



## עפ"א 22770/05/18 - ועדה מקומית לתכנון שומרון נגד שלום אוזן, שושנה אוזן

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פליליים

עפ"א 22770-05-18 ועדה מקומית לתכנון שומרון נ' אוזן ואח'

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופט נאסר ג'השאן

המערכת ועדה מקומית לתכנון שומרון

נגד

המשיבים

1. שלום אוזן

2. שושנה אוזן

### פסק דין

1. לפני ערעור על גזר דינו של בית המשפט לעניינים מקומיים בחדרה (כב' השופט י' הלר) בתיק תו"ב 51358-03-16 מיום 28.03.2018.

2. המשיבים הורשעו על יסוד הודאתם, בביצוע עבירות של בניה ושימוש במקרקעין ללא היתר, עבירה לפי סעיף 204 (א) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, בנוסחו לפני תיקון 116 (להלן: "**החוק**") (שתי עבירות); ובעבירות של בניה ושימוש במקרקעין בסטייה מהיתר, עבירה לפי סעיף 204(ב) לחוק (שתי עבירות); ובעבירות של בניה ושימוש במקרקעין בסטייה מתכנית לפי סעיף 204(ב) לחוק (שתי עבירות).

3. על-פי עובדות כתב האישום בתקופה הרלוונטית לכתב האישום, היו המשיבים בעלי זכויות חכירה במקרקעין הידועים כחלקה 227 בגוש 11308 ברח' דרך שרה 25 בזיכרון יעקב. בתקופה הרלוונטית, חלו על המקרקעין תכניות ש/105א' ו-ש/207 לפיהן ייעוד המקרקעין הוא מגורים. באותם מקרקעין ניצב בית מגורים משותף בן 4 קומות ו-12 יחידות דיור שהוקם על-פי היתר משנת 1997. המשיבים התגוררו בקומת הקרקע של אותו מבנה בדירה מס' 2. עפ"י עובדות כתב האישום, ביום 05.05.2008 ניתן למשיבים היתר בניה ולפיו הותר להם, בין היתר, לבנות תוספת מגורים לדירה בשטח של 47 מ"ר (להלן: "**התוספת**"). נטען כי במועד שאינו ידוע למאשימה בשנים 2008 - 2009 בנו המשיבים את התוספת לדירת המגורים על-פי היתר שניתן בשנת 2008 אולם, אולם בניגוד להיתר, הכשירו את התוספת ליחידת מגורים נוספת ונפרדת (להלן: "**יחידה א'**"). עוד נטען בכתב האישום, כי בשנת 2013 בנו המשיבים בסמוך לדירה ולתוספת, מבנה נוסף מבניה קונבנציונלית המהווה יחידת דיור נוספת בשטח של כ-48 מ"ר, ללא היתר ואגב חריגה מקווי בניין על-פי התכניות החלות על המקרקעין (להלן: "**יחידה ב'**").



4. בפתח הישיבה בפני בית משפט קמא, מיום 06.07.2016, הודו המשיבים בעובדות כתב האישום, תוקן כתב האישום באופן שהובהר כי לגבי יחידה א' למשיבים לא מיוחסת בכתב האישום עבירת בנייה ללא היתר, כי אם עבירת שימוש בסטייה מהיתר.

5. בגזר הדין, עמד בית משפט קמא על חומרת עבירות התכנון והבניה אשר קובעות הלכה למעשה עבודות בשטח תוך התעלמות מהאינטרס הציבורי בקיום התכנון. בקביעת מתחם העונש ההולם, התחשב בית משפט קמא בעובדה, כי מדובר בבנייה "הצורמת לעין" באזור שנמצא בפתח רחוב כאשר בפועל מדובר בתוספת יחידת מגורים והכשרת תוספת ליחידה נפרדת, עוד התחשב בית משפט קמא בטענות המשיבים באשר למצוקת הדיור וקשיים כלכליים ואישיים, על כן קבע בית משפט קמא כי מתחם הענישה ההולם נע בין קנס בסך 10,000 ₪ לבין 25,000 ₪.

6. בבואו לגזור את עונשם של המשיבים התחשב בית משפט קמא, בהודאתם בהזדמנות הראשונה ונטילת האחריות, עברם הנקי והיותם אנשים נורמטיביים, עוד התחשב בטענת המשיבים לפיה הם לא הביאו בחשבון שהבנייה תחסום או תפריע לחזית וכי במועד שבו רכשו את הזכויות במקרקעין מדובר היה בחלקה פתוחה לנוף. עוד נתן את דעתו, בית משפט קמא, לכך שלפחות לגבי יחידה א' מדובר בהכשרה ליחידת מגורים, וכי לא הופק רווח כלכלי ישיר מהבנייה. עוד התחשב בית משפט קמא בעובדה כי לא הושג היתר כדין ביחס לשימוש במקרקעין בבנייה א' ו-ב'.

7. לאור האמור, השית בית משפט קמא על כל אחד מהמשיבים את העונשים הבאים:

א. קנס בסך 8,000 ₪ או 30 ימי מאסר תחתיו. סכום הקנס ישולם ב-16 תשלומים חודשיים שווים ועוקבים החל מיום 10.05.2018.

