

רע"פ 7300/13 - מ.ע.ג.ן. יעוץ וניהול נכסים בע"מ, נילי וינברג נגד עיריית תל אביב

בית המשפט העליון

רע"פ 7300/13

לפני: כבוד השופט א' שהם
המבקשות: 1. מ.ע.ג.ן. יעוץ וניהול נכסים בע"מ
2. נילי וינברג

נגד

המשיבה: עיריית תל אביב

בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו, מיום 11.9.2013, בעפ"א 62155-06-13, שניתן על-ידי כב' השופטת א' כהן

בשם המבקשות: עו"ד רעות חיון

החלטה

1. לפניי בקשת רשות ערעור על פסק-דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו (כב' השופטת א' כהן), מתאריך 11.09.2013, בתיק עפ"א 62155-06-13, שבגדרו נדחה ערעורן של המבקשות על פסק-דינו של בית המשפט לעניינים מקומיים בתל אביב-יפו (כב' השופטת ל' בן שמן) בתיק 10733/09, במסגרתו הורשעו המבקשות בעבירה של ביצוע עבודות בניה ללא היתר, לפי סעיפים 145 ו-204(א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ז-1967 (להלן: חוק התכנון והבניה) (בהיעדר היתר בהתאם לתקנות התכנון והבניה (עבודה ושימוש הטעונים היתר), התשכ"ז-1967). בעקבות הרשעתן האמורה של המבקשות, הושת על המבקשת 1 קנס בשיעור של 30,000 ש"ח ועל המבקשת 2 קנס בסכום של 15,000 ש"ח (שניהם ב-24 תשלומים חודשיים שווים, החל מתאריך 1.7.2013).

2. נגד המבקשות הוגש כתב אישום לבית המשפט לעניינים מקומיים בתל אביב-יפו, במסגרתו יוחסה למבקשות בניה של תוספות על גג מבנה המיועד לשימור, המצוי בבעלותן ובשימושן, אשר ממוקם ברחוב נחמני 64, בפינת דרך מנחם בגין 27 בתל-אביב (גוש/חלקה: 118/6941) (להלן: המבנה). זאת, מבלי שהיה ברשותן, על פי הנטען, היתר לעשות כן. המבקשות הואשמו, אפוא, בביצוע עבירות על-פי חוק התכנון והבניה, כמפורט בפסקה 1 שלעיל.

3. זה המקום לציין, כי בתאריך 18.06.2009, עובר להגשת כתב האישום, הוציאה המשיבה צו מינהלי להריסת תוספות הבניה, מושא הליך זה. עוד יצוין, כי בקשה שהגישו המבקשות לביטול צו-ההריסה המינהלי - נדחתה (ראו: ת.ב. 5815/09), וכן נדחו ערעור על החלטה זו ובקשת רשות ערעור שהוגשה לבית משפט זה בעניין צו ההריסה (ראו: עפ"א 34466-04-10 ו-רע"פ 183/11 (בהתאמה)). בעקבות הליכים אלה הורסו המבקשות את תוספות הבניה, עוד טרם שניתנה הכרעת הדין בעניינן.

4. בתאריך 17.1.2013, הרשיע בית המשפט לעניינים מקומיים את המבקשות בעבירות שיוחסו להן בכתב האישום, לאחר ניהול דיון הוכחות, במסגרתו כפרו המבקשות באשר יוחס להן בכתב האישום, למעט בכל הקשור לבעלותן בנכס. בית המשפט לעניינים מקומיים הרשיע את המבקשות בפסק-דין מקיף, במסגרתו הוא סקר את הראיות הרבות שנאספו בנוגע להיקף תוספות הבניה ושמירת קווי המתאר של הבניה המקורית. בית משפט השלום העדיף את עדויותיהם של עדי התביעה על פני עדויותיהם של המבקשת 2 ושל עדי ההגנה האחרים, בהם מצא "אי-דיוקים וסתירות" וכן "הצגת ראיות חלקיות".

בית המשפט לעניינים מקומיים קבע ממצא עובדתי שלפיו המבקשות הורסו את הבניה שהיתה קיימת על הגג (להלן: הבניה הישנה) ובנו תחתיה מבנה חדש, אשר לא שמר באופן מלא על קווי המתאר של הבניה הישנה. עוד נמצא, כי לא הוכח על-ידי המבקשות שהיה ברשותן היתר לבניה על גג המבנה (אף לא לגבי הבניה הישנה והן לגבי הבניה החדשה). למסקנה זו הגיע בית המשפט לאחר שקבע כי אין לראות בשני מכתבים מאת ראשי עיריית תל אביב-יפו בשנות השלושים לקצין המחוז דאז - משום היתר לבניה על גג הבניין.

