



עפ"א (חיפה) 25-07-28512 - מגידו שירותי שמירה בע"מ נ' מדינת- ישראל

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פלייט

עפ"א 25-07-28512 מגידו שירותי שמירה בע"מ נ' מדינת ישראל
תיק חיצוני:

בפני כבוד השופט זיו אריאלי

המערכת: מגידו שירותי שמירה בע"מ

- נגד -

המשיבה: מדינת-ישראל, הרשות לאכיפה במקרקעין

פסק דין

1. לפניי הודעת ערעור על פסק דין שניתן על ידי בית משפט השלום בחיפה ביום 26.5.25 [תפ"ב 11255-08-21], ובמסגרתו הורשעה המערערת בעבירה שיוחסה לה בכתב האישום, וכן הושת עליה קנס בסך 700,000 ₪, נוסף על צו הריסה למבנים מושא כתב האישום.

2. אקדים ואציין: מלכתחילה הופנתה הודעת הערעור הן להכרעת הדין והן לגזר הדין. ביום 22.10.25 התקיים דיון בו נשמעו טיעוני הצדדים. לאחר שנשמעו הערות בית המשפט, הודיע ב"כ המערערת כי המערערת מבקשת לחזור בה מהערעור כלפי הכרעת הדין, ומצמצמת את השגותיה לקביעות בית המשפט קמא בגזר הדין בלבד.

כתב האישום וההליך בבית המשפט קמא

3. ביום 14.9.20 נמסרה למערערת הודעה בדבר הטלת קנס מנהלי קצוב בסך 600,00 ₪. זאת, בגין שימוש אסור בשטח של כ- 1,655 מ"ר במקרקעין המצויים בכניסה לשוב זלפה. המערערת הודיעה כי היא מבקשת להישפט, ומשכך הוגש לבית המשפט קמא כתב האישום.

4. על פי כתב האישום, המערערת החלה לבצע שימוש אסור במקרקעין, לכל המאוחר החל משנת 2019, וזאת לשם הפעלת מוסך ומגרש רכבים. במקום קיים מגרש אספלט בשטח של כ- 1,200 מ"ר, סככה בשטח של כ- 300 מ"ר, מכולה, מבנה מעץ, סככה בשטח של כ- 80 מ"ר. בנוסף הוצב במקום מיכל סולר בקיבולת של כ- 9,000 ליטר. נטען כי המערער היא האחראית לשימוש האסור, בהיותה בעלת השליטה במקרקעין והמחזיקה בהם בפועל. על פי התכניות החלות על המקרקעין, ייעוד המקרקעין הוא חקלאי.

5. המערערת כפרה במיוחס לה בכתב האישום. לטענתה, על פי תכנית החלה על המקרקעין - ייעוד



המקרקעין כולל גם תעסוקה ומלאכה. נטען בנוסף כי המקרקעין מצויים באזור המשמש כציר המצוי בשלבי תכנון לצורכי תעסוקה ומסחר. מתוך ראייה זו מקודמת תכנית (בשיתוף הרשות המקומית) אשר הוגשה למוסדות התכנית, ומטרתה שינוי ייעוד לאזור תעסוקה ומסחר. נטען בנוסף כי דין כתב האישום להתבטל מטעמי "הגנה מן הצדק", בשל אכיפה בדרגית. במקום פועלים במשך שנים עשות בתי מלאכה ומבני מסחר, ללא כל התערבות של המשיבה.

6. נוכח כפירת המערערת נקבע התיק לשמיעת ראיות. מטעם המשיבה העידו מפקח האכיפה ומנהל התכנון בלשכת תכנון חיפה. מטעם ההגנה העידו נציג המערערת, ראש המועצה המקומית מעלה עירון בעת הרלבנטית, וכן ממלא מקום מהנדס המועצה.

7. ביום 4.11.24 ניתנה הכרעת הדין. נקבע, כי חלק מטענות המערערת נזנחו על ידי במהלך ניהול ההליך, ולמעשה נותרו שתי סוגיות מרכזיות להכרעה: אילו תכניות חלות על המקרקעין, והאם קמה למערערת טענת 'הגנה מן הצדק' - בין אם מטעמי אכיפה בדרגית, בין אם מטעמי שיהוי ובין אם בשל חריגה מהנחיות מנהל הרשות לאכיפה במקרקעין.

