



עפ"א (חיפה) 47711-12-23 - מוסא גריר נ' הוועדה המקומית לתכנון - גבעות אלונים

עפ"א (חיפה) 47711-12-23 - מוסא גריר נ' הוועדה המקומית לתכנון - גבעות אלונים מחוזי חיפה
עפ"א (חיפה) 47711-12-23

מוסא גריר

נגד

הוועדה המקומית לתכנון - גבעות אלונים

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פליליים
[09.09.2025]

כבוד השופטת ישראלה קרא-גירון

ערעור על גזר דינו של בית משפט השלום בעכו (כב' השופטת שושנה פיינסוד-כהן) בתיק תו"ב מספר 46641-09-20
מיום 28/09/2023

פסק דין

מבוא

1. עניינו של ההליך כאן הוא ערעור על חומרת העונש שהושת על המערער בפסק הדין של בית המשפט קמא (כבוד
השופטת פיינסוד-כהן) בתיק תו"ב 46641-09-20 שניתן ביום 28/09/2023 (להלן: "פסק הדין"). העונש שנגזר על
המערער הושת במסגרת גזר דין לאחר שהמערער הורשע על פי הודאתו בעבירות של:

א. עד ליום 24.10.2017 שימוש ללא היתר- עבירה לפי סעיף 204(א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
(להלן: "חוק התכנון והבניה"), בנוסחו לפני תיקון 116;

ב. עד ליום 24.10.2017 שימוש בסטייה מתוכנית- עבירה לפי סעיף 204(ב) לחוק התכנון
והבניה, בנוסחו לפני תיקון 116;

ג. מיום 25.10.2017 שימוש אסור- עבירה לפי סעיף 243(ה) ו- (ו) 4(4) ו- (5) לחוק התכנון והבניה;

ד. עבודה ללא היתר- עבירה לפי סעיף 204(א) לחוק התכנון והבניה, בנוסחו לפני תיקון 116;

ה. עבודה בסטייה מתוכנית- עבירה לפי סעיף 204(ב) לחוק התכנון והבניה, בנוסחו לפני תיקון 116.

2. בפסק הדין נגזר דינו של המערער לעונשים כדלקמן:

א. תשלום קנס בסך 100,000 ₪ או 180 ימי מאסר תמורתם, כאשר את התשלום המערער יכול היה לשלם ב-20
תשלומים חודשיים.

ב. חיוב המערער בתשלום כפל אגרת בנייה בסך 1,312 ₪.



ג. הריסת המבנים המתוארים בכתב האישום והפסקת השימוש בהם בתוך מחצית השנה ממועד גזר הדין.

ד. רישום הצו בפנקסי המקרקעין.

ה. חיוב המערער בחתימה על התחייבות כספית על סך 100,000 ₪ להימנע מביצוע עבירה דומה למשך 3 שנים מיום 28/03/2024.

3. על פי העובדות המתוארות בכתב האישום, בעובדותיו הודה המערער כאמור לעיל, החל מיום 1.1.2017 עושה המערער שימוש בשטח מקרקעין המצוי בגוש 12219 חלקות 39 ו-40 בישוב ביר אל מכסור (להלן: "המקרקעין") בשטח של 1,000 מ"ר. ייעוד המקרקעין בחלקו הדרומי הוא למגורים ודרך ובחלקו הצפוני חקלאי ואילו המערער עשה בו שימוש כמגרש למסחר בגרוטאות רכב ללא היתר מאת הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

בנוסף המערער ביצע במקרקעין עבודה ללא היתר מהוועדה המקומית ובסטייה מתוכנית במקרקעין וזאת כאשר הציב במקרקעין מחסן המשמש כמשרד, בשטח של כ- 8 מ"ר; בניית סככה מקונסטרוקציית פלדה בשטח של כ- 8 מ"ר והנחת קונטיינר בשטח של כ- 4.5 מ"ר (להלן: "תיק התכנון והבניה").

4. נטען בערעור כי:

א. נגד המערער הוגשו באותו זמן שני כתבי אישום, האחד בתיק רע"ס 67694-11-19 בעניין ניהול עסק ללא רשיון (להלן: "תיק רישוי עסקים"), והשני בתיק תו"ב 46641-09-20 בעניין תכנון ובניה, שגזר הדין בו הוא מושא הערעור כאן (להלן: "תיק התכנון והבניה").

