



## ת"פ 50156/10/14 - מדינת ישראל נגד חוה אונגר, יונה ויסמן, מתן אירועים בע"מ, אמיר לוי

בית משפט השלום בכפר סבא

ת"פ 50156-10-14 מדינת ישראל נ' אונגר ואח'

לפני כבוד השופט אביב שרון

בעניין: מדינת ישראל

ע"י ב"כ עו"ד עפרה אורנשטיין

נגד

1. חוה אונגר

ע"י ב"כ עו"ד רנאטו יאראק

2. יונה ויסמן - הליך בוטל עקב אי איתור

3. מתן אירועים בע"מ - נדונה

4. אמיר לוי - נדון

### גזר דין (נאשמת 1)

1. הנאשמת הורשעה לאחר שמיעת הראיות בעבירה של שימוש בקרקע חקלאית ללא היתר ובניגוד לתכנית, בניגוד לסעיף 204(א)(ג) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 יחד עם סעיף 208(2)(3) לחוק [כנוסחם בעת ביצוע העבירה]. על פי הכרעת הדין הנאשמת בעלים של קרקע חקלאית מוכרזת צפונית למושב חרונים ובני ציון. ביום 18.5.09 השכירה הנאשמת את הקרקע לנאשם 2, וזה ביום 29.2.12 השכיר את המקרקעין לנאשמים 3 ו-4 בשכירות משנה. במועד שלאחר 1.5.12 בנו נאשמים 3 ו-4 במקרקעין את המבנים הבאים - בריכת שחיה בשטח של כ-63 מ"ר וסביבה דק עץ וגדר מעץ; דק עץ המשמש לרחבת ריקודים; גשר תאורה; בר משקאות מעץ; הצבת אבני מדרך ובני מדרגות; הצבת מכולה המשמשת לתאי שירותים; דק עץ בחזית מבנה ישן המשמש לאחסנת ציוד לגן האירועים. נקבע בהכרעת הדין שבשנים 2013 ו-2014 עשו הנאשמים שימוש במקרקעין ובמבנים עליהם כגן אירועים, כשנאשמים 3 ו-4 מפעילים את גן האירועים, תחילה כמקום למסיבות של חיילות וחיילים ולאחר מכן כגן אירועים לבר מצוות וחתונות. עוד נקבע בהכרעת הדין שבעלה של הנאשמת והנאשמת היו מודעים - או לכל הפחות עצמו עיניהם - לעובדה שבמקרקעין פועל גן אירועים, כאמור, ולא נקטו בכל האמצעים הנאותים לקיום החוק והתקנות.



2. לשלמות התמונה יצוין כי ביום 23.3.17 בוטל כתב האישום כנגד נאשם 2 בשל אי איתורו.

עוד יצוין כי ביום 15.11.17 נגזר דינם של נאשמים 3 ו-4, אשר הודו בכתב אישום מתוקן במסגרת הסדר דיוני, לקנס כולל של 28,000 ₪ לצד רכיבי ענישה נלווים מהנימוקים המפורטים בגזר הדין.

