

## עפ"א 18/01/54332 - ברידג' אביבים, מועדון חברים בע"מ, אסף לנגי נגד ועדת מקומית לתכנון ובניה תל אביב

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

עפ"א 18-01-54332 ברידג' אביבים, מועדון חברים בע"מ נ' ועדת מקומית לתכנון ובניה תל אביב

לפני כבוד השופטת עמיתה מרום סוקולוב  
מעורערים 1. ברידג' אביבים, מועדון חברים בע"מ 2. אסף לנגי  
ע"י ב"כ עו"ד ארז חוטר יש'

נגד המשיבה ועדת מקומית לתכנון ובניה תל אביב  
ע"י ב"כ עו"ד נעמה בנצקי

### פסק דין

בפני עורעור על פסק דיןו של בית המשפט לעניינים מקומיים בתל אביב (כב' השופט ר. פרי). הכרעת הדין מיום 18.10.17 וגיר הדין מיום 10.12.17, לפיו הורשעו המעוררים (נאשמים 2 ו-4) בעבירה של שימוש חריג בנסיבות של משרד נסיעות וחדר תופרת.

כתב האישום בוטל בהתאם להוראות סעיף 150 לחסד"פ, סעיף 149(10) וסעיף 150, בכל הנוגע לשימוש ביחידת בית ספר לברידג'.

על המעוררים הוטלו העונשים כمفורט בגזר הדין.

### הרקע

נגד המעוררים ושני אחרים הוגש כתב אישום בגין שימוש חריג, בケット מרתק כבית ספר לברידג' ובгин שימוש חריג בחלק מהسطح לצורך משרד נסיעות וחדר תופרת.

היתר הבניה התיר לעשות שימוש בケット המրתק דן לצרכי חדר אביזרים לוגיסטיים, תחזוקת בניין, חדר מיזוג אוויר, הסקה וכדומה.

במועדី הביקורות שנערכו במקום בתאריכים: 11.6.14 ו-8.1.14, נמצא כי נעשה ביחידת שימוש לצרכי מועדון ברידג', משרד נסיעות וחדר תופרת.

מעערת 1 היא השוכרת והמשתמשה בפועל ביחידת מערער 2 שימושו כמנהלה.

לאחר שמיית ראיות קבע בית משפט קמא כי המערערים הניחו תשתיות ראייתית מספקת באשר לקבלת הטענה בגין להגנה מן הצדק לגבי מועדון הברידג'. בעיקר לאור ההחלטה של הוועדה המיעצת לאגף רישי עסקים במשיבה, ועל כן הורה על ביטול כתוב האישום בגין שימוש חורג בכל הנוגע לשימוש ביחידת צרכיו ממועדון ברידג'.

בית משפט קמא הרשע את המערערים בעבירה של שימוש חורג בכל הנוגע לשימוש ביחידת משרד נסיעות וחדור תופרת.

בית משפט קמא קיבל את גרסת מערער 2 לגבי התנהלותו בעניין מועדון הברידג' וקבע כי מערער 2 הסתמך בצורה כנה וסבירה על התשובות שקיבל במסגרת הליך רישי עסקים ובעקבות החלטת הוועדה המיעצת לאגף רישי עסקים, אף הוצאה לቤת העסק ראשון עסק - נ/5.

הבקשה לרישי הוגשה לבית האוכל פנימי בבית הספר לברידג' ובהחלטה דן נאמר, בית הספר איננו מהו שימוש חורג אלא רק בית האוכל ולו ניתן ההיתר מאוחר ומדובר בשימוש נלווה לבית הספר דן.

זאת ועוד, המזנון כלל לא נכלל בכתב האישום כשימוש חורג.

בית משפט קמא קבע כי קבלת הטענה של הגנה מן הצדק משמעה, ביטולו של כתוב האישום בעניין זה ולא זיכוי הנאשם וזה עשה לאחר שמיית הראיות.

באשר לשימושים למשרד נסיעות ותופרת, הללו לא נכללו בהחלטת הוועדה (נ/4) ולא בבקשתו לרשות עסק וברשותו העסק (נ/3 ו-נ/5) ולכן העדיף בית משפט קמא את האמור בהיתר הבניה - ת/15, לפי השימושים הללו אינם מותרים לפי היתר הבניה. בית משפט קמא לא מצא לאמץ גרסת מערער 2 בעניין זה אלא העדיף על פניה את עדות העדה, גב' אלף, והתמנונת שצלמה (ת/3-ת/6).

#### להלן בתמצית טיעוני המערערים

1. לאור אמרות כה ברורות וחד משמעויות של בית משפט קמא, לפיהן בית הספר לברידג' איננו מהו שימוש חורג ורשותו העסק ניתן לבית האוכל הפנימי, יש לזכות את המערערים ולא לבטל את כתוב האישום בעניין זה, כפי שעשה בית משפט קמא.

לענין הרשעה בנושא משרד הנסיעות, שגה בית משפט קמא עת הרשע את המערערים בעבירה של שימוש חורג למטרות שעתת הטבעה, הגב' אלף, הודהה כי אין מדובר במשרד נסיעות.

שגה בית משפט קמא כאשר הרשע את המערערים בנושא השימוש החורג של התופרת, למרות שמדובר במיחסן של התופרת וכאשר לא הוגש כתוב אישום נגד התופרת. עוד יודגש כי אגף הפיקוח אף

המליץ לא להגיש כתוב אישום נגד התופרת.

