

[גור חלון](#)



המושכר מכפר אז"ר: המנהלים עברו על החוק, "האגודה" הורשעה

לפי חוק התכנון והבנייה, הנחיות היועץ המשפטי והצהרות שר הפנים, צריך היה להגיש כתב אישום נגד מנהלי הוועד בכפר אז"ר על עבריינות מתמשכת של שימוש חורג, אבל בעיסקת הטיעון הורשעה "האגודה" והמנהלים חמקו מעונש

משה ליכטמן 14/9/08

היועץ המשפטי לממשלה, מני מזוז, מדבר גבוהה גבוהה על אכיפת החוק ומיצוי ההליכים נגד העבריינים בתחום התכנון והבנייה. שר הפנים, מאיר שטרית, מתבטא עוד יותר בחריפות בעניין זה. ראשי ועדות התכנון נשבעים למצות את הדין עם האחראים לעבירות. התובעים בוועדות התכנון, שהם נציגי היועמ"ש, מקבלים ממנו מדי פעם הנחיות להחמרה. אנשי מינהל מקרקעי ישראל עושים קולות כאילו לא יוותרו לעבריינים במישור הפלילי ובמישור הכספי, למשל, לדרוש דמי שימוש בגין שימושים חורגים ללא היתר.

אבל כשהדברים מגיעים למושב כפר אז"ר, ראוי להם למזוז ולשטרית שיעשו אחת מהשניים: לחזור בהם מהמילים הגבוהות, או שינקטו צעדים נגד האחראים לפרשה האחרונה.

מייסדי כפר אז"ר ייעדו בתוכנית הסטוטוטורית התקפה (תמ"מ 156) של המושב את מבני הציבור לרווחת כל תושבי כפר אז"ר. אגודת כפר אז"ר היא תאגיד פרטי של בעלי הנחלות, המייצג פחות משליש התושבים במושב. ועד האגודה החל לעבור על החוק כבר לפני כ-10 שנים, בכך שהשכיר את מבני הציבור של כלל התושבים לגורמים חיצוניים - החל מקבלני בניין, מחסנים, משרדים של המועצה האזורית ועוד. הוועד משכיר גם קרקעות חקלאיות לחברות מסחריות לשלטי פרסום ענקיים במחלף אלוף שדה.

ועד האגודה גובה בכל שנה כ-1.2 מיליון שקל מההשכרות הלא חוקיות. הכסף נכנס לקופת הוועד, עבור שלישי מתושבי הכפר, ומשמש בעיקר למימון עורכי דין במאבקים לקידום תוכניות בנייה על קרקע חקלאית שבעלי הנחלות חוברים.

שני גורמים היו אמורים לבלום את העבריינות. בצד התכנוני - ועדת התכנון המקומית מרחבית אונן, בראשה עומד דוד בריל, ואתו נציגת היועץ המשפטי לממשלה בוועדה התובעת, עו"ד שוש ריבר; בצד הקנייני - בכירי המינהל, שלא נקט בצעדים המתבקשים נגד ועד האגודה. ההשכרות האסורות נמשכו לעין כל.

השכרת מבנה ציבור שכונתי-מקומי לגורם חיצוני, בין אם השוכר הוא גורם ציבורי או גורם פרטי - היא שימוש חורג מהייעוד המקורי של התוכנית התקפה. שימוש כזה אסור, אלא אם קיבל אישור של שר הפנים והיתר מיוחד לשימוש חורג, הכרוך כמובן בהיטלי השבחה. יש לקבל את אישור המינהל, ואם אישור כזה לא ניתן - המינהל חייב לתבוע "דמי שימוש" בגובה של 5% משווי הנכס בכל שנה.

"שחיתות הוועדים"

שר הפנים שטרית מפגין דיבור אמיץ מול מה שהוא מכנה, בפומבי ובצדק, "שחיתות של ועדי האגודות במושבים". שטרית נדרש לשאילתא של ח"כ חיים אמסלם, שבה התבקש להסביר מדוע ועדת התכנון המקומית של בריל משלימה שנים רבות עם תופעת ההשכרות הבלתי

חוקיות, איך בכוונתנו לבלום את העבריינות, ומה ייעשה כדי להשיב את הכסף לידי כלל התושבים.