3. ב"כ המאשימה הפנתה לנסיבות המחמירות שבביצוע העבירה על ידי הנאשמת, כאשר לטענתה לפי חוזה השכירות שנחתם בין הנאשמת לנאשם 2 קיבלה הנאשמת מנאשם 2 דמי שכירות של \$1,300 לחודש על פי שער יציג של 3.95 ₪, דהיינו סך של 61,620 ₪ לשנה (וסה"כ עבור 6 שנות שכירות כ-370,000 ₪); על פי עדותו של נאשם 4 התקיימו בתקופה הרלוונטית כ-60 אירועים במקום; הנאשמת ובעלה לא עשו כל מאמץ כדי לסלק את נאשם 4 מהמקרקעין גם לאחר שבעלה של הנאשמת נחקר באזהרה ביום 13.3.14; רק לאחר הגשת כתב האישום החלו הנאשמת ובעלה לנסות ולהוציא את נאשם 4 מהמקרקעין באופן נמרץ בשל חששם מההליך הפלילי; העבירה שביצעה הנאשמת היא עבירה כלכלית, עבור בצע כסף, ועל כן יש להחמיר בעונשיהם של מי שפוגעים במשטר התכנוני ומאפשרים פעילות הנוגדת את ייעוד המקרקעין תמורת תשלום; על סמך פסיקה שהגישה ביקשה ב"כ המאשימה לקבוע מתחם עונש הולם, בנוגע לקנס, הנע בין 80,000 ₪ ל-300,000 ₪, הפנתה להוראות תיקון 116 לחוק התכנון והבניה לגבי החמרת הקנסות וטענה שהגם שהעבירה בוצעה טרם כניסתו של התיקון לתוקף, הרי שיש להשית ענישה מחמירה ברוח התיקון והפסיקה. את עונשה של הנאשמת ביקשה ב"כ המאשימה למקם מעל לרף התחתון לו עתרה, כך שיוטל עליה קנס כספי בסך 100,000 ₪. התובעת הפנתה לנסיבות לקולא שאינן קשורות בביצוע העבירות - טובת ההנאה שקיבלה הנאשמת, ככלות הכל, אינה כה גבוהה; הנאשמת ובעלה פעלו על מנת להפסיק את השימוש במקרקעין ולסלק את נאשם 4 מהמקום לאחר הגשת כתב האישום ואף נקטו צעדים משפטיים שהביאו להפסקת ביצוע העבירות על ידו; נסיבותיה הרפואיות של הנאשמת קשות, כפי שעלה מהמסמכים שהוגשו במהלך שמיעת הראיות. ב"כ המאשימה התייחסה לעונש המקל, יחסית, שהוטל על נאשמים 3 ו-4 וטענה שאין לגזור ממנו גזירה שווה לעניינה של הנאשמת, שכן הנאשמת, כבעלת המקרקעין, היא "העבריינית העיקרית" וכן, בעניינה של נאשם 4 התקיימו נסיבות חריגות וקשות שאינן מתקיימות בעניינה של הנאשמת כגון: הסתבכות בחובות לשוק האפור, עיקול דירת מגורי הוריו עקב כך, הליך גירושין, תשלומי מזונות והגעה למצב של חדלות פירעון.

4. ב"כ הנאשמת הפנה לנסיבותיה האישיות של הנאשמת, לבעיות הרפואיות ממנה היא סובלת ולעובדה שעברה תאונת דרכים ונזקקה לניתוחים. הוא הדגיש שמדובר באשה נורמטיבית, נעדרת עבר פלילי מכל סוג ומין שהוא, אשר עבדה למחייתה טרם יציאתה לגמלאות ועצם ההרשעה מהווה ענישה כבדה עבורה. ב"כ הנאשמת הפנה לחלוף הזמן מאז ביצוע העבירה ולעיוני הדין שנגרם לנאשמת, שלא באשמתה. נטען כי מדובר במקרה ייחודי ולא באחד מאותם מקרים "קלאסיים" המוכרים בפסיקה העניפה הדנה בהפעלת גני אירועים במקרקעין שיעודם חקלאי. כאן הוכח שלנאשמת לא היה כל קשר לנאשמים 3 ו-4 ונאשם 4 אישר שראה אותה לראשונה באולם בית המשפט במעמד מסירת עדותו; הנאשמת הואשמה והורשעה בעבירה של שימוש ללא היתר ולא בעבירה של בניה ללא היתר, כפי שהואשמו נאשמים 2-4; מהכרעת הדין עולה שהנאשמת "עצמה את עיניה" כלפי האפשרות שנאשמים 3 ו-4 עושים שימוש במקרקעין להפעלת גן אירועים. אמנם עצימת עיניים או ידיעה מספיקים להרשעה בדין אך חומרת ההתנהגות פחותה לענין העונש; הנאשמת ובעלה קיבלו מנאשם 4 סך של 10,000 ₪ (עבור "הוצאות משפטיות") ו-18,357 ₪ (עבור "החזר הוצאות צריכת חשמל") בלבד ולא הפיקו רווח כלכלי מהפעלת גן האירועים. ב"כ הנאשמת הפנה לנסיבות הפיתוי מצד נאשם 4 להמשיך ולהפעיל את גן האירועים במקרקעין "תמורת" הטיית עדות לטובת הנאשמת (נ/1), הצעות שנדחו על ידי הנאשמת ובעלה. הודגש שבטעם נאשם 4 המשיך פעילותו העבריינית לאחר הגשת כתב האישום