בנוגע לטענות שהעלו המבקשות בפני בית המשפט לעניינים מקומיים, אשר עסקו בהגנת "זוטי דברים" וב-"הגנה מן הצדק" - קבע בית המשפט כי נוכח היקף חריגות הבניה שבכתב האישום, דבר אשר נתמך בעדויות ולא נסתר על-ידי המבקשות, אין מדובר ב"זוטי דברים". בית המשפט לעניינים מקומיים ציין, כי הוא לא השתכנע שמדובר ב-"שיפוץ פנימי", או ב-"החלפת ישן בחדש" במבנה בעל היתר בניה מקורי, וזאת על רקע הממצאים, שלפיהם הוכחה סטייה מגבולות המבנה המקורי על הגג, ולא הוכח קיומו של היתר בניה מקורי למבנה על הגג. מנימוקים דומים דחה בית המשפט גם את הטענה להגנה מהצדק, שנסמכה על אכיפה בררנית לכאורה.

5. בתאריך 16.05.2013, גזר בין המשפט לעניינים מקומיים את דינן של המבקשות והשית עליהן את הקנסות שפורטו בפסקה 1 שלעיל. בית המשפט לעניינים מקומיים ראה בחומרה רבה את מעשיהן של המבקשות, אך הביא בחשבון, כשיקול לקולה, את היעדרו של עבר הפלילי למבקשות.

6. ערעור שהוגש לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו, על פסק-דינו של בית המשפט לעניינים מקומיים - נדחה בתאריך 11.09.2013, מאחר שבית המשפט המחוזי לא ראה לחרוג מהרגלו שלא להתערב בממצאי עובדה. בית המשפט המחוזי ציין עוד, כי על בסיס הממצאים העובדתיים שקבע בית המשפט לעניינים מקומיים - אין מקום לטענות ההגנה של "זוטי דברים", או "הגנה מן הצדק".

טענות המבקשות בבקשה

7. המבקשות חוזרות בבקשתן על מרבית הטענות שהן העלו בפני הערכאות הקודמות, ומבקשות לעמוד על מספר טעמים, המצדיקים, לשיטתן, מתן רשות לערעור ב"גלגול שלישי" במקרה דנן:

א. קיומן של הכרעות סותרות בערכאות נמוכות בשאלת היקפו של החריג המפורט בסעיף 145(א)(2) לחוק התכנון והבניה, שעניינו "שינוי פנימי" במבנה (המבקשות מפנות בהקשר זה, בין היתר, לסתירה הקיימת, לכאורה, בין עפ"א (ת"א) 80167/05 לוי נ' עיריית תל אביב-יפו (15.5.2006) (להלן: עניין לוי), אשר אסר הריסה ובניה מחדש, ללא היתר, של קירות ישנים ורעועים - לבין פסק-הדין ב-ב"ש (ת"א) 5045/08 אבולעפיה נ' מדינת ישראל (1.4.2009) (להלן: עניין אבולעפיה), שם נקבע כי החלפת גג אסבסט בגג מפח באותן מידות - איננה מצריכה, בהכרח, קבלת היתר). בהקשר זה, הזכירו המבקשות את הנוהל של המשיבה בכל הנוגע למקרים שבהם יוגשו, או לא יוגשו, כתבי אישום בעבירות בניה (להלן: הנוהל). המבקשות טוענות כי יש לפרש את התיבה "שינוי פנימי" שבסעיף 145(א)(2) הנ"ל, על רקע סעיף 1.ז לנוהל, שלפיו אין להגיש כתב אישום במקרה של: "החלפת ישן בחדש ואם באסבסט עסקינן גם מחומר דומה ובאותה צורה".

ב. המבקשות סבורות כי נגרם להן עיוות דין, כתוצאה מדחיית טענות ההגנה שהועלו על ידן בפני הערכאות הקודמות בדבר "הגנה מן הצדק" שעניינה אכיפה בררנית ובדבר "זוטי דברים". בהקשר של אכיפה בררנית, המבקשות מסתמכות על מקרה מסוים, בו הוחלט שלא להגיש כתב אישום בגין תלונה שהגישה המשיבה 2 כנגד בעל דירה שפרץ דלת יציאה לגינה של בית משותף (שבו יש נכס נוסף המנוהל על-ידי המבקשת 2).

8. המבקשות טוענות, לחילופין, כי יש מקום להתערבות גם ביחס לעונש שהושת עליהן, שכן הן סבורות כי היה מקום להטיל עליהן, לכל היותר, "צו מבחן", חלף הרשעתן וזאת, בהתחשב בהיקף המצומצם, לשיטתן, של עבודות הבניה.

