

# ת"פ 27678/08/13 - מדינת ישראל נגד צוותא חברה לשכון ובניה בע"מ, יצחק צבי פריצקר

בית משפט השלום בחיפה

ת"פ 27678-08-13 מדינת ישראל נ' צוותא חברה לשכון ובניה בע"מ ואח'  
תאריך: 19.5.2014

בפני כבוד השופט ד"ר זאיד פלאח

המאשימה	בעניין: מדינת ישראל באמצעות נציגת היועץ המשפטי לממשלה, עו"ד טלי קינן
הנאשמים	נגד 1. צוותא חברה לשכון ובניה בע"מ 2. יצחק צבי פריצקר שניהם באמצעות ב"כ עו"ד מ. פרייליך

## הכרעת - דין

בפתח הכרעת הדין הנני מודיע כי החלטתי לזכות את הנאשמים מהעבירות המיוחסות להם, וזאת מחמת הספק.

## כתב האישום

1. נגד הנאשמים הוגש כתב אישום המייחס להם ביצוע עבירות שעניינן עשיית שרות במהלך העסק במחיר העולה על המחיר הקובע, בניגוד לסעיף 11(א) לחוק הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים תשנ"ו-1996, ביחד עם צו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999, עבירה על סעיף 34(א) לחוק הנ"ל.

2. הנאשמת 1 הינה חברה קבלנית העוסקת בהקמה ומכירה של שכונות עירוניות, בתים ומבנים ברחבי הארץ, ובין היתר הקימה ומכרה בתי מגורים בישוב אלפי מנשה. משרדה של נאשמת זו ממוקם בעיר חיפה, והנאשם 2 הינו מנהל פעיל בה. עוד נכתב בכתב האישום, שהנאשמת 1 משמשת כ"נותן שרות", זאת

בהעדר רישום זכויות בפנקס המקרקעין, כמשמעותו בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (החלת החוק על שירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס 1999, בישוב אלפי מנשה. נטען עוד, שלפני למעלה מ-25 שנה מכרה הנאשמת 1 לגב' תושיה לסטר (להלן: "הרוכשת הראשונה") יחידת דיור שלמה ונפרדת לשימוש מגורים הבנויה על חלקה /מגרש 419/2 באלפי מנשה (להלן: "יחידות הדיור"), והנאשמת 1 רשמה את הרוכשת הראשונה אצלה ברישומיה הרשמיים כבעלת זכויות חכירה לדורות, וזאת בהעדר אפשרות לרישום הזכויות בפנקסי המקרקעין. ביום 25.3.12 מכרה הרוכשת הראשונה את כל זכויותיה ביחידת הדיור, למר רפאל בן גרא וגב' הילה בן גרא (להלן: "הרוכש השני"). ביום 1.8.12 או בסמוך לכך פנה הרוכש השני לנאשמים על מנת לבצע רישום העברת הזכויות על שמם, משם הרוכשת הראשונה, וזאת ברישומיה הרשמיים, ובהעדר אפשרות לרישום הזכויות הנ"ל בפנקסי המקרקעין. הנאשמים דרשו מהרוכש השני לשלם להם סך של 2,512 ₪ בתוספת מע"מ, בגין מתן השרות המבוקש, והעמידו את התשלום הנ"ל כתנאי לביצוע הרישום, וזאת בניגוד לצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס 1999, הקובע מחיר מרבי של 300 ₪ בתוספת מע"מ, שאותו רשאים הנאשמים, כנותני השרות, לדרוש ולגבות בגין רשום העברת הזכויות לרוכש השני ברישומיהם הרשמיים. הרוכש השני שילם לנאשמים את הסכום המבוקש על ידם.

## דין והכרעה

3. סמכות מקומית - ב"כ הנאשמים טען לחוסר סמכות מקומית, מאחר ומדובר בנכס באלפי מנשה, שהינו ישוב הממוקם מחוץ לסמכות המקומית של בית משפט השלום בחיפה. החלטתי לדחות טיעון זה, מהטעם, שכתובת הנאשמים היא חיפה, התשלום בוצע במשרדי הנאשמת 1 בחיפה, והשירות המתבקש ניתן בחיפה. מזה עולה, שהעבירה בוצעה בחיפה, גם אם השירות מתייחס לנכס מחוץ לאזור שיפוט חיפה, והסמכות המקומית היא לבית משפט השלום בחיפה.