הרי שהנאשמת ובעלה פעלו להפסקת הפעילות ואף סיפקו ראיות (תצהיר, תצלומים, תלונות למועצה האזורית) למאשימה כנגד נאשמים 3 ו-4 שהיו, מבחינת הנאשמת ובעלה, מסיגי גבול. נכון שבעלה של הנאשמת ניסה להסדיר את פעילות גן האירועים ואף ניגש עם נאשם 4 לייעוץ תכנוני ומשפטי לפני הפינוי, אך מדובר במעשה לגיטימי שממילא הופסק לאחר פגישה אחת אצל עורך הדין. לטענת ב"כ הנאשמת הנאשם 4 הוא העבריין העיקרי, שכן הוא זה שביצע את הבניה הבלתי חוקית, הוא זה שהפעיל את גן האירועים והוא זה שגרף לכיסו רווחים נאים ואף השקיע במקום כמיליון ₪. בנסיבות אלה, ומשהוטל עליו ועל החברה שבבעלותו קנס כספי בסך כולל של 28,000 ₪, הרי שיש להטיל על הנאשמת קנס כספי בשיעור נמוך בהרבה, ולכל היותר בשיעור של מחצית מהקנס שהוטל על נאשמים 3 ו-4.

## דין והכרעה

5. הפסיקה הדנה במדיניות הענישה בעבירות על חוק התכנון והבניה, כאשר מדובר בהפעלת גני ארועים במקרקעין המוכרזים כקרקע חקלאית, מוכרת וידועה והיא מדברת על שמירה על שורה של ערכים חברתיים מוגנים, וביניהם: הקפדה על קיום המשטר התכנוני על מנת שלא ליצור כאוס תכנוני; שמירה על שלטון החוק וסדרי החיים הנאותים במרחב התכנוני; קבלת אישורים לבניה חריגה או לשימוש חריגים מאת הרשויות המוסמכות במקרים של בקשות לרשיון עסק (כיבוי אש; משטרת ישראל; משרד הבריאות; המשרד להגנת הסביבה; ומחלקת רישוי עסקים) על מנת לשמור, בין היתר, על בטיחותם וביטחונם של המשתמשים במקרקעין; מניעת השאת רווחים קלים תוך שימוש שלא כדין במקרקעין ובניגוד לייעודן החוקי; ועוד.

על פי פסיקת בית המשפט העליון ובתי המשפט המחוזיים, יש להשית עונשים כבדים על מבצעי העבירות, הבאים לידי ביטוי בהטלת קנסות גבוהים. הסיבה לכך היא שהעבירות הנדונות הן עבירות כלכליות לכל דבר וענין כך שמבצעייהן מעוניינים להגדיל רווחיהם על ידי שימוש בלתי חוקי בקרקע שבבעלותם. הטלת קנסות כבדים תהפוך את ביצוע העבירות לבלתי כדאית מבחינה כלכלית, מחד, ומאידך, תוציא את ה"גזל" מפי העבריין. ראה לענין זה, ע"פ 2330/09 נוסטרדמוס מסעדות בע"מ ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה - חבל מודיעין (9.6.10), שם נאמר -

**"בתי המשפט מחויבים להיאבק בתופעה פסולה זו של בנייה בלתי חוקית ושימוש פסול במקרקעין שיעודה חקלאי לשימושים מסחריים. המוטיבציה לביצוע עבירות אלו הינה כלכלית, ומשכך הדרך הראויה להילחם בתופעה ולהרתיע באופן אפקטיבי את העוברים עבירות אלו בפועל ובכוח, הינה על ידי השתתה של קנסות כבדים אשר יש בהם כדי לאיין את הרווח הטמון להם מהתנהגותם האסורה ולהבטיח תשלום קנסות אלו על ידי קביעת עונש מאסר מרתיע חלף הקנס".**

