



עפ"א (תל אביב) 30506-10-16 - אליהו קאשי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן

עפ"א (תל-אביב-יפו) 30506-10-16 - אליהו קאשי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן מחוזי
תל-אביב-יפו
עפ"א (תל-אביב-יפו) 30506-10-16
אליהו קאשי
ע"י ב"כ עו"ד אברהם ורבר
נגד
הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן
ע"י ב"כ עו"ד אפרת גידי קונפינו
בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים פליליים
[18.01.2017]
כבוד השופטת עמיתה מרים סוקולוב

פסק דין

בפני ערעור על פסק דינו של בית משפט לעניינים מקומיים בתל אביב (כב' השופט עמית מ' בן חיים) מיום 1.2.16 לפיו הורשע הנאשם בעבירה לפי סעיף 204(א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק") בבנייה ללא היתר ונגזר עליו קנס בסך 30,000 ₪, חתימה על התחייבות על סך 50,000 ₪ וכן ניתן צו להרוס הבנייה ללא היתר תוך שמונה חודשים. מדובר בהרחבת דירת מגורים בשטח של כ-111 מ"ר כמפורט בכתב האישום ובהצבת מבנה מפלסטיק בשטח של 6,25 מ"ר על גג הדירה.

יוער כי מדובר בערעור שני שהוגש בעניין. הערעור הראשון הוגש במרץ 2016 נמחק לבקשת המערער והוגש בשנית בהסכמת המשיבה ביום 26.10.16.

להלן טענות המערער בקליפת אגוז;

- בשנת 2012 רכש המערער את דירתו בגודלה הנוכחי והחל לשפצה בשנת 2013, שיפוץ פנימי שכלל החלפת חלונות, רצוף, החלפת צנרת ללא כל בנייה חדשה.
- טעה בית משפט קמא כאשר קבע כי לגירסת המערער הוא רכש את הדירה כאשר קירותיה החיצוניים היו בעובי של 1-2 ס"מ. המערער כלל לא התייחס לעובי הקירות.
- לדברי המערער הוא לא פירק קירות חיצוניים ולא בנה קירות חיצוניים. הקיר החיצוני היה בעובי 5 ס"מ מאז ומעולם.
- אין כל ראיה ששטח הדירה הוגדל כנטען, הבנייה לא נמדדה ולא הוצגו צילומי אוויר המצביעים על הגדלת שטח הדירה.



5. המשיבה לא הוכיחה כי הבנייה בוצעה בחמש השנים האחרונות ועל כן טרם התיישנה.

6. עד ההגנה ירדני ראה דירה גדולה הזקוקה לשיפוץ, עד ההגנה רוסו גם הוא ראה דירה גדולה בשטח של כ- 200 מ"ר. השכן עמי אקירב העיד כי לא ראה הרחבה של הקירות. בית משפט קמא שגה בהתעלמו מהעדויות הללו. בית משפט קמא קבע בהכרעת דינו כי מעדות המפקחת והתמונות שצילמה והגישה ת/3, שוכנע כי העבודות שהמערער ביצע בדירה חורגות מגדר שיפוץ פנימי וכי המערער בנה בדירה דן גם קירות חיצוניים ללא היתר. המפקח ראה את המבנה על הגג ביום 21.11.13 לפני הכניסה לתוקפן של הוראות הפטור שבתקנה 29 מיום 27.2.14. זאת ועוד, אף לא מולאו התנאים שבסעיפים 4(4) ו-5(5). לתקנה 29 דנן.

דיון והכרעה:

עיקר טיעוני המערער נוגעים במהותם למהימנות עדים. הלכה פסוקה היא כי ערכאת הערעור תתערב רק במקרים חריגים ביותר בממצאי מהימנות שקבעה הערכאה הראשונה אשר שמעה את העדויות והתרשמה מהן ולא זה המקרה שיש לעשות כן.

בית משפט קמא נתן אמון לדבריה של המפקחת גב' חגית מנדלוביץ שהגישה את דו"ח ת/1, תשריט שערכה ת/2 ותמונות שצילמה ת/3 ולא נתן אמון בדברי המערער. לדברי המפקחת, היא הגיעה לדירתו של המערער וראתה: "עבודות תשתיות, הרחבת הבנייה, הכל היה שם הרוס ונבנה מחדש, נראה שהכל נבנה מחדש". (עמ' 4 לפרוטוקול שורות 17-19).

העדה ערכה תשריט על גבי תשריט ההיתר מתיק הבניין, וסימנה את הבנייה עפ"י ההיתר ואת מצב הבנייה במועד ביקורה וכן סימנה את ההרחבה בתשריט שערכה. לדברי העדה, הקירות החיצוניים נבנו מלוחות כפולים שבמרכזם רווח עם חומר בידודי ושם עוברים צינורות החשמל והאינסטלציה. הלוחות הפנימיים של הקירות דן היו מגבס והעדה הסבירה לפי התמונות כי חלק מהלוחות מהצד החיצוני טרם נאטמו והלוחות הסוגרים את האינסטלציה טרם הורכבו במועד ביקורה במקום. (עמ' 5 לפרוטוקול שורות 11 ו-24).

