



בית משפט השלום בפתח תקווה

תו"ב 22851-04-21 ועדה מקומית לתכנון ובניה גני תקווה נ' מסלתי

לפני כבוד השופט שרון דניאלי

בעניין: ועדה מקומית לתכנון ובניה גני תקווה ע"י
ב"כ עוה"ד אושרת מצליח

המאשימה

נגד

יחיאל מסלתי ע"י ב"כ עוה"ד שלומי סהר

הנאשם

הכרעת דין

1. בפתח הכרעת הדין, אני מודיע על זיכוי של הנאשם מהעבירות המיוחסות לו בכתב האישום.
2. בתאריך 12.4.21 הגישה המאשימה, מדינת ישראל באמצעות הוועדה המקומית לתכנון ובניה "גני תקווה" (להלן - המאשימה) את כתב האישום נגד הנאשם, מסלתי יחיאל (להלן - הנאשם), ובו ייחסה לו עבירות של ביצוע בנייה ללא היתר לפי סעיפים 145(א)(2) ו- (3) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן - חוק התכנון והבניה), ושימוש אסור במקרקעין לפי סעיפים 145(א)(3) ו- 243 (ה)(1)-(5) לחוק התכנון והבניה וכן לפי תקנה 1 לתקנות התכנון והבניה (עבודות ושימוש הטעונים היתר), התשכ"ז – 1967 (להלן – תקנות התכנון והבניה).
3. המאשימה טענה בכתב האישום כי בתאריך 21.10.20 נערכה ביקורת במקרקעין הידועים כגוש 6720 חלקה 148, המצויים ברחוב ים המלח 3 גני תקווה (להלן - המקרקעין), ונמצא כי הנאשם ו/או מי מטעמו ביצעו עבודות בניה הטעונות היתר ללא היתר בקרקע בבעלות קק"ל, על ידי הרחבת מחסן אשר נבנה ללא היתר לשימוש כבית מגורים בשטח של כ-180 מ"ר.
4. בסעיף 4 לכתב האישום טענה המאשימה כי הנאשם אחראי לביצוע עבודות הבניה האסורות ללא היתר בהיותו בעל הזכויות במקרקעין בעת ביצוע העבירה ומי שהחזיק במקרקעין בעת ביצוע העבירה והמבצע בפועל את העבירה והמשתמש בפועל במקרקעין.
5. תיק זה החל להישמע לפני כבוד השופט נ' שטרנליכט, והתקיימו בו מספר ישיבות מקדמיות. בדיון שהתקיים בתאריך 30.11.21 כפר הנאשם בעל פה, באמצעות בא כוחו עו"ד שלומי סהר, בעבירות שיוחסו לו בכתב האישום, וכן טען מספר טענות מקדמיות, לרבות בעניין אי קיום חקירה של הנאשם עובר להגשת כתב האישום, אכיפה ברגנית ועוד. כן טען הנאשם כי הוא שוכר את המקרקעין מושא כתב האישום מאימו, ולכן לא ניתן לייחס לו עבירה של שימוש אסור במקרקעין בשל הסייג הקבוע בהוראת סעיף 243(ו) לחוק התכנון והבניה.



בית משפט השלום בפתח תקווה

תו"ב 22851-04-21 ועדה מקומית לתכנון ובניה גני תקווה נ' מסלתי

בתאריך 12.7.22 ניתנה החלטת בית המשפט (כבוד השופט שטרנליכט), בה דחה בית המשפט את הטענות המקדמיות של הנאשם, וגם קבע כי הטענה לפיה הנאשם שכר את המקרקעין הינה טענה עובדתית הטעונה בירור.

בתאריך 6.2.23 הגיש הנאשם תשובה מפורטת בכתב לכתב האישום, וחזר בה על טענותיו המפורטות לעיל. התיק נקבע לשמיעת העדים לתאריך 24.9.24 לפני כבוד השופט שטרנליכט, ובהמשך הועבר התיק לטיפול. לבסוף, ישיבת ההוכחות נשמעה לפניי בתאריך 8.7.25. אסקור להלן את ראיות הצדדים.

ראיות הצדדים

6. למעשה, המאשימה צרפה לכתב האישום כמעט את כל ראיותיה, מלבד הודעת הנאשם (ת/1) שהוגשה במהלך פרשת התביעה. אזכיר, כי ההליך שלפניי הוא הליך פלילי, והתביעה הכללית אינה אמורה לצרף את ראיותיה לכתב האישום, שצריך לכלול רק את האמור בסעיף 85 לחוק סדר הדין הפלילי [נוסח משולב], התשמ"ב – 1982 (להלן – חוק סדר הדין הפלילי), ולעניין זה ר' גם הנחייה מס' 3.1 להנחיות פרקליט המדינה ("הכנה וניסוח כתב אישום").

בפרשת התביעה העידה מטעמה המאשימה את מהנדס העירייה, מר איגור רוטמן, ואילו הנאשם העיד לעצמו וכן העידו מטעמו אימו שרה מסלתי ואחיו יצחק מסלתי.

7. המאשימה הגישה לתיק בית המשפט את ת/1 – חקירת הנאשם מתאריך 24.11.20, שבוצעה על ידי עד התביעה רוטמן. ההגנה הגישה לתיק בית המשפט את נ/1 – תצלום אוויר משנת 2011, וכן נ/2 – הסכם שכירות של הנאשם עם אימו משנת 2012.

ב"כ הנאשם לא התנגד גם שיוגשו לתיק בית המשפט כל המסמכים שצורפו לכתב האישום על ידי המאשימה, אם כי ציין ש"זה לא בסדר טכנית", אך גם לא פוגע במקרה זה בזכויות הנאשם (ע' 16, ש' 6).

8. עד התביעה רוטמן העיד בעדותו הראשית כי בעת עדותו הוא כבר משמש כמהנדס העיר, וכי במועד הרלוונטי לכתב האישום היה מנהל אגף פיקוח ורישוי, וביצע פעולות חקירה בתיק הכוללות עריכת שני ביקורים במקרקעין בתאריך 30.10.19 ובתאריך 21.10.20, וכן ערך דו"ח ביקור בתאריך 21.10.20 (שצורף כנספח 1 לכתב האישום). רוטמן העיד כי במהלך הביקור במקרקעין בתאריך 30.10.19 ראה מערב בטון עימו מבוצעות עבודות של יציקת קיר, וכן פגש את הנאשם שהזדהה בפניו ומסר לו שהוא "יוצק פה קיר בבית שלו" (ע' 15, ש' 12).

ב"כ המאשימה ביקשה מהעד להתייחס ל"דפית איתור" מתאריך 18.5.20 שצורפה אף היא לכתב האישום, ורוטמן השיב שמדובר בחלק מסקר עבירות בנייה שביצע במקרקעין עקב תלונה





בית משפט השלום בפתח תקווה

תו"ב 22851-04-21 ועדה מקומית לתכנון ובניה גני תקווה נ' מסלתי

שהתקבלה בגין בניית גדר ובפועל התברר כי מבוצעת עבירה יותר משמעותית של בניה משנת 2015 ועד לפני הגשת כתב האישום.

אציין, כי בדפית האיתור צוינו הפרטים הבאים תחת הכותרת: **"רקע עובדתי"**: תוספת מבנה בתת חלקה הצמודה לתת חלקה בבעלות של מבצע הבניה; השתלטות על השטח בבעלות רמ"י; מבנה משמש למגורים; היה קיים במנה [הכוונה "מבנה", הח"מ] קטן מקודם אשר הורחב למבנה גדול בסוף 2015.