וכן רע"פ 189/14 מודלג' נ' מדינת ישראל (3.3.14) שם נאמר -

**"כפי שנקבע לא אחת, עבירות התכנון והבניה הפושות בארצנו, הגיעו לכדי רמה של "מכת מדינה", דבר המחייב נקיטת יד קשה נגד העבריינים. יפים, לענין זה, דברי השופט ס' גובראן ברע"פ 6665/05 מריסאת נ' מדינת ישראל (17.5.2006): 'על העונש שנגזר על מי שמורשע בעבירות נגד חוקי התכנון ובניה לשקף את חומרת המעשים והפגיעה בשלטון החוק ולשמש גורם הרתעה נגדו ונגד עבריינים פוטנציאליים, במטרה להפוך את ביצוע העבירות לבלתי כדאיות מבחינה כלכלית. כבר נפסק בעבר, כי בתי-המשפט מצווים לתת יד למאבק בעבירות החמורות בתחום התכנון והבניה, שהפכו לחזון נפרץ בימינו'".**



6. בעניינו, לצורך קביעת מתחם העונש ההולם התחשבתי באלה - אמנם חוזה השכירות בין הנאשמת לנאשם 2 הוא משנת 2009 ובניגוד לעדותו של בעלה של הנאשמת, לפיה הבין שנאשם 2 עתיד לגדל במקרקעין גידולים חקלאיים, מדבר הסכם השכירות על "הפעלת עסק" (גם אם "חוקי" על פי המוצהר), אך מהראיות שהובאו במשפט (עדויות של נאשם 4, דו"ח ביקור באתר (ת/1) ותצ"א (ת/2)) עולה כי הבניה הבלתי חוקית במקרקעין בוצעה סביב תאריך 22.5.13, כך שלא ניתן לומר שכל דמי השכירות שקיבלה הנאשמת מנאשם 2 היו נגועים באי חוקיות כטענת המאשימה; מעדותו של נאשם 4 עולה כי המקום הופעל מסוף שנת 2013, כאשר בתחילה נערכו מסיבות לחיילות וחיילים ורק בהמשך נערכו בר מצוות וחתונות. יחד עם זאת, לא ניתן להתעלם מהעובדה שהתקיימו במקרקעין עשרות ארועים; כתב האישום הוגש בחודש אוקטובר 2014 ואין חולק שלאחר הגשתו פעלו הנאשמת ובעלה להפסיק את הפעילות הבלתי חוקית ולהוציא את נאשם 4 מהמקרקעין, אשר הפך, בינתיים, למסיג גבול מבחינתם; הנאשמת לא נטלה חלק אקטיבי בניהול גן האירועים (היא כלל לא הכירה את נאשם 4) ולא הוכח קשר ישיר בין הרווחים שהופקו מאותם אירועים לתמורה שהועברה לנאשמת; התנהלותה של הנאשמת, על פי הכרעת הדין, אופיינה ב"עצימת עיניים" לכל הפחות, ובכך שלא נקטה בכל האמצעים הנאותים להפסקת העבירות שבוצעו על ידי נאשמים 3 ו-4, זאת להבדיל ממעורבות אקטיבית ובידיעה מלאה; הנאשמת הואשמה והורשעה בעבירה של שימוש ללא היתר ולא בעבירה של בניה ללא היתר.