נטען כי מדובר בעובדות זהות בשני כתבי האישום, לאותה תקופה ובאותו מיקום, כאשר כתב אישום אחד הוגש בגין ניהול עסק ללא רשיון וכתב אישום שני הוגש בגין בנייה ללא היתר ושימוש ללא היתר.

ב. נטען כי בתיק רישוי העסקים הושג הסדר טיעון ונגזרו על המערער עונשים קלים בהרבה מאלו שנגזרו עליו בתיק התכנון והבניה, וזאת ללא סיבה סבירה נראית לעין.

כך נגזרו על המערער בתיק רישוי העסקים העונשים כדלקמן:

1. מאסר על תנאי ל-4 חודשים למשך שנתיים ממועד גזר הדין בתיק רישוי העסקים, כשהתנאי שהנאשם לא יעבור בתקופה זו עבירות של עיסוק בעסק ללא רשיון ויורשע עליהן בדין.

2. קנס בסך 4,000 ₪ או 12 ימי מאסר תמורתו, אשר ישולם ב-8 תשלומים.

3. חתימה על התחייבות כספית בסך 10,000 ₪ להימנע מלעבור עבירת עיסוק בעסק ללא רשיון



למשך שנתיים.

ג. בתיק התכנון והבנייה המערער אמנם הודה במיוחס לו בכתב האישום, ואולם לא נטען בכתב האישום כי מעשי הנאשם פוגעים באפשרות ניצול הקרקע בה עשה המערער שימוש אסור באופן מיטבי. לכן שגה בית המשפט קמא משקבע כך והתעלם מהעובדה שהמערער בסך הכל החנה במקרקעין רכבים וזאת ללא פגיעה בקרקע. כן התעלם מכך כי לא היתה ואין אפשרות אחרת לניצול המקרקעין או תכנון ייעוד שונה להם.

ד. עניין הפגיעה הנטענת גם לא הוכח בבית המשפט קמא בתשריט כלשהו, ולא הוכח באילו חלקים במקרקעין יכולה היתה להיגרם פגיעה בהתחשב בכך שמדובר בקרקע בעלת ייעוד שונה בחלקיה השונים: חלקה נועד לבנייה, חלקה לדרך, וחלקה ייעוד חקלאי. כך לא ברור איזה חלק נפגע מהמיוחס למעשי המערער, וממה.

ה. בית המשפט קמא שגה משלא נתן משקל ראוי לקביעותיו שלו בפסק הדין לפיהם עבירות הבנייה שנידונו בהליך שהוגש נגד המערער זניחות, הקונטיינר שהושם במקום הוסר, וכן ניתן לבסוף רישיון לעסקו של המערער. משכך, העונש שנגזר אינו מידתי ומחמיר בלא פרופורציה. זאת בוודאי בהשוואה לעונש שנגזר בגין אותן עובדות בתיק רישוי העסקים.

ו. היעדר הפרופורציה בין העונשים בתיק רישוי העסקים ובתיק הבנייה פוגע באמון הציבור.

ז. הטענות לעניין הרווח העצום שהפיק המערער משימוש במקרקעין ומשימוש במבנים שניבנו/הושמו בהם ללא היתר כאמור בסעיף 17 לגזר הדין אינו נכון, וכלל לא הוכח. במקום נוהל עסק לאחסון רכבים ישנים לצרכי חילוף, ועסק כזה מניב רווח קטן בלבד.

ח. קביעת הקנס על ידי בית המשפט קמא נעשתה ללא בדיקת נתונים של ממש, ובפועל בית המשפט לא קיבל ההסדר שהושג בין הצדדים, ובהתאמה לא הדרך את המערער נכון עובר למתן הסכמתו להסדר שהושג עמו. בית המשפט התעלם גם מכך שרשות המסים כלל לא פעלה נגד עסקו של המערער שנוהל כדין וקיבל רישיון.

ט. בית המשפט קמא טעה משלא נתן משקל הולם לעובדה שהמערער הודה במיוחס לו, חסך זמן שיפוטי. כמו כן הקנס שהטיל בית המשפט על המערער הוא לא פרופורציונאלי ועלול למוטט את פרנסתו ולפגוע אנושות ביכולתו לפרנס את משפחתו.

5. במענה להודעת הערעור טענה המשיבה כי:

א. במקרה דנן מדובר היה בשימוש אסור שהוא שימוש מסחרי לעסק מסחר בגרוטאות רכב למטרת רווח בשטח של 1000 מ"ר. זאת כאשר הקרקע עליה מתנהל העסק מיועדת למגורים ולדרך, וחלק מיוחד לייעוד חקלאי מיוחד.