רוטמן גם העיד: **"פה בדפית בעצם אפשר לראות תצ"א השוואתית..."** בין תצלומי אוויר של המקרקעין בשנים 2016 ו-2018, מהם ניתן ללמוד על התרחבות הבנייה במהלך השנים (ע' 16, ש' 16 ואילך).

רוטמן נשאל על ידי בית המשפט מדוע בדפית האיתור נכתב אודות מבנה קטן שהורחב למבנה גדול בסוף 2015, אם התצ"א המוקדם יותר בדפית הינו משנת 2016, והוא השיב כי למאשימה היו גם תצלומי אוויר משנים 2014-2015, אך אלו לא צורפו לדפית האיתור (ע' 17, ש' 8).

רוטמן התייחס לביקור שערך במקרקעין בתאריך 21.10.20 והעיד כי ראה שהנאשם **"ממשיך בעבודת שדרוג כאלה או אחרות, בוצעה שוב הרחבה קטנה בחלק האחורי, צדדי, ועשה איטום חדש מעל כל הגגות. ואז בית לאט-לאט מתרחב, כאילו ביחס אפילו מ-2018 שהצגתי בדפית האיתור"** (ע' 17, ש' 14-20).

רוטמן העיד כי חקר את הנאשם תחת אזהרה בתאריך 24.11.20 (ת/1), כי במהלך החקירה הציג לפני הנאשם תמונות של המקרקעין, וכי הנאשם הודה בפניו שהרחיב את הנכס, אך טען כי מדובר במבנה הבנוי מזה 40 שנה. רוטמן הבהיר כי טענת הנאשם לא תאמה את המצב בשטח כפי שהשתקף מתצלומי האוויר. כן העיד רוטמן בעדותו הראשית כי המקרקעין בה ביצע הנאשם את הבנייה הייתה בתת חלקה 4 המצויה בבעלות קק"ל ולא כזו המצויה בבעלות הנאשם או אימו ושותפים אחרים (ע' 19, ש' 1-8).

9. בחקירתו הנגדית אישר רוטמן כי אין לו הסמכה לפענח צילומי אוויר ואמר כי לשם ביצוע החקירה לא היה צורך לפענח צילומי אוויר (ע' 19, ש' 23). כשהתבקש להתייחס לתמונות שצילם וצורפו לדו"ח הביקור מתאריך 21.10.20, השיב שצילם את התמונות בעת שהיה מחוץ למקרקעין ולא נכנס למקום. כשנשאל מדוע לא התבקש צו כניסה למקרקעין על מנת שניתן יהיה לבדוק את טענות הנאשם ביחס למועד הבנייה, השיב (ע' 20, ש' 18): **"למה אני צריך לבדוק את הטענות של הנאשם?"**. בהמשך השיב לשאלה דומה של בית המשפט כי צו כניסה למקרקעין לא נדרש משום שניתן היה להיווכח על סמך פענוח תצלומי אוויר אודות התקדמות הבניה במהלך השנים (ע' 21, ש' 5-1).

כשנשאל רוטמן על ידי ב"כ הנאשם מדוע לא צורפו הפענוח של תצלומי האוויר או חוות דעת של מפענח, השיב כי לא ראה לנכון לעשות כן (ע' 21, ש' 20).



בית משפט השלום בפתח תקווה

תו"ב 22851-04-21 ועדה מקומית לתכנון ובניה גני תקווה נ' מסלתי

10. רוטמן השיב לב"כ הנאשם כי החליט לחקור את הנאשם תחת אזהרה מאחר שהזדהה לפניו כבעל המקרקעין, ולא ראה צורך לחקור את אימו של הנאשם כדי לבדוק את גירסת הנאשם לפיה הבית נבנה על ידי אביו המנוח לפני שנים רבות (ע' 22, ש' 24-29). בהמשך הסביר כי במהלך חקירתו של הנאשם הציג לפניו תצלום אוויר משנת 2006 בו לא נראה הבית, וזאת כדי לסתור את טענת הנאשם בדבר בנייה ישנה, וכי הנאשם השיב לו שלא ניתן להבחין בבית משום שהוא נמצא מתחת לעצים המופיעים בתצלום האוויר (ע' 24, ש' 23-31).

רוטמן הסביר גם: **"בעצם אני עשיתי קונטור של המבנה הקיים על התצ"א הנוכחית ודפדפתי תוצאות אחורה בשביל לראות מתי המבנה נעלם. הגעתי ל- 2006, אני רואה את הקונטור של המבנה הקיים"** (ע' 25, ש' 21-23). כן הסביר שגרסתו של הנאשם לפיה המבנה מצוי מתחת לעץ אינה סבירה שכן המבנה היה גדול מכדי שהעצים יסתירו אותו.

רוטמן אישר כי תצלום האוויר הוא תצלום "אורתופוטו", שעלול לייצר עיוותים בתמונה, אך לא כאלו שימנעו מלהבחין במבנה בשטח של 100 מ"ר (ע' 26, ש' 9-14).

ב"כ הנאשם ביקש מהעד רוטמן להראות לו אילו ראיות נוספות בתיק החקירה מלמדות על המועד בו צץ לראשונה המבנה במקרקעין, והעד השיב-שאל: **"מתי הוא התחיל להופיע בתצ"א?"** (ע' 26, ש' 29), ומכאן העירה ב"כ המאשימה שתצלומי האוויר הופיעו בחומרי החקירה (ע' 27, ש' 3: **"זה חומר שהועבר אליך מיענקי, הסתכלתי, ראיתי שזה חומרים. זה לא היה?"**). לכך הגיב ב"כ הנאשם שכאלו לא הועברו לו, ובכל מקרה גם לא הוצגו לבית המשפט.

11. ב"כ הנאשם הציג לעד רוטמן תצלום אורתופוטו משנת 2011 של המקרקעין (שהוגש וסומן נ/1), והעד התבקש להשיב האם הוא יודע מה "גרעין" המבנה שמופיע בנ/1, והוא השיב: **"השטח לא, אני לא יכול לראות שטח"** (ע' 27, ש' 24). מכאן, התעוררה השאלה כמה מתוך 180 מ"ר הבנויים המוזכרים בכתב האישום, היו בנויים כבר בשנת 2011, ורוטמן השיב שייתכן שחלק מאותם 180 מ"ר נבנו עובר לשנת 2011.

ב"כ הנאשם שב וחקר את העד רוטמן אודות שאלות ששאל את הנאשם במהלך החקירה, לרבות בעניין סוגיית הבעלות והשכירות במקרקעין. רוטמן גם אישר כי הביקור שערך במקרקעין בתאריך 30.10.19 ארך כשעה, ובמהלכו צילם ובדק את המקרקעין, וכן שוחח עם הנאשם אם כי לא חקר אותו תחת אזהרה. הוא הוסיף כי **"בסוף השיחה הוצאתי לו אזהרה"** (ע' 30, ש' 16-21). רוטמן השיב לב"כ הנאשם כי במועד זה לא ערך חקירה לנאשם, ולכן לא היה צריך לגבות את גרסתו תחת אזהרה. כדבריו (ע' 30, ש' 31): **"למה, מבחינתי הוא לא היה נאשם. כל עוד הוא לא נאשם ולא פתחתי נגדו תיק עבירה פלילית, מבחינתי אני לא צריך לחקור אותו באזהרה"**. בהמשך הסביר כי הביקור בתאריך 30.10.19 לא היה בגדר **"חקירה"** אלא **"פעילות בשטח"** (ע' 31, ש' 17).