8. ביחס לתכניות שחלות על המקרקעין נקבע כי המשיבה הוכיחה מעבר לספק סביר, כי ייעוד המקרקעין לחקלאות, וכי התכניות אשר פרטיהן צוינו בכתב האישום - הן התכניות החלות על המקרקעין בעת הרלבנטית לאישום. העובדה כי ננקטו הליכי תכנון לאחר המועדים הנקובים בכתב האישום - אינה מאיינת את ביצוע העבירה ואין בה כדי לכרסם בתשתית הראייתית שהוצגה על ידי המשיבה.

9. ביחס לטענת הגנה מן הצדק נקבע כי המערערת השתמשה במקרקעין בעת הרלבנטית לכתב האישום, הפעילה במקום מוסך, במתחם המצוי בקרבת עסקים נוספים. עוד נקבע כי בשנת 2002 נקטה הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בהליכי אכיפה נגד המערערת בשמה הקודם, ובהתייחס לסככה בשטחה של כ- 240 מ"ר אשר שימשה כמוסך. בשנת 2006 תוקן כתב האישום, צורף מנהלה הפעיל של המערערת כנאשם נוסף, והנאשמים הורשעו על פי הודאתם ונגזר דינם. בין היתר, ניתן צו איסור שימוש וצו הריסה ביחס לסככה, אך זו לא נהרסה ואף נוספו לה מבנים נוספים (המתוארים בכתב האישום מושא ערעור זה).

10. בית המשפט קמא בחן את טענות המערערת בדבר קיומה של 'הגנה מן הצדק' - ודחה אותה, על כל היבטיה.

- **שיהוי:** נקבע כי המערערת אכן עושה שימוש במקרקעין מזה למעלה מ- 20 שנה, במקום מרכזי ובולט, לצד בתי עסק נוספים. הלכה למעשה, במקום הוקם מעין 'אזור תעשייה'. בשנת 2006 ניתן צו המורה על הריסת המוסך, אלא שהצו לא קיים, והשימוש שעשתה



המערערות במקרקעין הלך והתרחב. המשיבה הייתה מודעת לגזר הדין ולהרחבת השימוש במקרקעין, אך ישבה בחיבוק ידיים ולא פעלה כדי להפסיק את השימוש. נקבע כי "התעלמותה של הרשות מפעילות הלא חוקית של הנאשמת במקרקעין, במשך למעלה מעשור - "לקויה ומעוררת אי נוחות" (ע' 49 להכרעת הדין). עם זאת נקבע כי התנהלות זו של הרשות אינה עולה כדי 'פגיעה ממשית בהגנת הנאשמת או בתחושת צדק והגינות משפטית'. זאת מאחר ולא נוצר מצג בפני המערערות כי פעילותה במקרקעין כשרה, המערערות לא שינתה מצבה לרעה בשל התנהלות הרשות, השיהוי באכיפה לא גרם לקושי בהצגת ראיות, והראיות שהוצגו מטעם המשיבה מלמדות כי בעקבות תיקון 116 לחוק התכנון והבניה - שונתה מדיניות האכיפה, והיחידה הארצית החלה לפעול במקום ולהטיל קנסות מנהליים על המשתמשים במקרקעין באזור.

- **אכיפה בררנית:** נקבע, כי לא זו בלבד שהתברר במהלך שמיעת הראיות כי המערערות לא הוכיחה שננקטה נגדה אכיפה בררנית, אלא שעדים מטעם המערערות העידו כי לאחר תיקון 116 לחוק התכנון והבניה - החלה המשיבה בפעולות אכיפה כנגד הפועלים בשטחים חקלאיים, ביניהם עסקים הסמוכים לעסק של המערערות. מטעם המשיבה הוכח כי ננקטו פעולות אכיפה כלפי 12 בתי עסק המצויים במתחם בו נמצא בית העסק של המערערות. נקבע לפיכך כי המשיבה הוכיחה כי שינתה את מדיניות האכיפה שלה, ופעלה נגד בתי עסק שהוקמו בשטחים חקלאיים - באופן זהה וענייני.

