



## עפ"א 10655/09/21 - ועדה מקומית לתכנון לב הגליל נגד האדי ח'לאילה

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פלייליים

עפ"א 10655-09-21 ועדה מקומית לתכנון לב הגליל נ' ח'לאילה 03 יוני 2022  
תיק חיצוני:

לפני: **כבוד השופט אינאס סלאמה**  
המערערת:  
נגד  
המשיב:  
**ועדה מקומית לתכנון לב הגליל**  
**האדי ח'לאילה**

### פסק דין

1. לפני ערעור על גזר דינו של בית משפט השלום בקריות, כב' השופט סימי פלג קימלוב, בתיק תו"ב 2174-08-17, מיום 8.7.2021. במסגרת גזר הדין, השית בית המשפט קמא על המשיב את העונשים הבאים: מאסר בפועל של חודשיים אשר ירוצה בעבודות שירות; מאסר על תנאי של חודשיים למשך שלוש שנים, שהמשיב לא יעבור עבירה על פי פרק י' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**חוק התכנון והבניה**" או "**החוק**"; קנס בסך של 65,000 ₪ (אשר ישולם ב- 40 תשלומים חודשיים) או 6 חודשי מאסר תמורתו; צו הריסת המבנה; צו הפסקת השימוש במבנה, וכן אגרה בסך של 20,000 ₪. הכל כפי המפורט ועל פי המועדים שבגזר דינו של בית המשפט קמא.

2. אקדים את המאוחר ואציין, כי לאחר שעיינתי בהודעת הערעור, נתתי דעתי לטיעוני הצדדים בדיון אשר התקיים לפניי, וכן לאחר שעיינתי בתיק אשר התנהל לפני בית המשפט קמא - מצאתי לקבל את הערעור בחלקו, ואך בכל הנוגע להשתת התחייבות על המשיב.

### ההליך לפני בית המשפט קמא

3. בשנת 2017 הוגש אל בית המשפט קמא כתב אישום, במסגרתו יוחסו למשיב העבירות הבאות: ביצוע עבודות בניה ללא היתר - עבירה לפי סעיף 204(א) לחוק, שימוש חורג במקרקעין ללא היתר - עבירה לפי סעיף 204(א) לחוק, אי קיום צו הפסקה מנהלי - עבירה לפי סעיף 237 לחוק, אי קיום צו הפסקה שיפוטי - עבירה לפי סעיף 240 לחוק, וכן אי קיום צו למניעת פעולות - עבירה לפי סעיף 249 לחוק. למען הסדר הטוב יוער כי סעיפי העבירה המנויים לעיל הם בנוסחם קודם תיקון 116 לחוק.

4. המקרקעין מושא כתב האישום הם בגוש 19425, חלקה 55 מגרש 55/1 מאדמות דיר חנא. על פי עמוד 1



האמור בכתב האישום, עניינו בבניית תוספת של שלוש קומות בחזית המערבית ובצמוד לבנין קיים. הכל בשטח של כ- 465 מ"ר, "תוך חדירה לקו בנין בשטח של כ- 86 מ"ר מכל צידי הבנין ושימוש חורג במקרקעין ללא היתר, אשר נבנו באדמה שייעודה מגורים תוך הפרת צו הפסקה מנהלי וצו הפסקה שיפוטי ומניעת פעולות..."

עוד ובנוגע לצווים השונים, מפורט בכתב האישום, בין היתר, כי ביום 22.11.2016 הוצא צו הפסקה מנהלי כשהבניה הייתה בשלב של יציקת רצפה ועמודים ובניית בלוקים לקומת הקרקע. חרף הצו, המשיב המשיך בפעולות הבניה. ביום 11.1.2017 ניתן צו הפסקה שיפוטי וצו למניעת פעולות על ידי בית משפט השלום בקריות (בב"נ 25663-01-17), כשהבניה הייתה במצב של טפסנות לתקרה לקומה שניה ללא יציקה. המשיב הפר גם את הוראות צו זה, ובין היתר, משהמשיך את פעולות הבניה סמוך ליום 26.4.2017 ואילך בכך שהוא סיים את בניית התוספת ב- 3 הקומות, במצב שלד.

בנוסף, מפורט בכתב האישום כי בקשת המשיב להכשיר את הבניה והשימוש הנ"ל נדחתה על ידי מליאת הוועדה המקומית לתכנון ובניה "לב הגליל" (היא הועדה הרלוונטית).

