



רע"פ 8496/12 - רפי חלפון נ' מדינת ישראל

רע"פ 8496/12 - רפי חלפון נ' מדינת ישראל עליון

רע"פ 8496/12

רפי חלפון

נגד

מדינת ישראל

בבית המשפט העליון

[21.01.2013]

כבוד השופט א' שהם

בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו, מיום 21.10.2012, בעפ"א 10625-07-12,

שניתן על-ידי כב' השופט ע' מודריק - סג"נ

בשם המבקש - עו"ד צבי רוטברט

בשם המשיבה - עו"ד אתי לוי

החלטה

1. לפניי בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו שניתן על-ידי כב' השופט ע' מודריק - סג"נ, בעפ"א 10625-07-12, מיום 21.10.2012. בפסק דינו דחה בית המשפט את ערעור המבקש על פסק דינו של בית המשפט לעניינים מקומיים בתל-אביב-יפו, שניתן על-ידי כב' השופטת ג' אוסי-שרעבי, ביום 20.5.2012. רקע והליכים

2. נגד המבקש הוגש כתב אישום המייחס לו ביצוע עבירה של שימוש חורג ללא היתר, לפי סעיפים 145 ו-204(ב) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: חוק התכנון והבניה), ותקנות התכנון והבניה (עבודה ושימוש הטעונים היתר), התשכ"ז-1967 (להלן: תקנות התכנון והבניה).

בכתב האישום נטען, כי ביום 10.8.2009, נעשה שימוש ביחידה המצויה בבניין ברחוב פלורנטין 24 בתל אביב (להלן: היחידה) כשתי יחידות נפרדות, וזאת חרף העובדה כי היתר בנייה, שעניינו "רישיון לתוספת מרפסת בקומה א" (להלן: היתר 535/59), מלמד כי ניתן להשתמש ביחידה האמורה כיחידה אחת בלבד. עוד צויין, כי המבקש היה בעל הנכס והאחראי לשימוש בו במועד הרלבנטי.



3. ביום 4.10.2010, הרשיע בית המשפט לעניינים מקומיים בתל-אביב-יפו את המבקש לאחר ששמע את המהנדס, אשר ערך את דו"ח הביקורת והעיד כי ראה במקום שתי דירות, במקום דירה אחת, בניגוד להיתר הבניה. בית המשפט קבע, כי אין חולק כי בנכס קיימות שתי יחידות, כאשר בכל אחת מהן מטבח, שירותים ואמבטיה, וכניסות נפרדות. בית המשפט קבע, כי על אף שהיתר הבניה המקורי אינו בנמצא, די בעובדה כי להיתר 535/59, מצורף תשריט המתאר את היחידה כיחידת מגורים אחת, ובעובדה כי אין בתיק הבניין כל היתר אחר לחלוקת היחידה, כדי ללמד כי השימוש בנכס הותר ליחידה אחת בלבד. עוד נקבע, כי אין בטענת המבקש כי רכש את הנכס עוד בהיותו מחולק, כדי להועיל לו, שעה שאין בכך כדי להוביל למסקנה כי מדובר בשימוש מותר.
- לאור האמור, קבע בית המשפט, כי הוכח מעל לכל ספק סביר כי המבקש עשה שימוש חורג בנכס.
4. בגזר דינו, אישר בית המשפט לעניינים מקומיים הסדר הטיעון אליו הגיעו הצדדים, וזאת, לאחר שעמד על העובדה כי המבקש השיב את המצב לקדמותו; לאחר שנשמעו טיעוני הצדדים לעניין דמי השכירות אותם קיבל המבקש בפועל, תמורת השכרת היחידות; ולאחר שבית המשפט נתן דעתו לשטח הנכס ולתקופת השימוש החורג בו. לבסוף, חייב בית המשפט את המבקש בתשלום קנס בסך 12,000 ₪.
5. המבקש ערער על פסק הדין לבית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו, וטען כי היתר 535/59 אינו מהווה נורמה, שעל בסיסה צריך בעל הנכס להתאים את השימוש בפועל לאמור בו. לטענת המבקש, היתר זה, איננו אלא ראייה לכאורה על טיבו ותוכנו של היתר הבניה המקורי. אל מול ראייה זו, כך טען המבקש, הוצגו בפני בית המשפט לעניינים מקומיים ראיות אחרות, מהן ניתן להסיק כי נעשה שימוש של שתי יחידות נפרדות בנכס. מראיות אלו, כך נטען, יש לגזור כי היתר הבניה המקורי התיר את החלוקה האמורה לשתי יחידות נפרדות.
6. ביום 21.11.2012, דחה בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו את ערעור המבקש, תוך שציין כי "בית משפט קמא ערך ניתוח נכון ומדויק של הראיות ומשמעותן". בית המשפט המחוזי קבע, כי בדיון נקבע כי היתר 535/59 מהווה את "תעודת הזהות" של הנכס לאותה העת, המתארת את טיבו ותוכנו של ההיתר המקורי, וזאת שעה שלא עלה בידי המבקש להציג ראיות משכנעות המלמדות אחרת. עוד קבע בית המשפט המחוזי, כי על אף שבית המשפט השלום שגה, משלא התיר למבקש להציג את התצהיר אשר נמסר לעיריית תל אביב בשנת 1955 (להלן: התצהיר), לפיו נבנו במקום שתי דירות נפרדות, הרי שמשקלה הראייתי של ראייה זו נמוך ואינו מספק, כדי לשנות את המסקנה שהתקבלה. נקבע בנוסף, כי לא הובאו ראיות לכך שהתשריט, אשר צורף להיתר 535/59, שורטט מתוך טעות או שגגה, וכי עיון בו "מגלה בבהירות רבה" כי בזמן הוצאתו של היתר זה נתפס הנכס כיחידה אחת בלבד.
- לאור האמור, קבע בית המשפט המחוזי, כי לא נפל כל פגם בפסק דינו של בית המשפט לעניינים מקומיים, אשר הרשיע את מבקש בשימוש חורג מן ההיתר המקורי.
- הבקשה