4. בנוגע לצו הפיקוח - זה נכנס לתוקף בתחומי מדינת ישראל ונחתם על ידי השרים ביום 1.12.1999. בשנת 2007 תוקן סעיף 2 בצו לעניין קביעת מחיר חדש. במסגרת זאת נקבע כי המחיר משנת 2007 ואילך יהיה 300 ₪ + מע"מ. בתאריך 5.12.2002 חתם אלוף פיקוד מרכז על תיקון לנספח 10 לתקון המועצות המקומיות באיו"ש. תיקון זה, שמספרו 148, קבע את החלתם של הצווים באזור. בשנת 2008 הורחבה תחולתו של הצו לאיו"ש מכוח הצו בדבר ניהול מועצות מקומיות (יהודה ושומרון) (מס' 892), התשמ"א-1981 ותקנון המועצות המקומיות שהותקן מכוחו. ההרחבה (תקנון המועצות המקומיות) חלה בין השאר על המועצה המקומית אלפי מנשה.

5. בשנת 1983 או סמוך לכך, קיבלה הנאשמת 1 (להלן: "צוותא") כתב הרשאה ממפקד איו"ש לבנות יחידות דיור בקרני שומרון ג' (אח"כ הוסף השם אלפי מנשה). הגב' תושיה לסטר רכשה זכויות ביחידת הדיור נשוא כתב אישום זה מחברת צוותא, שהתחייבה לפעול למתן הרשאה לרוכשת להשתמש בנכס (במבוא להסכם). בסעיף 2 להסכם התחייבה צוותא לפעול כדי שהממונה על פי הצו בדבר רישום עסקאות במקרקעין מסוימים (יהודה ושומרון) (מס' 569) תשל"ה - 1974 יתיר לרוכשת את השימוש והחזקה בנכס.

6. צו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (החלת החוק על שירותי בהיעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס-1999 (להלן: "צו הפיקוח") חל על "זכויות המיועדות להירשם בפנקס מקרקעין על פי הסכם למכירת דירה". לשון הצו מחייבת קיומן של זכויות "המיועדות להירשם בפנקס המקרקעין", וסעיף 6.1 לחוזה נ/1 קובע "הרוכש מצהיר בזה כי ידוע לו שזכותו בנכס אינה ניתנת לרישום בלשכת רישום מקרקעין", אך יחד עם זאת, סעיף 6.7 להסכם המכר קובע, שהרישום יערך עתה או בעתיד, וההסכם שבין הנאשמת 1 ותושיה לסטר נעשה בהנחה שביצוע הרישום המסודר אמור לקחת זמן רב. בכל מקרה, הצהרת הצדדים, שהזכויות אינן ניתנות לרישום אינה מביאה בהכרח למסקנה משפטית שכך הוא המצב, ויש לבחון את הנושא לאור הדין הקיים. בנוסף - סעיף 123 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין") קובע, שבכל לשכה יתנהלו פנקסים שייקבעו בחוק. סעיף 115 לחוק המקרקעין קובע, ששר המשפטים יקים לשכת מקרקעין, וקיימת מחלוקת בין הצדדים, אם קיימת לשכת מקרקעין בה ניתן לרשום מקרקעין הנמצאים באלפי מנשה.

7. בחלק מהאזורים קיים מנגנון פעיל של רשם ההרשאות, וכיום מתבצע ההליך אצל קצין מטה רישום מקרקעין בבית אל, אך זאת רק לגבי רישום בספרי רשם ההרשאות בנוגע לישוב אורנית בלבד, וב"כ המאשימה הצהירה, שביצוע הרישום באלפי מנשה הוא מסורבל ואינו בר ביצוע בעתיד הקרוב. בצו ההרחבה להגדרת "זכויות בקשר למקרקעין", אחרי המילים "בפנקסי המקרקעין" הוסף "או ברשם ההרשאות כמשמעו בצו בדבר רישום עסקאות במקרקעין מסוימים". בהגדרת "פנקסי מקרקעין" הוחלפו המילים "לפי סעיף 123 לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969" במילים "לפי פקודת העברת קרקעות או לפי הצו בדבר רישום עסקאות במקרקעין מסוימים". בכך נעשה הסדר, העונה לדרישות הצו והחוק בעניין זה.