ב. כל אחד מהמשיבים לחתום על התחייבות כספית בסך 5,000 ₪ להימנע מלעבור עבירה על פרק י' לחוק התכנון והבניה וזאת למשך שנתיים.

ג. תשלום אגרת בנייה כדין תוך 30 יום מיום מתן גזר הדין.

ד. הוטל צו הריסה ביחס לבנייה ב' וצו התאמה להיתר ביחס לבניה א', אשר יבוצע על ידי המשיבים או על ידי המאשימה, אולם הורה על יעוכב ביצועו עד ליום 28.09.2018 על מנת לאפשר למשיבים להוציא היתר.

ה. ניתן צו איסור שימוש ביחס לשתי התוספות, אולם צו זה עוכב עד ליום 28.09.2018 על מנת לאפשר למשיבים להוציא היתר כדין.



8. המערערת משיגה על גזר דינו של בית משפט קמא באשר לרכיב הקנס בלבד. המערערת טוענת כי מתחם העונש אשר נקבע על-ידי בית משפט קמא סוטה באופן קיצוני ממתחם העונש ההולם את העבירות לפי נסיבותיהן, ואינו תואם פסיקה מנחה ומחייבת, ובפרט פסיקה אשר עוסקת בתוספות יחידות בנייה. נטען כי מתחם העונש שנקבע על-ידי בית משפט קמא אף סוטה ממתחם העונש שנהוג ומקובל בבית משפט לעניינים מקומיים בחדרה, והיא הפנתה למספר גזרי דין שניתנו על ידי בית משפט זה שקבעו מתחם עונש גבוה יותר בגין מעשים דומים. נטען כי שגה בית משפט קמא עת גזר על כל אחד מהמשיבים עונש אשר חורג מתחת לרף התחתון של המתחם שקבע, וזאת ללא כל הנמקה לסטייה לקולה מהמתחם.

9. בדיון לפניי טען ב"כ המערערת כי מתחם העונש ההולם את העבירות על-פי נסיבותיהן בעניין הקנס נע בין 50,000 ל-120,000 ₪ לשני המשיבים יחדיו, כאשר לכל אחד מתחם הענישה ההולם יעמוד בין 25,000 ₪ עד 60,000 ₪.

10. עוד טען ב"כ המערערת כי בית משפט קמא לא נתן משקל הולם לעובדות מחמירות, ובין היתר היקף הבנייה והשימוש שלא כדיון כאשר המשיבים משתמשים שלא בהתאם להיתר בכ-100 מ"ר שנוספו לדירתם בבניין משותף ובמיקום מרכזי, לעובדה כי מדובר בהכשרת שתי יחידות דיור נוספות אשר אוכלסו ונעשה בהן שימוש במשך שנים, לעובדה שמדובר בבנייה קונבנציונלית בניגוד להוראות התכנית ומחוז לקו הבניין על-פי התכנית.

11. ב"כ המערערת הפנה את בית המשפט להחלטת וועדת ערר, בערר שהגישו המשיבים לוועדת הערר המחוזית, ואשר ניתנה ביום 09.10.2018 ולפיה נדחה ערר על החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה שדחתה את התכנית הנקודתית שהגישו המשיבים ואשר נועדה להכשיר את הבנייה הבלתי חוקית (מטרת התכנית היא הקטנת המרחק בין גבול החלקה לקו הבניין הקדמי מ-5 מטר ל-1 מטר והקטנת המרחק בקו בנין צדי מ-3 מטר עד 0.9 מטר).

12. משכך, ביקש ב"כ המערערת להחמיר בעונשם של המשיבים ולגזור עליהם קנס בגבול המתחם שטען לו.

13. מטעם המשיבים טענה המשיבה מס' 2 אשר הקריאה מדף שהכינה מבעוד מועד והתייחסה לכל ההליכים התכנוניים שקדמו להגשת כתב האישום וגם לאלה שבאו אחריו, כאשר המשיבים ניסו לטעון, כי עשו כל לאל ידם על מנת להכשיר את הבנייה הבלתי חוקית אולם, מסיבות שאינן תלויות בהם הם לא הצליחו לעשות זאת עד היום. המשיבים אף טענו כי מדובר בשטח שהבנייה בו הינה טלאי על טלאי לנוכח מספר הנפשות בכל משפחה אשר מצריך בנייה מן הסוג הנדון.



## הכרעה:

14. לאחר עיון בהודעת הערעור, ולאחר ששמעתי את טענות הצדדים הגעתי למסקנה כי דין הערעור להתקבל.

15. עם כל ההבנה למצבם הסוציו-אקונומי של המשיבים נראה, כי מתחם הענישה שנקבע אכן סוטה ממתחם הענישה ההולם את העבירות בהתאם לנסיבותיהן באופן המצדיק התערבות ערכאת הערעור.