7. בבקשת רשות ערעור שהגיש המבקש, חזר בא כוחו על טענותיו בערעור וציין כי במקרה הנדון מתעוררת שאלה עקרונית שעניינה, האם ראוי להגיש כתבי אישום בגין שימוש בחריגה מהיתר כאשר היתר הבנייה המקורי איננו קיים; שעה שיש ספק ממשי בדבר תוכנו; וכל עוד הבנייה ההיסטורית איננה חורגת מתוכנית הבנייה שהייתה תקפה במועד הבנייה. לדידו, כאשר אין ראיות ישירות בעניין היתר הבנייה המקורי, יש להימנע כליל מהגשת כתב אישום בעבירה של שימוש חורג ללא היתר, ולחילופין לזכות מאישום זה, מקום בו ישנן ראיות חזקות לשני הצדדים. לגישת בא כוח המבקש, תוצאת פסק הדין הינה חוסר וודאות קיצוני וגרימת עוול לאדם שרכש נכס בתום לב, לא ידע, ולא יכול היה לדעת, שהשימוש בו התבצע בניגוד להיתר. אשר על כן, התבקשתי ליתן למבקש רשות ערעור, לקבל את ערעורו ולזכותו מכל אשמה.
8. ביום 13.1.2013, הוגשה תגובת המשיבה לבקשת רשות הערעור, בהתאם להחלטתי מיום 25.12.2012. לטענת המשיבה, דין הבקשה להידחות, הן על הסף והן לגופה. לדידה של המשיבה, הבקשה אינה מעוררת כל שאלה עקרונית או ציבורית אלא עניינה ערעור על קביעות עובדתיות, אשר נדונו והוכרעו על-ידי שתי ערכאות, בדבר השימוש החורג שעשה המבקש, בניגוד להיתר הבנייה שניתן לדירתו. עוד נטען, כי אין ממש בטענות המבקש לפיהן לא ידע, ולא יכול היה לדעת, על היתר הבנייה, שעה שהמבקש עצמו הודה בפני הערכאה הדיונית, כי טרם רכישתו את הבניין, הוא לא בדק כלל את תיק הבניין הפתוח לעיון הציבור ובו היה מצוי היתר הבנייה, אשר מכוחו הועמד לדין. נטען בנוסף, כי בדין קבע בית המשפט לעניינים מקומיים כי התצהיר המעיד על תשלומי הארנונה בדירה אינו רלבנטי, שכן תעריף הארנונה נקבע לפי השימוש שנעשה בנכס בפועל ולא על-פי הייעוד התכנוני-חוקי של הנכס. כמו כן, טוענת המשיבה, כי ככל שרוכש פוטנציאלי של נכס יעיין בתיק הבניין ולא ימצא ראיה, כזו או אחרת, המלמדת על כי נעשה בנכס שימוש אסור, הרי שהוא לא יעמוד בכל סכנה של הגשת כתב אישום נגדו. לאור האמור, התבקשתי על-ידי המשיבה לדחות את הבקשה.
- דיון והכרעה
9. לאחר עיון בבקשה ובתגובת המשיבה, נחה דעתי כי דינה להידחות. זאת, משנוכחתי כי המקרה הנדון אינו מעורר כל שאלה ציבורית או משפטית נכבדה, החורגת מעניינו הפרטי של המבקש, וכי אין בנמצא שיקולי צדק הדורשים להיעתר לבקשתו (ראו, לעניין זה, רע"פ 8353/12 בן ישראל נ' מדינת ישראל (29.11.2012); רע"פ 9272/12 טננצפך נ' מדינת ישראל (2.1.2013)). לא שוכנעתי כי, בנסיבות עניין, יש הצדקה לדון בעניינו של המבקש בשלישית, בפני בית משפט זה. ברי, כי מקום בו נאשם אינו טורח לעיין בתיק הבניין, אותו רכש, ועקב כך נמנע ממנו לראות כי מצוי בו מסמך המעיד על שימוש חורג אשר נעשה בו, אין ניתן לקבל את טענתו, לפיה לא היה ביכולתו לדעת כי השימוש בנכס התבצע בניגוד להיתר. ואכן, בעניינו די היה לעיין בהיתר 535/5, היתר יחיד אשר היה בתיק הבניין, ואשר על בסיסו הועמד לדין, כדי לדעת כי השימוש הותר ליחידה אחת בלבד ולא לשתיים.
- מכאן, כי אין ממש בטענת המבקש כי נגרם לו עוול חמור, או בניסיונותיו של המבקש לשוות לעניינו אופי עקרוני.



