

עפ"א 16/09/7177 - רביב גרכנות, מלכתה מיה פרנולדס גרכנות נגד ועדת מקומית לתוכנו ובניה תל אביב

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

עפ"א 16-09-7177 גרכנות ואח' נ' ועדת מקומית לתוכנו ובניה תל אביב

לפני כבוד השופטת עמיתה מרין סוקולוב
מערעריהם
1. רביב גרכנות
2. מלכתה מיה פרנולדס גרכנות
ע"י ב"כ עוז אלעד פרסקי

ונגד
ועדה מקומית לתוכנו ובניה תל אביב ע"י ב"כ נעמה בנצקי
משיבה

פסק דין

בפני ערעור על פסק דיןו של בית המשפט לעניינים מקומיים בתל אביב (כב' השופט א' הרמלין). הכרעת הדין מיום 20.4.16 וגורר הדין מיום 13.7.16, לפיהם הורשעו המערערים בעבירה של שימוש חורג ללא היתר, עבירה על סעיף 145 ו-204(ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק") ותקנות התכנון והבניה (עבודה ושימוש הטעונים היתר) תשכ"ז - 1967.

בית משפט קמא גזר על כל אחד מהמערערים קנס בסך 9,000 ל"נ, כפל אגרה, הורה להם להפסיק את השימוש החורג וכן להתאים את היחידה דן להיתר הבניה.

הרקע

המערערים בעליה של יחידה בשטח של 51 מ"ר בקומת הקרקע של בניין בתל אביב הואשמו בכתב האישום שהוגש נגדם כי השתמשו בה ביום 13.11.13 למגורים, למרות שלפי היתר הבניה יועדה היחידה לשמש כמחסן. שני היתר הבניה המצויים בתיק הבניין צוין כי בקומה התחתונה של הבניין מותר השימוש ל"מקלט, מחסן ומיקום חניה למכונית".

ביום 24.7.12 הגיע המערער בקשה לתיק מידע להיתר בטרם הוגשה הבקשה להיתר.

ביום 13.9.12 התקבל תיק המידע.

בית משפט קמאקבע כי בתיק המידע שניתן לביקשות של המערערים צוין כי מבקש שינוי ועד משרד למגורים וכי עמוד 1

בשם מקום בתיκ המידע לא צוין אחרת דהינו, כי יועדה של היחידה איננה למשרד. עוד קבוע בית משפט כאמור כי המערערים ידעו שנאסר להשתמש ביחידה Dunn למגורים, כפי שבפועל השתמשו בה ועל כן אין חשיבות רבה אם השימוש שהותר הוא למשרד או למיחסן.

בית משפט כאמור דחה את גרסת המערערים לפיה סברו כי מותר להשתמש ביחידה למגורים וציין כי בהקרה סתר המערער את דבריו וטען כי סבר שהשימוש ביחידה הינו למשרד.

בית משפט כאמור קבע כי בתיκ המידע שນמסר לumarur צוין במפורש כי יש צורך בקבלת היתר לשימוש חורג לצורך השכרת היחידה למגורים. עוד קבוע בית משפט כאמור כי בהתאם להוראות שהובאו בפניו (התמונות שצלמה הפקחית בביטחון ביחידה והתרשים) עיקר היחידה משתמש לצרכי מגורים וביחידה Dunn היה גם חדר עבודה. על כן השימוש ביחידה למגורים חרג מהשימוש המותר, הן על פי היתר הבניה, שהשימוש בו צוין כמחסן והן על פי סברתם של המערערים באותו זמן שטעה לחשב כי השימוש המותר ביחידה הוא למשרד.

להלן טענות המערערים בחלוקת אגוז

1. טעה בית משפט כאמור בכך שלא קבוע כי בהעדר היתר הבניה המקורי של הבניין אין ליתן להיתר המאוחר משקל רב יותר מאשר למסמכים אחרים.
2. בית משפט כאמור קבע כי עוד היחידה הוא מחסן למרות שלפי ראיות המערערים עולה כי השימוש הוא למשרד. לחילופין, אם לא יקבע כי השימוש הוא למגורים, יש לקבוע כי השימוש הוא למשרד.
3. לא התקיים אצל המערערים ייסוד הנפשי הנחוץ והם נקטו בכל האמצעים על מנת להימנע מביצוע עבירה.
4. השימוש בפועל ביחידה הוא שימוש מקביל בשעות היום למשרד וביליה למגורים. קיימים מסמכים המלמדים כי השימוש הוא למגורים, כמוREPORT בנימוקי הערעור.
5. לumarur עומדת הגנה מן הצדק, מדובר באפליה חמורה ובנסיבות של אכיפה בררנית ושרירותית או חזותי דברים.