בסוף החקירה הנגדית שאל ב"כ הנאשם את העד רוטמן אודות מכתב **"העברת התיק למחלקה המשפטית"** שכתב בתאריך 21.10.20 (אף הוא צורף לכתב האישום), והתבקש להסביר מדוע גם





בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"ב 22851-04-21 ועדה מקומית לתכנון ובניה גני תקווה נ' מסלתי

במכתב זה לא הבחין בין המבנה למגורים בשטח של 180 מ"ר (שלימים הוזכר בכתב האישום), לבין אותו "מחסן קטן" שהיה קודם לכן במקרקעין והורחב בהדרגה, על פי הכתוב, למבנה בן 180 מ"ר. רוטמן השיב (ע' 32, ש' 5): **"תיאירתי מה שתיאירתי"**.

בעדותו של רוטמן הסתיימה פרשת התביעה, ומכאן החלה להישמע פרשת ההגנה.

12. הנאשם העיד בעדותו הראשית כי הוא מתגורר בבית שבבעלות אמו (ע' 34, ש' 10). הוא התייחס לביקור של המפקח (כתוארו אז) רוטמן במקרקעין בתאריך 30.10.19, והסביר כי במועד זה התכוון לבנות חומה בגובה של 30 ס"מ בין ביתו לפארק הגובל בביתו, כדי למנוע גלישה של בוך ואדמה לתחום ביתו. הנאשם העיד שלאחר שהמפקח אמר לו שאסור לו לעשות כן, הוא עצר את העבודה (ע' 34, ש' 20-25).

ב"כ הנאשם ביקש מהנאשם להתייחס להסכם השכירות בינו ובין אימו (נ/2), והוא השיב שאחותו המליצה לו ולאימו לערוך ביניהם הסכם שכירות תמורת שקל לשנה, על מנת שלא תתעוררנה בעתיד מחלוקות בתוך המשפחה בשל טענה שהנאשם רכש זכות בעלות בבית האם (ע' 35, ש' 5-1). הנאשם נשאל מדוע לא הציג את הסכם השכירות למפקח רוטמן, והשיב: **"אף אחד לא שאל אותי על הסכם שכירות או מה אני עושה שם או של מי המבנה, אני אמרתי שהבית הזה של אימא שלי"** (עמ' 35 ש' 11-12).

הנאשם העיד כי במהלך חקירתו (ת/1) התייחס למבנה שנבנה לפני 40 שנה, ואמר שהוריו התגרשו לפני שנים ארוכות, ואביו התגורר ב"יחידת הדיר", בעוד שהאם המשיכה להתגורר ב"בית הפרטי" (ע' 35, ש' 13-25).

ב"כ הנאשם ביקש מהנאשם להתייחס לתוספות בנייה אודותיהן נחקר בחקירתו, והוא העיד שבנה באמצעות קבלן פרגולה מקדימה לבית, וכי אימו שילמה עבור הבנייה (ע' 35, ש' 31 ואילך). ב"כ הנאשם ביקש מהנאשם להתייחס לעובדה שבחקירתו הודה למעשה ש"הרחיב" את בית הוריו שנבנה לפני 40 שנה (ת/1, ש' 21-22), והנאשם השיב (ע' 36, ש' 10): **"אני כביכול עזרתי להם. אימא שלי היא אישה מבוגרת, היא לא יודעת להתעסק עם קבלנים ואנשים כאלה"**.

הנאשם גם העיד שכל האחים מודעים להסכם השכירות שחתם עם אימו (ע' 36, ש' 18).

בפתח חקירתו הנגדית של הנאשם, שאלה אותו ב"כ המאשימה האם שיקר בחקירתו כאשר הודה שביצע את הבנייה במקרקעין, והנאשם השיב שלא שיקר, ואמר שהוא רק הביא את הקבלן עבור אימו, ששילמה עבור העבודות שביצע הקבלן (ע' 37, ש' 3). הנאשם אישר כי הוא מתגורר ב"נכס" ומשתמש בו (ע' 37, ש' 9 ואילך).

13. בהודעתו של הנאשם בחקירה (ת/1), הוא זיהה את ביתו כפי שהוצג לו על ידי המפקח רוטמן בתמונה מתאריך 22.5.20, והשיב שמדובר בביתו שנבנה על ידי אביו לפני 40 שנה (ע' 2, ש' 6-11). כן הציג המפקח רוטמן לנאשם תצלומי אוויר של המקרקעין משנים 2006 ו-2013, והנאשם השיב כי הבית שבנה אביו אינו נראה מאחר שהוא מכוסה על ידי עצים. הנאשם אישר כי בשנים 2017-2015 ביצע עבודות תיקון בגג הבית, לאחר שזה ניזוק לטענתו (ע' 2, ש' 18-22).



בית משפט השלום בפתח תקווה

תו"ב 22851-04-21 ועדה מקומית לתכנון ובניה גני תקווה נ' מסלתי

המפקח רוטמן שאל את הנאשם בחקירה האם הקרקע בה מצוי ביתו הינה בבעלותו, והוא השיב: **"לא זה של אמא שלי ואין לי אסמכתא"** (ע' 2, ש' 36).

הנאשם גם נשאל האם לבית שנבנה יש היתר בניה, והשיב שאין לו מושג וכי היו הליכים בנדון בעבר (**"אבא שלי בנה את הבית ללא היתר, היו בתי משפט ובסוף הם הוציאו היתר"**; ע' 3, ש' 40).

14. אימו של הנאשם, שרה מסלתי, העידה בעדותה הראשית אודות נסיבות החתימה על הסכם השכירות עם בנה (ע' 28, ש' 12-14): **"ההסכם הזה, רציתי לעזור לבן שלי, הבאתי לו כסף והוא הרחיב טיפה את המקום בשביל שהוא יגור בו. בעלי היה גם איתנו, היינו גרושים אבל היינו כל אחר גר בחלק אחר"**. היא העידה כי ההסכם נערך על מנת למנוע מחלוקות בעתיד בין ילדיה בנוגע לירושת הבית, ועל מנת להבטיח לאחיו של הנאשם כי הוא שוכר בלבד (ע' 38, ש' 26). העדה תיארה את מראה המבנה לפני ההרחבה (**"היה צריף ואחר כך בשטח של הצריף גם בנינו והרחבנו טיפה את המקום"**; ע' 38, ש' 29-31).

בחקירתה הנגדית העדה אישרה כי רכשה את המקרקעין והרחיבה את הבית עבור בנה (ע' 39, ש' 4-5), וכן אישרה שהיא משלמת ארנונה עבור הבית בו היא מתגוררת ואילו הנאשם משלם ארנונה עבור הבית בו הוא מתגורר (ע' 40, ש' 4-7).

15. אחיו של הנאשם, יצחק מסלתי, העיד כי הוא בעל זכויות בשיעור של 1/16 בתת חלקה 3 במקרקעין. הוא התייחס להסכם השכירות נ/2, ואמר (ע' 41, ש' 29-30): **"מה שאני יודע שהוא גר שם בשקל בשביל שלא יתפוס, אם יצטרך לצאת יצטרך לצאת בקיצור"**. לשאלת ב"כ הנאשם, העד אישר כי התגורר בשטח לפני כ-35-40 שנה (**"נולדנו בשטח, היינו שם כל החיים"**; ע' 42, ש' 1-3), וכן הסביר כי לפני כ-40 שנה היה שם **"צריף שנולדנו בו ואז עשינו שם, היה תוספות, הייתה תוספות, התוספת הזאת חלק מהזמן גם האבא בנה והיה גם שם בזמנו"** (ע' 42, ש' 11-12). כן העיד כי בין השנים 2015-2017 הייתה הרחבה בדרך של הוספת פרגולה שנעשתה על ידי אימו או אחיו הנאשם בנוסף למחסן (ע' 42, ש' 24-27).