16. המשיבים הורשעו כאמור, על יסוד הודאתם, בעבירות שעניין בניה ושימוש במקרקעין ללא היתר, סטייה מהיתר וסטייה מתכנית, בכך שעשו שימוש בסטייה מהיתר ביחידה הראשונה בשטח כ-47 מ"ר וכן בנו יחידה שנייה בשטח כ-48 מ"ר מבנייה קונבנציונלית וזאת ללא היתר ותוך חריגה מקווי הבניין על-פי התכניות החלות על המקרקעין. אין להקל ראש בהתנהלות חמורה זו אשר פוגעת לא רק במערך התכנוני במדינת ישראל, כי אם גם בשלטון החוק ובית המשפט מצווה לנהוג בגישה מחמירה במקרים כגון דא (ראו: רע"פ 5587/17 עיסא נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה מבוא העמקים (30.11.2017); רע"פ 2809/05 טסה נ' מדינת ישראל (22.05.2005)).

17. נפסק זה מכבר כי המטרה של הטלת קנס בעבירות תכנון ובניה הנה הרתעת העברין באמצעות גרימת חיסרון כס וכן על מנת להפוך את העבירות לבלתי כדאיות מבחינה כלכלית, כפי שנקבע בע"פ 6665/05 מריסאת נ' מדינת ישראל (17.05.2006):

**"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 והבנייה, שהפכו לחזון נפרץ בימינו".**

18. בגזר דינו שקל בית משפט קמא כדבעי את נסיבות ביצוע העבירה, בין היתר חומרת העבירות והערכים שנפגעו מביצוען ומנגד התחשב בנסיבות המקלות בנסיבות העניין. יחד עם האמור, סבורני כי מתחם הענישה הנוגע לקנס שנקבע על-ידי בית משפט קמא סוטה לקולה מרמת הענישה המקובלת, בשים לב למהות עבודות הבנייה והיקפן, והדבר מצדיק התערבות ערכאת הערעור.



19. סבורני כי בנסיבות תיק דנן, בהתחשב במדיניות הענישה הנהוגה בעבירות נשוא הדיון, כאשר מדובר בעבירות בנייה ושימוש ללא היתר ובסטייה מהיתר, בהיקף של כ-100 מ"ר בשים לב לכך, שהאישומים בעניין הבנייה הבלתי חוקית ובסטייה מהיתר, מתייחסים רק ליחידה ב' שבשטח של כ-48 מ"ר, ובהתחשב בערכים המוגנים שנפגעו מביצוע העבירה, סבורני כי מתחם הענישה ההולם נע בין קנס בין 16,000 ₪ ל-80,000 ₪ (ע"פ 43747-12-14 **בטחיש נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה מעלה חרמון** (16.03.2015); עפ"א 25384-03-11 **חצרוני נ' עיריית אשדוד** (14.06.2011) וכן ראו הפסיקה אליה הפנה ב"כ המערער).

20. לא נעלמה מעיני העובדה כי בקביעת מתחם הענישה לגבי קנס יש לבחון את יכולתו הכלכלית של וזאת כמצוות סעיף 40 לחוק העונשין (וכן ראו דנ"פ 10800/07 **פרידמן נ' מדינת ישראל** (10.01.2008)). המשיבים לא טענו במפורש בפני בית משפט קמא באשר למצב כלכלי קשה, המשיב מס' 1 טען, בטיעונו כי הנו עובד בתור מאבטח של בית ספר, הנו גמלאי של המשטרה ומרוויח סך של 12,500 ₪ וכי אשתו לא עובדת. ייחסתי משקל לעובדה זו בקביעת מתחם העונש ההולם.

21. על כן ולאור האמור לעיל, בהתחשב בהודאתם בהזדמנות הראשונה של המשיבים, היעדר עבר פלילי, מאמציהם של המשיבים להביא להכשרת הבנייה הלא חוקית, אף שלא צלחו עד כה, וביתר נסיבותיהם של המשיבים כפי שפורטו בגזר דינו של בית משפט קמא, ובשים לב לעובדה כי המשיבים לא הביאו בפניי או בפני בית משפט קמא ראיות המעידות על מצב כלכלי קשה במיוחד, מאצתי כי יש מקום להחמיר בגובה הקנסות שהושתו על המשיבים בגזר הדין, זאת לאור חומרת העבירות ומכלול הטמעים לחומרה שצוינו לעיל.

22. על כן, במכלול השיקולים, ובהינתן העובדה שערכאת הערעור אינה ממצה את הדין עם נאשמים, הנני משית על כל אחד מהמשיבים קנס בסך 22,500 ₪ או 75 ימי מאסר תחתיו.

הקנס, בניכוי הסכומים ששולמו עפ"י גזר דינו של בית המשפט קמא, ישולם ב-20 תשלומים חודשיים שווים החל מיום 01.12.2018.

יתר רכיבי גזר הדין יעמדו על כנם.

23. סוף דבר, הערעור מתקבל אפוא כמפורט בסעיף 22 לעיל.

ניתן היום, ח' כסלו תשע"ט, 16 נובמבר 2018, בהעדר הצדדים.