לפי ההסכם עם הקונה הראשונה, יש התחייבות של צוותא לפעול בנושא הרישום אצל רשם ההרשאות, אם וכאשר הדבר יתאפשר בעתיד, ושוכנעתי שהוקם מסלול חילופי לרישום בכל אדמות המדינה באיו"ש, בשינויים המחויבים מהמצב באזור, ובהתחשב במגבלות הקיימות. יחד עם זאת, שוכנעתי, שרשם ההרשאות קיים באופן תיאורטי בלבד, ואינו בר ביצוע בעתיד הנראה לעין. במכתב מטעם המנהל האזרחי מיום 19.8.13 נכתב:

**"משרד רישום מקרקעין אינו ערוך כיום מבחינת כ"א ומשאבים להחיל את מרשם ההרשאות בישובים נוספים מעבר לקרית ארבע."**

ובמכתב נוסף שהוצג לעיוני לא שוכנעתי שהפתרון קרוב. אין בכל הנ"ל כדי להביא אותי לקביעת מסקנה, לפיה הצו אינו חל, אך יש בכך כדי לעורר ספק סביר, לעניין הספציפי המובא בפניי, שמא המצב המשפטי הקיים לא היה ברור דיו בכדי להבהיר לנאשמים שצו הפיקוח חל גם על אלפי מנשה.

8. הסתמכות על חו"ד משפטית - הנאשמים סמכו על חוות דעת משפטית שניתנה להם ביום 5.2.07 ונכתבה ע"י בא-כוחם, שמייצגם גם בתיק זה (מוצג נ/2). ב"כ הנאשמים טען שעומדת לנאשמים טענת ההסתמכות, השוללת את אחריותם הפלילית, והפנה לדבריו של השופט ת. אור בע"פ 1182/99 **הורוביץ נ. מדינת ישראל**, פד"י נד(4) עמ' 1, בעמ' 157:

"מקובל העיקרון כי מומחים הבקיאיים במקצועם המייעצים לנישום כיצד לנהוג בתחום המס עשויים להביא למצב שבו יוכל הנאשם לצאת ידי חובת הדין באם הסתמך על עצתם, אפילו נמצא מאוחר יותר כי עצת מומחה שנתנה הייתה מוטעית. הסתמכות בתום לב על ייעוץ מקצועי ראוי עשויה לשלול הנחה בדבר מודעות הנאשם על קיום הנסיבה ... אם קיבל ייעוץ רציני ומוסמך השולל קיום חבות כזו. כן היא עשויה לשלול קיומו של יסוד נפשי ... בסבך חיי הכלכלה המודרניים עשוי נישום לעמוד לא אחת בפני מצב שבו הוא אינו יכול בכוחות עצמו לדעת את מלוא חובותיו על פי חוק, ולכן הפנייה לעזרת מומחים איננה רק מקובלת אלא אף מומלצת ..."

9. טענת ההסתמכות על חוות דעת משפטית משמעותה, למעשה, שהנאשמים פעלו ללא כוונה פלילית, מאחר והם הסתמכו על ייעוץ משפטי שניתן להם ע"י עורך דינם. אקיים גם דיון בסוגייה, אם עומדת לנאשמים ההגנה הקבועה בסעיף 34יט לחוק העונשין, תשל"ז-1977 (להלן: "חוק העונשין") בדבר "טעות במצב משפטי", וזאת לאור העובדה שדרישת התשלום באה לאחר שקיבלו חוות דעת משפטית מסניגורים. אדון בשני העניינים הנ"ל במשותף.

10. סעיף 34יט קובע כדלקמן:

#### "טעות במצב משפטי"

34יט. לעניין האחריות הפלילית אין נפקא מינה אם האדם דימה שמעשהו אינו אסור, עקב טעות בדבר קיומו של איסור פלילי או בדבר הבנתו את האיסור, זולת אם הטעות היתה בלתי נמנעת באורח סביר".

מלשון סעיף 34יט הנ"ל עולה, שההגנה של טעות במצב משפטי, תקום לאדם שהסתמך על ייעוץ משפטי של עו"ד, רק מקום שהסתמכות זו עומדת במבחן הסבירות, בהיות הטעות "בלתי נמנעת באורח סביר".

הנשיאה ביניש, בע"פ 845/02 מדינת ישראל נגד תנובה מרכז שיתופי לשיווק תוצרת חקלאית לישראל בע"מ ואח' תק-על 2007(4) 129 (להלן: "פרשת תנובה"), קבעה את הכללים להחלת ההגנה על הטוען להסתמכות על ייעוץ משפטי. להלן אדון בכללים שנקבעו, ובהחלתם על המקרה נשוא הכרעת דין זו.

