

רע"פ 4557/14 - אבי יפרח נגד מדינת ישראל

בית המשפט העליון

רע"פ 4557/14

לפני: כבוד השופט א' שהם

המבקש: אבי יפרח

נ ג ד

המשיבה: מדינת ישראל

בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו, מיום 26.5.2014, בעפ"א 33280-12-13, שניתן על-ידי כב' השופטת א' לוי

בשם המבקש: עו"ד נעמה בלחסן; עו"ד ינון חנסב

החלטה

1. לפניי בקשת רשות ערעור על פסק-דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו (כב' השופטת א' לוי), מתאריך 26.5.2014, בתיק עפ"א 33280-12-13, שבגדרו נדחה ערעורו של המבקש עלפסק-דינו של בית המשפט לעניינים מקומיים בתל אביב-יפו (כב' השופטת ג' אוסי-שרעבי) בתיק 8483/10, במסגרתו הורשע המבקש בעבירה של שימוש במקרקעין בסטייה מהיתר, לפי סעיפים 145 ו-204(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ז-1967 (להלן: חוק התכנון והבניה). בעקבות הרשעתו האמורה של המבקש, ולאחר שנחתם בין המבקש לבין המשיבה הסדר לעניין העונש - הושת על המבקש קנס בשיעור של 40,000 ש"ח. כן נקבע, כי המבקש ישלם אגרה בסכום של 5,531 ש"ח ויחתום על התחייבות בסך של 40,000 ₪, כי לא יבצע עבירה מסוג העבירה בה הורשע, וזאת במשך שנתיים. נוסף על כל אלו, הוצא למבקש צו להפסקת השימוש החורג שנעשה בנכס.

2. נגד המבקש הוגש כתב אישום לבית המשפט לעניינים מקומיים בתל אביב-יפו, במסגרתו יוחס לו שימוש חורג במקרקעין ללא היתר, וזאת בגין שימוש במקרקעין כשתי יחידות דיור נפרדות, בניגוד להיתר אשר הגדיר את אותם מקרקעין כיחידת דיור אחת. זאת, בנוגע לנכס הממוקם בקומה הראשונה של בנין המצוי ברחוב רש"י 37 בתל-אביב (גוש/חלקה: 7448/20) (להלן: הנכס).

3. בתאריך 29.10.2012, הרשיע בית המשפט לעניינים מקומיים את המבקש, כאמור, בעבירה של שימוש במקרקעין בסטייה מהיתר, שהיא עבירה אחרת מזו שיוחסה לו בכתב האישום, אך זאת בהתאם לסעיף 184 לחוק סדר הדין הפלילי [נוסח משולב], התשמ"ב-1982, המאפשר הרשעה בסעיף אחר מזה שצויין בכתב האישום, ככל שאשמתו של הנאשם הוכחה מהעובדות שהוצגו לפני בית המשפט, והיתה לנאשם הזדמנות סבירה להתגונן.

4. בית המשפט לעניינים מקומיים הרשיע את המבקש בהכרעת דין מקיפה, במסגרתה סקר בית המשפט את הראיות הרלבנטיות לגבי היתר הבניה התקף באותו נכס, וקבע את השימוש המותר בנכס על-פי היתר זה. על מנת לתחום את המותר על-פי היתר הבניה, הסתמך בית המשפט לעניינים מקומיים גם על תשריט שהוגש על-ידי העירייה, אותו קיבל בית המשפט כחלק בלתי-נפרד מההיתר. בית המשפט לעניינים מקומיים דחה את טענות המבקש בנוגע למסמכים אחרים, אשר תמכו, לטענתו, בגרסתו לגבי מספר יחידות הדיור המותר לשימוש בנכס (בין יתר המסמכים: רישומי לשכת רישום המקרקעין, תקנון הבית המשותף וחשבונות ארנונה). בהקשר זה, תמך בית המשפט לעניינים מקומיים את קביעותיו בפסיקה קודמת המלמדת כי הנתון הרלבנטי היחיד בסוגיית השימוש בהתאם להיתר – הוא ההיתר שניתן לנכס על-פי דיני התכנון והבניה.

כמו כן, קבע בית המשפט לעניינים מקומיים, ממצאים עובדתיים בנוגע לאופן השימוש בנכס בפועל, כשתי יחידות דיור נפרדות, וזאת, בעיקר על סמך עדותו של מהנדס מטעם עיריית תל אביב, שערך ביקורת בנכס.

5. ערעור שהגיש המבקש לבית המשפט הנכבד בתל אביב-יפו – נדחה בתאריך 26.05.2014, לאחר שבית המשפט המחוזי בחן את החומר והגיע לכלל מסקנה כי לא נפלה טעות בקביעותיו העובדתיות של בית המשפט לעניינים מקומיים בנוגע לשימוש בפועל בנכס, ואף לא נפלה טעות – עובדתית, או משפטית – לגבי היתר הבניה התקף של הנכס, וזאת על יסוד המסמכים השונים, שהוגשו לבית המשפט.

