

## עפ"א 7177/09/16 - רביב גרנות, מלכה מיה פרנלדס גרנות נגד ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב

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

עפ"א 7177-09-16 גרנות ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב

לפני כבוד השופטת עמיתה מרים סוקולוב  
מערערים 1. רביב גרנות  
2. מלכה מיה פרנלדס גרנות  
ע"י ב"כ עו"ד אלעד פרסקי  
נגד  
משיבה  
ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב ע"י ב"כ נעמה בנצקי

### פסק דין

בפני ערעור על פסק דינו של בית המשפט לעניינים מקומיים בתל אביב (כב' השופט א' הרמלין). הכרעת הדין מיום 20.4.16 וגזר הדין מיום 13.7.16, לפיהם הורשעו המערערים בעבירה של שימוש חורג ללא היתר, עבירה על סעיף 145 ו-204(ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 (להלן: "**החוק**") ותקנות התכנון והבניה (עבודה ושימוש הטעונים היתר) תשכ"ז - 1967.

בית משפט קמא גזר על כל אחד מהמערערים קנס בסך 9,000 ₪, כפל אגרה, הורה להם להפסיק את השימוש החורג וכן להתאים את היחידה דנן להיתר הבניה.

### הרקע

המערערים בעליה של יחידה בשטח של 51 מ"ר בקומת הקרקע של בניין בתל אביב הואשמו בכתב האישום שהוגש נגדם כי השתמשו בה ביום 13.11.13 למגורים, למרות שלפי היתר הבניה יועדה היחידה לשימוש כמחסן. בשני היתרי הבניה המצויים בתיק הבניין צוין כי בקומה התחתונה של הבניין מותר השימוש ל"**מקלט, מחסן ומקום חניה למכונית**".

ביום 24.7.12 הגיש המערער בקשה לתיק מידע להיתר בטרם הוגשה הבקשה להיתר.

ביום 13.9.12 התקבל תיק המידע.

בית משפט קמא קבע כי בתיק המידע שניתן לבקשתם של המערערים צוין כי מבוקש שינוי יעוד ממושרד למגורים וכי  
עמוד 1

בשום מקום בתיק המידע לא צוין אחרת דהיינו, כי יעודה של היחידה איננה למשרד. עוד קבע בית משפט קמא כי המערערים ידעו שנאסר להשתמש ביחידה דן למגורים, כפי שבפועל השתמשו בה ועל כן אין חשיבות רבה אם השימוש שהותר הוא למשרד או למחסן.

בית משפט קמא דחה את גרסת המערערים לפיה סברו כי מותר להשתמש ביחידה למגורים וציין כי בהקראה סתר המערער את דבריו וטען כי סבר שהשימוש ביחידה הינו למשרד.

בית משפט קמא קבע כי בתיק המידע שנמסר למערער צוין במפורש כי יש צורך בקבלת היתר לשימוש חורג לצורך השכרת היחידה למגורים. עוד קבע בית משפט קמא כי בהתאם לראיות שהובאו בפניו (התמונות שצלמה הפקחית בביקורה ביחידה והתרשים) עיקר היחידה משמש לצרכי מגורים וביחידה דן היה גם חדר עבודה. על כן השימוש ביחידה למגורים חרג מהשימוש המותר, הן על פי היתר הבניה, שהשימוש בו צוין כמחסן והן על פי סברתם של המערערים באותו זמן שטעו לחשוב כי השימוש המותר ביחידה הוא למשרד.

### להלן טענות המערערים בקליפת אגוז

1. טעה בית משפט קמא בכך שלא קבע כי בהעדר היתר הבניה המקורי של הבניין אין ליתן להיתר המאוחר משקל רב יותר מאשר למסמכים אחרים.
2. בית משפט קמא קבע כי יעוד היחידה הוא מחסן למרות שלפי ראיות המערערים עולה כי היעוד הוא למשרד. לחילופין, אם לא יקבע כי היעוד הוא למגורים, יש לקבוע כי היעוד הוא למשרד.
3. לא התקיים אצל המערערים היסוד הנפשי הנחוץ והם נקטו בכל האמצעים על מנת להימנע מביצוע עבירה.
4. השימוש בפועל ביחידה הוא שימוש מקביל בשעות היום למשרד ובלילה למגורים. קיימים מסמכים המלמדים כי היעוד הוא למגורים, כמפורט בנימוקי הערעור.
5. למערערים עומדת הגנה מן הצדק, מדובר באפליה חמורה ובנסיבות של אכיפה בררנית ושרירותית או זוטי דברים.