11. הכלל הראשון דן בביסוס הייעוץ המשפטי על תשתית עובדתית מדוייקת שנמסרה ע"י מבקש הייעוץ - הנאשמים ביקשו ייעוץ משפטי בנוגע לסכום שניתן לגבות עבור רישום זכויות במשרדיהם, וכפי שכתבתי לעיל, שוכנעתי שהמצב המשפטי לא היה ברור, שהרי גם המאשימה הודיעה שכתב האישום נשוא הכרעת דין זו הוא הראשון מסוגו באיזור זה. בע"פ 1182/99 הורוביץ נ' מדינת ישראל, פ"ד נד(4)1, הדגיש השופט תאודור אור את הצורך במומחיותו של עורך הדין בשטח הנדרש לייעוץ, והוסיף כי קיים צורך בהצגת מלוא העובדות והנסיבות הדרושות לעניין. שוכנעתי, שהנאשמים הציגו בפני עורך דינם את מלוא העובדות, ואף מעבר לכך - עורך הדין הכיר את העובדות טוב יותר מאשר הנאשמים.

עמוד 4

כלל נוסף שנקבע ע"י הנשיאה ביניש דן בפניה לעו"ד בעל מומחיות בתחום הייעוץ הנדרש - עו"ד פרייליך ניהל את התיק הזה בפניי על הצד הטוב ביותר, טען טענות נכונות, תקף את הסוגייה מכל כיווניה, ושוכנעתי שיש לו את המומחיות הנדרשת בתחום שבו נתן את חוות דעתו.

12. כלל חשוב נוסף דן ברצינות העצה המשפטית - אופן הפנייה לעו"ד פרייליך ודרך מתן הייעוץ, מקנים לחוות דעתו את הרצינות הנדרשת, וכקביעת בית המשפט העליון "מקובל עלינו שאין לקבוע דרישה מוחלטת לחוות דעת כתובה, אך ברי כי בדרך כלל ייעוץ משפטי שאינו ניתן בכתב לא יעמוד ברף הנדרש לקביעת היות הטעות 'בלתי נמנעת באורח סביר'". בענייננו ניתנה חוות דעת כתובה, כאמור.

13. הכלל האחרון שאציין דן בנקיטת אמצעים אחרים מתאימים יותר לקבלת עמדה משפטית בסוגיה, לרבות הסתמכות על פסיקה קודמת והנחיות - מאחר ומדובר בכתב אישום ראשון מסוגו, ובסוגיה משפטית שהייתה בלתי ברורה, ומאחר וטרם ניתנו פסקי דין בסוגיה זו, כפי שהצהירה גם ב"כ המאשימה, אזי לא היה לנאשמים על מה לסמוך, מעבר לחוות הדעת המשפטית שקיבלו.

14. נושא תום הלב חשוב אף הוא בסוגיית ההסתמכות על ייעוץ משפטי, וכדברי הנשיאה ביניש בפרשת תנובה: "לא למותר להזכיר עוד, כי על מנת ליהנות מההגנה של טעות במצב משפטי, הסתמכותו של הלקוח על עזת עורך דינו צריך שתעשה בתום לב". הנשיאה הוסיפה וכתבה, כי: "... כאשר הלקוח אינו טועה מבחינה סובייקטיבית טעות כנה בנוגע לדין הפלילי, או כאשר הלקוח חושד בכך שמעשהו הוא אסור, הרי נתקיים בו היסוד הנפשי שבעבירה ולא יהיה בחוות דעתו של עורך דינו ואף לא של גורם מייעץ אחר, כדי לפטור אותו מאחריות פלילית". הנאשמים פנו לייעוץ משפטי, ונטען ע"י ב"כ המאשימה, שהם למעשה "חיפשו" חוות דעת שתתאים לעמדתם בנוגע למחיר החורג מזה המצוין בצו הפיקוח. יחד עם זאת, ולאור המצב המשפטי הבלתי ברור עד כה, לא ניתן לשלול את האפשרות, שהנאשמים פעלו בתום לב עת ביקשו לבסס את דרישתם לתשלום גבוהה באמצעות קבלת חו"ד משפטית כתובה, מעורך דין המצדד בעמדתם.

