



עפ"א (חיפה) 54461-06-25 - נביל טוביה נ' ועדה מקומית לתכנון ולבניה גבעות אלונים

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פלייט

עפ"א 54461-06-25 טוביה נ' ועדה מקומית לתכנון ולבניה גבעות אלונים ואח'

עפ"א 63647-06-25 חמדוני נ' ועדה מקומית לתכנון ולבניה גבעות אלונים
תיק חיצוני:
לפני כבוד השופט זיו אריאלי

מערער [עפ"א
54461-06-25
נגד

נביל טוביה

משיבים
1. ועדה מקומית לתכנון ולבניה גבעות אלונים
2. בהא חמדוני

ובענין
מערער [עפ"א
63647-06-25
נגד

בהא חמדוני

משיבה
1. ועדה מקומית לתכנון ולבניה גבעות אלונים
2. נביל טוביה

פסק דין

1. לפניי שני ערעורים על פסק דין שניתן על ידי בית משפט השלום בעכו. נוכח העובדה כי עניינם של שני הערעורים במסכת עובדתית דומה, אשר נדונה והוכרעה בהליך אחד בבית משפט קמא - נשמעו הדיונים בשני הערעורים במאוחד, על אף שהוגשו בנפרד זה מזה.

2. להלן אסקור את ההליכים שהתקיימו בבית המשפט קמא. בהמשך תובאנה בתמצית טענות הצדדים, ולבסוף תובא ההכרעה בשני הערעורים.

רקע וההליך בבית המשפט קמא:

3. נגד שני המערערים הוגש ביום 7.1.20 כתב אישום המייחס להם, כמפורט להלן, עבירות על חוק התכנון והבניה. על פי כתב האישום, המערער בעפ"א 54461-06-25 (להלן: **טוביה**) היה בעת הרלבנטית לכתב האישום - הבעלים של מקרקעין בשפרעם שייעודם חקלאי. בהתאם לתכנית



מופקדת - ייעוד המקרקעין לדרך ולשטח ציבורי פתוח (שצ"פ). המערער בעפ"א 63647-06-25 (להלן **חמדוני**) היה בעת הרלבנטית לכתב האישום - המחזיק והמשתמש בפועל במקרקעין הנ"ל. נטען, כי לכל המאוחר ביום 5.11.14 הונחה במקרקעין מכולה בצד הדרומי של המגרש, על מנת לשמש כמשרד, נבנתה סככה בשטח של כ- 25 מ"ר בצד הדרומי של המגרש, וכן הונח משקל, בשטח של כ- 15 מ"ר. עבודות אלו טעונות היתר מאת הוועדה המקומית, אך המערערים ביצעו אותן ללא קבלת היתר. מהתאריך הנ"ל עושים המערערים שימוש במקרקעין, בשטח של כ- 1,820 מ"ר, כמגרש למכירת גרוטאות רכב - כל זאת ללא היתר ובסטייה מתכנית במקרקעין. עוד נטען כי ביום 25.12.14 ניתן צו הפסקת עבודות וצו איסור שימוש שיפוטי. המערערים קיבלו את הצו לידיהם ביום 31.12.14 אך לא קיימו אותו.

4. ביום 20.6.22 הודיעו הצדדים כי הגיעו להסדר דיוני ולפיו **חמדוני** יודה בעובדות כתב האישום מתוקן, יורשע, וייקבע דיון לשמיעת טיעונים לעונש בעניינו. ואילו **טוביה** יכפור בעובדות כתב האישום, המשיבה תגיש את חומר הראיות שברשותה ללא צורך בחקירת עדים מטעמה, ובמסגרת פרשת ההגנה תישמע עדותו של **טוביה**, נוכח טענתו כי הוא פטור מאחריות פלילית, שכן הוא עשה ככל יכולתו על מנת להפסיק את ביצוע העבודות.

5. נוכח ההסדר הדיוני והודאתו של **חמדוני**, הוא הורשע בעבירות שיוחסו לו בכתב האישום המתוקן - בנייה ללא היתר ובסטייה מתוכנית, שימוש ללא היתר ובסטייה מתוכנית וכן שימוש אסור במקרקעין. ואילו בעניינו של **טוביה** הוגשו ראיות התביעה ונקבע מועד לשמיעת עדותו, במסגרת פרשת ההגנה.

6. ביום 30.1.23 התקיים דיון במסגרתו הודיע **טוביה** כי הוא מבקש לחזור בו מכפירתו, ומבקש, בטרם הרשעתו, להפנותו לקבלת תסקיר אשר יבחן גם אפשרות של הימנעות מהרשעה. המשיבה לא התנגדה להפניית המערער לתסקיר, ובית המשפט קמא נעתר לבקשה, אישר את חזרתו של **טוביה מכפירה** והפנה אותו לקבלת תסקיר שירות מבחן.

7. תסקיר שירות המבחן הוגש לתיק בית המשפט ביום 7.9.23. על פי התסקיר, **טוביה** עובד כעצמאי בתחום המדידות, הוא בעל תארים במדעים ובהנדסה גאודטית, בוגר קורס מדידה בהנדסה אזרחית ובעל תעודת הכשרה בתחום שמאות מקרקעין. בנוסף, משמש **טוביה** כבעלים של חברת השקעות המנוהלת על ידי אשתו, ומחזיק בבעלות במספר מבנים להשכרה. לחובתו אין הרשעות קודמות. **טוביה** נטל אחריות על היותו בעל המקרקעין, אך שלל כוונה פלילית או מעורבות בביצוע העבירות. לטענתו, **חמדוני** שכר ממנו את הקרקע, והשתמש בה לצרכים אחרים מאלו שעליהם הצהיר. כשנודע ל**טוביה** על כך, הוא ביקש מחמדוני לחדול מלהשתמש במקום, אך ללא הועיל. שירות המבחן התרשם מהיעדר נזקקות טיפולית. ההתרשמות היא מאדם חיובי אשר הרשעתו עלולה לפגוע ביכולתו להמשיך לעבוד בתחום עיסוקו. עם זאת, ולאור העובדה כי הקרקע ממשיכה לשמש את **חמדוני** למטרות שאינן חקלאיות הרי שקיים סיכון לביצוע עבירות נוספות. משכך לא בא שירות המבחן בהמלצה בעניין אי הרשעתו של **טוביה** בדיון.



