

# ת"פ 14573/09 - המחלוקת לאכיפת דיני מקרקעין בפרקליות המדינה נגד מרכז הקרמיקה פולינוי (1990) בע"מ, גבריאל כלפון

בית משפט השלום ברמלה

ת"פ 14573-09-14 , 22131-09-14 המחלוקת  
לאכיפת דיני מקרקעין בפרקליות המדינה נ' מרכז  
הקרמיקה פולינוי (1990) בע"מ ואח'

4981

בפני כבוד השופטת רבקה גלט  
בעניין: המחלוקת לאכיפת דיני מקרקעין  
בפרקליות המדינה נ' מרכז  
ע"י ב"כ, עוז מלטר חורש בשם עוז יעל המשאימה  
מרמור דומב  
נגד  
1.מרכז הקרמיקה פולינוי (1990) בע"מ  
2.גבריאל כלפון  
ע"י ב"כ, עוז גدعון בן אור  
הנאשמים

## 玠 דין

## האישומים

הנאשמים הורשו על פי הودאות בעבודות שני כתבי האישום המתוקנים, בתקים המאוחדים, כך שבכל אחד מן התקים, הורשו בעבורות של שימוש חריג והפרת צו שיפוטי, לפי סעיפים 145, 204 ו-210 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965.

העבירות מתיחסות לשני מבנים סמוכים, 61 ו-62, במושב י"ד רם"מ.

תיאור העבודות בת.פ 14573-09-14 הוא כי הנאשמים ביצעו שימוש במקרקעין שהם קרקע חקלאית מוכרזת, במשק 62, חלק מבנה שנבנה ללא היתר, בשטח של כ-300 מ"ר לצורך משרדים ואולם תצוגה, ובשטח נוסף של כ-2000 מ"ר, לצורך אחסנה פתוחה של קרמיקה וציזוד. כמו כן, הנאשמים הפרו צו שניתן נגדם בתו"ב 70459-02 ובטו"ב 09-1765-10-13 שם נצטו להרום מבנים עד יום 3.12.13, אך נמצא בבדיקות כי לא ביצעו את ההריסה ולא הפסיקו את השימושים.

תיאור העבודות בת.פ 22131-09-14 הוא כי הנאשמים ביצעו שימוש במקרקעין שהם קרקע חקלאית מוכרזת, במשק

עמוד 1

61, מבנים שנבנו ללא היתר, לפי ההחלטה הבאה: בשטח של כ-250 מ"ר- לאחסנה. בשטח של כ-120 מ"ר- לאחסנה. ב-4 מצלות בשטח של כ- 15 מ"ר כל אחת- לצורך אחסנה. בשטח של כ-500 מ"ר- לאחסנה פתווחה של קרמיקה. כמו כן, הנאים הפרו צו שניית נגdam בתו"ב 1756-10-09 שם נצטו להפסיק את השימוש במבנים עד ים 13.3.12.13, אך נמצא ביביקורות כי לא הפסיקו את השימוש, במבנה בשטח של 50 מ"ר ומכלול בשטח של 15 מ"ר.

### ענינה של הנואשת 1

בתו"ב 22131-09-14 הואשנו הנאיםividם ביחיד עם כוכבה הרוש, שהוא בעל המקרקעין. העברות שייחסו להרוש, כללו בנייה של רצפת בטון בשטח של 80 מ"ר, אשר הנואשת טוענת כי רק ביצה הוספה לשכבות בטון קודמת שהיה קודם לכך; הפרת צו בנוגע למבנה בשטח של 500 מ"ר לאחסנה, לגביו ניתן цен עוז ביום 4.5.00; שימוש חורג לאחסנה במבנה הנ"ל וכן במבנה נוסף בשטח של 120 מ"ר לצורך אחסנה; שימוש חורג בשטח של 250 מ"ר לצורך אחסנה פתווחה של קרמיקה.

בענינה של הרוש גיבשו הצדדים הסדרטייען לפיו יוטלו על הנואשת עונשים של קנס והתחייבות, אך נותרו חלקים בשאלת הקנס המתאים לנואשת.

