



ת"פ 70101/03/19 - רמות ארזים חברה למגורים והשקעות 2009 בע"מ, עמוס פלוריאן נגד מדינת ישראל

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

עתפ"ב 70101-03-19 רמות ארזים חברה למגורים והשקעות 2009 בע"מ ואח' נ' מדינת
ישראל

לפני כבוד השופטת עמיתה מרים סוקולוב
מעוררים 1. רמות ארזים חברה למגורים והשקעות 2009 בע"מ
1. עמוס פלוריאן
ע"י ב"כ עו"ד
נגד
מדינת ישראל
משיבה
ע"י ב"כ עו"ד פנינה שפר, מיכל שלמון

פסק דין

בפניי ערעור על החלטתו של בית המשפט לענייני מקומיים בתל אביב יפו (כב' השופטת ע' יעקובוביץ), מיום 20.3.19, לפיה נדחתה בקשת המערערים לעיכוב ביצוע צו שיפוטי למניעת פעולות.

ה רק ע

ביום 9.3.16 הוגשו לגבי המערערים כתב אישום בגין שימוש חורג ללא היתר. מערערת 1 הינה בעלת הנכס ומערער 2 הוא מנהלה.

ביום 14.5.17 במסגרת הסדר טיעון, הודתה המערערת 1 בעובדות כתב האישום, הורשעה, נגזרו עליה קנס, תשלום אגרה וניתנו צו הפסקת שימוש חורג וצו התאמה להיתר ונקבע, כי ייכנסו לתוקפם ביום 14.5.18.

(בעניין מערער 1, נקבע דיון לתזכורת וצוין כי אם יינתן היתר, תשקול המשיבה מחיקתו מכתב האישום).

מדובר ביחידה בשטח של כ- 1,037 מ"ר שהותר לעשות בה שימוש לצורכי משרדים, אולמות וכדומה ולמעשה, נעשה בה שימוש ל-46 יחידות דיור נפרדות.

ממועד 14.5.18 ואילך, הוגשו מספר בקשות להארכת מועד לכניסתן לתוקף של הצווים השיפוטיים הללו, אורכה נוספת של 4 חודשים ניתנה בהסכמת המשיבה ביום 19.8.18 וכן הארכות נוספות ביום 28.11.18 וביום 30.12.18.



בהחלטה האחרונה נקבע, כי הצווים ייכנסו לתוקף ביום 28.2.19.

ביום 26.2.19 הוגשה בקשה נוספת על ידי המערערים למתן אורכה עד ליום 30.4.19. לבקשה זו התנגדה המשיבה ובית משפט קמא דחה את הבקשה ביום 20.3.19. על החלטה זו הוגש הערעור נשוא הדיון.

בית משפט קמא קבע, כי ניתנו מספר אורכות בעבר וכי בהתאם לפסיקה החלה בעניין ו"רוחו והעולה ממנו" של תיקון 116 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, (להלן: "החוק"), לא ניתן לאפשר דחיה כה ארוכה של כשנתיים ימים. יודגש כי תקופת הארכה אשר התבקש בית משפט קמא ליתן עד ה- 30.4.19, גם היא חלפה עברה זה מכבר.

להלן בקליפת אגוז טיעוני המערערים:

1. התב"עות החלות על הבניין מאפשרות שימוש למגורים, מדובר בשימוש חורג מהיתר הבניה ולא מתוכנית. על בסיס זה סברו המערערים כי השימוש למגורים בבניין מותר.
2. רק ביום 15.3.15 הוצג למערערים לראשונה רישיון הבניה ומאז הם פועלים להכשיר את השימוש למגורים בבניין, באמצעות הגשת בקשה למתן היתר לשימוש חורג, ממשרדים למגורים.
3. הועדה המקומית דחתה את הבקשה להיתר לשימוש חורג, והתנתה אותו בביצוע פרויקט שימור בבנין כולו. על החלטה זו הוגש ערר ביום 7.6.18. נוכח עיכוב שנגרם בשל התנהלות הועדה המקומית, עד הגשת הבקשה נשוא הדיון, טרם התקבלה החלטת ועדת הערר.
4. תיקון 116 לחוק איננו חל על הבקשה נשוא הדיון, הצווים בתיק זה ניתנו לפני התיקון דנן.
5. נוכח הנסיבות המיוחדות של תיק זה, סיכויי הערר להתקבל טובים ויש להמתין להחלטת ועדת הערר על מנת למנוע תוצאות פוגעניות, בלתי מידתיות ובלתי הפיכות למערערים ולצידי ג'.

דין והכרעה

לאחר ששמעתי את טיעוני ב"כ הצדדים ועיינתי בחומר הראיות המצוי בתיק בית משפט קמא, שוכנעתי כי דין הערעור להידחות מהטעמים שיפורטו בהמשך.

אין חולק על הנסיבות העובדתיות נשוא הדיון. המערערת 1 הורשעה על פי הודאתה ונגזר דינה ביום 14.5.17. מאז ועד היום במשך למעלה משנתיים ניתנו מספר לא מבוטל של ארכות על מנת לאפשר למערערים להכשיר את השימוש החורג בבניין. לאחר שבקשתם נדחתה על ידי הועדה המקומית, הוגש על ידם ערר לוועדה המחוזית לתכנון ובניה.

תיקון מספר 116 לחוק קיצר את זמני ביצוע הצווים הללו וסתם את הגולל על מתן אורכות במשך שנים לבצוע הצווים. יודגש כי גם הפסיקה בנושא אשר קדמה לתיקון זה קבעה, כי דחיית מועד לביצוע הצו תיעשה רק במקרים חריגים ויוצאי דופן, בהם היתר הבניה או השימוש החורג מצויים בהישג יד ורק עיכוב פורמלי מעכב את קבלתם (ראה: רע"פ



8220/15 כפאיה נ' מ"י, רע"פ 4007/14).

הלכה פסוקה היא כי תפקידם של בתי המשפט איננו ללוות את הליך הכשרת הבניה, או את הליך מתן ההיתר לשימוש חורג. הסדר הנכון הוא לבקש ולקבל היתר כחוק ורק לאחר מכן לבנות או להשתמש שימוש חורג בבניין, ולא להגיש בקשות להיתרים לאחר שהוגש כתב אישום וכאשר החרב מונחת על הצוואר.

במקרה דנן, כאמור, ביצוע הצווים עוכב תקופה ארוכה במשך כשנתיים, ואין מקום להמשיך ולעכבם מטעם כזה או אחר. מה גם, שתקופת הארכה שהתבקשה על ידי המערערים בבית משפט קמא, חלפה זה מכבר.

לא מצאתי כי שגה בית משפט קמא, לא בשיקוליו ולא בהחלטתו.

אשר על כן אני דוחה את הערעור.

ניתן היום, ב' סיוון תשע"ט, 05 יוני 2019, בהעדר הצדדים.