### דין והכרעה

לאחר ששמעתי את טיעוני הצדדים ובחנתי את חומר הראיות שהוגש בפני בית משפט קמא, הגעתי למסקנה כי דין הערעור דן להידחות מהטעמים שיפורטו בהמשך.

המערערים לא כפרו בכך שנעשה ביחידה נשוא הדיון שבעלותם, שימוש למגורים. לטענתם שוכר הדירה עשה במקום שימוש מעורב של מגורים ומשרד. יוער, כי בחוזה השכירות בין המערערים לבין השוכר צוין כי היחידה הושכרה לצרכי מגורים בלבד.

עדת התביעה, גב' אלפסי, העידה כי ביקרה במקום ולפי תאורה מדובר ביחידה המשמשת למגורים. מצויים בה: מטבח, חדר מגורים, חדר שינה, שירותים, מקלחת, מכונת כביסה וחדר עבודה.

לדברי העדה, בתיק הבניין מצויים שני היתרים ובשניהם מדובר בשימוש ביחידה לצרכי מחסן. העדה אף הסבירה כי למרות הטעות שחלה בכתובת על אחד מההיתרים, מדובר ביחידה נשוא הדיון וזאת, בין היתר, בהתאם לתרשים שצורף לכתב האישום.

המערערים לא הציגו היתר למשרד או למגורים. על פי תשובתם לכתב האישום הם האמינו שהשימוש המותר ביחידה הוא למשרד. גם בבקשה שהגישו לשינוי יעוד היחידה צוין כי מבוקש לשנות היעוד ממשרד למגורים, עובדה המלמדת אף היא על אמונתם של המערערים בזמן אמת.

אני מאמצת את קביעתו של ביהמ"ש קמא בעניין, לפיה המערערים ידעו בזמן אמת כי נאסר עליהם להשתמש ביחידה למגורים ועל כן גם אין חשיבות בענייננו אם השימוש ביחידה הותר לצרכי משרד או למחסן. אין ספק כי השימוש לצרכי מגורים נאסר.

כידוע העבירות בהן הורשעו המערערים הן עבירות של אחריות קפידה דהיינו, אין כל חשיבות לכוונתם הפלילית.

המערערים טענו כי קיימות אינדיקציות רבות הנסמכות על מסמכים שונים לכך שיעודה של היחידה הוא למגורים. בית משפט קמא דחה טענה זו כדין ופרט בהרחבה בהכרעת דינו את הנימוקים לכך (סעיפים 23-26 להכרעת הדין).

כאמור, בין היתר, טענה זו אף סותרת את דבריו של המערער בהקראה לפיהם הוא ידע כי השימוש ביחידה הוא לצרכי משרד וכן את המידע שנמסר לבקשת המערערים בתיק המידע.

בית משפט קמא קבע ובצדק, כי השימוש בפועל העיקרי שנעשה ביחידה דנן היה למגורים, למרות שביחידה היה מצוי כאמור לעיל גם חדר עבודה. קיומו של חדר עבודה בתוך יחידת מגורים איננו הופך את היחידה למשרד או לשימוש מעורב לצרכי מגורים ומשרד שעיקרו משרד.

בית משפט קמא דחה כדין גם את טענות המערערים באשר להגנה מן הצדק בשל אפליה ואכיפה בררנית וכן את טענת זוטי דברים.

מאחר ואל מצאתי כי שגה בית משפט קמא בשיקוליו ובקביעותיו אני דוחה את הערעור על הכרעת הדין.

ב"כ המערערים ביקש כי עניינם של המערערים יסתיים ללא הרשעה, בין היתר מאחר ומדובר בעבירה מינורית והנזק שיגרם למערערים מהרשעתם איננו פרופורציונאלי למעשה העבירה.

אינני סבורה כי מקרה זה מתאים והולם לסיימו ללא הרשעה ואף לא שוכנעתי כי הרשעה בעבירה של שימוש חורג

במקרקעין ללא היתר, יגרום למערערים את הנזקים שפורטו על ידי בא כוחם.

זאת ועוד. אם תתקבל בקשתם לסיום העניין ללא הרשעה, לא ניתן יהיה להטיל עליהם עונש כלשהו ואף לא את הצווים שהטיל בית משפט קמא, להפסקת השימוש החורג ולהתאמת היחידה להיתר. ותוצאה זו הינה בלתי סבירה לחלוטין.

גם הקנס שהוטל על המערערים איננו חמור יתר על המידה ועל כן אין מקום להתערב בו.

אשר על כן, אני דוחה את הערעור על שני חלקיו.

ניתן היום, כ"ה טבת תשע"ז, 23 ינואר 2017, בהעדר הצדדים.