8. ביום 12.9.23 התקיים דיון. ב"כ של **טוביה** ביקש לדחות את הדיון לצורך היערכות לשמיעת טיעונים לעונש, ומאחר והתסקיר התקבל ימים אחדים קודם לכן. בעניינו של **חמדוני** הודיעו הצדדים כי הגיעו להסכמה לפיה יוגשו טיעונים לעונש בכתב, וכי בית המשפט יזמן את הצדדים למועד נדחה לשימוע גזר הדין. בית המשפט נעתר להסכמות הצדדים, קצב מועדים להגשת טיעונים לעונש בכתב בעניינו של **חמדוני** וכן לשימוע גזר הדין. עוד נקבע מועד לשמיעת טיעונים לעונש בעניינו של **טוביה** (והתייחסות לשאלת הרשעתו).

9. המשיבה הגישה ביום 24.9.23 את טיעוניה לעונש בכתב בעניינו של **חמדוני**. בנוסף הגישה ביום 28.11.23 את טיעוניה בכתב בעניינו של **טוביה**.

10. חרף קביעת בית המשפט קמא - לא הוגשו במועד טיעונים לעונש מטעמו של **חמדוני**. ביום 28.2.24 נשמעו טיעוני הצדדים לעונש, ובכללם טיעוניו של **טוביה** לעניין אי הרשעתו בדיון.

11. ביום 30.10.24 ניתנה הכרעת הדין בעניינו של **טוביה**. בית המשפט דחה את שלוש טענות ההגנה שהעלה **טוביה**, אשר לשיטתו כל אחת מהן מצדיקה את הימנעותו מהרשעה בדיון.

א. נדחתה הטענה כי המערער מילא את חובתו בהתאם להוראת סעיף 209 לחוק התכנון והבניה, בכך שמסר לוועדה מידע אודות זהות מבצע העבודה והמשתמש במקרקעין. נקבע, כי סעיף 209 לחוק בא להוסיף ולא לגרוע על ההסדר הקבוע בסעיף 208 לחוק. עוד נקבע כי סעיפים 208 ו- 209 לחוק התכנון והבניה מתייחסים לשלבים שונים בהליך הפלילי. בעוד שסעיף 209 מתייחס לשלב שלפני הגשת כתב האישום, הרי שסעיף 208 מתייחס לשלב שלאחר הגשתו.

ב. נדחתה טענתו של **טוביה** כי הוכיח קיום ההגנה הקבועה בסעיף 208 (ב) לחוק התכנון והבניה. נקבע, כי לשם הוכחת הגנה כאמור, נדרשים קיומם של שני תנאים: העבירה נעברה שלא בידיעתו של בעל המקרקעין, וכי הוא נקט בכל האמצעים הנאותים לקיום הוראות החוק והתקנות בכל הנוגע לעבירה הנדונה. נקבע כי **טוביה** לא עמד ברף הראייתי הנדרש להוכיח את קיום התנאים הנ"ל שבסעיף 208 (ב) הנ"ל. נקבע כי על פי הסכם השכירות בין **טוביה לחמדוני** הובהר כי השימוש בנכס המושכר הוא על פי התכניות החלות קרי - שימוש חקלאי בלבד. מכאן, שעל פי ההסכם - **טוביה** אסר מפורשות על **חמדוני** לעשות כל שימוש במקרקעין שאינו לייעוד חקלאי. בית המשפט קמא הניח, לטובתו של **טוביה**, כי הוא לא ידע 'בזמן אמת' על ביצוע העבירות מושא כתב האישום על ידי **חמדוני**. **טוביה** אף ביצע פעולות שונות בסמוך לאחר שהמשיבה החלה בנקיטת הליכים נגד **חמדוני**, ובין היתר שלח לו הודעה בדבר ביטול הסכם השכירות, וכן דרישה לפנות את הנכס המושכר. רק בחודש 2/2017 הגיש **טוביה** תביעת פינוי נגד **חמדוני**. ביום 16.10.17 ניתן פסק דין לפינוי המושכר, בהיעדר הגנה מטעמו של **חמדוני**. אלא שפסק הדין הוגש למימוש בלשכת ההוצאה לפועל רק ביום 1.6.21,



וזאת כאשר למעשה עד היום **חמדוני** מחזיק בנכס ועושה שימוש במקרקעין. בנוסף, אף לאחר הגשת פסק הדין למימוש - לא בוצעו כל הליכי אכיפה של הליך הפינוי. על כך יש להוסיף כי הגם **טוביה** הודיע ל**חמדוני** על ביטול הסכם השכירות כבר החל מיום 28.2.15, הרי שהוא המשיך לגבות מחמדוני דמי שכירות עבור הנכס, לכל הפחות עד למועד מתן פסק הדין לפינוי הנכס.