5. בסופו של דבר המשיב הודה בעובדות כתב האישום (טרם החל שלב הראיות במשפטו), והורשע על ידי בית המשפט קמא בעבירות אשר יוחסו לו בכתב האישום, כמפורט לעיל.

בגזר דינו עמד בית המשפט קמא על העבירות שביצע המשיב, תוך שציין כי באלו יש כדי לפגוע בערכי התכנון, בשלטון החוק ובערך כיבוד החוק, וכן כי העבירות חותרות תחת עקרונות התכנון והבניה. עוד עמד בית המשפט קמא על כי הנסיבות שביסוד העבירות מלמדות על פגיעה אשר אינה מבוטלת בערכים החברתיים המוגנים, נוכח היות תוספת הבניה בת 3 קומות ובשטח של כ- 465 מ"ר. חומרה יתרה יש לייחס לאי קיום הצווים ולהמשך הבניה והשימוש בה על ידי המשיב חרף הצווים. בהתאם, נקבע על ידי בית המשפט קמא כי מתחם העונש ההולם כולל מאסר בפועל וקנס הנע בין 60,000 ₪ ל- 90,000 ₪, לצד עונשים נלווים.

6. בבחינת עונשו של המשיב בתוך המתחם, קבע בית המשפט קמא כי לא ניתן לקבל הטענה לפיה מצוקת דיור מצדיקה התעלמות מהוראות החוק ומצו שיפוטי. לקולא, הביא בית המשפט קמא בחשבון כי המשיב הודה בהזדמנות הראשונה, וכן את מצבו הכלכלי של המשיב ואת הגשת הבקשה על ידו לקבלת היתר. לחומרה, ניתן משקל לזמן הרב בו נמשכו העבירות, ולשיקולי הרתעה. בסופו של דבר, גזר בית המשפט קמא על המשיב את העונשים המפורטים בסעיף 1 לעיל.

המערערת אשר מאנה להשלים עם גזר דינו של בית המשפט קמא, הגישה את הערעור המונח לפניי, במסגרתו מלינה היא בעיקרו של דבר בנוגע לרכיבים הכספיים שבגזר הדין.



### תמצית טענות המערער

7. המערער סבורה כי שגה בית המשפט קמא עת קבע מתחם קנס הנע בין 60,000 ₪ לבין 90,000 ₪, והעמיד את הקנס על סך של 65,000 ₪. לטענתה, על הקנס להיות במתחם הנע בין 150,000 ₪ לבין 180,000 ₪. עוד סבורה המערער כי שגה בית המשפט קמא בפריסת הקנס ל- 40 תשלומים, המהווה "פרס" לעברייני הבניה, ונוגדת את תכלית הענישה. בנוסף, טוענת המערער כי היה על בית המשפט קמא להטיל על המשיב התחייבות כספית (בבית המשפט קמא עתרה המערער להעמיד את ההתחייבות הכספית על סך של 150,000 ₪), וכן כי היה על בית המשפט קמא לחייב את המשיב בכפל אגרה בסך של 27,900 ₪.

8. על מנת לבסס טענותיה, המערער עמדה בהרחבה על תכליות הענישה, ובין היתר, על הצורך בשמירה על המדיניות והמרקם התכנוניים; על הצורך בשמירה על שלטון החוק, ובמיוחד משבענייני התנהלות המשיב מלמדת על כי מורא הדין אינו חל עליו, וכן על הסיכון הנשקף בהקמת מבנים בלא פיקוח מאת רשויות התכנון. בהמשך טיעוניה, הדגישה המערער כי עבירות של בניה או שימוש ללא היתר הן ככלל עבירות בעלות אופי כלכלי. זאת הן נוכח החיסכון בהוצאות הדרושות לאישור תכניות, והן נוכח קיצור הליך הבניה והחיסכון בתשלום דמי שכירות. משכך, על הענישה המוטלת על עברייני בניה, להלום את חומרת העבירה ולאין את הרווח הנוצר מביצועה. בעניין שיקול מניעת הנאה מפרי העבירה, המערער הפנתה לפסיקה אשר יש בה לטעמה ללמד על רף הענישה בכל הנוגע לסנקציות בעלות אופי כלכלי, והדגישה כי שיקול זה מתחדד בעניינינו, שכן מדובר בביצוע עבירה לשם יצירת עובדה מוגמרת בשטח.