ב"כ הتبיעה עתירה להטלת קנס במתחם שבין 80,000 ל- 250,000 ל"נ, ועוד 250,000 ל"נ, והדגישה כי בענינה של הנואשת חרגה הנסיבות מעתה המקובלות ונמנעה מלהטלה מסר על תנאי בגין הפרת הצו, וזאת אף ורק בשל מצהה הרפואי הקשה של הנואשת. מטעם זה, טענה כי יש לאזן על ידי הטלת קנס מחמיר. ב"כ הנואשת טען כי האחסנה המבוצעת היא לצורך אישי ולא למטרת עסקית, האחסנה הפתווחה הייתה למעשה שיכת למשק השכן, ופלש לשטחה, והוא לא עשה כל רוח מכך. טען כי הנואשת הייתה מנועה בעבר מלקדם הליכי הקשרה לעניין חלק מן השימושים, בשל העובדה שהמשק טרם נרשם על שמה ועל שם בן זוגה, אף לאחר ניהול התיק, קיבל הועדה את התכניות שהגישה, והחל להילך רישי. ציין כי חלק מן השימושים, כבר פנו, בעיקר האחסנה הפתווחה שבוצעה על ידי המשק השכן. ב"כ הנואשת הפנה למצבה הרפואי החיריג, והגיש מסמכים רפואיים, לפיהם הנואשת היא כבת 60, וסובלת ממחלה תורשתית מפושטת ומחלת לב, עברה ניתוחי מעקבים, ארבעה אירופים מוחיים, פריצת דיסק, היוצרות בעורקים בצוואר, ואוטם שריר הלב, וסיבוכים נוספים. זמן קצר קודם למועד הדין עברה הנואשת ניתוח להרחבת העורק הראשי בצוואר, וטרם החלימה. לנואשת יש נכות 100%, וכי כשר. היא אינה עובדת.

בענינה של הרוש קבעתי כי מתחם הקנס ההולם צריך לנوع בין 30,000 ל"נ ועד 120,000 ל"נ. יחד עם זאת, בשל נסיבותה הרפואיות הקשות, ומאחר שהשימושים לא נעשו למטרת מסחרית, מצאתי לנכון להתחשב בנואשת באופן חריג, ועל כן גזרתי עליה קנס כספי בסך 50,000 ל"נ, וחתימה על התחייבות בסך 50,000 ל"נ, להימנע מעבירות לפי סעיף 210 לחוק. כמו כן ציינתי כי הוצאותינו בעבר, עומדים בעינם.

### טיעוני הצדדים

ב"כ הتبיעה טענה כי יש חומרה יתרה בעבירות שבוצעו בקריעת חקלאית, בהיקף נרחב ביותר ולמטרה מסחרית

mobekhet. כמו כן, הפנטה לכך שהפרות הצוויים נמשכות על פני שנים ארוכות, תוך זלזול בוטה בחוק ובצווי בית המשפט. לאור ההלכה כפי שמשמעותו מפסק דין של בית המשפט העליון אליהם הפנטה, טענת התביעה כי במקורה הנדון שבו מדובר בהפרת צווים שנייה, יש לגזר קנסות גבויים משנగזרו על הנאים בתיק הקודם, היינו: קנסות בסכום גבוה מ-300,000 ₪. לדעת התביעה מתחם הקנס ההולם נע בין 400,000 עד 600,000 ₪ לשני הנאים ייחודי. כמו כן עותרת התביעה להטלת התcheinבות, וכן מסר על תנאי בגין לנאים 2.

ב"כ הנאים טוען כי השימושים פסקו זה מכבר, בשנת 2014, עוד לפני הוגש כתב האישום, זאת לאחר שהנאים מצאו מקום חילופי לעסקם. טוען כי התביעה מתנהלה כלפי הנאים באופן מוקדם, בכך שלאחר מתן גזר הדין הקודם, ביום 3.9.13, הוגש מצדם ערעור על גזר הדין, אך בהסכמה התביעה ניאתו הנאים לחזור בהם, לאחר שהוסכם כי יוכלו להגיש בקשה להארכת מועד צווי הריסה, לפי סעיף 207 לחוק. למרות ההסכמה, ובעוד מתנהל הלין להארכת המועד, נערכה ביקורת במרקען והוגשו כתבי האישום הנוכחים. נסיבות אלה, מגבשות לדעת הנאים טענה להגנה מן הצדק שיש לה משקל בבוא בית המשפט לגזר את הדין. עוד טוען כי הנאים אינם מזוללים בחוק, ובבית המשפט, שהרי עזבו את המקום. כמו כן, יש לחת בحساب כי היתריהם לא ניתנו, אך בשל עיכובים טכניים הנעוצים לצורך להסדר רישום הזכויות, במסגרת ירושת משפטת בעליים, אך כיום הסיכויים להכרה גבויים, כעולה ממכתב המהנדס שהוגש. הנאים טוענים כי הם שרוים בחובות גבויים וכי אשתו של הנאשם 2 חלה ומוטפלה באופן מתמשך. לסיום, מפנה ב"כ הנאים לקרים אחרים שבהם נגזרו קנסות נמוכים בהרבה מן הסכום שעותרת לו התביעה, לרבות עניינה של הנאתם 1, וambilקש להאריך תוקף צווי הריסה.