ג. נדחתה הטענה כי בענייננו קיימות נסיבות חריגות המצדיקות הימנעות מהרשעה, בהתאם להלכת **כתב**. נקבע כי הכלל הוא הרשעה, ואילו הימנעות מהרשעה היא בגדר חריג. בנסיבות העניין יהיה זה אבסורד להימנע מהרשעתו של מי אשר יסודות העבירות ממשיכים להתקיים בעניינו, מבלי שהוכיח כי עשה את המוטל עליו כדי למנוע את המשך ביצוע העבירה. אף אין מקום להמשיך ולאפשר ל**טוביה** להמשיך וליהנות כלכלית מביצוע העבירה - ללא הרשעה וללא הטלת קנס כספי הולם.

12. נוכח האמור, הורשע **טוביה** בביצוע עבירה של בניה ללא היתר ובסטייה מתוכנית, שימוש ללא היתר ובסטייה מתוכנית וכן שימוש אסור במקרקעין. לאחר הרשעתו של **טוביה** התבקשה על ידי הצדדים, מספר פעמים, דחייה של המשך הדיון, בשל ניסיונות להגיע להסכמות. הסכמות כאמור לא הבשילו, ומשך ביום 5.5.25 גזר בית המשפט קמא את דינם של שני המערערים.

13. בית המשפט קמא עמד על הערך החברתי שנפגע מביצוע העבירות על ידי המערערים - עיקרון שלטון החוק והסדר הציבורי, כיבוד צווים המונפקים על ידי הרשויות המוסמכות, השמירה על תכנון נאות והגנת הסביבה. נקבע כי מידת הפגיעה בערכים אלו היא רבה מאוד. המערערים "קבעו עובדות בשטח" תוך זלזול בהוראות החוק, בהיקף שימוש רחב ובאופן מתמשך - הכל למטרות רווח כלכלי.

14. נקבע כי חלקו של **חמדוני** בשימוש - עיקרי, שכן הוא המחזיק והמפעיל של העסק, ועשה שימוש בשטחים העולים על 1,800 מ"ר, לצורך מסחרי. חלקו של **טוביה** לכאורה משני, אלא שבפועל הוא זה שאיפשר ומאפשר את ביצוע העבירות, ואך נהנה מדמי השכירות. מכאן ששני המערערים פגעו בערכים המוגנים פגיעה ממשית. בית המשפט קמא הפנה לשורה של פסקי דין מהם ביקש ללמוד על מדיניות הענישה הנוהגת, ובהינתן היקף וטיב הבניה והשימוש הלא חוקיים, כמו גם חלקו של כל אחד מהמערערים, קבע כי מתחם העונש ההולם הינו כדלהלן:

- בעניינו של **טוביה**: קנס הנע בין 150-350,000 ₪, לצד ענישה נלווית וצווי הריסה והפסקת שימוש.

- בעניינו של **חמדוני**: קנס הנע בין 250-600,000 ₪, לצד ענישה נלווית וצווי הריסה והפסקת שימוש.



15. אשר לחלקם של המערערים, בגדרי המתחם, בית המשפט קמא התחשב בעניינו של **חמדוני** בהודאתו ובחיסכון בזמן השיפוטי. מנגד - מדובר בעבירות הממשיכות להתבצע גם בעת גזירת הדין. חרף דחיות רבות שניתנו, לבקשתו של **חמדוני**, על מנת שיפנה את השטח ויפסיק את העבודות - רק בבוקר מתן גזר הדין הוגשו אישורים בצירוף תצהיר, לפיהם הוא צפוי לפנות את השטח בתוך שבוע ימים.

ואילו בעניינו של **טוביה** בית המשפט קמא התחשב בכך שהלה לא ביצע פעולות ממשיות, במסגרת תיק ההוצאה לפועל, לפינויו של **חמדוני** מהמקרקעין, ואף נהנה מדמי שכירות גבוהים לאורך השנים.

16. לפיכך הושתו על המערערים העונשים הבאים:

- א. **טוביה**: קנס כספי בסך 180,000 ₪; תשלום אגרה מוגדלת בסך 2,000 ₪; התחייבות כספית בסך 180,000 ₪ להימנע מביצוע אחת מהעבירות בהן הורשע; צו הריסה וצו הפסקת שימוש.
- ב. **חמדוני**: קנס כספי בסך 350,000 ₪; התחייבות כספית בסך 350,000 ₪ להימנע מביצוע אחת מהעבירות בהן הורשע; צו הריסה וצו הפסקת שימוש.

מכאן הערעורים.

טענות טוביה בערעור [עפ"א 54461-06-25]:

17. ערעורו של **טוביה** מופנה כנגד החלטת בית המשפט קמא שלא להימנע מהרשעתו ולחילופין - כנגד חומרת העונש.

18. לטענת **טוביה**, פרשנות בית המשפט קמא את הוראת סעיף 209 - שגויה. נטען כי על פי לשון החוק ותכליתו - עם עמידת המערער בתנאי סעיף 209 לחוק התכנון והבניה - הרי שהוא פטור מאחריות פלילית בגין המעשים שביצע הזולת במקרקעין שלו. נטען כי תכליתו של סעיף 209 לחוק לתמרץ את בעל המקרקעין למסור מידע על אודות עבריינים שביצעו עבירה במקרקעין, מקום בו לרשות האכיפה לא ידוע מי ביצע את העבירה. נוכח תכלית זו, ומשנוכח בית המשפט קמא כי **טוביה** שיתף פעולה עם הרשויות ומסר למאשימה את פרטיו של **חמדוני** ואת הסכם השכירות - הרי שביצע את החובה המוטלת עליו בהתאם לסעיף 209, ועל כן פטור מכל אחריות פלילית. אין אחיזה לשונית לפרשנות בית המשפט קמא לפיה סעיפים 209 ו-208 מתייחסים לשלבים שונים של ההליך המשפטי. הוא הדין ביחס לקביעת בית המשפט קמא לפיה סעיף 209 בא להוסיף על סעיף 208 ולא לגרוע ממנו.