9. בדיון שהתקיים לפניי בחודש מרץ, ולאחר שהמשיב לא התייצב לדיונים שנקבעו קודם לכן בהליך דן, המערער ציינה כי לא ארע כל שינוי במצב התכנוני. לא הוגשה בקשה מאת המשיב, לא נתקבל היתר, ואף לא הוסר המחדל. עוד חזרה המערער על עיקרי טענותיה.

### תמצית טענות המשיב

10. המשיב אשר אינו מיוצג, טען בדיון כי השלים את ביצוע עבודות השירות וכי נשא הוא בכל התשלומים בהם חויב עד כה. לטענתו, "הגשתי את כל התכניות, יש לי מהנדס והכול בסדר, איך שהוא התחיל להגיש הרחבה יש בעיה בשטח הכביש, זה שטח ירוק, המועצה המקומית עושה לנו שיהיה לנו את זה חניות וזה הכול". לשאלות בית המשפט, השיב כי השטח בבעלותו, כי מותר לו לבנות על שטח זה, וכי מדובר בתוספת וחיזוק לבית ישן. עוד השיב כי מדובר בשטח שלו ושל דודו, כך שאף אם חרג הוא לשטח הדוד, קיים ביניהם הסכם. כמו כן, ובמענה לשאלת בית המשפט, ציין המשיב כי "הכול ריק, יש לי מקום אחד שאני מפנה אותו בשביל החניה". בעניין זה הסביר המשיב כי הוא השכיר את הקומה הראשונה לאחרים, אך הודיע להם כי בסיום החוזה עליהם לפנות את המושכר על מנת שהקומה הראשונה תשמש כחניות. "אני בתהליך", כך הוסיף ואמר המשיב.



## דין והכרעה

11. הלכה מושרשרת היטב היא, כי אין זו מדרכה של ערכאת הערעור להתערב בעונש אשר הושת על ידי הערכאה הדיונית. זאת למעט מקרים בהם נפלה טעות מהותית בגזר הדין, או כל אימת שהעונש אשר הוטל על ידי הערכאה הדיונית חורג באופן קיצוני ממדיניות הענישה הנוהגת במקרים דומים (ראו למשל ע"פ 6068/21 **מדינת ישראל נ' פקיה**, פסקה 11 (19.12.2021), וכן ע"פ 8483/16 **ועדיה נ' מדינת ישראל**, פסקה 82 (25.10.2018)).

דומני כי המקרה דנן נמנה עם שורת המקרים המצדיקים התערבותה של ערכאת הערעור אך בכל הנוגע לרכיב ההתחייבות שראוי כי היה מוטל על ידי בית המשפט קמא. אף כי סבורני שהקנס אשר הושת על המשיב הוא על הצד הנמוך, אין הוא חורג באופן מהותי וקיצוני מרמת הענישה המקובלת ומנסיבות ענייניו, עד כדי שיצדיק התערבות בשיקול הדעת הנתון לערכאה המבררת. גם בנוגע לרכיב האגרה לא מצאתי מקום להתערב.

מסקנותי אלו יפורטו בהמשך, לאחר שאעמוד בקצרה על חומרתן של עבירות התכנון והבניה.

12. רבות נכתב בפסיקת בית המשפט העליון על אודות עבירות על חוק התכנון והבניה, וכן על הענישה הראויה בצדן. ברע"פ 6665/05 **מריסאת נ' מדינת ישראל** (17.5.2006), נקבע כי:

"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...".

על מי מקביעות אלו חזר בית המשפט העליון ברע"פ 8029/18 **אופיר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת הנגב**, פסקה 5 (17.3.2019), וברע"פ 707/17 **נבון נ' מדינת ישראל**, פסקה 9 (19.3.2017).

13. עוד יפים לעניינינו דבריו של כב' השופט א' רובינשטיין ברע"פ 5545/11 **עאדל נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה לב הגליל**, פסקה ו (2.8.2011) לאמור:

"קיתונות של דיו שיפוטי נשפכו בעניין תופעת הבניה הבלתי חוקית בישראל, עליה נאמר כי 'הפכה מכת-מדינה - ברבות הימים והשנים צירפה עצמה מכה זו - בצד מכת גניבות רכב - לעשר המכות' (רע"פ 4357/01 **סבן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "אונו"**, פ"ד נו(3) 49, 59 - השופט, כתארו אז, מ' חשין). עוד נאמר:



'בנייה שלא כדין היא לא רק תופעה, החותרת תחת התכנון הנאות של הבנייה, אלא השלכותיה מרחיקות לכת יותר: היא בין התופעות הבולטות, הפוגעות בהשלטת החוק. מי שעושה דין לעצמו פוגע באופן הגלוי והברור בהשלטת החוק' (ר"ע 1/84 דוויק נ' ראש העיר ירושלים, פ"ד לח(1) 494, 500 - הנשיא שמגר ...)."

