



עפ"א (תל אביב) 16576-12-16 - אופיר חלפון נ' עירית תל-אביב-יפו

עפ"א (תל-אביב-יפו) 16576-12-16 - אופיר חלפון נ' עירית תל-אביב-יפומחוזי תל-אביב-יפו
עפ"א (תל-אביב-יפו) 16576-12-16
אופיר חלפון
ע"י ב"כ עו"ד ליזי שובל
נגד
עירית תל-אביב-יפו
ע"י ב"כ עו"ד אתי לוי
בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים פליליים
[05.04.2017]
לפני
כב' השופטת עמיתה מרים סוקולוב

פסק דין

בפניי ערעור על הכרעת דינו של בית המשפט לעניינים מקומיים בת"א [כב' השופט ע. מסארווה] מיום 20.07.16, לפיה, הורשע המערער בעבירה של שימוש חורג, בכך שעשה שימוש בדירתו לצרכי שתי יחידות דיור עצמאיות ונפרדות, שעה שעל-פי ההיתר הותר שימוש בדירת מגורים אחת בלבד. בית משפט קמא גזר על המערער קנס בסך ₪ 60,000 או 6 חודשי מאסר תמורתו, ניתן צו להפסקת השימוש החורג וצו להתאמה להיתר. עוד נקבע, כי המערער יישא בתשלום אגרת הבנייה בסך ₪ 7,000. הרקע

נגד המערער הוגש כתב אישום בגין שימוש חורג ללא היתר, על-ידי כך שבתאריך 26.05.14 נעשה שימוש ביחידה בקומה 7 של הבניין וביחידה שבקומת הגג, לצרכי שתי יחידות דיור נפרדות ועצמאיות, וזאת בניגוד להיתר. לאחר שמיעת ראיות הורשע המערער בעבירה שיוחסה לו בכתב האישום, ובית משפט קמא קבע, בין היתר, כי המשיבה הוכיחה כי מדובר בשתי יחידות מגורים נפרדות עצמאיות. דירת הגג היא יחידה נפרדת מהדירה בקומה 7, הגישה אליה היא חיצונית דרך גרם המדרגות של הבניין ולא דרך דירתו של המערער. עוד ציין בית משפט קמא, כי לדירה בקומת הגג יש "מטבח מאובזר, חדר שירותים, אמבטיה, חדר שינה, כניסה נפרדת, פעמון, דלת חיצונית ושאר אלמנטים המאפיינים יחידה נפרדת".



בית משפט קמא קבע, כי המשיבה הוכיחה מעל לכל ספק סביר כי מדובר בשתי יחידות דיור עצמאיות, אשר נעשה בהן שימוש כשתי יחידות שונות ונפרדות, בהסתמכו הן על דברי עדי המשיבה, התמונות שהוגשו והן על דברי עד ההגנה, מר אורי גולן, קבלן הבנייה של הבניין, בהם נתן אמון.

בית משפט קמא דחה את טענת ההגנה של המערער, לפיה, נפל בדירתו "פגם גנטי מולד" והמשיבה, בכך שאישרה את האכלוס, אישרה גם את חוקיות הדירה וחלוקתה לשתי יחידות. עוד קבע בית משפט קמא, כי בכל ההיתרים שהוגשו לבית המשפט דובר ביחידת מגורים אחת עם חדר יציאה לגג ולא בשתי יחידות מגורים נפרדות עצמאיות, ואף אין טענה כי המערער רכש שתי יחידות מגורים כאלה אלא רק יחידה אחת.

להלן בתמצית טיעוני המערער:

1. שגה בית משפט קמא שלא נתן משקל לכך כי מצב הדירה תואם את מצבה בעת מסירתה למערער, וכי התקבל טופס 4 לבניין ולא בוצעו שינויים לאחר קבלתו.
 2. טעה בית משפט קמא בכך שהתעלם מהעובדה שהמשיבה לא הוכיחה מעל לכל ספק סביר כי דירת המערער איננה תואמת את היתר השינויים מאחר והוכח כי הגרמושקה עליה נסמכת המשיבה איננה רלוונטית.
 3. טעה בית משפט קמא בכך שהתעלם מהתשתית הראייתית שהציג המערער, מהגרמושקה הרלוונטית שהביא שתומכת בטענותיו, ומעדויותיהם של עדי ההגנה.
 4. שגה בית משפט קמא בכך שקבע כי הימנעות המערער להביא למתן עדות את ילדיו פועלת לרעתו, ובכך שהפך את נטלי ההוכחה.
 5. לעניין העונש: בית משפט קמא קבע מתחם ענישה גבוה בהרבה מהמתחם המקובל במקרים דומים. מדובר במשפחה אחת שמתגוררת במבנה, המערער וילדיו הרווקים. אין תשתיות כפולות והמשפחה עושה שימוש משותף בכל חלקי הדירה. דיון והכרעה לעניין הכרעת הדין
- המחלוקת בעניין זה הינה בעיקרה מחלוקת עובדתית. המערער טוען כי קיבל את הדירה כמות שהיא לאחר קבלת טופס 4 לא ביצע בה שינויים כלשהם וכי מדובר ביחידת מגורים אחת המשמשת את המשפחה, המערער וילדיו הבגירים. המשיבה טוענת כי מדובר בשתי יחידות מגורים נפרדות ועצמאיות, וכי השימוש בשתי יחידות נפרדות למגורים הינו שימוש חורג ללא היתר.
- לאחר ששמעתי את טיעוני הצדדים ועיינתי בחומר הראיות שבתיק בית משפט קמא, שוכנעתי כי דין הערעור להידחות. בית משפט קמא בחן וניתח בקפדנות וביסודיות הראויים לשבח, את כל הראיות שהובאו בפניו על-ידי הצדדים, דן בכל טענות המערער וקבע, בין היתר, בהסתמך על עדות מפקחי הבנייה, בהם נתן אמון, התמונות שצולמו על-ידי העד דרור שיוביץ, על דברי עד ההגנה גולן וכן על דברי המערער, כי מדובר בשתי יחידות דיור עצמאיות ונפרדות, ואני מאמצת את מסקנותיו.