19. לטענת **טוביה**, בית המשפט קמא שגה ביישום התנאים הקבועים בסעיף 208(ב) לחוק התכנון והבניה, והחמיר בפרשנותו את התנאי שעניינו אי נקיטת אמצעים נאותים למניעת העבירה. נטען, כי



סעיף 208 אינו מטיל חובה על בעל מקרקעין לנקוט באמצעים כלשהם לאחר גילוי העבירה. כל שעליו לעשות הוא לנקוט באמצעים נאותים כדי למנוע את ביצועה. לא מוטלת על בעל מקרקעין לפעול במקום הרשויות המוסמכות. המערער פעל כפי שמצופה מאזרח מן הישוב, ומכאן שעל בית המשפט קמא היה לקבוע כי **טוביה** פטור מאחריות פלילית בגין העבירות שביצע **חמדוני**.

20. עוד נטען על ידי **טוביה** כי בית המשפט קמא שגה משנמנע מהרשעתו, בהתאם להוראת סעיף 192א' לחוק סדר הדין הפלילי והלכת **כתב**. נטען כי **טוביה** לא ביצע את העבירות, ועל כן לא הייתה לו כל שליטה על מעשיו של **חמדוני**. תסקיר שירות המבחן אמנם לא בא בהמלצה להימנע מהרשעה, אך התסקיר בעניינו - חיובי. נטען כי משמעות עמדתו של בית המשפט קמא היא כי באופן גורף אין להחיל את הלכת **כתב** במקרים של נאשמים נורמטיביים העומדים לדין בגין ביצוע עבירות על דיני התכנון והבניה.

21. לענין חומרת העונש נטען, כי העונש שהוטל על **טוביה** חמור וחורג ממתחם העונש ההולם בעבירות בניה אסורה, אשר מיוחסות לנאשמים מכוח בעלותם במקרקעין. בית המשפט קמא קבע באופן שרירותי כי מתחם העונש בעניינו של בעל המקרקעין מגיע כדי מחצית מהמתחם בעניינו של האחראי הישיר לביצוע העבירות. זאת, ללא הנמקה של ממש.

טענות חמדוני בערעור [עפ"א 63647-06-25]:

22. ערעורו של **חמדוני** מופנה כנגד חומרת העונש. לטענתו, הוא שכר את המגרש על מנת להקים בו עסק לאיסוף גרוטאות, והופתע לגלות כי ייעוד הקרקע הינו לחקלאות. **חמדוני** פעל לשינוי ייעוד המגרש מחקלאות לתעשייה, והסתמך בעניין זה על הבטחה של ראש העיר. ביום 10.6.10 הוציא **חמדוני** רישיון לניהול העסק, והאריך את תוקף הרישיון בשנת 2017 ובשנת 2019.

23. לטענת **חמדוני**, השטח המוחזק על ידו בפועל אינו עולה על 500 מ"ר. העונש שהוטל עליו אינו מידתי. **חמדוני** שיתף פעולה עם המשיבה ודאג לפנות את השטח כפי שנדרש ממנו. **חמדוני** צירף מסמכים המלמדים כי פעל להכשרת השטח בהתאם להוראות התכנית. נטען כי היקף הבניה - מזערי.

תשובת המשיבה:

24. ביום 17.7.25 התקיים דיון בו השלימו ב"כ המערערים את טיעוניהם בעל פה. ב"כ המשיבה סמך את ידיו על פסק דינו של בית המשפט קמא. בעניינו של **טוביה** נטען כי מלכתחילה יוחסה לו אחריות מכוח בעלותו במקרקעין, וכי פרשנות בית המשפט קמא את הוראת סעיף 209 לחוק התכנון והבניה - נכונה וראויה. לענין ההגנה הקבועה בסעיף 208 לחוק התכנון והבניה נטען כי בית המשפט קמא גילה אורך רוח והעניק ל**טוביה** הזדמנות, פעם אחר פעם, לפרוס בפני בית המשפט תמונה ראייתית מלאה המלמד כי ביצע את כל הפעולות הנאותות למניעת ביצוע העבירה -



אך הלה לא עשה כן. לפיכך לא נפלה שגגה בהתרשמות בית המשפט קמא, לפיה **טוביה** פעל באופן פורמלי לפינוי המקרקעין ולהפסקת השימוש, אך לא מעבר לכך. לעניין הימנעות מהרשעה לפי הלכת **כתב**, הרי **טוביה** לא הצביע על נזק קונקרטי שעלול להיגרם לו בשל ההרשעה, ולא הביא כל ראיה בעניין זה.

25. לעניין חומרת העונש, ביחס לשני המערערים, נטען כי מדובר בענישה ראויה, וכי בית המשפט קמא נתן דעתו בין היתר למשך התקופה וגובה דמי השכירות.

דין והכרעה:

26. לאחר שעיינתי בפסק דינו של בית המשפט קמא, הודעות הערעור, ולאחר שנתתי דעתי לטענות הצדדים - נחה דעתי כי **דין שני הערעורים להידחות**. אפרט תחילה את עמדתי ביחס לטענותיו של **טוביה** כלפי הרשעתו. בהמשך אתייחס במיוחד לטענות המערערים ביחס לעונש שהוטל עליהם (תוך התייחסות, כמובן, לאבחנות המתבקשות ביחס לשני המערערים).