14. זאת ועוד, להפרת צווים מנהליים ושיפוטניים נלוות חומרה יתרה. ראו למשל האמור ברע"פ 11097/04 טחאן נ' מדינת ישראל, פסקה 8 (7.12.2004), כי "בית המשפט רואה בחומרה תופעה של הפרת צווים שיפוטניים ומנהליים בדיני התכנון והבניה וישנה חשיבות להבעת מסר עונשי מרתיע בעבירות של הפרת צווים שיפוטניים כדי להילחם בזלזול בצווי בית המשפט בכלל ובתחום התכנון והבניה בפרט ...".

על רקע דברים אלו, תיבחן הענישה בכללותה שהושתה על המשיב, ומיד לאחר מכן ייבחנו אפוא רכיבי הענישה הפרטניים, ביחס אליהם מלינה המערערת.

15. כזכור, העונש שהוטל על המשיב בבית המשפט קמא הוא משולב וכולל מאסר בפועל לריצוי בעבודות שירות, מאסר על תנאי, קנס, אגרה, וכן צו הריסת המבנה וצו הפסקת השימוש בו.

אמנם, המערערת מלינה אך על רכיבי הענישה בעלי הגוון הכלכלי - אלו שהושתו על המשיב (קנס ואגרה) וזה אשר נתבקש על ידה אך לא נגזר על המשיב (התחייבות). ואולם, בבואי לבחון את טענות המערערת שומה עליי, תחילה, להתבונן על הענישה כמכלול. הוזה אומר, האם רכיבי הענישה בכללם ובמידתם מקיימים יחס הולם למעשה העבירה. הענישה בכללותה היא זו אשר אמורה להשיג את הרתעתו של עבריין הבניה, והיא זו אשר אמורה לשדר מסר מרתיע לעבריין הבניה בפוטנציה. לעיתים, ניתן לאזן בין רכיבי הענישה השונים, בשים לב לנסיבות העושה והמעשה, באופן שתתקבל תוצאה דומה בסופו של דבר מבחינת הרתעת היחיד והרבים, וכך שהענישה תעלה בקנה אחד עם עיקרון ההלימה.

בענייננו, לביצוע עבודות הבניה ללא היתר ולשימוש החורג במקרקעין התלוותה חומרה יתרה, כאשר המשיב המשיך בדרכו באין מפריע גם לאחר הוצאת צווים - מנהלי ושיפוט - המורים לו לחדול. על כן, בצדק, המערערת עתרה מלפני בית המשפט קמא להשית על המשיב, בין היתר, עונש של מאסר בפועל ועונש של מאסר על תנאי. בית המשפט קמא ראה לנכון לכלול רכיבי ענישה אלו בעונש שנגזר על המשיב. עונש המאסר אשר הושת על המשיב, הגם שאינו מהווה תחליף לקנס, עשוי להשפיע על גובה הקנס, ולהיפך. כך הן מחמת שעונש זה מביא להרתעת היחיד והרבים, וכך הן מחמת שלעונש זה השפעה על ההיבט הכלכלי, ולו בעקיפין, מאחר ובעת ריצוי עונש מאסר מאחורי סורג ובריה או בעבודות שירות, נגרעת היכולת לעבוד ולהשתכר, כבעבר.

הענישה בכללותה, כך סבורני, הולמת את נסיבות המקרה שלפנינו, ובוודאי אינה עומדת בקריטריונים להתערבות ערכאת הערעור (למעט כאמור לעניין אי הטלת התחייבות כפי שיובהר להלן). כעת נותר



לבחון בנפרד ובמובחן כל אחד מרכיבי הענישה מושא הערעור, שמא הוא חורג באופן קיצוני ממדיניות הענישה הנוהגת, ובאופן המצדיק התערבות ערכאת הערעור.