- **התנהגות שערורייתית של הרשות:** נדחתה טענת המערערות כי המאשימה החליטה להטיל קנס מנהלי קצוב בעת שהאזור כולו מצוי בשיאו של הליך תכנוני מתקדם. נקבע כי ההליך התכנוני החל בעקבות הליכי אכיפה בהם נקטה המשיבה. במלים אחרות - פעולות האכיפה והקנסות המנהליים הם שדרבנו את הנוגעים בדבר לפעול להסדרת המקרקעין ולשינוי ייעודם באופן שיאפשר את הכשרת פעילותם במקום.

- **פעילות בניגוד למדיניות האכיפה:** נדחתה טענת המערערות כי כתב האישום נגדה הוגש בניגוד להנחיות ולמדיניות האכיפה של המשיבה. נקבע כי על פי אותו מסמך מדיניות, בסדר עדיפות גבוה לאכיפה מצויים מקרים בהם בוצעו עבירות במקרקעין שייעודם לנוף כפרי. ייעוד המקרקעין מושא ההליך, לפי תע"צ שהוגשה במסגרת שמיעת הראיות [ת/35] הוא ל"אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח". מכאן, שהעבירה המיוחסת למערערות מצויה בסדר עדיפות גבוה לאכיפה על פי מסמך המדיניות של המשיבה.

11. עוד נקבע כי המערערות (בשמה הקודם) הועמדה לדין בגין שימוש בסככה כמוסך, עניינה הוכרע ודינה נגזר. מאז, המערערות המשיכה להשתמש במקרקעין ואף הרחיבה את השימוש בהם באופן משמעותי. מכאן, ובשים לב לשינוי במדיניות האכיפה - הרי שההחלטה להעמיד לדין את המערערות אינו לוקה בחוסר סבירות ואינו גורם לעיוות דין. המערערות הורשעה לפיכך בעבירה שיוחסה לה



בכתב האישום - שימוש אסור במקרקעין [עבירה לפי סעיף 243(ד) לחוק התכנון והבניה, בנוסחו טרם תיקון 116 לחוק הנ"ל].

12. לאחר שהורשעה המערערת - נשמעו טיעוני הצדדים לעונש. ב"כ הצדדים הגישו טיעוניהם בכתב והוסיפו עליהם במהלך דיון שהתקיים ביום 7.4.25.

13. ביום 26.5.25 ניתן גזר הדין. בית המשפט קמא עמד על חומרת העבירה והפגיעה בערכים המוגנים, כמו גם הצורך להילחם בשכיחותן של עבירות הבניה בדרך של הטלת קנסות כבדים אשר יאיינו את הרווח הטמון לעברייני בניה מהתנהגותם האסורה. עוד עמד בית המשפט קמא על תיקון 116 לחוק התכנון והבניה כמו גם על סעיף 14 לחוק העבירות המנהליות, והיחס בין הוראות חוק זה לבין מתחם העונש ההולם. בית המשפט קמא הפנה לפסק הדין שניתן ברע"פ 6621/23 **מדינת ישראל נ' גרין** (7.4.25) [להלן: עניין **גרין**], שם נקבע כי ההסדר הקבוע בסעיף 14 לחוק העבירות המנהליות מהווה, בהיעדר נסיבות מיוחדות, את רף הענישה התחתון במתחם העונש ההולם.

14. עוד הפנה בית המשפט קמא למספר פסקי דין המלמדים על מתחם העונש ההולם. אשר לנסיבות ביצוע העבירה עמד בית המשפט קמא על כך שמדובר בשימוש אסור במקרקעין לשימוש מסחרי, בהיקף נרחב ומשך שנים ארוכות - הכל תוך התעלמות ממכתב התראה שנמסר למערערת כבר בשנת 2020, והליך משפטי קודם שהתקיים נגדה.

15. נקבע כי השיהוי בנקיטת ההליכים נגד המערערת, והטענות בדבר מצבה הכלכלי הרעוע - אינם מצדיקים קביעת מתחם הנמוך מהקנס המנהלי שהוטל על המערערת במקור. בית המשפט קמא סבר כי השיהוי הממושך לא יצר מצג כלפי המערערת לפיו הפעילות במקום כשרה. עוד נקבע כי המערערת נמנעה מלהציג דו"חות כספיים מלאים. המערערת עדיין חברה פעילה, המשלמת משכורות, והמערערת לא הוכיחה קיומו של קושי כלכלי או מצב "רעוע", כטענתה.