שטרית התייצב בכנסת ב-16.7.08 להגיב על השכרת המחלבה, מחסנים, בית העם, בית הרופא, המבנה של מגדל המים, המרפאה וכו' (רק בית הכנסת בכפר אז"ר לא הושכר). לגבי מרבית מבני הציבור המושכרים, אמר שטרית, כי מדובר ב"שימוש תואם תוכנית" וכי המבנים "פועלים כחוק".

עם כל הכבוד לשר שטרית, ולמי שהכין לו את התשובה לשאלתא, השר אמר בכנסת דברים שאין להם יסוד: מסירת השימוש במבנים לצרכים שאינם רק של תושבי המקום איננה "שימוש תואם תוכנית". בעניין בית העם ציין שטרית, כי הוא "משמש להתכנסויות הציבור", אבל בפועל הבניין מושכר כ-10 שנים, דלתותיו נעולות בפני התושבים ואין בו התכנסויות תושבים. לגבי בית הרופא ובית העם השיב השר שטרית, כי הם ב"הליכי הסדרה" או "בהליכי תכנון". מעצם התשובה ברור מאליו, שהם פועלים ללא היתר כדין. בקיצור, מישהו מרח את השר שטרית.

שטרית התעלם מנקודות נוספת: על פי חוק התכנון והבנייה, השכרה של מבנה ציבורי טעונה אישור שר הפנים. בכפר אז"ר לא ניתנו היתרים של שר הפנים להשכרות הנ"ל. סלחנות כלפי השכרות לא חוקיות משמעותה גם הימנעות מגביית היטלי השבחה כדין, שהם סם החיים של הרשויות המקומיות.

רק לגבי עניין אחד, מכון התערוכות ההיסטורי בכפר אז"ר, שמוכרז כמבנה ציבורי לשימור, הסביר שטרית בכנסת: "מבנה שהיה לא כשר, נקנסו אנשים.. מבנה שפעל לא כחוק, נסגר ופונה המבנה". גם במקרה הזה תשובת השר שטרית בכנסת היא, איך אומרים, לא מדויקת.

מכון התערוכות ההיסטורי, בגודל כ-600 מ"ר, מושכר תקופה ארוכה לחברה מסחרית בשם ניו טכנולוגי. במקרה הזה אי אפשר היה לגלגל תירוצים מההפטרה על "שימוש תואם תוכנית" ושטויות דומות. יו"ר הוועדה המקומית-מרחבית דוד בריל והתובעת, נציגת היועמ"ש, עו"ד שוש ריבר, לא יכלו לפרש לקולא את העבירה.

ועכשיו השאלה הגדולה: נגד מי בדיוק מגישים את כתב האישום? לכאורה, התשובה פשוטה בתכלית. בוועד אגודת כפר אז"ר יש מנהלים, שהם אלה שהחליטו על העסקאות המנוגדות לחוק, והם אלה שחתמו על הסכמי השכירות הבלתי חוקיים.

יש שלוש דמויות בולטות בוועד כפר אז"ר: ד"ר יהודה עפרון, סגן ראש מועצת אפעל בעבר, בכיר בתנועת המושבים וחבר לשכת מפלגת העבודה, מונה לאחרונה כחבר ועדת חקירה ממלכתית לבדיקת השירותים הווטרינריים. עפרון מכהן כחבר ויו"ר ועד המושב כ-25 שנים; ורדה פומרנץ, אל"מ (מיל.), בעצמה חברת בוועדה המקומית אונז' כ-10 שנים; שחר טנא, יו"ר מועצת הדבש.

לכאורה, בריל וריבר היו חייבים להגיש את כתב האישום נגד המנהלים, לפי סעיף 253 לחוק התכנון והבנייה: "נעברה עבירה על-ידי תאגיד.. (2) יואשם בעבירה גם כל אדם אשר בשעת ביצוע העבירה היה מנהל פעיל, שותף או פקיד באותו תאגיד ואחראי לעניין הנדון, אם לא הוכיחו שהעבירה נעברה שלא בידיעתם או שנקטו כל האמצעים הסבירים להבטחת שמירתו של חוק זה". מלבד הסעיף המפורש בחוק, מזוז הוציא הנחיות לנציגיו בוועדות להחמיר באכיפה ולהרחיב את מעגל הנאשמים בעבירות מקרקעין.