16. רכיב הקנס - רכיב ענישה זה, כמו גם יתר רכיבי הענישה, צריך לשקף את חומרת העבירה. כמו כן, על רכיב זה לבטא את ההנאה הכלכלית המושגת כתוצאה מעבירת הבניה. ובכלל, איון הכדאיות הכלכלית שבבסיס עבירות התכנון והבניה מתבצע בין היתר, ואולי בעיקר, באמצעות קנס. משכך, עלינו להישמר פן יוטלו קנסות בשיעור נמוך, אשר לא ימלאו אחר הצורך בהרתעת עברייני הבניה והרבים. בצד זאת, בהיות הענישה לעולם אינדיבידואלית, שומה עלינו להתחשב בנסיבותיו של מי אשר נגזר עליו העונש. זאת ועוד, מורנו סעיף 40 לחוק העונשין, התשל"ז-1977, כי כל אימת שמתחם העונש ההולם כולל קנס, נדרשת התחשבות גם במצבו הכלכלי של הנאשם לצורך קביעת מתחם עונש הקנס ההולם.

17. במקרה דנן, בית המשפט קמא קבע כי מתחם העונש ההולם בכל הנוגע לקנס נע בין 60,000 ₪ לבין 90,000 ₪, ולבסוף השית על המשיב קנס בסך של 65,000 ₪ או 6 חודשי מאסר תמורתו, וכן קבע כי הקנס ישולם ב- 40 תשלומים.

נתוני המקרה דלעיל, ואף בראי הפסיקה הנוהגת, הביאוני למסקנה כי הקנס אמנם נפסק על הצד הנמוך, אך לא באופן המצדיק את התערבות. במה דברים אמורים?

18. חומרת העבירה אינה מבוטלת, במיוחד שעה שהוצאו כנגד פועלו של המשיב צווים שונים, כמפורט לעיל. גם היקף הבניה רב (תוספת בת 3 קומות, בשטח של כ- 465 מ"ר), ומצדיק החמרה בענישה. עוד יש להביא בחשבון, במובן מסוים לקולא, את ייעוד המקרקעין. בניגוד למקרים לא מעטים בהם הבניה מבוצעת על מקרקעין בייעוד שאינו מאפשר מגורים, הרי שבענייננו, ייעוד המקרקעין הוא למגורים. יש להתחשב גם באמור בכתב האישום לעניין השימוש החורג מהוראות התכנית המאושרת החלה על המקרקעין בכל הנוגע להיות חלק מהבניה "חודר לתוך קו בניין".

כמו כן, וכפי שעשה בית המשפט קמא, יש להביא בחשבון לזכות המשיב את העובדה כי הוא הגיש בקשה לקבלת היתר. בקשתו זו של המשיב מצאה ביטוי עוד בכתב האישום שהוגש כנגדו, עת צוין כי הבקשה להכשרת הבניה והשימוש נדונה על ידי מליאת הוועדה המקומית לתכנון ובניה ונדחתה. עיון בנימוקי הדחייה מעלה כי אלו נוגעים בעיקרו של דבר לעניין החניות. אני ער לדברי המערערת בדיון שנערך לפניי כי עד כה "לא הוגשה בקשה ולא התקבל היתר ולא הוסר המחדל". בצד זאת, התרשמתי מדברי המשיב כי הוא פועל באפיקים שונים להכשרת הבניה, ובין היתר כי בכוונתו להפוך את הקומה הראשונה לחניות.

זאת ועוד, יש להביא בחשבון את מצבו הכלכלי הנוטען של המשיב. בסיכומים שהוגשו אל בית המשפט קמא, טען סנגורו (דאז) של המשיב כי למשיב 4 ילדים, וכן כי הוא עובד בבניין ומשתכר סך של 7,500



לחודש. עוד נטען שם כי מצבו הכלכלי של המשיב "קשה ביותר", וכי אך לאחרונה סילק הוא חובותיו שהצטברו לכדי סך של 100,000 ₪ לערך. ברי כי קשה להלום טענה לקושי כלכלי כשבאותה הנשימה מתבצעת בניה בהיקף כה ניכר, ובכל זאת גם לטענות אלו משקל מסוים בעת גזירת העונש.

19. בראי ההנאה והכדאיות הכלכלית, יש להביא בחשבון גם את מצב המבנה. ככלל, אין לשופט אלא את האמור בכתב האישום אשר מהווה בסיס לבחינת מעשיו של הנאשם. על פי כתב האישום, המשיב הפר את הצו השיפוטי שניתן בעניינו, בכך שסמוך ליום 26.4.2017 ואילך סיים הוא את בניית התוספת בשלוש הקומות - במצב שלד. זוהי התקדמות הבניה האחרונה המתועדת בכתב האישום. לא נעלם מעיני כי מאז הוגש כתב האישום אל בית המשפט קמא ועד שניתן גזר הדין בעניינו של המשיב חלפו מספר שנים. מדברי המשיב עצמו בדיון שנערך לפני עולה כי הוא מפיק הנאה כלכלית, למצער מחלק מהמבנה. ראו בעניין זה טענתו כי "לשאלת בית המשפט, הכול ריק, יש לי מקום אחד שאני מפנה אותו בשביל החניה. השכרתי לאנשים את הקומה הראשונה, אמרתי להם שסיימו את החוזה ויצאו כי הקומה הראשונה תהיה חניות. אני בתהליך".