16. נוכח האמור, נקבע כי מתחם העונש ההולם נע בין 600,000-900,000 ₪. אשר לעונש הראוי למערערת בגדרי המתחם התחשב בית המשפט קמא בכך שהמערערת ניהלה משפט משך 4 שנים, כי במהלך אותן שנים קידמה המערערת תכנית מפורטת להסדרת שינוי בייעוד המקרקעין, תכנית המאפשרת לגליזציה של המבנים מושא האישום. נוכח האמור הוטל על המערערת קנס בסך 700,000 ₪. עוד ניתן צו הריסה למבנים מושא האישום, אשר ביצעו יעוכב עד ליום 26.11.25, על מנת לאפשר למערערת להכשיר את המבנים.

מכאן הערעור.

טיעוני המערערת



17. לטענת המערערת, לא הונח בפני בית המשפט קמא כל הסבר מתקבל על הדעת לשיהוי המתמשך בהתנהלות המשיבה, אשר ידעה על הפעילות והשימוש בנכס עוד בשנת 1999. לפיכך, היה מקום לזכות את המערערת מחמת השיהוי הקיצוני. שיהוי זה יצר הסתמכות מוגברת אצל המערערת, כי השימוש בנכס - מותר. המערערת הסתמכה בתום לב על המצג שיצרה כלפיה המשיבה, ואשר מכוחו המשיכה לעשות שימוש בנכס.

18. עוד נטען כי העיתוי בהטלת הקנס המנהלי מצביע על חוסר תום לב בהתנהלות המשיבה. הליך תכנוני אשר בכוחו להכשיר את הבניה והשימוש הקיימים - בנכס של המערערת ובבתי עסק נוספים באזור - מצוי בשלב מתקדם ביותר. הליך זה מקודם על ידי בעלי העסקים והרשות המקומית. התכנית אושרה במליאת המועצה המקומית והומלצה להפקדה בפני הוועדה המחוזית. נטען כי לא ניתן לרפא את הפגמים בהתנהלות המשיבה, אשר בחרה לשבת ללא מעשה משך יותר משני עשורים, ולפעול כנגד המערערת דווקא בעת שההליך התכנוני מצוי בשלבים סופיים - אלא בדרך של ביטול ההליך.

19. לעניין העונש נטען כי בית המשפט קמא התעלם מקביעותיו שלו, בדבר השיהוי הממושך בהתנהלות הרשות אשר התעלמה במשך למעלה מעשרות מפעילותה הלא חוקית של המערערת. נטען כי נתון זה לא מצא את ביטויו ב'שורה התחתונה' שבגזר הדין.

20. עוד טוענת המערערת כי היה מקום להתחשב ולתת משקל ראי לעובדה כי המערערת כיבדה את צו איסור השימוש, נמנעה מכל שימוש בנכס, ועתה כאמור מצויה התכנית שבכוחה להכשיר את השימוש - בהישג יד.

21. לטענת המערערת, מתחם העונש ההולם שנקבע בגזר הדין - מחמיר יתר על המידה, והיה מקם לקבוע מתחם מתון יותר, הנע בין 20,000-50,000 ₪ לכל היותר (בהודעת הערעור הפנה ב"כ המערערת לפסיקה התומכת בטענתו). עוד נטען כי לא הוכח שהמערערת הפיקה רווחים כלשהם כתוצאה מהשימוש בנכס. המערערת שרויה במצוקה כלכלית קשה מזה מספר שנים.

תשובת המשיבה

22. המשיבה סומכת ידיה על פסק דינו של בית המשפט קמא. נטען כי אין מקום לקבל את טענת המערערת בדבר הסתמכות על 'שתיקת הרשות', שכן נגד המערערת נוהלו בעבר הליכים בגין בניה לא חוקית. אשר לטענת המערערת לאכיפה בררנית, השיבה המשיבה כי טענות אלו לא הוכחו, ואף הוכח כי ההיפך הוא הנכון, וכי המשיבה אכפה את הדין באופן ענייני והוגן. לעניין גזר הדין טענה המשיבה כי מדובר בגזר דין מקל. מתחם העונש שקבע בית המשפט קמא - ראוי ואף מיטיב עם המערערת, בשים לב לכך שמדובר בעבירה נמשכת, לשימוש עסקי ובהיקף נרחב.