היות שבעצם הצדדים חולקים אך ורק בנוגע לגובה הקנסות שיטלו, אני רואה לנכון למקד את הדיון בקביעת מתחם גובה הקנס.

### מתחם הקנס ההולם

אין מחלוקת על כך שהנאים ביצעו את השימושים למטרת מסחרית, במרקע חוקליות, וכן הפכו צוים שיפוטיים. על עבירות שימוש והפרת צוים בנסיבות שכאה, אמר בית המשפט העליון בראע"פ 2330/09 נסטרדמוס נ' ועדת מקומית חבל מודיעין (ນבו מיום: 9.6.09):

**בתי המשפט מחויבים להיאבק בתופעה פסולה זו של בנייה בלתי חוקית ושימוש פסול במרקען  
שיועדה חוקלי לשימושים מסחריים. המוטיבציה לביצוע עבירות אלו הינה כלכלית, ומשכך הדין  
הראוי להילחם בתופעה ולהרתו באופן אפקטיבי את העוררים עבירות אלו בפועל ובכוח, הינה  
על ידי השטה של קנסותכבדים אשר יש בהם כדי לאין את הרוח הטמון להם מהתנהגותם  
האסורה ולהבטיח תשלום קנסות אלו על ידי קביעת עונש מסר מרתייע חלף הקנס.**

בעניין חומרתה של הפרת צו שיפוטי, נאמר בע"פ (ח) 1090/06 מחוזית נ' אחמד (28.2.07):

סבירוני כי בעבירות של אי קיום צו שיפוטי אין מדובר בעבירות שעוניין תכנון ובניה בלבד אלא בעבירות נגד מערכת המשפט וכן יש לגזר עונשי מסר. המקנה הנוחי סוטה באופן קיצוני ממדייניות ענישה  
ראיה ופגע באינטרס הציבורי המובהק, כי צוין בית-המשפט יקיים הלהקה למעשה. אי קיום צו שיפוטי

יורד לשורשו של שלטון החוק ושל תורה מתקנת ואין כל דופי בהטלה מסר גם בעבירה ראשונה, מה גם כshedover בהפרה שנמשכה שנים רבות.

ראיה:

רע"פ 3857/06 מוחמד דלק נ' מדינת ישראל, תק-על 2006(4), 534;  
ע"פ 6720/06 ישראל דהרי ואח' נ' מדינת ישראל ואח', תק-על 2006(3), 2922, עמ' 2928  
רע"פ 2809/05 גבריאל טסה נ' מדינת ישראל, תק-על 2005(2), 2063.

עוד נאמר באותו עניין בע"פ 759/05 אבו קאסם נ' ה' המחויזת צפון (15.7.09)

אכן, העירות שבערו המערערים, עבירות חמורות הן. הם עשו דין לעצםם, בנו בנייה נרחבת, ללא היתר, על קרקע המיועדת לשמרות טבע, תוך שהם מפירים בראש גלי צוים שיפוטיים.

אין צורך להזכיר מיללים הרבה על הפגיעה הקשה שלטון החוק, הנגרמת כתוצאה מהפרות בוטות של חוקי התכנון והבנייה, אשר הופכים למרמס בידי רבים. בייחוד רב הנזק מתנהוגותם של אלו אשר לבם גס בצוים השיפוטיים המופנים כנגדם, והם מפירים אותם ללא היסוס, ותוך תקווה כי בסופו של יומץ ליליו להתחמק מאיימת הדין.

הסכנה חמורה הינה שזרות זו של שלטון החוק אינה נותרת נחלתם של עבריני בנייה בלבד, אלא שהיא מחלחלת לתחומיים אחרים של החיים, ווסף מי ישורנו.