בשים לב לנטען בכתב האישום, ולדברי המשיב, דומני כי ענין ההנאה הכלכלית והשימוש שנערך דה פקטו **בכל** תוספת הבניה, לא הוברר דיו, וספק אם מוצתה על ידי המשיב עד תום ההנאה הכלכלית שניתן להפיק מתוספת הבניה. גם ענין זה יש להביא בחשבון בעת קביעת שיעור הקנס.

20. אף בראי הפסיקה הנוהגת, לא מצאתי כי רכיב הקנס מצדיק את התערבותי.

בעפ"א (מחוזי חיפה) 60086-05-21 **ועדה מרחבית שפלת הגליל ועדות מקומיות לתכנון ובניה נ' אבו אלהיג'א** (24.2.2022), דובר בעבודות בניה ושימוש ללא היתר במקרקעין בייעוד חקלאי, בקשר לבניית מבנה מגורים בן 5 קומות בשטח כולל של 730 מ"ר. זאת תוך הפרת צו מנהלי להפסקת עבודות הבניה. בית משפט השלום השית על המשיב את העונשים הבאים: מאסר על תנאי של חודשיים, קנס בסך של 120,000 ₪, התחייבות כספית בסך של 80,000 ₪, היטל השבחה בסך של 76,041 ₪, כפל אגרה בסך של 47,158 ₪, וכן צו הריסת המבנה ואיסור השימוש בו.

בית המשפט המחוזי דחה את הערעור שנסב על חלק מרכיבי הענישה, לרבות בנוגע לשיעור הקנס.

בעפ"א (מחוזי חיפה) 29747-03-19 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה-שפלת הגליל נ' אבו רומי** (5.6.2019) (פסק דין אליו הפנתה המערערת), דובר במבנה מגורים בן 3 קומות, בשטח של 483 מ"ר, שנבנה בשטח לגביו קיימת תכנית מתאר כוללנית, אך לא קיימת תכנית מפורטת מכוחה ניתן לקבל היתר בניה. יוער כי על פי המתואר, בנוסף לביצוע עבודות בניה ושימוש הטעונים היתר, בלא היתר, המשיב המשיך לבצע את עבודות הבניה תוך הפרת צו הפסקה מנהלי. בית משפט השלום גזר על המשיב מאסר על תנאי לתקופה של 4 חודשים, קנס בסך של 50,000 ₪, היטל השבחה בסך של 48,750 ₪, כפל אגרה בסך של 29,270 ₪, והתחייבות על סך של 10,000 ₪. עוד ניתנו צו הריסה וצו



איסור שימוש.

בית המשפט המחוזי התערב בשיעור הקנס והעמידו על סך של 90,000 ₪, וכן בנוגע להתחייבות אשר הועמדה על סך של 90,000 ₪.

בעפ"א (מחוזי חיפה) 11883-04-19 **סואעד נ' ועדה מקומית לתכנון משגב** (15.4.2019), דובר בביצוע עבודות בניה ללא היתר של שלד בית מגורים בשטח של כ- 280 מ"ר. המערער המשיך בביצוע הבניה, חרף קיומם של צו הפסקה מנהלי וצו הפסקה שיפוטי. בית משפט השלום השית על המערער מאסר על תנאי בן 4 חודשים, קנס בסך של 140,000 ₪, כפל אגרה בסך של 18,104 ₪, חתימה על התחייבות בסך של 60,000 ₪, וכן הורה על הריסת המבנה וניתן צו איסור שימוש בו.

בית המשפט המחוזי התערב ברכיב הקנס בלבד, והעמידו על סך של 90,000 ₪.

