



ת"פ 41642/10/22 - ועדה מקומית לתכנון ובנייה רמת גן נגד נעם יצחקי

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

21/11/2022

עתפ"ב 41642-10-22 ועדה מקומית לתכנון ובנייה רמת גן נ' יצחקי

לפני	כבוד השופט עמית ציון קאפח
מעוררת	ועדה מקומית לתכנון ובנייה רמת גן
	ע"י ב"כ עו"ד יניב מור
נגד	נעם יצחקי
משיב	ע"י ב"כ עו"ד אורי סקוזה

פסק דין

ערעור על גזר דינו של בית משפט לעניינים מקומיים ברמת גן.

המשיב הורשע על פי הודאתו בעבירה של שימוש אסור בדירה שבבעלותו על ידי פיצולה לשלוש יחידות דיור נפרדות ללא היתר - עבירה לפי סעיף 243 (ה) ביחד עם סעיף 203 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "**חוק התכנון והבנייה**").

על פי עובדות כתב האישום, הנאשם פיצל דירה שבבעלותו, לשלוש יחידות דיור נפרדות ועצמאיות כאשר כל אחת מהיחידות מושכרת באופן נפרד לצד שלישי. הנאשם אף הורשע בכך שהשימוש האסור נמשך לפחות מחודש ינואר 2021.

המעוררת טענה למתחם ענישה בין 50,000 ל-150,000 ₪ וביקשה לגזור על המשיב קנס בסך 70,000 ₪. ב"כ המשיב הפנה לאסופת פסיקה שממנה ניתן ללמוד, לשיטתו, שהעונשים הנגזרים בסוג זה של עבירות הינם נמוכים בהרבה מהעונש לו עתרה המעוררת.

בית משפט קמא, לאחר שהתייחס לפגיעה בערכים המוגנים ולמדיניות הענישה, קבע מתחם שבין 25,000 ל-100,000 ₪ וגזר על המשיב קנס בסך 25,000 ₪. כן הורה על צו איסור שימוש בצו התאמה להיתר שיכנס לתוקף בתאריך 1.11.2022. יצוין כי בית משפט קמא סייג את צו ההתאמה להיתר בכך שלא יחול על ה"מרפסות שנסגרו"

אלא רק על האלמנטים שאפשרו את פיצול הדירה.

מכאן הערעור אשר בפניי.

ב"כ הוועדה המקומית - המערער - טען כי התוצאה העונשית אינה עולה בקנה אחד עם קביעות בית משפט קמא ועם מדיניות הענישה הנוהגת. עוד נטען כי היה על בית משפט קמא להשית על המשיב התחייבות כספית משמעותית וכן להורות באופן גורף על צו התאמה להיתר הבנייה, מבלי לסייג את צו ההתאמה.

ב"כ המשיב סבר כי התוצאה העונשית אליה הגיע בית משפט קמא עולה בקנה אחד עם הנסיבות ועם גזרי דין שהוטלו בעבירות דומות. כן הוסיף כי צו ההתאמה המסוייג, הולם את השינויים הפנימיים אשר נערכו בדירה.

כל צד תמך יתדותיו בפסיקה רלוונטית.

דין והכרעה

לאחר ששקלתי את טיעוני הצדדים הגעתי לכלל מסקנה שיש להתערב בגזר דינו של בית משפט קמא. אני נותן אל ליבי שתי קביעות יסודיות: א. לא בנקל התערב ערכאת הערעור במידת העונש, ב. ערכאת הערעור אינה ממצה את הדין עם המשיב.

לגופם של דברים - המערער פיצל כאמור את דירתו **לשלוש יחידות** דיור ולצורך זה התקין כניסות נפרדות מהמבואה, מטבחים, חדרי רחצה, חדרי מגורים ושלושה שעוני חשמל.

יש לומר כי מדובר בעבירה חמורה אשר הפכה ברבות השנים למכת מדינה שיש לפעול למיגורה.

הפיצול, נעשה משיקולים כלכליים, הוא פוגע בשוויון בין התושבים ומהווה הכבדה על התשתיות. ביתר שאת, כאשר ניכרת החמרה בענישה הכלכלית לאחר תיקון 116 לחוק התכנון והבנייה.

בית משפט קמא קבע כי המשיב הניב רווח כספי מהשכרת הדירות, **במשך שנתיים וחצי בקירוב**.

אשר למתחם הענישה, בית משפט קמא העמיד את עונשו של המשיב ברף התחתון של המתחם זאת בשים לב למצבו הכלכלי. עם זאת, הדגיש בית משפט קמא כי "עסקו של המשיב אכן אינו מניב רווחים גדולים אך ניתן לראות שהוא במגמת צמיחה".

בסוגיה זו של הענישה יש להפנות לרע"פ 4072/17 **חלפון אופיר נ' עיריית ת"א** (13.6.2017), שם נדחתה בקשת



רשות ערעור על פסק דין של ביהמ"ש המחוזי אשר דחה ערעור המבקש על קנס בסך 60,000 ₪ אשר הושת עליו בגין פיצול לשתי דירות.

יש להפנות כמו כן לקנסות אשר הושתו **בטרם בא תיקון 116 לעולם**, ובהם 40,000 ₪, 50,000 ₪ ו-90,000 ₪ ועוד.

יש אפוא לקבוע בנסיבות העניין מתחם של 40,000 ₪ עד 100,000 ₪.

יש מקום כמו כן להשית על המשיב התחייבות כספית משמעותית ולו על מנת להסיר מכשול בפני עיוור.

אשר לצו ההתאמה-אם אכן מה שנותר לאחר סילוק האלמנטים השונים עולה בקנה אחד עם היתר הבנייה כנטען ע"י ב"כ המשיב, הרי שקביעה גורפת בדבר ההתאמה להיתר לא אמורה לפגוע במשיב. על כן מוטב להותיר סוגיה זו לרשויות התכנון ולשם כך ליתן למשיב ארכה לעשות כן.

בנסיבות הללו ולפי שאין דרכה של ערכאת הערעור למצות את הדין עם הנאשם, אני רואה להתערב בגזר דינו של ביהמ"ש קמא כדלקמן:

- א. הקנס יעמוד על סך 50,000 ₪ אשר ישולם ב-20 תשלומים חודשיים שווים ורצופים החל מיום 15.12.2022.
- ב. המשיב יחתום על התחייבות כספית בסך 100,000 ₪ להימנע מביצוע עבירות על פרק י' לחוק התכנון והבנייה, זאת במשך שנתיים מהיום. לא יחתום, ייאסר לתקופה של 60 ימים.
- ג. צו איסור השימוש יעמוד על כנו.
- ד. מבוטלת ההוראה בדבר הסייג שהחריג את צו ההתאמה להיתר, **באופן שצו ההתאמה יהיה גורף**. עם זאת ניתנת אורכה למשיב להסדיר את ענייניו מול הוועדה המקומית עד ולא יאוחר מיום 21.11.2023.

המזכירות תשלח העתק פסק הדין לצדדים.

ניתן היום, כ"ז חשוון תשפ"ג, 21 נובמבר 2022, בהעדר הצדדים.