



בית משפט לעניינים מקומיים בתל אביב - יפו

תו"ב 18-07-64264 מדינת ישראל נ' עזורי

תיק חיצוני: 01180002612

לפני כבוד השופטת עדי יעקובוביץ

מדינת ישראל

מאשימה

נגד

אליהו עזורי

נאשם

החלטה

1 כנגד הנאשם הוגש כתב אישום בגין שימוש חורג במקרקעין, עבירה לפי סעיפים 145 ו-204 (ב) לחוק
2 התכנון והבנייה, תשכ"ה -1965 (להלן: "החוק") ותקנות התכנון והבנייה (עבודה ושימוש הטעונים
3 היתר) תשכ"ז – 1967 ואישום בגין שימוש אסור ללא היתר עבירה לפי סעיף 243 (ה) לחוק.
4 הנאשם הוא הבעלים של דירת קרקע בבניין הממוקם ברחוב יוסף הנשיא מס'9 גוש חלקה 7430/14
5 תל אביב (להלן: "הדירה"). בניגוד להיתר הבנייה המורה על שימוש למטרת דירת מגורים אחת,
6 הדירה משמשת ל- 4 יחידות דיור עצמאיות ונפרדות למגורים.
7 פנה הנאשם לבית המשפט בבקשה להורות על ביטול כתב האישום בטענה כי ניהולו של ההליך עומד
8 בסתירה מהותית לעקרונות הצדק וההגינות המשפטית בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק סדר הדין
9 הפלילי (נוסח משולב), התשמ"ב 1982.

10
11 אקדים ואומר, כי מהטעמים שיפורטו להלן, לא מצאתי להיעתר לבקשתו של הנאשם.
12

טענות הצדדים

13
14
15 1. הנאשם טוען להתיישנות העבירה מכיוון שיחידות הדיור נבנו בשנת 1998. הוא אף מסתמך על
16 מכתבו של מנהל מחלקת פיקוח על הבניה בו נרשם: "מהנדסים מטעמנו ערכו ביקרות בכתובת
17 הנדונה ונמצא שקיימות ארבע יחידות דיור בקומת הקרקע.....השכירות החלה מתאריך



בית משפט לעניינים מקומיים בתל אביב - יפו

תו"ב 18-07-64264 מדינת ישראל נ' עזורי

תיק חיצוני: 01180002612

- 1 1.4.1998, אנו נאלצים להודיעך שחלה חוק התיישנות לעבירה הנ"ל ואין באפשרותנו לפעול
2 משפטית". הנאשם, טרם רכישתו את הדירה בדק את הסטטוס המשפטי שלה, ולדבריו הסתמך
3 על הנאמר לו בעקבות מכתב מנהל מחלקת הפיקוח.
4
- 5 2. הנאשם טוען לשיהוי בהגשת כתב האישום, שכן רכש את הדירה בשנת 2005, והרשות הגישה
6 כתב האישום כנגדו בשנת 2017.
7
- 8 3. עוד מוסיף הנאשם כי הרשות התרשלה כאשר הגישה כתב אישום ללא אישור המחלקה לאכיפת
9 דיני מקרקעין. לגרסתו, הנחיות התביעה בכל הנוגע להגשת כתבי אישום בעבירות תכנון ובנייה
10 שהתיישנו מחייבות את התביעה בקבלת האישור הנ"ל.
11
- 12 4. טענה נוספת של הנאשם היא כי נפל פגם בהתנהלות העירייה כאשר שלחה את המפקח לביקור
13 בדירתו כשאינו בידו צו כניסה לבית מגורים מבית המשפט, בניגוד להוראות תיקון 116 לחוק.
14
- 15 5. מנגד, התביעה עומדת על כתב האישום ומחדדת כי האישום מופנה נגד השימוש החורג והאסור
16 ולא נגד פעולת הבניה ללא היתר שאכן התיישנה.
17
- 18 6. התביעה טוענת כי לא נפל פגם בניהול ההליך הפלילי נגד הנאשם. היא מפנה להנחיה המעודכנת
19 שלפיה העבירות המיוחסות לנאשם הן מסוג העבירות שלא נדרש לגביהם אישור המחלקה
20 לאכיפת דיני המקרקעין. לעניין צו הכניסה למקרקעין, טוענת התביעה כי המפקח ידע על
21 הדירה המחולקת שהייתה קיימת עוד לפני תיקון 116, על כן הביקור בשטח לא היה בגדר
22 בדיקת חשד אשר מחייב הוצאת צו מבית המשפט.
23

דין והכרעה

- 24
25
- 26 7. להבדיל מעבירת הבניה ללא היתר שהיא אקט חד פעמי, עבירות השימוש החורג והשימוש
27 האסור מתאפיינות ברכיב התנהגותי ממושך מבחינת זמן. עצם השימוש הנמשך בנכס שהוקם
28 ללא היתר מהווה עבירה פלילית שאינה מתיישנת. במילים אחרות, עבירת השימוש במהותה
29 אינה מתיישנת שכן כל עוד העבירה לא הופסקה המשתמש יהיה חשוף להליכים משפטיים נגדו
30 עקב ההפרה החוקית הנמשכת.