בחקירתו הנגדית לא ידע העד להגיד מהו היקף תוספות הבנייה שבוצעו בנכס, וכן העיד שלא היה מעורב בהחלטות של הרחבות הבניה על אף שיש לו זכויות בנכס (ע' 43, ש' 5-8). כן השיב לב"כ המאשימה כי כיום מתגורר הנאשם ביחידת הדיור מושא כתב האישום ואילו אימם מתגוררת בבית שליד (ע' 43, ש' 27).

16. הצדדים הגישו את סיכומיהם בכתב. המאשימה הגישה את סיכומיה בתאריך 14.8.25 ואילו הנאשם הגיש את סיכומיו בתאריך 15.8.25. אציג להלן את טענות הצדדים בסיכומיהם, ובהמשך אדון ואכריע בהן.

טענות הצדדים בסיכומיהם

17. ב"כ המאשימה טענה בסיכומיה את הטענות הבאות:



בית משפט השלום בפתח תקווה

תו"ב 22851-04-21 ועדה מקומית לתכנון ובניה גני תקווה נ' מסלתי

- א. המאשימה הוכיחה את יסודות העבירות המיוחסות לנאשם בכתב האישום, וזאת על סמך עדותו העקבית והברורה של המפקח רוטמן, שנתמכה בדו"ח הפיקוח מתאריך 21.10.20, בו יש תיעוד של פעולות בנייה שבוצעו בשטח המקרקעין, הכוללות גם את החלפת כל הגגות בבית, ועבודות הרחבה נוספות;
- ב. מדפית האיתור מתאריך 18.5.20 עולה כי הבנייה במקרקעין נמשכת מאז שנת 2015, וכן ניתן ללמוד ממנה על הרחבת הבנייה בין השנים 2016 ו-2018;
- ג. המאשימה הוכיחה כי הבית מושא כתב האישום נבנה ללא היתר, בבנייה מתמשכת שהביאה לשינויים מהותיים בו, והנאשם לא סתר את ממצאי הבדיקה התכנונית שערך המפקח רוטמן, לפיה בית הנאשם נבנה על קרקע השייכת לקק"ל, כאשר הנאשם הוא זה שביצע בפועל את הבנייה, מתגורר במבנה מושא כתב האישום, ומשלם עבורו ארנונה;
- ד. גם אם הבנייה של שלד הבית מושא כתב האישום הסתיימה בשנת 2015 או לפני 40 שנה, כל עוד הבניה נמשכה, לרבות באמצעות פעולה של החלפת גגות הבית, הרי שמדובר בבית שבנייתו ללא היתר נמשכת, המקימה עבירה של בנייה אסורה;
- ה. הנאשם הודה בחקירתו בביצוע העבודות המיוחסות לו, ולמעשה הודה גם בעדותו ונמצא כי הוא הרחיב את הבית ללא היתר כדין ועשה בו שימוש אסור. הנאשם העלה טענות סותרות ומתחמקות במהלך עדותו, שכלל לא טען בחקירתו, ושני עדי ההגנה (אימו ואחיו) סתרו בעדותם את טענתו לפיה הוא אינו בעל השליטה בנכס, שכן העידו שהוא נוהג בו מנהג בעלים;
- ו. הסכם השכירות 1/1 שנחתם בין הנאשם לאימו הינו הסכם למראית עין בלבד, והוא חסר כל תוקף משפטי, הן משום שמדובר בהסכם להשכרת מקרקעין המצויים בבעלות קק"ל ולא בבעלות האם (שאין לה זכות להשכירם), הן משום שמדובר בהסכם שלמעשה פקע, והן לנוכח סכום השכירות (1 ₪ בשנה) שמלמד על היעדר כוונה אמיתית לקיום החוזה (ומטעמים נוספים). לחלופין, גם אם לנ/1 נפקות משפטית, אין בכך כדי להתיר לשוכר ביצוע עבודות אסורות לפי הוראות חוק התכנון והבניה;
- ז. לא עומדת לנאשם טענת התיישנות, שכן גם אם חלק מהמבנה עמד על תילו לפני עשרות שנים, הרי שהוא הורחב לבית מגורים נוסף בשטח של 180 מ"ר;
- ח. אף שכתב האישום לא מפרט את העובדה שהנאשם החליף את גגות הבית, הרי שפעולתו זו מלמדת כי הנאשם ביצע עבירת בנייה מתמשכת, ולכן אין ממש בטענת ההתיישנות של הנאשם;
- ט. יש לדחות את טענתו של הנאשם לפיה לא ניתן להרשיעו בעבירת שימוש אסור בהיותו שוכר בלבד (לנוכח הוראת סעיף 243(ו) לחוק התכנון והבניה), שכן במועד ביצוע העבירה של השימוש הוא היה בעלים משותף במקרקעין אותם שכר (סעיף 243(2) לחוק זה);
- י. לא נפל כל פגם או פסול בניסוח כתב האישום, שמפרט את העובדות והטענות הנוגעות להרחבת בית ללא היתר, כך שהפך לבית מגורים נוסף בשטח של 180 מ"ר. גם אם נפל פגם



בית משפט השלום בפתח תקווה

תו"ב 22851-04-21 ועדה מקומית לתכנון ובניה גני תקווה נ' מסלתי

כלשהו, כטענת ההגנה, הרי שלא מדובר בפגם מהותי המצדיק את ביטול כתב האישום או זיכוי של הנאשם, שמסר גרסאות סותרות ולא מהימנות אודות נסיבות הבנייה והשימוש במקרקעין.

18. ב"כ הנאשם טען בסיכומיו את הטענות הבאות:

- א. על בית המשפט לזכות את הנאשם, ולו מחמת הספק, שכן המאשימה לא הוכיחה את טענותיה ולא הביאה ראיות המוכיחות את אשמתו של הנאשם, שכפר בעבירות המיוחסות לו בכתב האישום. זיכוי של הנאשם מתבקש גם לנוכח המחדלים והפעולות הרשלניות של המאשימה, שהתבררו גם במהלך המשפט;
- ב. לנאשם קם סייג מאחריות פלילית בגין עבירת השימוש האסור, בהיותו שוכר של המקרקעין מאימו, והדברים עולים בבירור מנ/1 שהוא הסכם שכירות תקף לכל דבר ועניין, כפי שעלה מעדויות הנאשם ועדי ההגנה;
- ג. המאשימה שוגה בבקשתה החלופית להרשיע את הנאשם מכוח הוראת סעיף 243(ו)(2) לחוק התכנון והבניה, שמרחיב אמנם את מעגל האחריות הפלילית בעבירה של שימוש אסור, אך אינו מבטל את הסייג הנוגע לשוכר הקבוע בראשיתו של סעיף 243(ו) לחוק זה;
- ד. ראיות המאשימה מבוססות למעשה אך ורק על דו"ח הפיקוח שערך עד התביעה רוטמן, שאמנם חקר את הנאשם תחת אזהרה כחשוד בעבירות שיוחסו לו בכתב האישום, אך לא שאל את הנאשם למשל האם הוא שוכר את בית המגורים בו הוא מתגורר;
- ה. יש לזכות את הנאשם גם לנוכח הפגמים בכתב האישום, הנובעים ממחדלי המאשימה בעת ביצוע החקירה ובעת שבחרה להעמיד את הנאשם לדין בגין בנייה אסורה של 180 מ"ר במקרקעין, ללא הבחנה בין בנייה ישנה במקרקעין עליה חלה התיישנות לבין תוספות בנייה מאוחרות. המאשימה לא הוכיחה שבוצעו עבודות בנייה אסורות, ואין ממש בטענה שעבודות תחזוקה במבנה עוצרות את מירוץ ההתיישנות;
- ו. לא ניתן להסתמך על תצלומי האוויר שהגישה המאשימה לתיק בית המשפט (תצלומי "אורתופוטו"), וגם לא ניתן להרשיע את הנאשם על פי הודאתו כביכול בחקירה, שכן המאשימה לא הציגה תוספת ראייתית של "דבר מה", הנדרשת לשם הרשעתו בפלילים. עד כאן ראיות וטענות הצדדים, ומכאן אדון ואכריע בהן.