ב. בנוסף לשימוש האסור במקרקעין שאינם מיועדים לשימוש מסחרי, הקים המערער במקרקעין, באופן אסור, מבנים: הניח משרד בשטח 8 מ"ר, בנה סככה מקונסטרוקציית פלדה בשטח של 8 מ"ר, והניח באופן קבוע קונטיינר בשטח של 4.5 מ"ר.

ג. אמנם בנייה ללא היתר ועבודה אסורה הן עבירות נלוות לעבירה העיקרית שביצע המערער שהיא שימוש אסור במקרקעין, ואולם המבנים שנבנו באופן אסור נועדו לשרת את העסק המתנהל במקרקעין באופן אסור, ואין להתעלם מכך. לכן מדובר בעבירה חמורה, שחומרתן נלמדת לא רק מביצוע עבירת בנייה ללא היתר אלא גם מהיקפה. זאת כאשר מדובר בהתנהלות, לא מתוך מצוקה כספית, אלא מתוך עשיית דין עצמי ורמיסת החוק.



- גם יש להתחשב בעובדה שמדובר בעבירה נפוצה, קלה לביצוע, תוך עשיית דין עצמי, הנמשכת מאז 2017 ומניבה למערער רווח כספי שהוא פרי עבירה.
- ד. במקרה דנן, גזר הדין שניתן הולם את עקרונות הבניית שיקול הדעת השיפוטי בענישה כנדרש בהוראות חוק העונשין, התשל"ו-1977 (להלן: "חוק העונשין") משום שהוא מקיים יחס הולם בין חומרת מעשה העבירה, נסיבות הנאשם, ומידת אשמתו, לבין סוג ומידת העונש המוטל.
- ה. יש לזכור כי ענישה פלילית בתחום התכנון והבנייה נועדה להגן על עקרונות מוגנים של: שמירה על מדיניות תכנונית; שמירה על בטיחות; קיום שלטון החוק וכיבוד; ומניעת הנאה מפרי עבירה. בהתאם לפסיקה עקבית לאור ערכים מוגנים אלו, יש חשיבות להתגייסות בתי המשפט למלחמת חורמה נגד עבירות תכנון ובנייה הפוגעות בערכים אלו. זאת, במיוחד לאור נפישות, והעובדה שהן מבוצעות אגב עשיית דין עצמי המכרסם באמון הציבור וגורם רווח כספי קל לעברייני המבצע עבירות אלו.
- לעניין זה קיימת פסיקה עקבית בה נקבע כי ענישה הולמת ראוי שתשית חובת שלום קנס גבוה על עברייני, כדי למנוע הנאה מפרי עבירה.
- ו. בגזר הדין כאן, בית המשפט קמא הגשים את כל תכליות הענישה שפורטו לעיל, כאשר עסקינן בבנייה ללא היתר, רחבת היקף, שבוצעה במקרקעין, ובוצע בה שימוש שוטף וארוך. הבנייה עצמה יצרה סיכון בהיעדר אישורים נדרשים לבנייה. אמנם אישור לניהול עסק כן התקבל בדיעבד, ואולם היתר בנייה לא התקבל. בגזר הדין גם ניתן מענה הולם לכך הרווח שנבע לעברייני-המערער מביצוע העבירה עצום ומדובר בעבירת שימוש מתמשכת, תוך פגיעה בעקרון כיבוד החוק.
- ז. העובדה שבסופו של יום קיבל עסקו של המערער רשיון עסק אינה רלוונטית לענייננו. בוודאי כאשר הרשיון הונפק רק בחלוף שנים ממועד גילוי העבירה והגשת כתב האישום. קיומו של רשיון עסק אינו מאיין העובדה שהמערער הודה במיוחס לו כולל בעובדה שבנה והשתמש במבנים שנבנו ללא היתר במקרקעין שייעודם משולב.
- ח. כן יש לזכור שאין כל קשר בין עבירות בתחום רישוי עסקים לבין עבירות בתחום התכנון והבנייה, לא לגבי ענישה ולא לגבי הסדרת העבירות. העובדה שניתן רשיון עסק אינה מאיינת הצורך לבער את נגע העבירות המבוצעות בניגוד לחוק התכנון והבנייה, מה גם שקיימת הוראה חוקית המבהירה כי הסדרת רישיון עסק אינה מאיינת היכולת והחובה לנהל הליכים בהתאם לחוק התכנון והבנייה. משכך, טענות המערער בערעורו מבקשות לפגוע ולרוקן מתוכן הוראת חוק זו.
- ט. מדיניות הענישה מאז כניסת תיקון 116 לחוק לתוקף הינה במגמת החמרה כדי לא לרוקן התכלית החקיקתית שעומדת מאחורי התיקון. יש לזכור כי בגין העבירות בהן הורשע המערער על פי הודאתו, ניתן היה להטיל קנסות גבוהים בהרבה מאלו שהוטלו על המערער בגזר הדין. זאת בהתאם להוראות החוק לאחר תיקון 116 לחוק.
- י. בהתאם לגזרי הדין אליהם הופנה בית המשפט המשקפים מדיניות ענישה בעבירות דומות, בית המשפט קמא גזר את דינו של המערער באופן סביר ומנומק, ולא בחומרה יתרה, ויש להימנע מהתערבות בגזר הדין.
- ניהול ההליכים
6. בירורו של הליך זה השתהה בשל בקשות חוזרות ונשנות של הצדדים לשינוי מועדי דיון לאור מצב המלחמה ומצב החירום ששרר בצפון ישראל, ולאור המתכונת המצומצמת בה עבדו נציגי המאשימה בתקופה הרלוונטית.