7. בנסיבות אלה, נראה שהפסיקה שהגישה ב"כ המאשימה כוללת נסיבות מחמירות יותר ביחס למעשיה של הנאשמת ומכאן הקנסות הגבוהים, יחסית, שהוטלו על הנאשמים שם. כך, לדוגמה, בתיק תו"ב (אי') 7130-07-13 **מדינת ישראל נ' ריף רך נכסים בע"מ** (11.9.15) דובר בנאשמת שהפעילה בעצמה מסעדה וערכה אירועים במקרקעין, והמשיכה את ביצוע העבירות גם לאחר שניתנה לה התראה, לאחר שהוגש כנגדה כתב אישום ואף לאחר מתן הכרעת הדין המרשיעה בעניינה; בע"פ (ב"ש) 4545/07 **אהרון נ' מדינת ישראל** (20.1.08) דובר במי שהקים במקרקעין שייעודם לחקלאות מבנה בלוקים בשטח של 168 מ"ר, סככה בשטח של 636 מ"ר וסככת איסכורית נוספת בשטח של 324 מ"ר לצרכי חנות ומחסני אחסון למוצרי פלסטיק ונייר, תוך שנקבע כי המערער "עשה כל שניתן היה לעשות כדי להשהות את ניהול המשפט ואת מתן פסק הדין... נחל 'הצלחה'... והפיק כתוצאה מכך רווחים גדולים"; ובע"פ (ב"ש) 6196/09 **אילת נ' ועדה מחוזית לתכנון ובניה מחוז דרום** (6.7.09) דובר במערער שהורשע בביצוע עבירות של ביצוע עבודה או שימוש במקרקעין בכך שבנה מסעדה במקרקעין שייעודם חקלאי, הפעיל אותה משך כ-4 שנים והמשיך להפעילה גם לאחר שבקשתו לעיכוב ביצוע גזר הדין נדחה, כשלענין זה קבע בית המשפט ש"מתוך זלזול בחוק, המשיך המערער ועשה שימוש שלא כדין במבנה לצרכים מסחריים שנים ארוכות".

8. לאור האמור לעיל, אני קובע שמתחם הקנס ההולם את נסיבות ביצוע העבירה, כמפורט לעיל, נע בין עשרות אלפי שקלים ל-200,000 ₪.

9. את עונשה של הנאשמת החלטתי למקם קרוב לרף התחתון של המתחם, זאת מהטעמים הבאים - הנאשמת ובעלה פעלו להפסקת ביצוע העבירות על ידי נאשם 4, ובכלל, סמוך להגשת כתב האישום; אמנם הנאשמת בחרה לממש זכותה ולנהל משפט הוכחות, אך לא ניתן לומר שהנאשמת פעלה לדחות את ההליכים המשפטיים או להאריכם וניהול הגנתה היה ענייני; הנאשמת נעדרת עבר פלילי ותפקדה באופן נורמטיבי כל שנותיה; מצבה הרפואי של הנאשמת אינו תקין כמפורט במסמכים הרפואיים שהוגשו במשפט; סעיף 40ח' לחוק העונשין, תשל"ז-1977 קובע כי בית המשפט "יתחשב במצבו הכלכלי של הנאשם לצורך קביעת מתחם הקנס ההולם". לאור הוראת חוק זו, נגזר על נאשמים 3 ו-4



קנס כספי **מתון ביותר**, בסך כולל של 28,000 ₪, בשל נסיבותיו האישיות המורכבות של נאשם 4 ומצבו הכלכלי הקשה (ראה בעמ' 35 לגזר דינו) - מצב כלכלי שאינו מתקיים בעניינה של הנאשמת, אשר במהלך המשפט נחשף שבבעלותה נכסי נדל"ן המניבים הכנסה נאה. על כן, אין לדבר בענייננו על כלל אחידות הענישה במובנו הצר, אם כי מובן שינתן משקל לגזר הדין שניתן בענייניו של נאשם 4 על מנת שלא יוצר פער בלתי סביר בענישה או כזה שיביא לעיוות דין לנאשמת.

10. לאור האמור לעיל, אני גוזר על הנאשמת את העונשים הבאים:

א. קנס כספי בסך 40,000 ₪ או 30 ימי מאסר תמורתו. הקנס ישולם ב-20 תשלומים חודשיים, רצופים ושווים, החל ביום 15.1.19. לא ישולם תשלום במועד יעמוד מלוא הסכום לפירעון מיידי.

ב. אני מחייב את הנאשמת לחתום על התחייבות בסך 50,000 ₪ להימנע מלעבור את העבירה בה הורשעה למשך שנתיים מהיום. לא תחתום הנאשמת על התחייבות כאמור תיאסר למשך 10 ימים. ההתחייבות תיחתם בתוך 7 ימים מהיום.

זכות ערעור לבית המשפט המחוזי מרכז בתוך 45 ימים.

**ניתן היום, ל' חשוון תשע"ט, 08 נובמבר 2018, במעמד ב"כ הצדדים (הנאשמת נעדרת באישור).**