בעניין זה, נשואות העיניים כולן לעברו של בית המשפט, הן עני אל המכבים את החוק ונוהגים על פיו והן העבריינים אשר לבם גס בחוק, ואלו גם רואים לכך כי בית המשפט יאמיר את דברו בצורה ברורה בסוגיה זו. בעניין זה, אמרה מהוסת או כפל לשון אינם משרתים את המטרה. לא די באמירה נורמטיבית כי עבירות התכנון והבנייה ועירות צוים שיפוטיים, עבירות קשות הן, שפגיעתם קשה שלטון החוק, אם לא נלוות אליהן גם ענישה ממשועות התואמת את חומרתן.

אכן, עונש קשה גזר בית המשפט קמא על המערערים. ארבעה חדש מסר בפועל אינם עניין של מה בכרך כלל וכלל, אך גם העירות אותן ביצעו המערערים עבירות קשות הן, וראו היה לגוזר בגין עונש של מסר בפועל, וכן מסר על תנאי, ואין מקום להתערב ברכיב זה של העונש.

ברע"פ 8701/08 וויש נ' הוועדה המחויזת לדמים (נבו מיום: 3.6.09) הורשעו הנאים בעירות של בנייה ושימוש חריג, וכן הפרת צוים. העירות התייחסו למגנים בשטח של כ-2730 מ"ר, בקרקע חקלאית. בית המשפט העליון אישר את גזר דיןו של בית המשפט לעניינים מקומיים אשר לפיו הוטלו על הנאים קנסות בסך כולל של 467,000 ל". על חלק מן הנאים, שהורשעו בעירות השימוש בלבד, הוטל קנס בסך 134,000 ל". בדוחתו את הערעור שהוגש על ידי הנאים קבע בית המשפט העליון כי הקנסות שהוטלו מוצעים בגדוד הסביר, שכן הם נמוכים מאד לעומת סך כל הקנסות היומיימש שהייתה בית המשפט מוסמך להטיל במקרה זה.

מן האמור עולה כי מקום בו מדובר בשימוש נרחב, בקרקע חקלאית, למטרות מסחריות, אין בית המשפט נרתע מלhetil עונשים מחמירים, הכוללים גם מרכיב של קנסות גבוהים, אשר יבטאו את הפסול שבଉירות. סכומי הקנסות,

מושפעים כਮובן, מן הרוחחים שנצברו תוך ביצוע העבירות.

בעמ"ק 31164-02-10 מד"י נ' לוי (23.5.12), דובר בשימוש חורג בהיקף של כ-3400 מ"ר, לצורך ניהול סופרמרקט ואחסנה. הוטלו קנסות בסך 250,000 ₪ על כל אחד משני הנאים.

ברע"פ 1352-09 קיבוץ עולים נ' מד"י (4.6.09) הורשע הנאשם בשימוש חורג לצורך מוסף, בשטח של 345 מ"ר. הוטל קנס בגין 200,000 ₪, שנותר על כנו גם לאחר ערעור לבית המשפט העליון.

בע"פ (ב"ש) 4544/07 בוארן נ' ו' מחוזית דרום (2.4.08) הורשע הנאשם בבניה ושימוש חורג של סככת איסכורת בשטח כולל של 1100 מ"ר וניהול עסק למסחר מתקנות. הוטל קנס בגין 200,000 ₪, שנותר על כנו לאחר ערעור.

ברע"פ 6665/05 מריסטה נ' מד"י (17.5.06) הורשע הנאשם בבניה ללא היתר ושימוש חורג בקרקע חקלאית, בגין שבנה מבנה למגורים בשטח של כ-500 מ"ר. בית משפט השלום הוטל קנס בסך 100,000 ₪. הקנס הוכפל בבית המשפט המחוזי, ונותר על כנו לאחר ערעור בית המשפט העליון.

יש לשים לב כי כל החלטות שהובאו כאן, עניין בשימוש חורג או בנייה אסורה, אך לא נידונו בהן עבירות של הפרת צוים. בשונה מכך, בענייננו, נספות עבירות הפרת הצוים, על החומרה הקיימת מילא. גם יש לזכור כי עניין לנו בהפרת צוים בפעם השנייה.

