטרם תיקון 116 לחוק התכנון והבניה.

המערער הורשע לאחר שמיעת ראיות וביום 25.10.16 ניתן גזר דין המונה בין השאר שני רכיבים:

הפסקת השימוש החורג בנכס וצו להתאמה להיתר (להלן: "**ההליך הראשון**"), ראה לעניין זה תיק בית משפט לעניינים מקומיים ת"א יפו 5356.

בית משפט קמא קבע כי ליחידה בקומת הגג יש " **מטבח מאובזר, חדר שירותים, אמבטיה, חדר שינה, כניסה**



נפרדת, פעמון, דלת חיצונית ושאר אלמנטים המאפיינים יחידה נפרדת".

המערער לא השלים עם גזר הדין וערער בפני בית המשפט המחוזי. הערער נדחה על ידי חברתי כב' השופטת סוקולוב ביום 5.4.17. נקבע בפסק דינה, בין השאר, כי המערער עשה שימוש בשתי יחידות מגורים נפרדות ועצמאיות במקום בדירה אחת וזאת ללא היתר כחוק. עוד נקבע, כי "אין כל חשיבות אם עבודות ההפרדה נעשו חלקן לאחר קבלת טופס 4 או לפני קבלתו כל עוד לא הוכיח המערער כי ניתן היתר לשימוש למגורים בשתי יחידות עצמאיות ולא רק באחת". ראה לעניין זה עפ"א 16576-12-16.

המערער לא השלים עם פסק הדין בערער והגיש בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון. הבקשה נדחתה על ידי כב' השופט א. שהם ביום 13.6.17. לפי שלא נמצא מקום ליתן רשות ערעור "בגלגול שלישי". נסיבותיו של המקרה הינן פרטניות ואינן מצדיקות מתן רשות לערעור נוסף.

בשולי ההחלטה נכתב כי אם המערער מתקשה להבין מה נדרש ממנו לבצע התאמה להיתר, עליו לפנות לבית משפט קמא בבקשת הבהרה. אין בדברים הללו ולו רמז, לקושי כלשהו בביצוע ההתאמה, כפי שיפורט להלן. ראה רע"פ 4072/17.

עד כאן ההליך הראשון וגלגוליו.

לימים נערכה ביקורת בנכס ביום 3.7.19 ונמצא כי המערער לא קיים את צו בית המשפט המורה על הפסקת השימוש החורג ועל התאמה להיתר הבניה. משכך, הוגש נגדו כתב אישום בדבר אי קיום צו שיפוטי. עבירה לפי סעיף 246 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965. תיק בית משפט לעניינים מקומיים 41780-12/19

המערער הורשע לאחר שמיעת ראיות ונדון לתשלום קנס בסך ₪ 110,000, 3 חודשים מאסר על תנאי והתחייבות בסך 200,000 ₪ להימנע מעבירות בניה למשך שנתיים.

מכאן הערער אשר לפני.

ב"כ המערער העלה שורה של טענות בכתב ובעל פה, חלקן דיוניות וחלקן לגופם של דברים, כאשר את עיקר דבריו הוא ממקד בליקויים אשר נמצאו בהליך הראשון.

המערער החזיק אחרי בא כוחו.

דין והכרעה



אודה כי הפכתי והפכתי בערעור והתקשיתי לרדת לסוף דעת המערער ובא כוחו.

בפועל, מוסכם על ידם כי גזר הדין בהליך הראשון כלל שני רכיבים: איסור שימוש וצו התאמה.

עוד מוסכם על ידם, כי שימוש ביחידה נעשה גם נעשה.

אשר לצו ההתאמה שהינו רק חלק מגזר הדין, הופנתה שימת לב המערער כי כל אשר מתבקש ממנו הינו לבנות מדרגות פנימיות מדירתו ליחידה שממעל וביטול המטבח המצוי באותה יחידה.

כאן המקום לציין כי במסגרת גלולי ההליך הראשון נקבע מפורשות כממצא שבעובדה שהמערער הורה לקבלן לבטל את המדרגות הפנימיות ובכך וכפועל יוצא לבטל את החיבור בין שתי היחידות.

ממצא זה הפך לקביעה חלוטה, ראה לעניין זה דברי חברתי השופטת סוקולוב בפסק דינה, עמ' 3 שורות 2-4.

לטענת המערער, הוא מתקשה להבין מה נדרש ממנו לבצע במסגרת ההתאמה.

לא מצאתי ממש בטענה זו שעה שהדברים ברורים כמפורט לעיל והם אף חזרו ונשנו במסגרת ההליך השני.

קיום היחידה הנפרדת כאשר הכניסה אליה הינה מהמדרגות הציבוריות ובניית מטבח באותה יחידה, מהווים סטייה מפורשת מההיתר. ראייה ניצחת לכך כי המדובר ביחידה נפרדת לכל דבר ועניין, הינה העובדה כי בתקופה מסוימת היא הושכרה לאדם זר.

העובדה כי לעת הזאת מתגוררת ביחידה הנפרדת בתו של המערער אינה מעלה ואינה מורידה לעניין העבירה.

אשר לטענות הדיוניות ועיקרן אי קיום הקראה כנדרש מכח סעיף 143 לחסד"פ [נוסח משולב], התשמ"ב - 1982: אכן הפרוטוקול אינו מתעד הקראת כתב האישום בהליך השני על ידי בית המשפט או הודעת הסניגור כי קרא את כתב האישום באוזני המערער והסביר לו את תוכנו. אולם, מדובר בפגם טכני שלא פגע ולא פגם כהוא זה בהגנת המערער. ראה לעניין זה הכפירה המפורטת בעובדות כפי שנמסרה על ידי בא כוחו בישיבת ההקראה ביום 5.3.2020.

יש לדחות אפוא את הערעור כלפי ההרשעה.

אשר לענישה - גם כאן לא נמצא מקום להתערב. בית משפט קמא החיל בצדק את הוראות החוק שלאחר תיקון 116. העבירה המיוחסת למערער הינה מיום 3.7.19 בעוד שהתיקון לחוק נכנס לתוקף כשנתיים קודם לכן ביום 25.10.2017.



מתחם העונש ההולם שקבע בית משפט קמא מושתת על אדנים עובדתיים מוצקים. המערער פוגע באופן ממושך בשלטון החוק בכך שהוא אינו משלים עם החלטות בית המשפט ומותיר את מצב הדברים כפי שהוא. מאז החלטת בית המשפט העליון חלפו כ 5 שנים, אך הצו לא מולא.

בית משפט קמא שקל לזכות המערער את עובדת מגורי בתו ביחידה הנפרדת.

ניכר למרבה הצער כי המערער אינו משלים עם תוצאות ההליכים המשפטיים.

הפרת צו שיפוטי מחייבת ענישה מחמירה ומרתיעה וביתר שאת שעה שהמערער לא מילא עדיין אחר הוראות הצו השיפוטי.

לא נמצאה עילה להתערב ברכיב העונשי של גזר הדין.

הערעור נדחה אפוא.

המזכירות תשלח פסק הדין לצדדים

ניתן היום, כ"ט ניסן תשפ"א, 11 אפריל 2021, בהעדר הצדדים.