דין והכרעה

23. ביום 22.10.25 התקיים דין במהלכו חזרו הצדדים על טיעוניהם. לאחר שנשמעו הערות בית המשפט, הודיע ב"כ המערער כי הוא מבקש לחזור בו מהערעור על הכרעת הדין, ומצמצם את הערעור ואת השגות המערער - לגזר הדין בלבד.

אבהיר בהקשר זה, כי לטעמי לא נפלה כל שגגה בהכרעת הדין. הכרעת הדין מנומקת, מפורטת ויסודית. נימוקי בית המשפט קמא מקובלים עלי, במלואם, ולא מצאתי כי קמה עילה להתערב במי מקביעות בית המשפט קמא בהכרעת הדין, או במסקנותיו.

24. אשר לערעור על מידת העונש, לאחר ששמעתי את טענות הצדדים הגעתי לכלל מסקנה כי יש לקבל את הערעור באופן חלקי ולהתערב במידת מה בעונש הקנס שהושת על המערער וכן במועד לביצוע צו ההריסה.

25. ככלל, ערכאת הערעור אינה גוזרת את הדין מחדש, ואינה נכנסת בנעליה של הערכאה הדיונית. עילות ההתערבות על מידת העונש מצומצמות, ושמורות למקרים חריגים בהם נפלה טעות מהותית בגזר הדין, או למקרים בהם מידת העונש חורגת באופן קיצוני מרמת הענישה המקובלת [השווה ע"פ 901/22 **מדינת ישראל נ' אסורד** (24.2.22)].

26. בענייננו, בית המשפט קמא הפנה, ובצדק, לפסק הדין שניתן בעניין **גרין**, שהובא לעיל. שם חזר ועמד בית המשפט העליון על תכליתו של תיקון 116 לחוק התכנון והבניה, ועל שאיפת המחוקק לייעל את הליכי האכיפה על מנת לחזק את האפקטיביות של הלחימה בתופעת הבנייה הבלתי חוקית. בנוסף, עמד בית המשפט בעניין **גרין** על הצורך בפרשנות אחידה ובהרמוניזציה בין מסלול האכיפה המנהלי לבין מסלול האכיפה הפלילי, ומשכך קבע כי:

"העמדת הקנס בהליך הפלילי שמקורו באפיק המנהלי, ככלל, על סכום מופחת מגובה הקנס המנהלי, פוגעת במאמץ להחמרת הענישה הכלכלית על עבירות תכנון ובניה, ובד בבד, מתמרצת את הנאשם לבקש להישפט על העבירה, חלף תשלום הקנס וסיום מהיר של ההליך המנהלי, מה שפוגע ביעילות האכיפה".

נקבע לפיכך, כי מקום בו נגזר עונשו של מי שהורשע בביצוע עבירות לפי חוק התכנון והבניה לאחר שהוטל עליו קנס מנהלי וביקש להישפט - הרי שיש לגזור את עונשו בהתאם לתיקון 113 לחוק העונשין, כאשר הקנס המנהלי הקבוע בחוק העבירות המנהליות והתקנות שהוצאו מכוחו - יהווה עונש מזערי, וייקבע כתחתית מתחם העונש ההולם. חריג לכך, הוא שבית המשפט ימצא כי מתקיימות "נסיבות מיוחדות" המצדיקות רף תחתון נמוך יותר. בהקשר זה ציין בית המשפט העליון בעניין **גרין** כי (ההדגשה אינה במקור):



"נסיבות מיוחדות אלו יפורשו בדומה לפרשנות שניתנה לטעמים המיוחדים המצדיקים את קביעת המתחם מתחת לעונש המינימום, שיקולים שלגביהם נקבע כי עליהם להיות "מובחנים מסתם שיקולי קולא" ... זאת, תוך התאמת הפרשנות להקשר הרלבנטי - עבירות בתחום התכנון והבניה - כך ש'עוצמת' הנסיבות המיוחדות שתידרשנה לצורך הצדקת סטייה מעונש המינימום תהא, באופן טבעי, נמוכה מזו הנדרשת בעבירות חמורות בהן נקבע עונש מינימום".