בגזר הדין שנתי בעניינים של הנאים בתיק הקודם, צייתי את החומרה שבعبادות, נוכח הפרות הצוים המתחשכות, וקבעתי כי מתחם העונש ההולם נع בין 100,000 ₪ ל-500,000 ₪. לאחר זאת, הטלתי על הנאשם קנס כספי ביחיד וליחוד, בסך 300,000 ₪. כיום, הנسبות חמורות פיימה, ודבר זה צריך למצוא את ביטויו בגין הקנס.

הנאים מפנים לכך שהשימושים כבר פנו בשנת 2014, לפני הוגש כתב האישום. בעניין זה, נאמר ברע"פ 1759/09, סמאל נ' מד"י (1.3.09):

**גם אם סילק המבקש את הבניה האסורה בעצמו, הוא עשה זאת לאחר שימוש תקופה ארוכה הפר את צו בית המשפט, ולפיכך אין בביטול הצעו עתה כדי להצדיק הקללה בעונש.**

למרות האמור, אני נכוна להתחשב במידה מסוימת בפינוי השימושים, לנוכח ההתנהלות שהיתה בין הצדדים, עת הסכימו לחזור בהם מן הערעור, לצורך קבלת הארכת המועד להריסה, ולא צפו כי יוגשו נגדם כתב האישום לטענתם. מצד שני, יש לשים לב כי לצד העובדה שפונו השימושים, לא בוצעה ההריסה עד היום.

אני מקבלת את הטענה שיש להטיל על הנאשם קנס דומה לזה שהוטל על הנאתמת ההורש. מעבר לעובדה שבעניינה לא היה מדובר בשימושים מסחריים, חלו שם נסיבות רפואיות קשות ביותר, שאין רלוונטיות בעניינים של הנאים.

לאור מכלול הנسبות והפסיקה אליה הופנית, אני קובעת כי מתחם העונש ההולם שיש להטיל על כל אחד מן הנאים נع בין 100,000 ₪ ל-600,000 ₪.

### העונש המתאים לנאים

עמוד 5

כל הזכויות שמורות לאתר פסק דין - [verdicts.co.il](http://verdicts.co.il)

הנאשمت 1 היא חברה בע"מ, אשר מצאה סוף כל סוף משכנן אחר, ופינתה את השימושים מן המקרקעין. בעניינה לא קיימות נסיבות יהודיות, מעבר לקשי הכלכלי ממשחק מדף החשבון שהוגשו כראיה לעונש.

יש להתחשב בעברת הפלילי של הנאשמת, שהורשעה בפני בעבר, כמתואר לעיל, על כן בעניינה אני רואה לנכון להטיל קנס במרכז המתחם שקבועתי.

הנאשם 2 הוא בעלייה של הנאשמת 1, ואף הוא נושא עבר פלילי בעברות זהות, כמתואר לעיל. בעניינו לא נתען לנסיבות חריגות, למעט המצב הכלכלי הקשה. כמו כן, אוחש במחלה אשתו.

לאחר כל זאת, אני גוזרת את העונשים הבאים:

**על הנאשمت 1:**

- א. קנס כספי בסך 200,000 ₪, אשר ישולם ב-24 תשלומים חודשיים שווים ורכזופים, החל מיום 1.7.16 ובכל 1 לחודש עוקב. לא ישולם תשלום במועדו, תעמוד היתרה לפירעון מיידי.
- ב. חתימה על התchiaבות בסך 400,000 ₪. ניתנת ארכה לחתימה, עד יום 5.6.16.

**על הנאשם 2:**

- א. 3 חודשים מאסר על תנאי לשמשך שנתיים מהיום והתנאי הוא שלא יבצע עבירות לפי חוק התקנון והבנייה.
- ג. קנס כספי בסך 200,000 ₪ או 100 ימי מאסר תמורה. הקנס ישולם ב-30 תשלומים חודשיים שווים ורכזופים, החל מיום 1.7.16 ובכל 1 לחודש עוקב. לא ישולם תשלום במועדו, תעמוד היתרה לפירעון מיידי.
- ד. חתימה על התchiaבות בסך 400,000 ₪. לא יחתום, יאסר לשמשך 7 ימים.

הצוויים שניתנו עומדים בעינם.

זכות ערעור לבית המשפט המחויז תוך 45 ימים.

ניתן היום, כ"א אייר תשע"ו, 29 Mai 2016, בנסיבות הצדדים.