עפ"א 54461-06-25, ערעורו של טוביה:

27. אפתח בהערה מקדימה לעניין סדר הדין: בהתאם להסדר הדיוני שהציגו הצדדים, ואשר בית המשפט קמא אישר אותו - נשמעו תחילה טענותיו של **טוביה** ביחס לשאלת הרשעתו. אלא שבעניין טענות אלו חל "ערבוב תחומין" בין טענות שעניינן פטור מאחריות פלילית, לבין טענות שעניינן **ביטול הרשעה** (לפי סעיף 192א' לחוק סדר הדין הפלילי). המדובר בשני סוגים של טענות, אשר כל אחד מהם שמור לשלב אחר של ההליך הפלילי. טענות שעניינן פטור מאחריות פלילית נשמעות בשלב שטרם הכרעת הדין. ככל שבית המשפט היה מקבל אותן, הרי שההליך היה מסתיים **בזיכוי** המערער, בשלב הכרעת דין (ומטבע הדברים, ההליך בעניינו לא היה מתקדם לשמיעת טיעונים לעונש). לעומת טענות אלו, הרי שטענות הנוגעות לביטול הרשעה - לפי סעיף 192א' לחוק סדר הדין הפלילי - שמורות לשלב שלאחר הרשעה וטרם גזירת הדין. בית המשפט מוסמך להורות בגזר הדין על ביטול ההרשעה, ולעניין זה מסתייע לא אחת בתסקיר שירות מבחן - אשר העיתוי להורות עליו הוא **לאחר הרשעתו** של נאשם [ר' סעיף 37 לחוק העונשין].

בענייננו, כאמור, נשמעו והוכרעו טענות **טוביה** ביחס להימנעות מהרשעתו לפי סעיף 192א' לחוק סדר הדין הפלילי - ביחד עם טענותיו ביחס לפטור מאחריותו הפלילית. בית המשפט קמא הורה על הפנייתו של **טוביה** לקבלת תסקיר (לשם בחינת סוגיית ביטול ההרשעה) עוד בטרם הוכרעה סוגיית הפטור (הנטען) מאחריות פלילית, ובטרם נקבעה אחריותו של **טוביה** בגין העבירות שיוחסו לו בכתב האישום המתוקן.

דומני כי ראוי היה להימנע מ'עירוב חצרות' שכזה, ולדבוק בסדר הדברים הרגיל והמוכר: מתן הכרעת דין, תוך הכרעה בטענותיו של **טוביה** בדבר קיומו של פטור מאחריות פלילית; לאחר מכן הפנייתו של



טוביה לקבלת תסקיר, שמיעת טיעונים לעונש, וגזירת הדין, תוך הכרעה בטענות ההגנה כי יש להורות על ביטול הרשעה לפי סעיף 192א' לחוק סדר הדין הפלילי ובהתאם לשיקולים שהותוו בפסיקה (לרבות ב'הלכת כתב').

מכל מקום - הצדדים נתנו הסכמתם למהלך זה בדיון שהתקיים בבית המשפט קמא, ואף לגופו של עניין, ועל אף הסטייה מסדר הדברים הקבוע בהוראות חוק סדר הדין הפלילי - לא התרשמתי כי נגרם **לטוביה** עיוות דין בשל כך.

אפנה לפיכך לדון בטענותיו של **טוביה** ביחס להכרעת הדין.

פרשנות סעיפים 208-209 לחוק התכנון והבניה:

28. סעיף 208 (א) לחוק התכנון והבניה [טרם תיקון 116 לחוק] קובע רשימה של האחראים לעבודה ולשימוש הטעונים היתר. על פי סעיף זה, ניתן להאשים בביצוע עבודה או שימוש בניגוד להיתר: את בעל ההיתר, את מי שמוטלת עליו חובה מכוח חוק להשיג היתר, את בעל המקרקעין, את המבצע בפועל של העבודה, את המשתמש בפועל במקרקעין וכן בעלי מקצוע האחראים על העבודה או על השימוש. סעיף 208 (ב) קובע כי:

"נאשם אחד המפורטים בסעיף קטן (א) ... בעבירה לפי סעיף 204, תהא זו הגנה טובה אם יוכיח אחד משני אלה:

(1) העבירה נעברה שלא בידיעתו;

(2) הוא נקט בכל האמצעים הנאותים למנוע את ביצוע העבירה".

29. ואילו סעיף 209 לחוק התכנון והבניה, שעניינו באחריותו הפלילית של בעל המקרקעין או של המחזיק, קובע כי:

"בוצעה עבודה או השתמשו במקרקעין בנסיבות ובדרך שיש בהן עבירה לפי סעיף 204, רשאים הועדה המקומית או היועץ המשפטי לממשלה או נציגו לדרוש בהודעה בכתב ממי שהא אותה שעה בעל המקרקעין או המחזיק בהם, שימציאו להם את שמו ומענו של מבצע העבודה או של המשתמש במקרקעין כאמור; לא קיימו בעל המקרקעין או המחזיק בהם את הדרישה, יתנו את הדין על העבירה האמור כאילו עברה".

30. קריאת סעיפים 208-209 כחטיבה אחת מוליכה למסקנה כי דין טענות המערער להידחות, וכי לא נפלה שגגה בפרשנות בית המשפט קמא.



31. אין ממש בטענת המערער לפיה סעיף 209 מעניק **פטור** מאחריות פלילית לבעל מקרקעין אשר נענה לדרישת הועדה/נציג היועץ המשפטי לממשלה ומוסר להם פרטים אודות שמו של מבצע העבודה.

סעיף 209 אינו מנוסח בדרך בו מנוסח סעיף הפוטר מאחריות פלילית, ואין צורך להרחיק נדוד על מנת לאתר סעיף שכזה: סעיף 208(ב), הצמוד אליו, מעניק פטור מאחריות פלילית, בהתקיים התנאים המנויים בו, ותוך קביעה מפורש כי בהתקיים תנאים אלו "תהא זו הגנה טובה" לנאשם העומד לדין בגין ביצוע עבירה לפי סעיף 204 לחוק.

