



ת"פ 11915/11/18 - יוסף גואטה נגד ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית אונו

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

עתפ"ב 11915-11-18 גואטה נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית אונו

לפני כבוד השופטת עמיתה מרים סוקולוב
המערער יוסף גואטה על ידי עו"ד אריה לביא
נגד
המשיבה ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית אונו
על ידי עו"ד שני קרייצר אבוטבול

פסק דין

בפני ערעור על פסק דינו של בית המשפט השלום בתל אביב יפו (כב' השופט א. צ'נוביץ) מיום 11.10.2018, לפיו הורשע המערער בגין עבירות בניה ושימוש ללא היתר, לפי חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק") הושת עליו קנס בסך ₪ 40,000 וניתן צו הריסה למבנים נשוא העבירות.

הרקע

נגד המערער הוגש כתב אישום ביום 24.10.2017 בגין עבירה של ביצוע עבודה הטעונה היתר ללא היתר, שימוש במקרקעין ללא היתר ושימוש חורג.

בכתב האישום נאמר כי המערער הוסיף קומת מגורים בחלל גג סגור בשטח כולל של כ 100 מ"ר. עוד צוין בכתב האישום כי במקרקעין הסמוכים למקרקעיו של המערער אשר ייעודם הוא שטח ציבורי, בנה המשיב 3 קירות בלוקים אשר תוחמים את השטח הציבורי ומספחים אותו למקרקעין של המערער (להלן: "הקירות בחלקה 159").

המערער אף הואשם בכך שעשה שימוש שלא כדין בשטח אותו סיפח והשתמש בו כמחסן למיטלטלין ולבלוני גז.

בהליך שהתנהל בבית משפט קמא הציג המערער טופס בקשה להיתר - נ/3 וטופס היתר - נ/4 שלטענתו מהווה היתר בניה כדין לבניה בעליית הגג.

בית משפט קמא קבע כי מדובר רק באסמכתא לקבלת הבקשה להיתר שהגיש המערער באופן מקוון.

עמוד 1



עוד קבע בית המשפט כי המערער אישר בעדותו כי אין בידו הסכמה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה, לבניה נשוא כתב האישום למעט הסכמה בעל פה של פקידות בוועדה שאת שמן לא ידע. המערער אף הודה כי לא ניתן לו בהיתר הבניה משנת 2011 אשר הכשיר חריגות בניה קודמות, היתר בניה לעליית הגג או לקירות שנבנו בחלקה 159.

המערער אף הודה כי בנה תחילה מדרגות מעץ לעליית הגג ואחר כך החליפן במדרגות מברזל.

בעניין הבניה בחלקה 159 בית משפט קמא הסתמך על הודאתו של המערער לפיה בנה את שלושת הקירות כמפורט בכתב האישום ועל כן הרשיע את המערער.

להלן בתמצית נימוקי הערעור:

1. באשר לבניה בעליית הגג - שגה בית משפט קמא את בחר להתעלם מהוראות תקנות התכנון והבניה, הליך רישוי בדרך מקוצרת תשע"ז-2017 (להלן: "התקנות").

לטענת ב"כ המערער, בהתאם לתקנות הללו, יש בידי המערער היתר כדת וכדין, הוא הטופס נ/4.

2. לדברי ב"כ המערער, גם אם נ/4 איננו בגדר היתר, המערער היה רשאי להסתמך על הבקשה להיתר כהיתר, שעה שהמשיבה לא נתנה מענה לבקשתו תוך 25 ימים.

ב"כ המערער סומך את ידיו על תקנות 12 ו-22 לתקנות.

3. באשר לבניה בחלקה 159 - ב"כ המערער טוען כי מדובר בקירות שנבנו לפני כ-15 שנים. על כן, חלה התיישנות על הבניה דנן. עוד טען בעניין זה, כי קיימת החלטה של הוועדה המחוזית לתכנון ובניה לפיה יש לספח חלק מחלקה 159 לחלקתו של המערער.

עוד נטען בנוגע לעבירת השימוש כי ככל שמדובר בפלישה לשטח ציבורי, מדובר בעוולה אזרחית שאין מקומה במסגרת הליך פלילי.

דין והכרעה

לאחר ששמעתי בהרחבה את טיעוני ב"כ הצדדים ועיינתי בחומר הראיות אשר היה בפני בית משפט קמא, שוכנעתי כי דין הערעור להידחות מהטעמים שיפורטו:

בעניין הבניה בעליית הגג -

מעיון בעבודות המפורטות בסעיף 3 לכתב האישום עולה כי ספק אם חלות עליהן התקנות להליך רישוי בדרך מקוצרת



עליהן הסתמך המערער. מדובר בעבודות בניה משמעותיות הכוללות הוספת, בניית קומת מגורים בתוך עליית הגג בשטח של 100 מ"ר, חציבת חלונות גדולים, בניית גרם מדרגות לעליית הגג ועוד.

סבורתני כי לא לבניה מעין זו התכוון המחוקק בתקנות הללו.

בתקנות מדובר בסגירת מרפסות, בניית מתקנים טכניים למיזוג אוויר, אנטנות ובניה מצומצמת אחרת. אין מדובר בבניה של 100 מ"ר המהווה קומה נוספת למבנה.

זאת ועוד, לא נאמר כי ניתן לבנות גרם מדרגות בהליך רישוי בדרך מקוצרת.

בתקנה 42 עליה הסתמך ב"כ המערער נאמר כדלקמן:

"תוספת בנייה לבניין למגורים על פי תכנית כללית החלה במרחב התכנון המקומי או חלק משמעותי ממנו, העוסקת בתוספות בנייה על גגות מבנים; לבקשה להיתר לעניין זה תצורף תכנית ראשית".