יצוין, כי המדרגות הפנימיות שבין הקומה השביעית לקומת הגג בוטלו בהוראת המערער, כך שאין כלל גישה מדירתו של המערער לדירת הגג. הכניסה אל דירת הגג היא רק מפתח שנפתח בחדר המדרגות של הבניין. כאמור, גם המערער מאשר הפרדה זו.

אין כל חשיבות אם בשתי הדירות הנפרדות הללו עושים שימוש המערער ובני משפחתו - ילדיו. זאת ועוד, הוכח כי במשך כשנה הושכרה דירת הגג לשוכר זר וגם מתנאי חוזה השכירות אני למדה כי מדובר ביחידות נפרדות. כאמור, טענות ההגנה נבחנו בקפידה על-ידי בית משפט קמא ונדחו כדין. המערער לא הצליח להוכיח כי אכן קיבל את הדירה מהקבלן במצבה בעת הגשת כתב האישום. גם עד ההגנה, הקבלן גולן, העיד שכל השינויים בדירה בוצעו על-פי הוראות המערער, לרבות ביטול המדרגות הפנימיות. דהיינו, החיבור בין שתי היחידות. בעניין הפתח מחדר המדרגות לגג, העד לא זכר אם סגר אותו לאחר ביצוע העבודות בגג. גולן אף לא ידע לומר אם הפתח מחדר המדרגות לגג היה קיים בעת שניתן טופס 4 לבנין (עמ' 6 ש' 4-1 לפרוט'). העד אף לא טען שיש היתר לדלת מחדר המדרגות לגג. זאת ועוד, כאשר הדירה נמסרה על-ידי העד, לדבריו, לא היה כלל מטבח והמערער הוא שהקים את שני המטבחים בשתי הדירות. גם עובדה זו מלמדת כי מדובר בשתי יחידות דיור נפרדות ועצמאיות. כאמור, בעת שהוגש כתב האישום המערער עשה שימוש בשתי יחידות מגורים נפרדות ועצמאיות במקום בדירה אחת, וזאת ללא היתר כחוק. אין חולק כי בהתאם להיתר מותר לעשות שימוש רק בדירת מגורים אחת עם יציאה לגג ולא בשתי יחידות נפרדות. לעניין זה אין כל חשיבות אם עבודות ההפרדה נעשו חלקן לאחר קבלת טופס 4 או לפני קבלתו. כל עוד לא הוכיח המערער כי ניתן היתר לשימוש למגורים בשתי יחידות עצמאיות ולא רק באחת. אין ממש גם בטענות הנוספות שהעלה המערער בנוגע לאי-מסירת חומר חקירה במלואו, היעדר ייצוג וכד'. לא מצאתי כי שגה בית משפט קמא בשיקוליו או בקביעותיו, ואני דוחה את הערעור על הכרעת הדין.

לעניין העונש:

בית משפט קמא קבע כי מתחם הענישה, בנסיבות הרלוונטיות, נע בין 40,000 ש"ח לבין 70,000 ₪, מיקם את המערער בשליש העליון של המתחם והטיל עליו קנס בסך 60,000 ₪. בית משפט קמא התחשב, בין היתר, בעובדה שלמערער הייתה טובת הנאה מביצוע העבירה, דירת הגג הושכרה לשוכר זר תמורת 38,200 ₪ וכי יש בכך כדי להשליך גם על טענותיו בנוגע לתום לבו ולכך שסבר כי הדירה המפוצלת שקיבל תואמת את ההיתר. במרבית התקופה התגורר בדירת הגג בנו של המערער וע"י כך נחסך, כמובן, תשלום שכר דירה שהיה משלם אם היה צריך לשכור דירה עבור בנו. מתחם הענישה שקבע בית משפט קמא תואם את מעשה העבירה בנסיבותיו כנדרש. הקנס שהוטל על המערער, למרות שמדובר אכן בקנס גבוה באופן יחסי, איננו מופרז לחומרה ואיננו מצדיק את התערבותה של ערכאת הערעור. מפסקי הדין שהוגשו על-ידי ב"כ המשיבה אני למדה כי זו אף רמת הענישה בעבירות דומות כגון דא.

לא מצאתי נימוקים אישיים או אחרים שיצדיקו את מיקומו של המערער בתחתית המתחם, כטענת ההגנה. לאור כל האמור לעיל, אני דוחה את הערעור גם על גזר הדין. ניתן והודע היום, ט' ניסן תשע"ז, 05 אפריל 2017, בהעדר הצדדים.