אף אין כל היגיון בכך שעל פי הוראת סעיף 208(ב) בעל מקרקעין יהיה פטור מאחריות פלילית רק אם הוכיח שהעבירה נעברה שלא בידיעתו או כי נקט **בכל האמצעים הנאותים** למניעת העבירה, ואילו מיד לאחר מכן יפטור המחוקק את אותו בעל מקרקעין מאחריות פלילית, בתנאים אחרים, מקלים שבעתים: ככל שימסור לרשויות את שמו ואת מענו של מבצע העבודה.

32. מקובלת עלי פרשנות בית המשפט קמא, לפיה סעיף 209 בא להוסיף על סעיף 208 ולא לגרוע ממנו. סעיף 208 קובע את מעגל האחריות של המבצעים "מכוח זיקה" לעבודות או למקרקעין (בעל ההיתר, בעל המקרקעין, מבצע העבודה, המשתמש במקרקעין, בעלי תפקידים הקשורים לעבודה ולשימוש). לעומתו, סעיף 209 נועד **להרחיב** את היקף אחריותו של בעל המקרקעין/המחזיק. ההיגיון שבהרחבת היקף האחריות - ברור. על פי רוב, לא תבוצענה עבודות ולא יעשה שימוש במקרקעין אלא בידיעה (ובדרך כלל גם בהסכמה ובהנחיה ישירה) של הבעלים או המחזיק. מכאן, המשמעות של סירוב למסור את פרטי מבצע העבודה, היא כי הבעלים/מחזיק ייתן את הדין בגין העבירה כאילו הוא עצמו ביצע את העבירה של ביצוע עבודה ללא היתר או שימוש במקרקעין בלא היתר. כאמור, בשום מקום בסעיף לא נקבע ההיפך, קרי: כי במסירת פרטי מבצע העבודה יש כדי לפטור את הבעלים מאחריות בפלילים.

33. ובאשר להוראת סעיף 208(ב) לחוק התכנון והבניה, הרי שקביעות בית המשפט קמא מקובלות עלי במלואן. בית המשפט קמא בחן (על יסוד המסמכים שהונחו לפניו) את התנהלותו של **טוביה** לאורך השנים, והסיק כי אין לראות בו כמי שנקט "בכל האמצעים הנאותים" למניעת העבירה.

34. יש לזכור בעניין זה - **טוביה** היה והינו הבעלים של המקרקעין. הוא שערך את הסכם השכירות עם **חמדוני**, ובכוחו היה להביא הסכם זה לסיומו ולפנות את **חמדוני** מהמקום בגין ביצוע העבירות (אשר לא יכולה להיות מחלוקת, נוכח הוראות ההסכם, כי הפעלת מפעל לגרוטאות רכב בניגוד לדין - מהווה הפרה יסודית של הסכם השכירות).

אלא **שטוביה** "גרר רגליים" ונמנע מפעול באופן נחרץ להמשך ביצוע העבירות. לא כך מצופה לנהוג



ממי שמבקש ליהנות מפטור מאחריות פלילית. **טוביה** אמנם שלח מכתב לחמדוני, אך בפועל המתין שנים בטרם הוגשה תביעת הפינוי. אף לאחר שהוגשה - לא הזדרז **טוביה** לפעול, לשון המעטה, עד אשר ההליך בבית המשפט כמעט ונמחק מחוסר מעש. גם לאחר שהתקבל פסק הדין המורה על פינוי **חמדוני** מהמושכר (פסק דין שניתן בהיעדר הגנה) - חלפו חודשים ושנים בטרם הגיש **טוביה** את פסק הדין למימוש בהליכי הוצאה לפועל. ואף במסגרת הליך ההוצאה לפועל- מעבר לפתיחתו הפורמאלית לא בוצעה מטעמו של **טוביה** ולו פעולה אחת למימושו. כל זאת, כאשר אין מחלוקת כי במשך כל אותן שנים המשיך **טוביה** וקיבל מחמדוני דמי שכירות בגין הנכס, כדת וכדין.

לא ניתן לראות באופן התנהלותו של **טוביה** כנקיטת "כל האמצעים הנאותים" להפסקת ביצוע העבירה. רחוק מכך. על פניו, נראה כי מדובר במי שמנסה לצאת ידי חובתו, ולבצע את המינימום הנדרש כדי שיוכל לרחוץ בניקיון כפיו ולבקש לפטור אותו מאחריות פלילית.

35. סיכומי של דבר, לטעמי לא נפלה שגגה בהחלטת בית המשפט קמא, עת קבע כי אין בטענותיו של **טוביה** כדי לפטור אותו מאחריות פלילית בגין המעשים שיוחסו לו בכתב האישום המתוקן.

הערעורים על העונש:

36. אשר לגזר הדין שניתן על ידי בית המשפט קמא, הרי שלא מצאתי כי קמה עילה להתערבות במי מקביעותיו.

37. הלכה פסוקה היא, כי ערכאת הערעור אינה נוטה להתערב בעונש שנגזר בערכאה הדיונית, אלא במקרים בהם נפלה טעות בולטת ומהותית בגזר הדין, או במקרים בהם ניכרת חריגה קיצונית ממדיניות הענישה הנוהגת [ר' למשל ע"פ 24825-03-25 אבו זראקי נ' מדינת ישראל (3.8.25); ע"פ 66272-01-25 רגב נ' מדינת ישראל (15.5.25)]. עוד יש להדגיש כי גם מקום בו נפלה שגגה של הערכאה הדיונית בקביעת מתחם העונש ההולם, הרי שטעות זו לבדה אינה מצדיקה התערבות של ערכאת הערעור, שכן זו בוחנת את התוצאה העונשית הסופית [השווה ע"פ 810/15 אביטן נ' מדינת ישראל (9.6.16)].