בע"פ (מחוזי נצרת) 36999-11-17 **דחלה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה - הגליל המזרחי** (4.2.2018), דובר בבניית בית מגורים בן 3 קומות בשטח כולל של כ- 750 מ"ר, ללא היתר, ותוך הפרת צווים שיפוטיים להפסקת הבניה ולמניעת פעולות באדמת מנהל שייעודה למגורים. בית משפט השלום השית על המערער 6 חודשי מאסר על תנאי, קנס בסך של 100,000 ₪, כפל אגרה בסך של 48,900 ₪, התחייבות בסך של 50,000 ₪, וכן צו הריסה למבנה. בנוסף, נותרו על כנם הצווים להפסקת הבניה, לאיסור השימוש ולמניעת הפעולות.

בית המשפט המחוזי דחה את הערעור שנסב על חלק מרכיבי גזר הדין, לרבות רכיב הקנס.

בעפ"א (מחוזי חיפה) 25508-03-16 **הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז הצפון נ' מרעי** (7.7.2016), דובר בבניית בית מגורים בשטח של כ- 320 מ"ר (ובנוסף רצפת בטון תחומה בקיר בטון, ועוד) במקרקעין שבבעלות המשיבים מס' 1 ו-2, בשטחים גליליים המצויים בשמורת הטבע הר מירון. שלושת המשיבים הורשעו בביצוע מספר עבירות, כשמישבים מס' 1 ו-2 הורשעו גם בעבירות של אי קיום צו שיפוטי להפסקת בניה ולמניעת פעולות. בית משפט השלום גזר על כל אחד מהמשיבים מס' 1 ו-2 מאסר על תנאי של 4 חודשים, קנס בסך של 50,000 ₪, התחייבות בסך של 100,000 ₪, כפל אגרה (יחד ולחוד) בסך של 20,700 ₪, וכן צו איסור שימוש והריסת המבנה. על המשיב מס' 3 הושת קנס בסך של 15,000 ₪, והתחייבות על סך של 50,000 ₪.

בית המשפט המחוזי התערב בגזר הדין, תוך שהביא בחשבון, בין היתר, כי המשיבים לא השלימו את הבניה בשל פעולת הרשויות ולא אכלסו את המבנה. בכל הנוגע לקנס, על כל אחד מהמשיבים מס' 1 ו-2 הושת קנס בסך של 75,000 ₪, ועל המשיב מס' 3 הושת קנס בסך של 30,000 ₪.

בע"פ (מחוזי נצרת) 3387-04-15 **הועדה מקומית לתכנון ובניה הגליל המזרחי נ' מוקטרן** (22.7.2015), דובר בבניה ושימוש ללא היתר של בניין מגורים בן שתי קומות, בשטח כולל של כ- 200



מ"ר, תוך הפרת צו מנהלי המורה על הפסקת הבניה. בית משפט השלום השית על המשיב קנס בסך של 20,000 ₪, חתימה על התחייבות בסך של 20,000 ₪, כפל אגרה חלקי בסך 7,000 ₪, והוצאו צו הפסקת בניה, צו מניעת פעולות וצו איסור שימוש במבנה.

בית המשפט המחוזי התערב בגזר הדין, העמיד את הקנס על סך של 40,000 ₪, וכן ניתן צו הריסה למבנה.

הנה כי כן, בהינתן הפסיקה דלעיל, ואף כי לעיתים חלק מן הנסיבות חמורות יותר מאשר בענייננו - למשל בכל הנוגע לייעוד המקרקעין או למצב התכנוני, דומני כי הקנס שהושת על המשיב הוא על הצד הנמוך. ואולם, הקנס עדיין מצוי בתוך מתחם הסבירות, ולא במידה המצדיקה התערבות.

21. לסיכום פרק זה - בשים לב לאמור לעיל, ובעיקרו של דבר נוכח היקף הבניה הרב ונסיבות ביצוע העבירה, הכוללות אף הפרת צווים, סבורני כי הקנס שנגזר על המשיב הוא על הצד הנמוך. ואולם, בהתחשב גם בנסיבות אשר יש לזקוף לזכות המשיב, ובכללן מצבו הכלכלי הנוטען, הספק בדבר הפקת מלוא עוצמת ההנאה הכלכלית בפועל, ובמיוחד בראי הענישה כמכלול, לא מצאתי כי הקנס חורג באופן קיצוני מן הקנס המקובל והראוי, כך שאין מקום להתערבותי ברכיב ענישה זה. כך גם לא מצאתי להתערב בפריסת הקנס לתשלומים, בשים לב לסכום הקנס שנפסק, ומשנקבע בגזר הדין מנגנון לפיו אי עמידה באחד מן התשלומים, תעמיד את יתרת הקנס כולה לפרעון מיידי.