בהקשר זה ראוי לציין כי בית המשפט בעניין גרין קבע כי שיקולים שעניינם מצב בריאותי ומצב כלכלי "עשויים לעלות כדי נסיבות מיוחדות המצדיקות את קביעת תחתית מתחם העונש ההולם ברף נמוך מגובה הקנס המינהלי" (סעיף 52 לפסק הדין).

27. לטעמי, בעניינה של המערערת חברו שלושה גורמים המצדיקים הטלתו של קנס הנמוך מהרף התחתון שקבע בית המשפט קמא, וכפועל יוצא - יש לקבל את הערעור על חומרת העונש ולהפחית את הקנס שהוטל על המערערת.

28. **שיהוי:** כאמור לעיל, בית המשפט קמא עמד על כך שהמערערת החלה את השימוש במקרקעין כבר לפני למעלה מ-20 שנה, וכי בית העסק פעל לצד עסקים נוספים, במקום מרכזי ובולט לעין. עוד עמד בית המשפט קמא על כך שהגם שהמערערת הורשעה בשנת 2006 וצוותה להרוס את הסככה (אשר שימשה אז כמוסך), הרי שהסככה לא נהרסה, ואף המערערת עשתה שימוש הולך ומתרחב במקרקעין. המשיבה, כך נקבע בהכרעת הדין - ישבה בחיבוק ידיים ולא פעלה על מנת לקיים את גזר הדין ולהפסיק את השימוש שעשתה המערערת במקרקעין. התנהלות זו של המשיבה - "לקויה ומעוררת אי נוחות" (סעיף 15 להכרעת הדין).

29. בסופו של יום קבע בית המשפט קמא, כי אין בהתנהלות זו של המשיבה כדי להקים טענת 'הגנה מן הצדק' המובילה לביטול האישום. קביעה זו - מקובלת גם עלי. עם זאת דחיית טענת השיהוי כמקימה טענת 'הגנה מן הצדק' אין משמעותה כי יש מקום להתעלם מטענת השיהוי. בעבר נקבע לא אחת, כי [ע"פ 4434/10 יחזקאל נ' מדינת ישראל (8.3.11)]:

"... במלאכת גזירת הדין, ניתן להביא בחשבון טענה של שיהוי משמעותי בהגשתו של כתב אישום, אולם בכל מקרה ומקרה יש להכריע את משקלה של טענה זו בהתאם לנסיבות, בשים לב לכלל השיקולים הבאים בחשבון בשלב זה. ייתכנו מקרים בהם עצם השיהוי בהגשת כתב האישום ישפיע במידה פחותה ביותר, ואולי אף לא ישפיע כלל, על התוצאה הסופית. לא הרי שיהוי קצר, כהרי שיהוי של שנים רבות ללא כל הצדקה והסבר. לא הרי עבירות סבוכות המצריכות בדיקה וחקירה מעמיקה, כהרי עבירות שאינן מצריכות חקירה ואיסוף ראיות מעמיק. לא הרי עבירה חמורה כהרי עבירה קלת ערך. לא הרי מקרה בו תרם הנאשם לשיהוי, כהרי מקרה בו



כל האשמה מוטלת על כתפי רשויות התביעה והחקירה. לא הרי מקרה בו הקורבן נפגע פגיעה ממשית ממעשי הנאשם, כהרי מקרה בו הפגיעה קלת ערך. לא הרי מקרה בו השיהוי לא פגע בהגנתו של הנאשם, כהרי מקרה בו הנאשם לא יכול להתגונן כראוי לאור חלוף הזמן".

ור' גם ע"פ 7989/17 **דשקוב נ' מדינת ישראל** (18.4.18).

30. בית המשפט קמא קבע בהכרעת הדין, ובצדק, כי שיהוי בהפעלת אמצעי אכיפה אינו יוצר מניעות כלפי הרשות האוכפת. בתוך כך הפנה בית המשפט קמא לפסיקה בה נקבע כי איזון ראוי בין הפגמים שנמצאו בפעולת הרשות ובין האינטרס הציבורי - **ימצא את ביטוי בהתחשבות בעונשים שיוטלו על נאשמים** (סעיף 16 להכרעת הדין). אף בהמשך קבע בית המשפט קמא בהכרעת הדין כי **"השיהוי בהגשת כתב האישום דנן יקבל ביטוי בגזר הדין"** (סעיף 24 להכרעת הדין). על אף קביעות אלו הוטל על המערערת קנס שלא זו בלבד שאינו נמוך מגובה הקנס המנהלי, אלא אף עולה עליו ב- 100,000 ₪.