יודגש, כי אף לא הוכחו התנאים המפורטים בתקנה 42 דנן כנדרש. בין היתר, בעניינו לא הוצגה תכנית כללית החלה במרחב התכנוני המקומי, כך שלא ניתן לקבוע כי על הבניה דנן יחול רישוי בדרך מקוצרת.

יתר על כן, בהיתר הבניה ת/2 שניתן למערער נאסר במפורש לבנות גרם מדרגות לעליית הגג ולבנות מבנה בעליית הגג "אלא לאחר שתוגש בקשה להיתר לוועדה המקומית ויוצא היתר כדן".

בנסיבות הללו, בהתחשב בסוג הבניה ובשטח הבניה הגדול, יש צורך בהליך בדיקה של גורמי המקצוע ועל המערער היה להגיש את הבקשה בהליך הרישוי רגיל ולא בדרך מקוצרת.

מעבר לנדרש, יצוין כי גם לו התקנות של הליך רישוי בדרך מקוצרת היו חלות על המבנה שבנה המערער, לא מצאתי כי יש בידי המערער יש היתר בניה כחוק כטענתו.

סבורתני כי לא שגה בית משפט קמא שגה בהחלטתו לפיה נ/4 איננו כלל היתר בניה אלא אסמכתא מקוונת להגשת הבקשה להיתר שהגיש המערער באופן מקוון מהטעמים שציין בית משפט קמא.

גם מעיון בטופס נ/4, אני למדה כי אין מדובר בהיתר בניה כדן. על גבי נ/4 צוין כי הוא מסמך של עורך הבקשה. **"מערכת רישוי זמין - עורך הבקשה"**. דהיינו, מדובר בעמוד אחד מתוך הבקשה המקוונת שהוגשה על ידי עורך הבקשה ולא בהיתר בניה.

טענתו של ב"כ המערער לפיה **"בקשה להיתר-כהיתר"** דינה להידחות. תקנות 12(ד) ו 22 אינן קובעות סוף פסוק לפיו מי שהגיש בקשה בהתאם לתקנות הללו ולא נענה על ידי הרשות במועד שנקבע, יוענק לו היתר באופן אוטומטי. הסיפא של שתי התקנות הללו, גם יחד, מלמד כי על מבקש ההיתר אשר לא קיבל מענה מהרשות לבקשתו בהליך רישוי בדרך מקוצרת, להמשיך בהליך דנן לשלב הבא ולפנות לגורמים נוספים על מנת שיזכה בתום כל ההליכים להיתר.



בעניינו, המערער לא הציג כל אסמכתא לפניה כאמור. דהיינו, המערער לא עמד כלל בתנאים שפורטו בתקנות.

ב"כ המערער טען כי משעה שהבקשה המקוונת של המערער הוגשה על ידי האדריכל, אין צורך בבקרת תוכן, לפי סעיף 18 לתקנות ומרגע זה המערכת המקוונת תוציא היתר באופן אוטומטי.

אין ממש בטענה זו, אולם גם אם תתקבל טענת המערער לפיה אין דרישה שמהנדס יחתום על האישור, הרי שהמערער נמנע מלנקוט כל צעד כמפורט לעיל על מנת לעמוד בתנאי התקנות, שעה שהסתמך על המסמך נ/4 וקבע כי מדובר בהיתר בניה כדיון.

יוער כי חלק מהטענות שהעלה ב"כ המערער בערעור כלל לא הועלו בבית משפט קמא. כידוע, הליך הערעור לא נועד לעריכת מקצה שיפורים לטובת מי מהצדדים. בעבירות נשוא הדיון, אף לא חלה חובת מינוי סניגור והמערער צריך היה, אם מצא זאת לנכון, לשכור שירותי עורך דין לצורך הדיון בבית משפט קמא, כפי שעשה זאת לצורך הדיון בערעור ומאחר ולא עשה זאת, אין לו אלא להלין על עצמו.

ב"כ המערער היפנה "**להלכת ההסתמכות**" אולם ציין כי אין היא חלה בעבירות של תכנון ובניה ואכן כך הדבר.

לגבי הבניה בחלקה 159 - ב"כ המערער טען כי על הבנייה דנו, הגם שהמערער הודה בביצועה, חלה התיישנות ועל כן על בית משפט קמא היה לזכות את המערער מבניה זו.

היום במועד הדיון הדגישה ב"כ המשיבה את העובדה כי מאחר ולא ידוע המועד המדויק בו נבנו הקירות על גבי חלקה 159 וכך אף צוין בסעיף 4 לכתב האישום, קיימת אפשרות שחלה תקופת ההתיישנות על בנייתם. על כן המערער הועמד לדין בגין שימוש בבנייה ללא היתר ועל שימוש בבניה בניגוד לתוכנית, המהווה שימוש חורג. עבירת השימוש כידוע הינה עבירה נמשכת אשר עליה לא חלה תקופת ההתיישנות. כך שהמערער הורשע בעבירת שימוש במקרקעין ללא היתר ולא בבניה ללא היתר בנוגע לבניה על חלקה 159.

כאמור, המערער הודה בעדותו בבית משפט קמא בבניית הקירות בחלקה 159, אולם ציין כי בנה אותם לפני שנים רבות.

אין מקום לדון בטענות המערער בנוגע לאכיפה בררנית ומניעים פסולים מצד הרשות שכן טענותיו אלה נטענו בעלמא וללא כל תשתית ראייתית נאותה.



אי לכך ולאור כל האמור לעיל ומאחר ולא מצאתי כי שגה בית משפט קמא בפסק דינו, אני דוחה את הערעור.

ניתן היום, כ"ה טבת תשע"ט, 02 ינואר 2019, בהעדר הצדדים.