דיון והכרעה

לאחר ששמעתי את טיעוני הצדדים ובחניתי את חומר הראות שהוגש לפני בית משפט כאמור, הגיעו למסקנה כי דין הערעור Dunn להידחות מהטעמים שייפורטו בהמשך.

הumarur לא כפרו בכך שנעשה ביחידה נושא הדיון שבבעלותם, שימוש למגורים. לטענתם שכור הדירה עשה במקום שימוש מעורב של למגורים ומשרד. יוער, כי בחזזה השכירות בין המערערים לבין השוכר צוין כי היחידה הושכרה לצרכי למגורים בלבד.

עדת ה壯יה, גב' אלפסי, העידה כי בקרה במקום ולפי תוארה מדובר ביחיד המשמש למגורים. מצוין בה: מטבח, חדר מגורים, חדר שינה, שירותים, מטבח, מטבח, מטבח כביסה וחדר עבודה.

לדברי העידה, בתיק הבניין מצויים שני היטרים ובשניהם מדובר בשימוש ביחיד לצרכי מחסן. העידה אף הסבירה כי למרות הטעות שחללה בכתבota על אחד מההיטרים, מדובר ביחיד נשוא הדין וזאת, בין היתר, בהתאם לתרשים שצורף לכטב האישום.

המערערים לא הציגו יותר למשרד או למגורים. על פי תשובהם לכתב האישום הם האמינו שהשימוש המותר ביחיד הוא למשרד. גם בבקשת שהגשו לשינוי עוד היחידה צוין כי מבקש לשנות היעוד למשרד, עובדה המלמדת אף היא על אמוןתם של המערערים בזמן אמת.

אני מאמצת את קביעתו של ביהם"ש קמא בעניין, לפיה המערערים ידעו בזמן אמת כי נאסר עליהם להשתמש ביחיד למגורים ועל כן גם אין חשיבות בענייננו אם השימוש ביחיד הותר לצרכי משרד או למגורים. אין ספק כי השימוש לצרכי מגורים נאסר.

כידוע העברות בהן הורשו המערערים הן עבירות של אחריות קפידה דהינו, אין כל חשיבות לכונתם הפלילית.

המערערים טוענו כי קיימות אינדיקטציות רבות הנומכות על מסמכים שונים לכך שייעודה של היחידה הוא למגורים. בית משפט קמא דחה טענה זו עדין ופורט בהרחבה בהכרעת דין את הנימוקים לכך (סעיפים 23-26 להכרעת הדיון).

כאמור, בין היתר, טוענה זו אף סותרת את דבריו של המערער בהקרה לפיהם הוא ידע כי השימוש ביחיד הוא לצרכי משרד וכן את המידע שנמסר לבקשת המערערים בתיק המידע.

בית משפט קמא קבע ובצדק, כי השימוש בפועל העיקרי שנעשה ביחיד דין היה למגורים, למרות שביחידה היה מצוי כאמור לעיל גם חדר עבודה. קיומו של חדר עבודה בתוך יחידת מגורים אינו הופך את היחידה למשרד או לשימוש מעורב לצרכי מגורים ומשרד שעיקרו משרד.

בית משפט קמא דחה قدין גם את טענות המערערים באשר להגנה מן הצדק בשל אפליה ואכיפה ברורנית וכן את טענת חזמי דברים.

מהר ואל מצאתי כי שנה בית משפט קמא בשיקוליו ובקביעותיו אני דוחה את הערעור על הכרעת הדיון.

ב"כ המערערים ביקש כי עניינם של המערערים יסתיים ללא הרשעה, בין היתר מאחר ומדובר בעבירה מינoriaת והנזק שיגרם לumarurim מהרשעתם אינם פרופורציונלי למעשה העבירה.

איןני סבורה כי מקרה זה מתאים והולם לסייעו ללא הרשעה ואף לא שוכנעתי כי הרשעה בעבירה של שימוש חורג

במקרהein לא יותר, יגרום למעורערים את הנזקים שפורטו על ידי בא כוחם.

זאת ועוד. אם מתאפשר בקשותם לסייע העניין ללא הרשעה, לא ניתן יהיה להטיל עליהם עונש כלשהו ואף לא את הוצאות שהטיל בית משפט כאמור, להפסקת השימוש החורג ולהתאמת היחידה להיתר. ומצוואה זו אינה בלתי סבירה לחלווטין.

גם הকנס שהוטל על המעורערים איננו חמוץ יתר על המידה ועל כן אין מקום להתערב בו.

אשר על כן, אני דוחה את הערעור על שני חלקיו.

ניתן היום, כ"ה טבת תשע"ז, 23 נובמבר 2017, בהעדר הצדדים.