בסופו של יום, ולאור מחלת ב"כ המשיבה במועד שנקבע לדיון, הסכימו הצדדים כי תינתן ארכה למשיבים להגיש תשובתם להליך עד יום 10/05/2025 ולאחר מכן תינתן הכרעה בהליך על סמך כתבי טענות וללא צורך בקיום דיון נוסף.

7. ההסכמה הדיונית קיבלה תוקף של החלטה ביום 08/04/2025.

8. בהתאמה, ומאחר שעד מועד כתיבת פסק דין זה לא הוגשה תשובה לתגובת המשיבה, יינתן פסק הדין על סמך החומר שכן הוגש.

דיון והכרעה

9. לאחר שעיינתי בכל החומר הרלוונטי, אני סבורה שדין הערעור להידחות בהסתמך גם על נימוקי התשובה המפורטים בכתב התשובה שהוגש לי, וכך אני מורה. אני סבורה שגזר הדין שנתן בית המשפט קמא נכון, סביר ומנומק, וניתן בהתאם לשיקול הדעת השמור לערכאה המבררת, ואין להתערב בו. אני סבורה שמדובר בפסק דין סביר ומנומק ומידתי, ולא מצאתי ממש בטענות ב"כ המערער כפי שפורטו לעיל.

10. הדבר נכון במיוחד לאור התיאור הנכון של ב"כ המשיבה בתשובתו, את מדיניות הענישה והערכים עליהם היא באה להגן בתחום זה של הליכים בהתאם לחוק התכנון והבנייה. הדבר נכון גם לאור מגמת ההחמרה שמבקש תיקון 116 לחוק התכנון והבנייה לעצב ובענין זה יפה טען ב"כ המשיבה כי קבלת טענות המערער בערעור זה תאיין מגמה זו.

11. יש לזכור, כי עסקינן במערער אשר הודה במיוחס לו בכתב האישום. המערער הודה בשימוש מתמשך בבנייה בלתי חוקית במקרקעין, כאשר מדובר בבנייה שאינה מתאימה לייעוד כל חלקי המקרקעין.

לא מצאתי ממש בטענה כי כתב האישום לא התייחס לעובדה שמדובר במקרקעין שקיימים לגביהם כמה ייעודים בחלקים השונים. משהודה המערער במיוחס לו ומשאין מחלוקת כי המערער עשה שימוש במבנים שנבנו במקרקעין ללא היתר, אין לדרוש כי הענישה תהיה קלה יותר משום שלא הוכח כי הבנייה לא תאמה את כל חלקי המקרקעין על הייעוד השונה בהם.

עסקינן בהודאה כי במקרקעין נבנו מבנים ללא היתר, ונעשה בהם שימוש. לא נטען כי העניין הוסדר ולא נטען כי מדובר בבנייה התואמת את הייעוד. באם רצה המערער להיבנות מהטענה כי חלק מהמבנים שנבנו ללא היתר כן תואמים ייעוד חלק מהמקרקעין היה עליו לטעון ולהוכיח זאת.