בית משפט לעניינים מקומיים בתל אביב - יפו

תו"ב 18-07-64264 מדינת ישראל נ' עזורי

תיק חיצוני: 01180002612

- 1 הנאשם עשה ועושה שימוש בנכס מתוך מודעות להפרה החוקית. אמנם רכש את הדירה
2 והסתמך על תגובת העירייה שלא ינקטו נגדו בצעדים משפטיים, אך זה לא מוריד או גורע
3 מחובתו העתידית לעמוד בהוראות כל חוק ככל אזרח אחר. כתב האישום לא מייחס לו אחריות
4 פלילית בגין הבניה ללא היתר אלא על השימוש הנמשך כל התקופה הזאת בניגוד להוראות
5 החוק.
- 6
- 7 9. עבירת השימוש החורג והשימוש האסור יכולות להתקיים במנותק מעבירת הבניה ללא היתר.
8 דברים יפים נאמרו ברע"פ 8986/06 אפרים סוזה נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה
9 ([פורסם בנבו], 18.2.07) לעניין זה:
- 10 *ילשון הוראת סעיף 204(א) לחוק התכנון והבניה קובעת באופן ברור וחד-משמעי כעבירה גם*
11 *את השימוש במבנה שנבנה לא היתר, זאת בנוסף לבניית המבנה עצמו ללא היתר. משמע,*
12 *הוראת סעיף 204(א) לחוק התכנון והבניה כוללת בחובה שתי עבירות נפרדות, אשר האחת*
13 *נוגעת לביצוע העבודה והאחרת נוגעת לשימוש הנעשה במקרקעין. מכך עולה, כי עבירת השימוש*
14 *ללא היתר הינה עבירה נפרדת, העומדת בפני עצמה ולכן הגם שפעולת הבנייה ללא היתר*
15 *מתיישנת, עבירת השימוש החורג כעבירה נמשכת עומדת לחובתו של המשתמש ללא היתר*
16 *במקרקעין. לפיכך, אין לומר, כי עבירת השימוש נבלעת בעבירת הביצוע של הבניה בהיותה*
17 *"עבירה משנית" בלבד לעבירת הבניה ללא היתר."*
- 18
- 19 10. הנאשם טוען להגנה מן הצדק בשל התנהלות הרשות לאורך השנים אשר מצדיקה התערבות
20 בית המשפט בביטול כתב האישום. לאחר בחינת טענות הצדדים, לא הוכח בפניי קיום הפגמים
21 החמורים ואם בכלל, פגמים היורדים לשורש ההליך.
- 22 א. טענת השיהוי: כנזכר לעיל אופי עבירת השימוש מתיר לרשות לאכוף את הדין בכל זמן
23 נתון בהיותה עבירה נמשכת.
- 24 ב. אי יישום הוראות הדין: התביעה הוכיחה כי היא עומדת בהנחיה של המחלקה לאכיפת
25 דיני המקרקעין, כאשר העבירות המיוחסות לנאשם הן יוצאות מן הכלל המחייב קבלת
26 אישור המחלקה מראש ובכתב.
- 27 ג. צו כניסה למקום מגורים: אכן תיקון 116 מחייב כל פקח אשר ברצונו לבדוק חשד
28 במבנה מגורים להשיג צו בית משפט לפני כניסתו למבנה. במקרה דנן לא מדובר בחשד
29 או בדיקה שבשגרה. סטטוס הדירה היה ידוע לפקח ולמאשימה זמן רב טרם תיקון
30 116.



בית משפט לעניינים מקומיים בתל אביב - יפו

תו"ב 18-07-64264 מדינת ישראל נ' עזורי

תיק חיצוני: 01180002612

11. כל זאת ועוד, על הטוען להגנה מן הצדק לבוא לבית משפט בידיים נקיות ולא התרשמתי כי הנאשם עומד בתנאי זה. הנאשם היה, גם לשיטתו, מודע לאי חוקיות הבניה של הדירות, ונהנה לאורך כל התקופה מפירות אי החוקיות אשר היה מודע לה. במקביל, גם לא עשה מאמץ להכשיר את הדירה.

5

12. אין עוררין כי חובה על רשויות החוק לנהוג באופן ראוי כמתחייב ממעמדן השלטוני. אולם, בעניינינו מדובר בניסיון לאכוף את הוראות החוק למען ההגנה על שלטון החוק והאינטרס הציבורי.

9

13. בנסיבות אלה, אין לקבל את הטענה כי העמדתו לדין של הנאשם יש בה פגיעה חריפה בתחושת הצדק או כי הרשות פעלה בצורה הסותרת מהותית עקרונות של צדק והגינות משפטית.

12

14. אשר על כן לא מצאתי מקום לבטל את כתב האישום נגד הנאשם.

14

סוף דבר, הבקשה נדחית

15

16

17

ניתנה היום, ז' סיוון תשע"ט, 10 יוני 2019, בהעדר הצדדים.

18

עדי יעקובוביץ, שופטת

19

20