חברי ועד כפר אז"ר חייבים תודה גדולה לעורכי הדין שלהם, **חגי שבתאי** ואופיר לוי, לבריל וריבר. למה להאשים את המנהלים, אם אפשר להגיש כתב אישום נגד התאגיד הקרוי "כפר אז"ר מושב עובדים"? זו עסקת הטיעון שגובשה: "האגודה" תודה באשמה, "האגודה"

תורשע, "האגודה" תיקנס, "האגודה" תפסיק את ההשכרה. המשמעות - איש מחברי הוועד לא יואשם, אבל כל חברי האגודה יוכתמו וישתתפו בתשלום הקנס.

שופט בימ"ש השלום בת"א, מוקי לנדמן, קיבל בפברואר את הסדר הטיעון (עמק 07/20322). והרשיע את "האגודה" בשימוש במקרקעין ללא היתר. העונש: "האגודה" תשלם קנס של 45 אלף שקל, והשימוש החורג יופסק ב-1.9.08.

בקשה חצופה

מאז ניתן פסק הדין התרחש אירוע מהותי בכפר אז"ר. המושב הועבר לתחום השיפוט של רמת גן. בעוד שבועות אחדים תעבור האחריות התכנונית מהוועדה המרחבית אונו של בריל-ריבר לוועדה המקומית של רמת גן, בראשות צבי בר.

האקורד האחרון ביחסי כפר אז"ר עם הוועדה המקומית אונו מתרחש ממש בימים האחרונים: ועד כפר אז"ר ביקש מהוועדה, כנראה כאקט אחרון של חסד, לא להתעקש על קיום פסק הדין שמשמעותו סילוק השימוש החורג ב-1.9.08 כפי שקבע השופט. "האגודה" ביקשה לפנות לבית המשפט ולבקש ארכה לביצוע פסק הדין, וזאת כדי להגיש בקשה להסדרה של השימוש החורג. על כן ביקשה "האגודה" מהיו"ר בריל ומנציגת היועמ"ש ריבר, לא להתנגד לבקשה שתוגש לבית המשפט.

קשה להעלות על הדעת בקשה חצופה יותר מהבקשה הזו.

בישיבת הוועדה המקומית אונו, לפני שבועיים, גילה בריל הבנה לבעיות של ועד כפר אז"ר, ואמר: "היה פה הליך של ויה דולורוזה מסוים מבחינתם". בריל וריבר הסכימו לבקשת כפר אז"ר. הבקשה לדחיית המועד הוגשה לבית המשפט, בהסכמת כל הצדדים.

היועמ"ש מתחמק

שטרית ומזוז נשאלו, האם אין בפרשה משום התחמקות ממיצוי הדין עם עבריינים סדרתיים, תוך חריגה מהוראות החוק וממדיניות מפורשת להחמרת האכיפה, והאם יש בדעתם לנקוט הליכים נגד מי ממקבלי ההחלטות בכפר אז"ר.

תגובת דובר משרד המשפטים, בשם המחלקה לאכיפת דיני מקרקעין בפרקליטות המדינה: "התיק הוגש ונוהל ע"י וועדה מקומית אונו. התיק לא מוכר לפרקליטות ועל כן מוצע לפנות לוועדה המקומית לקבל התייחסותה".

תגובה זו של היועמ"ש, יש לומר, היא תגובה מתחמקת.

עו"ד שוש ריבר מסרה: "התובעת מטעם הוועדה פעלה ופועלת עפ"י הוראות חוק התכנון והבנייה ובכפוף להנחיות היועץ המשפטי לממשלה והמחלקה לאכיפת דיני מקרקעין במשרד המשפטים. במקרה דנן הוגש כתב אישום בהתאם לראיות, הנאשמים הורשעו ונקנסו. מתן אורכות לתקופות קצרות כאשר מסתמנת אפשרות להסדרת רישוי אינה יוצאת דופן".

יו"ר הוועדה בריל, ואגודת כפר אז"ר באמצעות עו"ד שבתאי, הוזמנו להגיב, אולם לא הגיבו עד ירידת הכתבה לדפוס.

ממשרד הפנים נמסר שהעניין בבדיקה.**

lichtman@globes.co.il