31. לטעמי, נוכח היעדר כל הסבר לשיהוי המתמשך על פני למעלה מעשור, העובדה כי אין המדובר בעבירות המצריכות בדיקה מעמיקה, או פעולות חקירה מורכבות, העובדה כי מדובר בעבירות אשר אין בצידן "קורבן עבירה" והעבודה כי אין מקום לזקוף על המערערת אשמה או אחריות לשיהוי ולעיכוב הבלתי סביר בהגשת כתב האישום ובמיצוי הדין - הרי שהיה מקום לתת ביטוי **ממשי ומשמעותי** לשיהוי, בין שיקולי הענישה ובנוסף לשיקולים שיפורטו להלן, באופן אשר יעמיד את עונש הקנס על סכום הנמוך אף מעונש הקנס המנהלי.

32. **מצב כלכלי ובריאותי:** אין כל חידוש בקביעה כי מצב כלכלי או מצב בריאותי הם שיקולים אשר בכוחם להשליך על מידת העונש המוטל על נאשם. לעניין מצב כלכלי, הרי שבהתאם להוראת סעיף 40ח' לחוק העונשין:

"קבע בית המשפט כי מתחם העונש ההולם כולל עונש קנס, יתחשב, נוסף על האמור בסעיף 40ג'(א) במצבו הכלכלי של הנאשם, לצורך קביעת מתחם עונש הקנס ההולם".

33. ולעניין מצב רפואי, הרי שסעיף 40יא'(1) לחוק העונשין קובע, כי בעת קביעת מיקומו של נאשם בגדרי מתחם העונש ההולם - על בית המשפט להתחשב בין היתר במידת הפגיעה של העונש בנאשם. בנוסף, ועל פי ההלכה הפסוקה, **במקרים חריגים** רשאי בית המשפט לחרוג ממתחם העונש ההולם משיקולי צדק בשל מצב רפואי [השווה ע"פ 5669/14 **לופוליאנסקי נ' מדינת ישראל** (29.12.15)]. כך או כך, ברי כי מדובר בשיקול רלבנטי שעל בית המשפט לשקול בין שיקולי הענישה השונים, ככל שמונחת לפניו תשתית ראייתית המאפשרת הכרעה.

34. אזכיר, כפי שנקבע בעניין **גרין** לעיל, כי שיקולים שעניינם מצב בריאותי ומצב כלכלי יכולים להוות נסיבות מיוחדות המצדיקות קביעת תחתית מתחם עונש הולם הנמוך מגובה הקנס המנהלי, וכי



בשים לב למאטריה בה עסקינן, הרי שעוצמתן של הנסיבות המיוחדות המצדיקות סטייה מעונש המינימום - תהא נמוכה מזו הנדרשת בעבירות חמורות שבהן נקבע עונש מזערי.

35. לענייננו - לפני בית המשפט לא מסמכים המלמדים על מצבו הרפואי של מנהל המערערת, אם כי הוגשו מסמכים המלמדים על פטירתם בטרם עת של בני משפחה אשר עבדו למחייתם בנכס הנ"ל [שני אחיו של מנהלה הנוכחי של המערערת: המנוח, מר ראיד אגבאריה ז"ל והמנוח נאדר אגבאריה ז"ל]. בנוסף, הובא לידיעת בית המשפט קמא כי מנהל המערערת אושפז במחלקה אונקולוגית בשל מחלה (אך לא הובאה חוות דעת רפואית בעניין). מכאן, שלטעמי שיקול זה לא הוכח באופן המצדיק סטייה מהעונש המזערי (סכום הקנס המנהלי).