אין לקבל טענה כי אי הוכחת עניין זה לאור הודאת המערער בכל המיוחס לו, מחייבת הקלה בענישה. משקיימת הודאה במיוחס למערער בכתב האישום, יש לגזור העונש בהתאם למדיניות הענישה.



12. כך גם הם פני הדברים בנוגע לטענה כי בכתב האישום לא הייתה התייחסות לרווח המופק מהשימוש האסור במקרקעין. משהודה המערער במיוחס לו, לרבות בעובדה כי ניהל עסק במקרקעין לתקופה ארוכה, אין ממש בטענה כי היה על המאשימה להוכיח טיעונה באשר לטיב הרווח המופק מניהול העסק. לו רצה המערער לחלוק על טענות המאשימה/המשיבה בעניין זה, היה עליו לטעון ולהוכיח טענותיו בנושא. טענות המערער כי מדובר היה בניהול עסק לא רווחי של אחסון רכבים ישנים לחלקי חילוף בלבד, נותרה טענה בעלמא, טענה לא מוכחת.

גם לא הוכח שניהול עסק אחסון רכבים לצורך שימוש בחלקי הרכבים כחלקי חילוף אינו עסק רווחי. הערכות המאשימה או בית המשפט קמא בדבר רווח אפשרי שניתן להפיק מניהול העסק, שהמערער הודה כי ניהל במקום, הן סבירות בעיניי ולא הוכח אחרת. ויש לזכור גם, לאחר הערכות בית המשפט קמא בדבר הרווח האפשרי שיכול היה המערער להפיק מפרי העבירה, העונש שהוטל על המערער אינו עונש מקסימלי, ונותר מידתי.

13. גם לא הוכחה הטענה כי הקנס שהוטל על המערער יפגע קשה בפרנסתו ובפרנסת משפחתו. עסקינן בעסק שהתנהל במקרקעין תוך שימוש במבנים שהוקמו ללא היתר, לתקופה ארוכה. אם היה מדובר בעסק לא רווחי, מדוע המשיך המערער לנהלו? ואם באמת השתת הקנס שהשית בית המשפט קמא על המערער יש בו כדי לפגוע אנושות בפרנסתו, מדוע לא הובאה תמיכה או ראיה כלשהי לטענה זו?

14. אשר לטענה כי אין הלימה בין הענישה שהושתה על המערער לאי הרשעתו בעבירה בנסיבות זהות, בהתאם לחוק רישוי עסקים לבין זו שהושתה בהליך בבית המשפט קמא, לא מצאתי ממש בטענה זו. מדובר בהליכים לפי שני תיקים שונים. מטרת הענישה שונה בהליכים על פי שני התיקים, ואין לקבל טענה לפיה ענישה פחותה יותר בהליך לפי חוק אחד, מחייבת ענישה זהה בהליך לפי חוק אחר. צודק בעניין זה ב"כ המשיבה בתשובתו. בענישה בהליכים בהתאם לחוק התכנון והבנייה יש להגן על ערכים אחרים, ומתחם הענישה בהתאם לחוק זה שונה, ובית המשפט קמא פעל לפיו. באם היה ממש בטענות ב"כ המערער ובהליכים על פי חוקים שונים בגין נסיבות דומות, היה צריך תמיד להטיל עונש זהה, או דומה, לא היה ממש או טעם בהוראות חוק העונשין בעניין מתחם ענישה, ולכן לטעמי אין ממש בטענות אלו.

15. גם בפסיקה אליה היפנה אותי ב"כ המשיבה בטיעונו (מצאתי תמיכה למסקנות כאן . אציין כי גזר הדין של בית המשפט קמא אינו נמנה על המקרים החריגים בהם ניכרת סטייה החורגת ממדיניות הענישה הנוהגת. בוודאי כאשר עסקינן בעבירות שרווח כלכלי בצידן, ויש להימנע ממתן אפשרות של עשיית רווח כתוצאה מביצוע עבירה. משכך, אין להתערב בשיקול הדעת של הערכאה המבררת, ואין לאפשר כי ערכאת הערעור תמיר שיקול הדעת של הערכאה המבררת בשיקול דעתה. סיכום

אשר על כן הערעור נדחה.

כספים שהופקדו בקופת בית המשפט, אם הופקדו, יושבו למפקיד באמצעות בא כוחו. גזר הדין של בית המשפט קמא ייוותר על כנו.

ניתן היום, ט"ז אלול תשפ"ה, 09 ספטמבר 2025, בהעדר הצדדים.