דין והכרעה

9. לאחר שעיינתי בבקשת רשות הערעור ובחומר שצורף לה - הגעתי לכלל מסקנה כי דין הבקשה להידחות, שכן היא איננה מעוררת שאלה בעלת חשיבות משפטית החורגת מעניינם של הצדדים הישירים להליך, המצדיקה הענקת רשות ערעור ב-"גלגול שלישי" (ראו: ר"ע 103/82 חניון חיפה בע"מ נ' מצת אור (הדר חיפה) בע"מ, פ"ד לו(3) 123 (1982); רע"פ 4515/07 אבו שנב נ' מדינת ישראל (17.10.2007) כמו כן, לא נראה כי נגרם למבקשות עיוות דין, או כי קיימים שיקולי צדק המצדיקים מתן רשות ערעור.

א. המבקשות סבורות, אמנם, כי בקשתן מעלה סוגיה עקרונית המצדיקה מתן רשות ערעור ב"גלגול שלישי", וזאת נוכח הכרעות סותרות, לכאורה, לעניין היקפו של חריג ה"שינוי הפנימי" שבסעיף 145(א)(2) לחוק התכנון והבניה. ואולם, התזה עליה מבססות המבקשות את הטענה האמורה איננה מתיישבת עם הממצאים העובדתיים שקבע בית המשפט לעניינים מקומיים, שאחריהם אין בכוונתי להרהר פעם נוספת. בית המשפט לעניינים מקומיים קבע, כאמור, כי הבניה החדשה של המבקשות נעשתה בהיקפים גדולים יותר מהבניה הישנה ולפיכך אין מדובר, מבחינה עובדתית, בהחלפת ישן בחדש (בכך שונות עובדות המקרה דנן מעובדות פסק הדין בעניין אבולעפיה, שם דובר בהחלפת גג, תוך שמירה על מידותיו המקוריות). יתרה מזאת, בית המשפט לעניינים מקומיים קבע עוד, כי לא הוכח קיומו של היתר גם לבניה הישנה - ולפיכך המקרה שלפנינו איננו הולם את כותרתו של סעיף ז' לנוהל שעניינו ב"החלפת בניה חוקית ישנה בבניה חדשה" (בכך דומה המקרה שלפנינו למקרה בעניין לוי, אך לא הוצג בפניי מקרה בעל נסיבות דומות שהביא להכרעה שונה). הנה כי כן, לא הוכח קיומן של הכרעות סותרות, ומכל מקום - גם אם יתעורר בעתיד הצורך להכריע בשאלת הגבולות הפרשניים של חריג ה-"שינוי פנימי", הרי שהדבר איננו נדרש בענייננו.

ב. אשר לטענת המבקשות כי ננקטה בעניינן אכיפה בררנית - אני סבור כי לא עלה בידי המבקשות להרים את הנטל הנדרש, בהקשר זה (עיינו: ע"פ 6328/12 מדינת ישראל נ' פרץ, בפסקה 38 לחוות-דעתו של השופט ע' פוגלמן, בפסקה 4 לחוות דעתו של הנשיא א' גרוניס ובפסקה 4 לפסק-דינו של השופט ס' ג'ובראן (10.09.2013)). המבקשות הפנו למקרה אחד, אשר נסיבותיו שונות מנסיבות המקרה דנן, שכן הוא נכנס תחת אחד המקרים שבהם על-פי הנוהל (סעיף ה') לא יוגש כתב-אישום: "פריצת דלת לשטח משותף בקומת הקרקע", בעוד שחריגת הבניה של המבקשות - על רקע הקביעות העובדתיות של בית המשפט - איננה נכנסת בגדרי הסייגים שבנוהל.

10. יש לדחות את בקשת רשות הערעור של המבקשות גם ככל שהיא נוגעת לטענותיהן כנגד העונש שהושת עליהן, וזאת מאחר שלא מצאתי כי המקרה שלפנינו נכנס בגדר המקרים הנדירים בהם ניכרת סטייה משמעותית ממדיניות הענישה הנהוגה - אשר רק הם מצדיקים מתן רשות ערעור ב"גלגול שלישי", שעניינה בעונש שהושת על המבקש (ראו: רע"פ 1276/13 שושן נ' מדינת ישראל (20.02.2013); רע"פ 905/13 חייק נ' מדינת ישראל (11.02.2013); רע"פ 8527/12 שושן נ' מדינת ישראל (28.11.2012)).

11. נוכח האמור לעיל, אין בהשגותיהן של המבקשות כדי להצדיק מתן רשות ערעור לדיון ב"גלגול שלישי" ולפיכך בקשת רשות הערעור - נדחית בזאת.

ניתנה היום, י"ב בתמוז התשע"ד (10.7.2014).

ש ו פ ט