15. בע"פ 5672/05 טגר בע"מ נ' מדינת ישראל תק-על 2007(4), 395, קבעה השופטת ברלינר קיומם של שני תנאים לתחולת ההגנה של טעות במצב משפטי - "ראשית, על הטעות במצב המשפטי להיות טעות כנה ובתום לב...שנית, על הטעות לעמוד בקריטריון של סבירות: 'בלתי נמנעת באורח סביר'" והמשיכה וכתבה שעל בית המשפט להשתכנע שהנאשם עשה את כל המאמצים שיש לצפות מאדם סביר כדי לברר את המצב המשפטי לאשורו. השופטת ברלינר קבעה עוד, שכאשר אדם פונה לעורך דין אזי "ניתן לייחס לו ציפייה כי כל היבטי המשפט הפלילי יובאו בחשבון. אין להעמיס על הפונה את הדרישה כי יגדיר מראש את המוקשים המשפטיים האפשריים". הנאשמים פנה לעורך דין פרייליך וקיבלו ממנו חו"ד משפטית כתובה. המצב המשפטי לא היה ברור, ולא בוצעה כל אכיפה של החוק עד להגשת האישום שבפניי. במצב דברים זה, לא נשללה האפשרות שהנאשמים פעלו בתום לב, ובנוגע לקריטריון הסבירות - לא שוכנעתי בוודאות שהנאשמים עשו את כל המאמצים שיש לצפות מאדם סביר כדי לברר את המצב המשפטי לאשורו, שהרי עצם פנייתם לקבלת חוות דעת משפטית משמעותה שהם ידעו שקיים מחיר מרבי בצו הפיקוח, והם רצו בפנייתם לבסס את החריגה שלהם מאותו מחיר. יחד עם זאת, קיים ספק שמא הנאשמים בכל זאת פעלו באורח סביר בכדי להימנע מביצוע העבירה, וספק זה פועל

לטובתם.

16. מכל הכתוב לעיל עולה, ששוכנעתי שהנאשמים הסתמכותו על ייעוץ משפטי שקיבלו מעורך דינם, על כן לא התקיים היסוד הנפשי הנדרש בעבירות המיוחסות להם, על כן עומדת להם ההגנה הטבועה בסעיף 34יט לחוק העונשין בדבר טעות במצב משפטי.

17. העובדה שהנאשמים נזקקו לחוות דעת משפטית בטרם יבקשו את המחיר החורג מהצו, והעובדה שהמדובר במקרה ראשון בו מועמדים אנשים לדין בעבירות שבפניי - אלה מעלים תהיות שמא המצב המשפטי עד להגשת כתב האישום לא היה ברור דיו, ולא ניתן לצפות מהנאשמים שיבינו עד תום את האיסור הלא ברור שבדרישת מחיר גבוה מהמחיר המרבי. הימנעות המאשימה מלנקוט בהליכים פליליים עד כה בעבירות דומות באלפי מנשה, וחוסר הוודאות בנוגע למצב המשפטי המחייב, ולקיומן של פנקסי רישום מקרקעין ושל רשם ההרשאות - כל אלה מעלים לפחות ספק סביר.

18. מכל הנ"ל עולה, שהחלטת זיכוי זו הינה בשני מישורים נפרדים, אך שלובים זה בזה: האחד, הוא הספק שנותר בלבי בדבר בהירות המצב המשפטי, והאחר - עניינו ההגנה שבסעיף 34יט לחוק העונשין, בדבר טעות במצב משפטי, הנסמכת, בין היתר, על חוסר הבהירות במצב המשפטי אצל הנאשמים.

19. יובהר כבר עתה, ששוכנעתי שצו הפיקוח חל על אלפי מנשה, ושוכנעתי עוד שהתנאים לקיום הדרישות שבחוקים ובתקנות, לתחולת המחיר המרבי, מתקיימים באלפי מנשה, כמו גם בישובים אחרים, וחריגה מהמחיר המרבי מהווה עבירה על החוק. במקרה הספציפי שבפניי, ולאור הספקות שעלו בנוגע למקרה ראשון זה בלבד, ולאור ההסתמכות על חוה"ד המשפטית שניתנה לנאשמים ע"י עורך דינם, הגעתי למסקנה לפיה לא הוכחו האישומים כנגד הנאשמים כנדרש בפלילים, והנני מזכה אותם מכל המיוחס להם. למעלה מן הנדרש אציין, שחריגה עתידית מהמחיר המרבי עלולה לגרור להגשת אישומים פליליים נגד החורגים, והמצב המשפטי הבלתי ברור במקרה הספציפי שבפניי, הופך להיות ברור בעקבות הכרעת דין זו.

20. סוף דבר - החלטתי לזכות את הנאשמים מכל המיוחס להם בכתב האישום.

**זכות ערעור תוך 45 ימים מהיום לבית המשפט המחוזי בחיפה.**

ניתנה היום, י"ט אייר תשע"ד, 19 מאי 2014, במעמד כל הצדדים.