דיון והכרעה

19. המאשימה טענה בכתב האישום שהנאשם, או מי מטעמו, ביצעו במקרקעין (כאמור, אלו מוגדרים בכתב האישום כגוש 6720 חלקה 148 המצויים ברח' ים המלח 3 בגני תקווה), עבודות בנייה הטעונות היתר, ללא היתר, על דרך של הרחבת מחסן על קרקע בבעלות קק"ל, כך שבנה במקום בית מגורים בשטח של 180 מ"ר.



בית משפט השלום בפתח תקווה

תו"ב 21-04-22851 ועדה מקומית לתכנון ובניה גני תקווה נ' מסלתי

בכתב האישום טענה המאשימה כי עובדות אלו התגלו לה לאחר ביקורת שנערכה במקרקעין בתאריך 21.10.20.

כאמור, המאשימה ייחסה לנאשם ביצוע עבירות של בנייה ללא היתר ושימוש אסור במקרקעין, בניגוד להוראות חוק התכנון והבניה. המאשימה לא פירטה בכתב האישום מתי ביצע הנאשם את עבודות הבניה.

20. לאחר שעיינתי שוב בראיות הצדדים ובחנתי את טענותיהם, מצאתי כי המאשימה לא הוכיחה מעבר לספק סביר את הטענה שהנאשם ביצע את העבירה של בנייה ללא היתר, כפי שנטענה בכתב האישום, ואין מקום להרשיעו בעבירה זו. אנמק.

הנאשם לא כפר בצורה מפורטת בטענת המאשימה כי על המקרקעין מושא כתב האישום ניצב בית מגורים בשטח של 180 מ"ר, אלא שלטענתו מדובר במבנה שנבנה לראשונה לפני כ-40 שנה על ידי אביו, וכי למבנה זה נוספו תוספות שונות, במהלך השנים.

כידוע, עבירה של שימוש אסור הינה עבירה "נמשכת", והיא עבירה נפרדת מעבירת הבנייה האסורה (לעניין זה ר' רע"פ 8986/06 סוזה נ' מדינת ישראל (פורסם בנבו, 18.2.07)), כך שניתן להרשיע נאשם בביצוע עבירה של שימוש אסור גם כאשר עבירת הבנייה האסורה שיוחסה לו התיישנה, ולכך גם אתייחס בהמשך. אך יובהר כי העבירה של בנייה אסורה אינה עבירה נמשכת. לכן, כאשר המאשימה מבקשת להרשיע נאשם בביצוע עבירה של בנייה אסורה, עליה לכל הפחות לציין בכתב האישום את המועד בו בוצעה העבירה, ככל שניתן לבררו, כמצוות סעיף 4(85) לחוק סדר דין הפלילי והנחיית פרקליט המדינה הנזכרת לעיל.

במקרה בו עבירת הבנייה מתגלה, כטענת המאשימה בכתב האישום, בעקבות ביקורת שנערכה במקרקעין בתאריך 21.10.20, על המאשימה לערוך את הבירור הנדרש, במסגרת חקירה ואיסוף ראיות, מתי בוצעה הבנייה האסורה הנטענת. בירור כזה יכול להיעשות, למשל, באמצעות חקירה של בעלי הזכויות במקרקעין, וגם באמצעות איסוף ראיות אובייקטיביות דוגמת תצלומי אוויר שבוצעו לאורך השנים, שיכולים ללמד את הגוף החוקר, ולימים את הגוף התובע ואת בית המשפט, מתי בוצעה לראשונה הבנייה האסורה ו"צצה" על פני השטח, תרתי משמע.

21. פעולות חקירה מעין אלו נעשות חדשות לבקרים במסגרת פעולות אכיפה שמבצעות רשויות אכיפת החוק מכוח חוק התכנון והבניה, ולא רק בהליכים פליליים "רגילים", אלא גם במסגרת הוצאת צווי הריסה מנהליים שמוציאה הרשות או בקשות לצווי הריסה שיפוטיים וכדומה. פעולות כאלו נעשו לכאורה על ידי המאשימה גם בתיק כאן, אבל בסופו של יום, מתברר שהן נעשו בצורה חלקית ולמצער הוצגה לבית המשפט תמונה ראייתית חלקית ולא ברורה בדבר מועד ביצוע עבודות הבנייה האסורה הנטענת.

22. עד התביעה המפקח רוטמן, שכיום משמש כמהנדס העיר גני תקווה, אישר בעדותו כי חלק מ-180 מ"ר המהווים את הבנייה האסורה מושא כתב האישום, נבנו במקרקעין כבר סמוך לשנת 2011 (ע' 27, ש' 22-29, כמובא לעיל). כשנשאל בחקירתו הנגדית מה היה השטח של "המחסן" שנבנה



בית משפט השלום בפתח תקווה

תו"ב 21-04-22851 ועדה מקומית לתכנון ובניה גני תקווה נ' מסלתי

על ידי הנאשם לאחר שנת 2011, אליו התייחס במכתבו למחלקה המשפטית מתאריך 21.10.20 שצורף לדו"ח הפיקוח ולכתב האישום, לא ידע המפקח רוטמן להשיב, והסתפק בתשובה: **"תיאירתי מה שתיאירתי"** (ע' 32, ש' 1-5).

במכתב מתאריך 21.10.20 כתב העד רוטמן כי **"למשך 5 שנים בעלי תת חלקה 3, משפחת מסלטי, מבצעים בנייה בלתי חוקית בתת חלקה הצמודה..."** אשר בבעלות מנהל מקרקעי ישראל, וכי **"זה התחיל מהרחבה של מחסן קטן"** ו**"נכון להיום"** כבר דובר במבנה בן 180 מ"ר המשמש למגוריו של הנאשם.

אלא, שלשאלת בית המשפט (בהמשך לשאלות ב"כ הנאשם), אישר העד רוטמן כי חלק מהמבנה בן ה-180 מ"ר נראה גם בתצלום אוויר של המקרקעין משנת 2011, שהוגש על ידי ההגנה (נ/1), ואין חולק שהיה חלק מתיק הפיקוח שערך העד. כך, העד רוטמן אישר **"(על פניו נראה כן...)"** שחלק מעבודות הבנייה של המבנה המדובר **"בוצעו עוד לפני תקופת ה-5 שנים"** (ע' 32, ש' 19-17).