#### דין והכרעה

לאחר ששמעתי את טיעוני ב"כ הצדדים ועינתי בחומר הראות שבתיק בית משפט קמא, שוכנעתי כי דין העreauר להידחות.

באשר לטענת המערערים לפיה, היה על בית משפט קמא לזכותם מהאישום בגין שימוש חריג לגבי בית הספר לבירדי' ולא לבטל את כתוב האישום בעניין זה נגדם -

בנוגע להיתר הבניה - ת/15, בית משפט קמא נתן אמון בדברי העד שימושו ובדיקהו ודחה את טענות המערערים לגבי השוני בין מספרי החלקות בכתב האישום לבין מספרי החלקות בהיתר הבניה.

עוד ציין בית משפט קמא, כי המערערים לא כפרו כלל בסעיף 1 לכתב האישום המתאר את הנכס נשוא הדיון ואף מערער 2 אישר בחיקירתו הנגדית את תואר הנכס כمف躬ט בכתב האישום. קר, שהיתר הבניה - ת/15, של הבניין מצוינים השימושים המותרים והשימושים שהמערערים עשו בנכס אינם נמנים על השימושים המותרים לפי היתר הבניה - ת/15.

ב"כ המערערים העלה בראשית הדיון טענות מקדימות, לרבות טענת הגנה מן הצדקה, אולם בית משפט קמא בחר להחליט בהן לאחר שמיעת הראיות והקמת תשתיות ראייתית, וכך עשה. מהטעמים שפרט בהרחבה בהכרעת דין, מצא קיבל את טענת ההגנה מן הצדק לאחר שקבע כי המערערים הניחו לה תשתיות עובדתית הולמת.

בית משפט קמאקבע, בין היתר, כי מערער 2 הותיר רושם חיובי וגרסתו התקבלה בנוגע להתנהלותו לגבי מועדן הבירדי' וכי הסתר מהתם לב ובכנות על תשיבות שקיבל במסגרת הליך הרישוי מאנשי המקצוע ובסופה של דבר אכן התקבל רישיון עסק למקום.

הועדה המייעצת בהחלטה קבעה כי **"מדובר בשימוש נלווה לבית ספר שאינו מהו שימוש חריג בלבד שהעסוק לא משות ל��וחות מחוץ לעובדים ול��וחות בית הספר ובשעות שבהן בית הספר פועל"**.

מהדברים הללו אכן ניתן להסיק, כפי שקבע בית משפט קמא, כי הבקשה ורישיון העסק ניתנו לבית האוכל הפנימי של בית הספר לבירדי' מאוחר בבית הספר דן איננו מהו שימוש חריג.

אין חולק כי החלטת הועדה המייעצת הוגשה במסגרת רישיון עסקים והוא איננה היתר, ולכן גם אין בה כדי להשילר על היתר הבניה.

אולם בית משפט קמאקבע, ובצדקה, כי הדעת איננה סובלת שרשות ציבורית בידי האחת תעניך רשיון וקבע כי שימוש כבית ספר לבירדי' אינו שימוש חריג ובידי השניה תורה להגיש כתב אישום בגין שימוש חריג לצרכי בית ספר לבירדי'. מטעם זה החליט בית המשפט בהתאם לסעיף 149(10) לחס"פ לקבל את טענת ההגנה מן הצדק, כאשר התוצאה של קבלת ההגנה דן בהתאם לחוק הינה ביטול כתב האישום.

איןני סבורה כי שגה בית משפט קמא במסקנותו זו וכי יש מקום דוקא לזכות את המערערים.

אין חולק כי בהתאם להיתר הבניה - ת/15 אין השימוש Dunn מותר ולא הובא אף בدل של ראייה כי ניתן יותר לשימוש חORG לצרכיו בית ספר לברידג', אשר בהתאם לשימושים המותרים והמפורט בהיתר הבניה - ת/15, הינו שימוש חORG.

אולם, למורת זאת ומהטעמים שפורטו לעיל, מצא בית משפט קמא כי יש מקום להעניק למערערים הגנה מן הצדק, וזאת עשה בכר שביטל את כתוב האישום בעניין בית הספר לברידג'.

באשר להרשותה בשימושים לסוכנות נסיעות ולחדר תפורת -

בית משפט קמא אימץ בעניין זה את דבריה של העדה, הגב' אלפסי, ונתן אמון בדבריה ובתמונות שצילהה, אשר אכן מדברות بعد עצמן. מהן ניתן ללמידה כי פעלו במקום משרד נסיעות ומקום עבודה של תפורת ולא מחסן.

בית משפט קמא לא קיבל בעניין זה את דבריו והסבירו של מעורער 2

אין חולק כי השימושים הללו מallow שימוש חORG בהתאם למפורט בהיתר הבניה - ת/15.

כידוע, אין ערכאת הערעור נוטה לתהערב בנסיבות מהימנות שקבעה הרכאה הראשונה אשר שמעה את העדים והתרשמה מדבריהם. אין כל מניעה שבית משפט קמא יתן אמון בדברי המערער בנוגע לבית הספר לברידג' ולא ניתן בהם אמון בכלל הנוגע לנושאים אחרים. גם בעניין זה לא מצאתי כי שגה בית משפט קמא בשיקוליו ובקביעותו.

לאור כל האמור לעיל ומאחר ולא מצאתי כי שגה בית משפט קמא בפסק דין, אני>Dוחה את הערעור.

ניתן היום, כ"ב אייר תשע"ח, 07 Mai 2018, בהעדר הצדדים.