כפי שיפורט להלן - עניינם של המערערים אינו נמנה על אותם מקרים חריגים המצדיקים התערבות של ערכאת הערעור.

אדון תחילה בטענותיו של **טוביה** בשאלת ביטול הרשעתו. בהמשך אדון בטענות המערערים ביחס למידת העונש בעניינם.

ביטול הרשעה - סעיף 192א' לחוק סדר הדין הפלילי:

38. סבורני כי בית המשפט קמא צדק בקביעתו, לפיה לא הוכחו התנאים המצדיקים ביטול הרשעתו של **טוביה**.



39. כידוע, מקום בו הוכחה אשמתו של אדם בפלילים - יש להרשיעו בדין (סעיף 182 לחוק סדר הדין הפלילי). על פי הדין וההלכה הפסוקה, קיימים מקרים **חריגים** המאפשרים לבית המשפט להימנע מהרשעה או לבטלה (סעיף 192א' לחוק סדר הדין הפלילי). על פי קביעת בית המשפט העליון בע"פ 2083/96 **כתב נ' מדינת ישראל**, פ"ד נב (3) 337 - נקבעו שני תנאים מצטברים אשר רק בהתקיימם ניתן לשקול הימנעות מהרשעה. האחד, כי ההרשעה תפגע **פגיעה חמורה** בשיקום הנאשם; השני, כי סוג העבירה מאפשר לוותר בנסיבות המקרה המסוים על ההרשעה, מבלי לפגוע באופן מהותי בשיקולי הענישה.

40. יש לזכור, כפי שנקבע בעניין **כתב הנ"ל**, כי בית המשפט יפעיל את סמכותו להימנע מהרשעה רק במקרים חריגים ויוצאי דופן, כאשר עלול להיווצר פער בלתי נסבל בין עצמת הפגיעה של ההרשעה הפלילית בנאשם - לבין התועלת שבהרשעה לאינטרס הציבורי.

41. בעניינו, המערער הורשע בביצוע עבירות על דיני התכנון והבניה. בית המשפט העליון עומד מזה עשרות שנים על חומרתן של עבירות אלו, אשר הפכו ל"מכת מדינה", המבוצעות תחת כל עץ רענן - ומצריכות התייחסות מחמירה של רשויות האכיפה, למיגור התופעה. תיקון 116 לחוק התכנון והבניה מלמד על החומרה אותה מייחס המחוקק לעבירות מסוג זה, ועל הצורך במאבק בלתי מתפשר בהן. האינטרס הציבורי מחייב החמרה בענישה. הנזקים המצטברים של עבירות אלו - קשים מנשוא. הם פוגעים באיכות החיים של כלל הציבור - בן אם פגיעה בנראות המרחב הציבורי, בין אם פגיעה בדרך של יצירת מטרדים, ובין אם פגיעה בתשתיות ציבוריות ובמשאבי ציבור. לעתים, יש בעבירות אלו כדי להקים סיכוני בטיחות. בנוסף, עבירות על דיני התכנון והבניה אינן מבוצעות בהיחבא, אלא לעין כל ובריש גלי. יש בכך משום התרסה וזלזול בשלטון החוק, והדברים נכונים ביתר שאת מקום בו מדובר במי שמבצע עבירות על דיני התכנון והבניה ורואה ברכה כלכלית בביצוען.

42. ברע"פ 2460/09 **לשם ואח' נ' מדינת ישראל** (25.6.0) נאמרו הדברים הבאים, ביחס להרשעת נאשמים בעבירות של בנייה ללא היתר:

"הכלל הוא כי אדם שהוכחה אשמתו יורשע בדין אלא במקרים חריגים ביותר בהם הנזק לאדם במישור האישי הינו כה רב עד כי הוא מכריע את אינטרס הציבור בהרשעתו. הלכת כתב קובעת שני גורמים שיש לבחון לענין קבלת ההחלטה להימנע מהרשעה. ראשית, על ההרשעה לפגוע פגיעה חמורה בסיכויי השיקום של הנאשם ושנית, נדרש כי סוג העבירה ונסיבותיה יהיו כאלו אשר יאפשרו ויתור על ההרשעה מבלי שיפגע הדבר בשיקולי הענישה האחרים. לא כך הוא בעניינו.

ודוק, אף שאיני רואה מקום להרחיב בכך בנסיבות הענין, אין אני סבור כי באה השעה להקל ביישומם של מבחנים אלו כשם שטוענים המבקשים, וודאי שאיני יכול לקבל את ההנחה כי עבירות תכנון ובניה הינן מטבען עבירות "קלות"



המצדיקות מבחן מקל כאמור. נהפוך הוא, כשם שנקבע לא אחת, גם מלפני בית משפט זה, עבירות אלו הינן מסוג העבירות אשר הפכו לתופעה רחבת היקף הדורשת את התייחסותה המחמירה של מערכת השפיטה ומשכך גבר האינטרס הציבורי בהרשעה אשר תעביר מסר חד משמעי באשר לאיסור".

43. אכן, נראה כי ניתן היה להעלות על הדעת טענות מטענות שונות בנוגע לשאלה אם עבירה על דיני התכנון והבניה, המיוחסת לנאשם מכוח בעלותו במקרקעין - היא מ"סוג העבירות המאפשר לותר על ההרשעה, מבלי לפגוע באופן מהותי בשיקולי הענישה".

44. אלא שבענייננו איני מוצא מקום להידרש לסוגיה, שכן התנאי הראשון מבין התנאים המנויים **בהלכת כתב** - לא התקיים כלל בענייננו.

45. בצדק קבע בית המשפט קמא כי התנאים הדרושים להתקיימות החריג של ביטול הרשעה - לא הוכחו לפניו. למעשה, לא הובאה מטעם **טוביה** כל ראיה המלמדת על נזק חמור או על פגיעה חמורה בשיקומו.