23. גם תצלומי האוויר שמופיעים בדפית האיתור שצורפה לכתב האישום לא מספקים לבית המשפט בסיס לקביעת ממצאים עובדתיים בדבר מועד ביצוע עבודות הבנייה של המבנה מושא כתב האישום. העד רוטמן העיד כי בדפית האיתור הוטמעו שני תצלומי אוויר משנים 2018 ו-2016 שמלמדים לדבריו על התקדמות הבנייה האסורה, אך בגוף דפית האיתור כתב **"היה קיים מבנה קטן מקודם אשר הורחב למבנה גדול בסוף 2015"**. כשנשאל על ידי בית המשפט על ההבדלים במועדים בין עדותו לתוכן דפית האיתור, שכן לכאורה היה צריך להיות מצורף תצלום אוויר מ"סוף" שנת 2015, ותצלום אוויר מוקדם, הממחישים את השינויים, הוא השיב שהיו בידי המאשימה גם תצלומי אוויר משנים 2015 ו-2014 (ע' 17, ש' 8, כמובא לעיל), אך אלו לא הוצגו לבית המשפט במהלך עדותו.

למען הסר ספק, עיינתי בכל תצלומי האוויר שהוגשו לתיק בית המשפט, בין כאלו שצורפו לדפית האיתור ובין כאלו שצורפו כנספחים להודעה שמסר הנאשם בחקירתו (ככל הנראה תצלומי אוויר משנים 2015-2017, אותם הציג המפקח רוטמן לנאשם בת/1, ע' 2, ש' 18), אך גם אלו לא מספקים לבית המשפט את הביסוס הראייתי הנדרש להוכחת טענות המאשימה בדבר בנייה אסורה של המבנה, וחשוב מכך בדבר מועד הבנייה.

24. יתרה מזאת, העד רוטמן העיד בעצמו כי היה בידי המאשימה "פענוח השוואתי" של תצלומי האוויר, שמבסס לכאורה את טענות המאשימה (ע' 21, ש' 3-20), אלא שפענוח השוואתי זה לא הוצג לבית המשפט. כשנשאל העד רוטמן מדוע לא צרף את הפענוח ההשוואתי שערכה לדבריו חברת "אופק" שביצעה את תצלומי האוויר, השיב: **"לא ראיתי נכון לצרף"**.

ועוד: כאמור לעיל, כאשר נשאל העד רוטמן על ידי ב"כ הנאשם מתי צצה לראשונה הבנייה האסורה, והעד השיב-שאל: **"מתי הוא התחיל להופיע בתצ"אות?"** (ע' 26, ש' 29), העירה ב"כ המאשימה כי אמורים להיות בתיק תצלומי אוויר נוספים שהיו אמורים להיות גם מועברים לעיון



בית משפט השלום בפתח תקווה

תו"ב 22851-04-21 ועדה מקומית לתכנון ובניה גני תקווה נ' מסלתי

ההגנה (על ידי "יענקי"), אך אלו לא הועברו להגנה, על פי הצהרת ב"כ הנאשם, וגם לא הוגשו על ידי המאשימה לתיק בית המשפט.

25. הנאשם, לעומת זאת, לא הודה בשום שלב – גם לא בחקירתו על ידי העד רוטמן – שבנה את הבנייה האסורה כפי שנטען נגדו בכתב האישום, מאחר שחקירתו הייתה דלה וכללית. בפתח חקירתו של הנאשם הציג לו העד רוטמן תמונות שצולמו בתאריך 22.5.20, והנאשם זיהה את המצולם כביתו, שנבנה על ידי אביו לפני 40 שנה (ת/1, ע' 2, ש' 11). הנאשם אכן נשאל בהמשך מי הרחיב את הבית שנבנה לפני 40 שנה על ידי אביו, והוא השיב: "אני", אך בשום שלב לא שאל החוקר רוטמן את הנאשם מתי "הרחיב" את בית אביו, ומהו היקף ההרחבה. הנאשם גם השיב בהמשך החקירה שאינו יודע שפלש לשטח שאינו מצוי בבעלותו. גם בעדותו בבית המשפט, שנתמכה בעדויות בני המשפחה, העיד הנאשם שהמבנה בו הוא מתגורר היה צריך בו התגורר אביו והוקם לפני שנים רבות, שנעשו לו תוספות בנייה, הן על ידי האב והן על ידי שאר בני המשפחה, לרבות הנאשם (עדות האם שרה, ע' 38, ש' 29-31; עדות האח יצחק, ע' 42, ש' 11-12).

26. העבירה של בנייה אסורה (בנייה ללא היתר לפי סעיפים 145(א)(2) ו- (3) לחוק התכנון והבניה), הינה עבירת עוון, ובהתאם להוראת סעיף 9(א)(3) לחוק סדר הדין הפלילי, היא מתיישנת לאחר 5 שנים מיום ביצועה (לשון החוק: "אין להעמיד אדם לדין בשל עבירה אם עברו מיום ביצועה..."), ולכן יש חשיבות בקביעה עובדתית בדבר מועד ביצוע העבודה האסורה. כאמור, בכתב האישום לא ציינה המאשימה מתי בוצעה העבירה של בניית בית המגורים בשטח של 180 מ"ר, אלא רק טענה כי דבר ביצוע העבודה נודע לה למעשה בעקבות ביקורת שנערכה במקרקעין בתאריך 21.10.20. מכאן, ולנוכח טענת הנאשם בדבר בניית הבית שנים רבות טרם מועד תחילת מירוץ ההתיישנות, והיעדר ראייה אובייקטיבית בדבר המועד בו בוצעו עבודות הבנייה של הבית, בין של 180 מ"ר ובין של חלק ממנו, עולה שיש לקבוע שככל שבוצעה עבירה, הרי שהיא התיישנה.

27. המאשימה טענה בסיכומיה, כי עבירת הבנייה שביצע הנאשם היא עבירה נמשכת, שכן גם אם ייקבע ששלד הבית נבנה 5 שנים טרם הגשת כתב האישום או אף 40 שנה קודם להגשת כתב האישום, הרי שהנאשם הודה שביצע עבודות בנייה בבית, לרבות עבודות של החלפת גג הבית מושא כתב האישום. איני מקבל את טענתה זו של המאשימה.

ראשית, בכתב האישום לא טענה המאשימה שהנאשם ביצע עבודות בנייה באופן מתמשך, ולא הציגה כל טענה בדבר החלפת גגות הבית המקימה עבירה של בנייה אסורה. שנית, בדו"ח ביקור באתר שערך המפקח רוטמן אודות ביקור במקרקעין בתאריך 21.10.20 הוא כתב: "**בעל הנכס ממשיך בעבודות שדרוג כאלה או אחרים. ביצעה שוב הרחבה קטנה בחלק אחורי צדדי ועשה איטום חדש מעל כל הגגות. הבית לאט לאט מתרחב**" [כך במקור, הח"מ]. לדו"ח זה גם צורפו תמונות, אך לא ניתן ללמוד ממנו על ביצוע עבודות בנייה אסורות, ובפרט לא על "החלפת גגות