טענות המבקש בבקשה

6. המבקש חוזר בבקשתו על מרבית הטענות שהעלה בפני הערכאות הקודמות, ומבקש לעמוד על מספר טעמים, המצדיקים, לשיטתו, מתן רשות לערעור ב"גלגול שלישי" במקרה דנן:

א. התשריט שצורף לכתב-האישום, ואשר עליו התבססו פסקי-הדין של הערכאות הקודמות – איננו התשריט המקורי

של הבניין, אלא תשריט שנערך 61 שנים מאוחר יותר, והוא אף אינו מתיישב עם סטנדרט הבנייה של שנות ה-30 של המאה העשרים.

ב. בית המשפט לעניינים מקומיים פירש באופן שגוי את היתר הבניה, שכן היתרי בניה שניתנו בשנות ה-30, על-פי התב"ע המנדטורית שהיתה בתוקף באותו זמן - הגדירו רק את מספר החדרים המותרים לבניה בבניין בכללותו, ולא הגדירו כמה יחידות דיור מותר לבנות בכל בניין (היתרי בנייה "נפחיים" ולא "כמותיים").

נוכח שני הקשיים הנ"ל, העולים לטענת המבקש מפסקי-הדין מושא הבקשה - המבקש סבור כי לא עלה בידי המשיבה להוכיח את אשמתו מעבר לספק סביר.

ג. הסתמכות רשויות התביעה על התשריט - פוגעת בוודאות המשפטית של בעלי דירות שהשימוש בהן נעשה מכ היתרי בניה ישנים ותשריטים מאוחרים להם. לטענת המבקש, יש לפרש את היתר הבניה מתוך עצמו ובהתאם לנוהגים שהיו תקפים בתקופה שבה הוא הוצא ולא באמצעות תשריטים מאוחרים שנערכו במציאות אחרת, בעלת "רוח-תקופה" שונה.

דיון והכרעה

7. 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 למבקש עיוות דין, כמשמעו בפסיקה, או כי יש ליתן לו רשות ערעור מטעמים של צדק.

8. המבקש סבור, אמנם, כי בקשתו מצדיקה מתן רשות ערעור ב-"גלגול שלישי", וזאת נוכח ריבוי המקרים הפוטנציאליים, בהם יוגשו כתבי אישום בגין הפרות בנייה לכאורה בבניינים שנבנו על-פי היתרים שהונפקו בשנות ה-30 של המאה הקודמת. ואולם, גם אם ישנם מקרים נוספים שבהם נדרשת פרשנות של היתרי בניה, אשר הונפקו בשנות ה-30, עדיין אין בכך כדי לעורר סוגיה עקרונית המצדיקה דיון במקרה שלפניי במסגרת ערעור ב-"גלגול שלישי". למעשה, עיקר טענותיו של המבקש מכוונות כנגד ממצאים עובדתיים שנקבעו על-ידי בית המשפט לעניינים מקומיים ואושרו על-ידי בית המשפט המחוזי, לרבות בשאלת מעמדו של התשריט, עליו הסתמך בית המשפט לעניינים מקומיים כחלק בלתי-נפרד מהיתר הבניה המקורי. אחר ממצאים עובדתיים אלה שקבע בית המשפט לעניינים מקומיים - אין מקום להרהר פעם נוספת במסגרת הנוכחית.

9. ככל שניתן להבין את טיעונו של המבקש בדבר הפגיעה בוודאות המשפטית שלו, כטענה לעיוות דין שנגרם שלו - אני סבור כי דין הטענה להידחות. גם טענה זו חותרת תחת הקביעה העובדתית של בית המשפט לעניינים מקומיים לפיה התשריט עליו הוא הסתמך מהווה חלק בלתי-נפרד מהיתר הבניה, ואין מקום לבחון קביעה זו פעם נוספת. מעבר לכך, וגם כעניין של מדיניות משפטית, יש מקום לתמרץ בעלי נכסים לבחון את המצב המשפטי התכנוני התקף של נכסיהם וככל שמתגלות אי-בהירויות לבררן מול הרשויות המוסמכות, טרם שיפעלו בדרך העלולה להוות הפרת חוק.

סבורני, כי גם במקרה שלפניי היה על המבקש לערוך את כל הבירורים הנדרשים מול רשויות התכנון לאחר רכישת הנכס, ובדרך זו היה נמנע, כך יש להניח, מהיחשפות להליכים פליליים.

נוכח כל האמור לעיל בקשת רשות הערעור - נדחית בזאת.

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

שׁוֹפֵט