10. מעבר לנדרש, אציין, כי העניין נדון בפני שתי ערכאות, אשר ראו עין בעין, וקבעו כי הוכח, מעבר לכל ספק סביר, כי המבקש עשה שימוש חורג בנכס שבבעלותו ללא שעמד לרשותו היתר בנייה כדין. זאת עשו, לאחר שבחנו את כלל הראיות בתיק וקבעו כי היתר 535/59, המתאר נאמנה את טיבו ותוכנו של ההיתר המקורי, מלמד על כי הותרה בנייה של יחידה אחת בלבד. ויוזכר, כי מדובר בקביעה עובדתית אשר, כידוע, התערבות בה תעשה אך במקרים חריגים ומצומצמים, שאינם קיימים במקרה דנן, קל וחומר כאשר מדובר בבקשה לדיון ב"גלגול שלישי" (ראו, לעניין זה, רע"פ 8529/12 עקל נ' מדינת ישראל (18.12.2012); רע"פ 9273/12 לגו נ' מדינת ישראל (26.12.2012)).

בנסיבות הללו, אין להיעתר לבקשת המבקש וכל שנותר הוא לחזור ולהזכיר את הצורך להיאבק בעבירות של בנייה בלתי חוקית, לנוכח הפגיעה החמורה שהן מסבות לשלטון החוק ולסדר הציבורי. ויפים, לעניין זה, אז כהיום, דברי השופט (כתוארו אז) מ' אלון, בצינו כי:

"לצערנו, הפכו עבירות נגד חוקי התכנון והבניה לחזון נפרץ, ורבים גם טובים איש הישר בעיניו יבנה. זוהי פגיעה חמורה וקשה בשלטון החוק, המזולזל לעין השמש, ואין איש שם אל לב לאזהרות הגורמים המוסמכים ולפסקי הדין של בתי המשפט" (ע"פ 917/85 הועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל מזרחי נ' אבו נימר, פ"ד מא(4) 29, 31 (1987), וראו גם, רע"פ 2809/05 טסה נ' מדינת ישראל (10.6.2005); רע"פ 2885/08 הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' דכה (22.11.2009)).

לאור האמור לעיל, לא מצאתי כי קיימת הצדקה לדון בעניינו של המבקש ובטענותיו במסגרת של הליך שיפוטי נוסף. לפיכך, דין הבקשה לרשות ערעור להידחות.

ניתנה היום, י' בשבט התשע"ג (21.1.2013).