בית משפט השלום בפתח תקווה

תו"ב 22851-04-21 ועדה מקומית לתכנון ובניה גני תקווה נ' מסלתי

- הבית", אלא על "איטום חדש" לכל היותר. שלישית, בחקירתו הנגדית בבית המשפט כלל לא נחקר הנאשם על ידי המאשימה אודות ביצוע עבודות של "החלפת גגות", ומכאן עולה שגם לא ניתנה לו האפשרות להתגונן מפני טענה שלא נטענה כלפיו בכתב האישום.
28. בהקשר זה, האחרון, אפנה להוראת סעיף 184 רישא לחוק סדר הדין הפלילי, הקובעת כי **"בית המשפט רשאי להרשיע נאשם בעבירה שאשמתו בה נתגלתה מן העובדות שהוכחו לפניו, אף אם עובדות אלה לא נטענו בכתב האישום, ובלבד שניתנה לנאשם הזדמנות סבירה להתגונן"**. בפסיקה נקבע כי סעיף זה כולל יסוד טכני-דיוני, הנוגע למשל ליכולת הנאשם להתנגד להבאת ראיות, לחקור עדים ולהביא ראיות משלו, וגם יסוד מהותי הנוגע לשאלה האם נמנעה מהנאשם האפשרות לגבש קו הגנה בהתאם (לעניין זה ר' ע"פ 63/79 עוזר נ' מדינת ישראל, פ"ד לג(3), 606 (1979). כן נקבע בפסיקה כי **"החריג שבסעיף 184 לחוק צריך מתפרש על רקע הכלל הרחב, התוחם את הדיון הפלילי למסגרת פרשת העובדות המתוארת בכתב האישום. על שום כך, החלתו מתחייבת בצמצום ובמשורה, כביטוי לצורך באיזון ראוי בין הצורך בחשיפת האמת ובעשיית צדק, לבין הבטחת זכותו של נאשם למשפט הוגן"** (ע"פ 5102/03 מדינת ישראל נ' דני קליין (פורסם בנבו, 4.9.07)).
- אעיר, שהמאשימה כלל לא ביקשה בסיכומיה מבית המשפט לעשות שימוש בסעיף 184 לחוק סדר הדין הפלילי, אך הלכה למעשה כך היא מבקשת מבית המשפט.
- על כן, אני קובע כי העבירה של ביצוע בנייה ללא היתר לפי סעיפים 145(א)(2) ו-(3) לחוק התכנון והבניה התיישנה, ויש לזכות את הנאשם ממנה.**
- מכאן אדון בעבירת השימוש האסור המיוחסת לנאשם.
29. בסעיף 3 לכתב האישום טענה המאשימה כי **"השימוש שנעשה על ידי הנאשם במקרקעין ... הינו שימוש אסור הטעון היתר והוא מבוצע ללא היתר, בבניה בלתי חוקית כאמור"**. כאמור לעיל, המקרקעין הוגדרו בכתב האישום כגוש 6720, חלקה 148, המצויים ברח' ים המלח 3 בגני תקווה. המאשימה לא טענה בכתב האישום שעבירת השימוש האסור בוצעה בתת חלקה 4 של המקרקעין. אין חולק שהבעלות במקרקעין בתת חלקה 3 הינה של קרן קיימת לישראל, וכי גברת מסלתי שרה ומר מסלתי מרדכי (הוריו של הנאשם) הם בעלי זכויות במקרקעין מכוח הסכם חכירה עם קק"ל (הנתונים מ"בקשה לקבלת נתונים על נכס" מרשות מקרקעי ישראל, שצורפה לכתב האישום). אין גם חולק שלנאשם, לאחר פטירת אביו, זכויות חכירה בשיעור של 1/16 בתת חלקה 3 (הנתונים מלשכת רישום מקרקעין בפתח תקווה, וצורפו אף הם לכתב האישום).
30. סעיף 243(ו) לחוק התכנון והבניה קובע סייג מפורש לאחריות בפלילים בגין עבירת שימוש אסור במקרקעין, למי ששוכר את המקרקעין למטרת מגורים בהם. זוהי לשונו (הקו התחתית והדגשה הוספו):
- "נעשה שימוש אסור, ניתן להאשים בו אחד או יותר מאלה, ואולם לא יואשם לפי סעיף זה מי ששוכר את המקרקעין למטרת מגוריו בהם:**



בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"ב 22851-04-21 ועדה מקומית לתכנון ובניה גני תקווה נ' מסלתי

(1) בעל ההיתר לביצוע העבודה או לשימוש או מי שמוטלת עליו החובה לקבל היתר לשימוש;
(2) מי שהוא בעל המקרקעין בשעת ביצוע העבירה, למעט מחכיר לדורות; היו המקרקעין בבעלות משותפת, ייחשב כבעלים לעניין פסקה זו רק מי מהבעלים שהיה בעל שליטה במקרקעין בשעת ביצוע העבירה, אם ניתן לאתרו בשקידה סבירה, ואם לא ניתן לאתרו כאמור – ייחשב כבעלים מי שרשום בפנקסי המקרקעין כבעל המקרקעין;

(3) בעל השליטה במקרקעין בשעת ביצוע העבירה;

(4) מי שמחזיק בפועל במקרקעין בשעת ביצוע העבירה;

(5) מי שביצע בפועל את השימוש, למעט עובדים המועסקים על ידו.

המאשימה טענה בסיכומיה כי על שוכר שיש לו בעלות במשותף במקרקעין ועושה שימוש אסור בהם בהיותו בעל השליטה בהם, לא יחול הסייג האמור.

סעיף 34 כב לחוק העונשין, התשל"ז – 1977 (להלן – חוק העונשין), קובע:

(א) לא יישא אדם באחריות פלילית לעבירה אלא אם כן היא הוכחה מעבר לספק סביר.

(ב) התעורר ספק סביר שמא קיים סייג לאחריות פלילית, והספק לא הוסר, יחול הסייג.

כך, שעל הנאשם מוטל הנטל הראשוני לעורר ספק ביחס להתקיימותו של הסייג, ואם עשה כן על המאשימה מוטל הנטל להוכיח מעבר לספק סביר כי הסייג לא מתקיים (ע"פ 7535/17 הרב אליהו בקשי דורון נ' מדינת ישראל (פורסם בנבו, 25.5.21)).

הנאשם אכן עורר את הספק בדבר קיומו של סייג, משהציג את 1/1 (הסכם השכירות בינו ובין אימו) והעיד אודות נסיבות עריכתו, וכך גם העידו אימו ואחיו. נתתי אמון מלא בעדותם של הנאשם ועדי ההגנה מטעמו כי ההסכם נערך על מנת להבהיר כי אין לנאשם כל זכות קניינית במבנה בו הוא מתגורר, וכי מעמדו בו הוא של שוכר בלבד, וזאת על מנת למנוע כל טענה בדבר העברת זכויות של אימו של הנאשם לנאשם, שתפגע בזכויותיהם של האחים.

כך, בניגוד לטענת המאשימה, לא מדובר בהסכם למראית עין שנועד להונות או להטעות כל צד ג', לרבות כל רשות מרשויות המדינה, אלא בהסכם תקף שמבטא הסכמה אמיתית בין הנאשם לאימו, ובעקיפין גם עם אחיו (לעניין זה ר' ע"א 810/17 באשה נ' גרדג'י (פורסם בנבו, 31.10.18); ע"א 3642/11 הדר כהן נ' גטאס (פורסם בנבו, 3.3.14)).

31. סעיף 243(ו)(2) לחוק התכנון והבניה אליו מפנה המאשימה, ככזה שגובר לכאורה על הוראת הסייג, לא נועד להרחיב את מעגל האחריות בפלילים ביחס לעבירת השימוש האסור, אלא לצמצם את מעגל האחריות, ולהעניק פטור מאחריות פלילית למי שהוא בעלים במשותף של מקרקעין, אך אינו בעל השליטה בהם. לכן אין לקבל את טענתה של המאשימה לפיה דווקא הוראת סעיף זה מצדיקה את הרשתת של הנאשם, מכוח היותו "בעלים במשותף" של המקרקעין, מה עוד שעל פי רישום הזכויות במקרקעין, לנאשם זכות חכירה בשיעור של 1/16 בתת חלקה 3, כמו גם שלושה אנשים נוספים (ולאימו שרה מסלתי זכות חכירה בשיעור של 3/4 בתת חלקה 3 המדוברת), ולא בתת חלקה 4, כפי שטענה המאשימה כלפי הנאשם.