22. כפל אגרה - בגדרי סיכומיה מלפני בית המשפט קמא, המערערת ערכה חישוב של אגרת הבניה, בהינתן היקף הבניה, ייעוד המקרקעין ומהות השימוש. האגרה, כפי שחושבה כאמור על ידי המערערת, מגיעה כדי סך של 13,950 ₪, והמערערת עתרה כי יושת על המשיב כפל אגרת הבניה, בסך של 27,900 ₪.

בית המשפט קמא השית על המשיב אגרת בניה בסך של 20,000 ₪, בלא שניתן כל פירוט או נימוק בדבר סכום זה, הגם שראוי היה כי תינתן הנמקה ולו בתמצית. על חשיבותה של ההנמקה לצדדים להליך, לשופט היושב בדין, ואף לערכאת הערעור לשם העברת ההכרעה תחת שבט ביקורת, ראו רע"א 8917/18 **דן תפעול ושירותים בע"מ נ' בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ**, פסקה 9 (23.12.2019), וכן רע"א 7641/19 **היערי נ' קיבוץ גת אגודה שיתופית חקלאית**, פסקה 9 (2.1.2020). עם זאת, לא מצאתי לקבל את טענת המערערת כי בית המשפט קמא שגה בהטילו "על המשיב אגרה בלבד ולא כפל אגרה מבלי שהסביר...". ברי כי אין עוררין בדבר סמכותו של בית המשפט להשית על המשיב עד כפל אגרת הבניה. חישוב אריתמטי פשוט מוביל למסקנה כי בפועל, חייב בית המשפט קמא את המשיב בגובה פי אחד וחצי לערך משיעור אגרת הבניה (כפי שזו חושבה על ידי המערערת). בנסיבות אלו, הגם שלא נומק גובה החיוב, ובין היתר בשים לב לפער הנמוך באופן יחסי בין הסכום בו חויב המשיב לבין הסכום בו מבקשת המערערת לחייבו, לא מצאתי להתערב בשיקול הדעת הנתון לערכאה הדיונית.



לא כך, כאמור, באשר לרכיב ההתחייבות.

23. התחייבות - רכיב זה של הענישה צופה כל כולו פני עתיד. הפעלת ההתחייבות תלויה, בראש ובראשונה, בדרך הילוכו של עבריין הבניה החתום עליה, ואשר ביכולתו להימנע מלהיות חשוף למצב בו תופעל ההתחייבות. מטרתה של הענישה הצופה פני עתיד לאיין את הכדאיות הכלכלית שבהמשך ביצוע עבירות על חוק התכנון והבניה או בביצוע עבירות נוספות מתחום זה - והכל בכפוף לנוסח ההתחייבות. על מנת שענישה זו תשיג את מטרתה, ותהווה כלי הרתעה של ממש, עליה להיות משמעותית.

בעניינו, השית בית המשפט קמא על המשיב מאסר מותנה לתקופה בת חודשיים ימים למשך שלוש שנים, היה והוא יעבור "אחת או יותר מעבירות על פי פרק י' של חוק התכנון והבניה". ואולם, בית המשפט קמא לא ראה לנכון לכלול בצד זאת גם סנקציה כלכלית עתידית. נוכח חומרת מעשיו של המשיב, ועל מנת להבטיח ככל הניתן שהמשיב לא יבצע כל עבירה הכלולה בהתחייבות, מצאתי להתערב בפסק דינו של בית המשפט קמא בעניין זה, ולהטיל על המשיב, בצד המאסר המותנה, גם התחייבות בסך של 65,000 ₪.

## סוף דבר

24. הערעור מתקבל בחלקו, אך ורק לעניין ההתחייבות.

**המשיב יחתום על התחייבות כספית בסך של 65,000 ₪**, תוך 14 ימים, שאם לא כן ייאסר למשך 40 ימים. נוסח ההתחייבות יהא, בדומה לעתירת המערערת מלפני בית המשפט קמא ובדומה לתנאי אשר עלול להפעיל את המאסר, להימנע משך שנתיים מהיום מלעבור עבירה לפי פרק י' לחוק התכנון והבניה.

יתר רכיבי גזר הדין יעמדו על כנם.

## המזכירות תמציא עותק פסק דין זה לצדדים, כמקובל.

תשומת לב המזכירות לכתובת המשיב למשלוח דואר, כמצוין בפרוטוקול הדיון.

ניתן היום, ד' סיוון תשפ"ב, 03 יוני 2022, בהעדר הצדדים  
ובהסכמתם.