46. אדגיש בעניין זה: כל הרשעה בפלילים כרוכה בפגיעה בנאשם. פגיעה זו יכולה לבוא גם במגבלה או הצרה של מגון אפשרויות תעסוקה, בבזזת פנים או במגבלות שונות אחרות. ועדיין - ספק בעיניי אם ניתן לראות בכל פגיעה שכזו כעונה על התנאי הראשון שבהלכת **כתב** הנ"ל. לטעמי, ולמעט מקרים חריגים, אין בהגבלה פוטנציאלית על המשך העסקה כדי למלא אחר התנאי שעניינו פגיעה חמורה בשיקום הנאשם. בענייננו לא הובאה **כל ראיה** ביחס לפגיעה האפשרית במערער ככל שההרשעה תיוותר על כנה- בין אם מדובר בפגיעה בהיקף עסקיו או בפגיעה אחרת.

47. נוכח האמור, אני סבור כי בדין הותר בית המשפט קמא את הרשעתו של **טוביה** על כנה.

מידת העונש:

48. עיון בגזר הדין מלמד, כי בית המשפט קמא הדריך עצמו במלאכת קביעת מתחמי העונש של שני המערערים, וזאת על פי השיקולים הקבועים בתיקון 113 לחוק העונשין. בית המשפט קמא התחשב בהיקף השטח, סוג הבניה והיקפה. נלקחה בחשבון מטרת העבודות והשימוש (העובדה כי אין המדובר בבניינה או בשימוש לצרכי מגורים, אלא לצורך כלכלי/עסקי), וכן העובדה כי מדובר בעבודה ושימוש על קרקע שייעודה חקלאי. בית המשפט שיקלל את משך ביצוע העבירות, וכי מדובר בשנים ארוכות בהן נעשה שימוש בקרקע ובעבודות.

49. בית המשפט קמא התחשב בחומרתן של העבירות על דיני התכנון והבניה, במגמת ההחמרה העולה מפסיקת בית המשפט העליון בשנים האחרונות, כמו גם מגמת המחוקק הבאה לידי ביטוי



בתיקון 116 לחוק התכנון והבניה.

50. שיקול נוסף אשר נלקח בחשבון הוא מידת אשמו של כל אחד מהנאשמים, וחלקו בביצוע העבירות. לענין זה מקובלת עלי האבחנה שערך בית המשפט קמא בין **חמדוני**, אשר היה המחזיק והמשתמש בפועל, ומי שביצע את העבודות האסורות - לבין **טוביה**, אשר אחריותו מכוח היותו הבעלים של המקרקעין, ואשר קיבל לידי את דמי השכירות בגין ביצוע העבירות על ידי **חמדוני**, ומי שהיה באפשרותו למנוע את ביצוע העבירות או להפסיקן, אך נמנע מלעשות כן.

סבורני, כי האבחנה שערך בית המשפט קמא בין שני המערערים - לפיה עניינו של **חמדוני** מגלה רמת חומרה קרוב לכפולה מזו של **טוביה** - היא אבחנה ראויה ונכונה, בהינתן הנסיבות הקונקרטיות הקשורות לביצוע העבירה, ונכח מדיניות הענישה עליה עמד.

51. אף בכל הנוגע ליישום המתחם ומיקומם של השניים בגדרי המתחם פעל בית המשפט קמא כהלכה. בהקשר זה יש לזכור כי השימוש האסור לא נפסק עד למועד מתן גזר הדין. לא הובאו בפני בית המשפט קמא ראיות או אינדיקציות המלמדות על נזק שעלול להיגרם למי מהמערערים כתוצאה מהעונש שהושת עליהם. אף לא הובאו ראיות של ממש המלמדת על מצבם הכלכלי. טענות המערערים נותרו טענות בעלמא. מנגד, נלקחה בחשבון העבודה כי **חמדוני** הודה וחסך זמן שיפוטי (גם אם לא ניצל אותו להפסקת השימוש ולסילוק העבודות האסורות), כי שני המערערים נעדרו הרשעות קודמות. נלקחו בחשבון הנתונים המפורטים בתסקיר שירות המבחן שנערך בעניינו של **טוביה**.

52. לטעמי, מקום בו אדם מורשע בביצוע עבירות על דיני התכנון והבניה, נדרשת אמירה נורמטיבית ברורה של בית המשפט אשר בכוחה להבהיר, לעברין כמו גם למבצע עבירות פוטנציאליים, כי מדובר בהתנהלות פסולה ונפסדת, אשר בצידה ענישה משמעותית. ענישה אשר תטה את הכף ותהפוך את ביצוע העבירה לבלתי כדאית מבחינה כלכלית. הקנס מוטל על מנת למנוע הנאה כלכלית ממבצע העבירה, ופסיקת קנס בסכום נמוך מחטיאה את מטרת רכיב הקנס, במכלול שיקולי הענישה.

53. סיכומי של דבר - התוצאה העונשית אליה הגיע בית המשפט קמא - הולמת וראויה, ועולה בקנה אחד עם נסיבות ביצוע העבירה, מידת האשם של כל אחד מהנאשמים, ומדיניות הענישה הנוהגת. משכך, לא מצאתי כי מדובר בעונש החורג באופן קיצוני ממדיניות הענישה, או כי נפלה בו טעות בולטת ומהותית.

54. בהיעדר עילה להתערבותה של ערכאת הערעור, אני מורה על דחיית שני הערעורים.

המזכירות תעביר את העתק פסק הדין לצדדים.

ניתן היום, ג' חשוון תשפ"ו, 25 אוקטובר 2025,
בהעדר הצדדים.