36. לעניין המצב הכלכלי, טען נציג המערערת (מר מאהר אגבאריה) כי מצבה הכלכלי של המערערת בכי רע, וכי יתר בני המשפחה מגייסים כספים על מנת לשלם משכורות לעובדים ולא להביא לסגירת העסק. זאת, בנוסף לכספים שנדרשו להוציא על מנת לקדם תכניות להכשרת המבנים. לתמיכה בטענה זו הוצג ריכוז יתרות של המערערת בחשבון הבנק, המגלה על התחייבויות בהיקף של למעלה מ- 4.6 מיליון ₪ (מתוכן הלוואות בהיקף של כ- 3.8 מיליון ₪, וערבויות בהיקף של 800 אלף ₪). זאת, לעומת חסכונות (בפיקדונות) בהיקף של פחות מ- 400 אלף ₪. אמנם, בצדק העיר בית המשפט קמא כי לא הוצגה לפניו תמונה מקיפה ומלאה אודות מצבה הכלכלי של המערערת. כך למשל לא הוגשו דו"חות כספיים מלאים. אלא שגם תמונה חלקית זו מלמדת כי יש רגליים לטענת נציג המערערת בדבר מצבה הכלכלי הרעוע. אמנם, שיקול זה לבדו אינו מצדיק סטייה מהמתחם והטלת קנס הנמוך מהקנס המנהלי. אולם יש בו, בהצטרף אל יתר השיקולים, כדי להוליך למסקנה כי יהיה זה נכון וראוי בנסיבות העניין להטיל ענישה כלכלית מופחתת ומתונה.

37. **התקדמות ההליך התכנוני:** בית המשפט קמא קבע בגזר הדין כי במהלך ניהול ההליך קידמה המערערת תכנית מפורטת שמטרתה שינוי יעוד המקרקעין מחקלאות לתעסוקה ומסחר. התכנית אושרה בחודש 11/2024, והיא מאפשרת לגליזציה של המבנים מושא כתב האישום. המערערת אף הגישה בקשה לקבלת היתר. במהלך הדיון שהתקיים לפני עדכן ב"כ המערערת, כי התכנית אושרה, ובקשת המערערת לקבלת היתר - אושרה בתנאים.

38. מקובלת עליי קביעת בית המשפט קמא בהכרעת הדין, לפיה פעולות האכיפה בהן נקטה המשיבה - הניעו את המערערת (ובעלי עסקים אחרים) לפעול להסדרת המקרקעין ולשינוי הייעוד, באופן שיאפשר את הכשרת המבנים (סעיף 22 להכרעת הדין). אלא שפעולה ראויה זו של המערערת - גם אם באה באיחור - ראוי כי תמצא את מקומה גם בין שיקולי הענישה.

39. אדגיש: ייתכן כי כל אחד מהשיקולים שנמנו לעיל, לו היה עומד לבדו, לא היה בו כדי להצדיק סטייה מהכלל לפיו עונש המינימום והרף התחתון של מתחם העונש ההולם - הוא גובה הקנס המנהלי. אלא שמשקלם המצטבר של שלושת השיקולים שנמנו לעיל - ובאופן מיוחד השיהוי



המשמעותי אשר לא נמצא לו הסבר - כדי להטות את הכף לטובת הטלת עונש הנמוך מגובה הקנס המנהלי.

40. אשר על כן - אני מקבל את הערעור ומורה על הפחתת גובה הקנס ל- 500,000 ₪. הקנס ישולם לחשבון המרכז לגביית קנסות, אגרות והוצאות ברשות האכיפה והגבייה ב- 25 תשלומים חודשיים, שווים ורצופים בני 20,000 ₪ כל אחד.

41. בנוסף, ונוכח המצב התכנוני עליו עמד בית המשפט קמא, וההתקדמות התכנונית הנוספת עליה עמד ב"כ המערערת במהלך הדיון לפניי, אני קובע כי צו ההריסה שקבע בית המשפט קמא יעמוד על כנו, אך ביצועו יעוכב עד ליום 26.1.26, על מנת לאפשר למערערת להשלים את ההליכים להכשרת המבנים. לאחר מועד זה תהא המשיבה רשאית לבצע את הצו, ולהיפרע מהמערערת בגין הוצאותיה.

המזכירות תעביר את העתק פסק הדין לצדדים.

ניתן היום, י"ט חשוון תשפ"ו, 10 נובמבר 2025,
בהעדר הצדדים.