לדברי העדה בת/3 רואים:

"חלק מקיר חיצוני, הקיר זה טרם הושלם. קיר לא יכול להתבסס על לוח של 1,2 ס"מ הלוח החיצוני שלו הושלם שעוביו בערך 1,2". (עמ' 7 שורות 8-10).

העדה הודתה כי אכן לא מדדה את תוספת הבנייה, אולם ניתן לראותה בבירור בהשוואה לתשריט היתר הבנייה. בחקירתה הנגדית ענתה העדה לשאלות הסנגור שטען בפניה כי הבנייה ישנה כדלקמן:

"זה נראה לי מאד חדש, בזמן הבנייה אנחנו יכול לקרות מצב ששלב יישבר, אבל רואים שזה לבן וחדש".



וכן:
"כפי שהסברתי לפי הקירות, טרם הסתיימו עבודות הבנייה בקירות החיצוניים על כן אני טוענת שהבנייה היא חדשה" (עמ' 8 לפרוטוקול שורות 32,33).
כאמור, דבריה של העדה עומדים בסתירה לגירסת המערער ולא מצאתי כי שגה בית משפט קמא כאשר נתן אמון בדבריה. כמו כן אימצו בית משפט קמא את דבריו של מפקח הבנייה עופר שובע. בית משפט קמא אכן לא התייחס בהכרעת דינו לעדי ההגנה וטוב היה עושה אם היה מתייחס אליהם, אולם מעיון בפרוטוקול עדויותיהם סבורתי כי אין בדבריהם כדי לקעקע את גירסתה של המפקחת.
העד אקירב לא נכנס כלל לדירה נשוא הדין, ולא ראה היכן בוצעו עבודות הבנייה. העד רומנוב דוד ראה לטענתו את הדירה לפני השיפוץ ואחר כך הרכיב את החלונות החדשים. לדבריו, נותר אותו מספר חלונות אולם הוא לא מדד את שטח הדירה. העד ירדני הגיע לדירה לפני השיפוץ, אבל לא ראה אותה אחרי השיפוץ. העד יהודה רוסו גם הוא ראה את הדירה לפני השיפוץ אבל לא ראה אותה אחרי השיפוץ.
עוד יובהר כי לא ניתן היה להגיש צילומי אוויר מאחר וגג המבנה שנבנה בהיתר גדול יותר מהמבנה שנמצא מתחתיו ומכסה אותו.
המערער, לדבריו לא היה יכול להביא לעדות את המוכרת של הדירה. אולם נשאלת השאלה מדוע לא הביא אנשים אחרים מבני משפחתה שהכירו היטב את הדירה בטרם נמכרה למערער, או את המתווכת שהראתה לו את הדירה לדבריו (עמ' 14 שורה 21 לפרוטוקול), עובדה זו אומרת "דרשני".
לאור כל האמור לעיל, לא מצאתי כי שגה בית משפט קמא בקביעותו לפיהן מדובר בהרחבה ותוספת שטח לדירת המגורים ובהצבתו של מבנה פלסטיק על גג הדירה, הכל ללא היתר והרשיע את המערער בעבירות שיוחסו לו בכתב האישום.
אשר על כן אני דוחה את הערעור על הכרעת הדין.
לעניין גזר הדין - בנסיבות נשוא הדין, כאשר מדובר בהגדלת שטח הדירה, בתוספת של כ-111 מ"ר ללא היתר, העונשים שהוטלו על המערער הם סבירים ומידתיים ביותר. המערער אף לא נימק מה הן טענותיו לגבי גזר הדין.
אשר על כן אני דוחה את הערעור על גזר הדין.
הערעור נדחה בזאת על שני חלקיו.
לעניין ההוצאות - ב"כ המשיבה עתרה לבית המשפט להטיל הוצאות על המערער.

יש ממש בטענת ב"כ המשיבה לפיה המערער שהגיש פעם ראשונה את הערעור במרץ 2016, לא הופיע לדין ולאחר מכן ביקש למחקו, הגישו פעם נוספת באוקטובר 2016, וגם הפעם לא טרח המערער להופיע לדין בישיבה שהתקיימה ביום 16.1.17, כמפורט בפרוטוקול הדין. בהתנהגותו זו, המערער בזבז לריק את זמנם של בית משפט ושל ב"כ המשיבה. אולם מאחר ומדובר במקרה דנן, בהליך פלילי וכידוע רק לעיתים נדירות יאות בית משפט להטיל הוצאות על המערער, אני נמנעת מלפסוק הוצאות במקרה זה.
ניתן היום, כ' טבת תשע"ז, 18 ינואר 2017, בהעדר הצדדים.