בית משפט השלום בפתח תקווה

תו"ב 22851-04-21 ועדה מקומית לתכנון ובניה גני תקווה נ' מסלתי

כאמור, העד רוטמן העיד כי השימוש האסור נעשה בכלל בתת חלקה 4, בה על פי רישום הזכויות במקרקעין, אין לאף אחד מבני משפחת מסלתי (בני משפחתו של הנאשם) זכויות חכירה, אך אם כך הדבר, עולה מאליה השאלה מדוע לא נחקרה לכל הפחות אימו של הנאשם, בהיותה המשכירה של המבנה מושא כתב האישום, ואם בחרה המאשימה להעמיד את הנאשם לדין, מדוע לא שקלה להעמיד לדין גם את האם.

התשובות לשאלות אלו טמונות בדרך בה נוהלה החקירה.

32. הנאשם אמנם הודה בחקירתו כי הבית "שלו" (ת/1, ע' 2, ש' 7), אך כפי שציננה ההגנה במהלך ישיבת ההוכחות וסיכומיה, המפקח רוטמן לא בירר עם הנאשם את מעמדו וזיקתו למקרקעין. אמנם, לא בכל מקרה יידרש מפקח לברר עם חשוד האם הוא שוכר במקרקעין בהן נעשית על פי החשד עבירה של שימוש אסור, כדי לבחון ביוזמתו (של המפקח) האם עומדת לחשוד טענת הגנה, אך במקרה זה לא ניתן להתעלם מתשובותיו של המפקח רוטמן אודות אופן ביצוע החקירה על ידו, והסבריו לאי ביצוע פעולות חקירה מסויימות. כשנשאל רוטמן על ידי ב"כ הנאשם מדוע לא בירר ביוזמתו עם הנאשם שמא הוא שוכר של הבית, השיב (ע' 28, ש' 29):

"אני אסביר לך משהו, כבוד השופט, לאותו רגע נכון למהלך החקירה ראיתי לנכון לשאול את אותן שאלות, זאת אומרת זה הסקתי מסקנה. אני לא רוצה לענות לו למה שאלת כי זה לא רלוונטי כרגע. זה החקירה שלי, שאלות שלי".

ייתכן כי ניתן, בדוחק, לקבל תשובה מעין זו של חוקר במהלך חקירה נגדית אודות פעולות חקירה שבוצעו או לא בוצעו, שכן מטבע הדברים, בחקירות רבות נופלות טעויות או לא מבוצעות פעולות מתבקשות, ולעיתים גם קשה לחוקר לשחזר מדוע בוצעה או לא בוצעה פעולת חקירה מסויימת. אלא, שאת תשובתו זו של המפקח רוטמן יש לקרוא עם תשובות אחרות שמסר, המלמדות על הלך הרוח בחקירה.

כפי שציטטתי לעיל, כאשר נשאל רוטמן מדוע לא ביקש צו כניסה למקרקעין על מנת שניתן יהיה לבדוק את טענות הנאשם ביחס למועד ביצוע הבנייה, הוא השיב: **"למה אני צריך לבדוק את הטענות של הנאשם?"** (ע' 20, ש' 16-18), וכשנשאל מדוע לא זימן לחקירה גם את אימו של הנאשם, שהיא בעלת זכויות במקרקעין, השיב בצורה דומה: **"למה אני צריך לזמן אותה?"** (ע' 22, ש' 24-29).

33. חקירה פלילית לא נועדה רק לגבש ראיות להפללתו של חשוד, אלא מטרתה היא גילוי האמת, ועל כן חובה בסיסית של החוקר היא לבצע גם פעולות חקירה שיש בהן כדי להפריך את החשד נגד החשוד ולא רק כאלו שנועדו לאישושו. כך, החוקר חייב לבדוק את הטענות של החשוד, וכן לברר במקרים מתאימים ביוזמתו אם יש לו טענות הגנה מתאימות. חובת הבדיקה והבירור גם של טענות הגנה תנאי יסודי לקיומה של חקירה מקצועית, הוגנת והולמת, ותנאי זה לא התקיים בנסיבות העניין.



בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"ב 22851-04-21 ועדה מקומית לתכנון ובניה גני תקווה נ' מסלתי

כאשר היחידה החוקרת לא מקיימת תנאי יסודי זה, נופל פגם מהותי בחקירה, שעשוי גם להצדיק את ביטולו של האישום, והדברים במקרה זה לא נכתבים למעלה מן הצורך.
כך, שלא רק שעומד לנאשם הסייג לאחריות פלילית הקבוע בסעיף 243(ו) לחוק התכנון והבניה, אלא שגם קמה לו טענת הגנה מן הצדק לפי סעיף 149(10) לחוק סדר הדין הפלילי.
לנוכח כל האמור לעיל, אני מזכה את הנאשם מביצוע עבירה של שימוש אסור במקרקעין לפי סעיפים 145(א)(3) ו-243 (ה)(1)-(5) לחוק התכנון והבניה וכן לפי תקנה 1 לתקנות התכנון והבניה.

34. עוד מצאתי להתייחס לדברים שאמר המפקח רוטמן ביחס לביקור שערך במקרקעין בתאריך 30.10.19, בו אמר לו הנאשם שהוא מבצע עבודת בטון ליציקת גדר. המפקח רוטמן הגדיר את נוכחותו במקרקעין ואת השיח שניהל עם הנאשם כ"פעילות בשטח", וכפי שציטטתי לעיל את דבריו, הוא לא סבר שבמסגרת פעילות כזו הוא היה מחויב להזהיר את הנאשם ("למה, מבחינתי הוא לא היה נאשם. כל עוד הוא לא נאשם ולא פתחתי נגדו תיק עבירה פלילית, מבחינתי אני לא צריך לחקור אותו באזהרה"). לא ניתן לקבל את הדברים.

בסעיף 1 לחוק סדר הדין הפלילי (חקירת חשודים), התשס"ב – 2002, מוגדרת "חקירה" כ"תשאול או גביית הודעה בקשר לעבירה, בידי שוטר". על כן, כאשר אדם חשוד בביצוע עבירה, יש להזהירו וליידעו בדבר זכויותיו, גם כאשר נערך לו תשאול בשטח או במשרדי היחידה החוקרת, ולא רק לפני מהלך גביית ההודעה "הפורמלית" (לענין זה ר' למשל ע"פ 4427/95 פלוני נ' מדינת ישראל, פ"ד נא(2), 557 (1997)).

כל מהלך של "תשאול", "בדיקה" או "חקירה" של חשוד בביצוע עבירה מחייב את אזהרתו של החשוד, טרם אלו התקיימו ולא לאחריהם, ובוודאי שחובת האזהרה לא קמה רק כאשר החשוד הופך לנאשם, שכן דרך פעולה כזאת מרוקנת מתוכן את זכויותיו הדיוניות הבסיסיות של החשוד.

סיכום של דבר

35. אני מזכה את הנאשם מהעבירות המיוחסות לו בכתב האישום. לבקשת הצדדים, הכרעת הדין מתפרסמת באתר נט – המשפט, ללא זימון הצדדים לשימועה.
זכות ערעור כדין. התיק ייסגר.

ניתנה היום, י"א חשוון תשפ"ו, 02 נובמבר 2025, בהיעדר הצדדים.



בית משפט השלום בפתח תקווה

תו"ב 22851-04-21 ועדה מקומית לתכנון ובניה גני תקווה נ' מסלתי

שרון דניאלי, שופט

