



## עפ"א 39991/02/19 - יאסין יוסף נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה- לב הגליל

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פליליים

28 במאי 2019

עפ"א 39991-02-19 יאסין נ' ועדה מקומית לתכנון לב הגליל

בפני כבוד השופטת עפרה ורבנר

המעורר: יאסין יוסף

ע"י ב"כ עו"ד חאלד יאסין

- נגד -

המשיבה:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה-לב הגליל

ע"י ב"כ עו"ד עסאם ח'טיב

### פסק דין

1. לפני ערעור על גזר-הדין שניתן על-ידי כב' השופט שלמה מיכאל ארדמן בבית משפט השלום בקריות בתיק תו"ב 29778-04-15 מתאריך 1/1/19, ולפיו חויב המערער בקנס בסך של 200,000 ₪ ב-40 תשלומים או 8 חודשי מאסר תמורתם, בתשלום כפל אגרת בניה בסך של 37,680 ₪, במאסר על תנאי של 3 חודשים, וכן הוצאו צו הריסה וצו איסור שימוש במבנה, שבגינו הוגש כתב אישום, תוך שניתנה דחיית מועד לביצוע הצווים למשך 3 חודשים על-מנת לאפשר למערער להיערך לעבור למקום אחר.

ערעור המערער מתייחס לגובה הקנס, למספר התשלומים שניתנו למערער, וכן לתקופה לגביה ניתנה דחיית מועד לביצוע צו ההריסה.

2. כנגד המערער הוגש כתב אישום בגין הקמת מבנה בן שתי קומות, ללא היתר, במקרקעין שיעודם מגורים ומסחר, תוך הפרת צו הפסקה שיפוטי וצו מניעת פעולות, בגוש 19379 חלקה 41, מגרש 41/7, מאדמות הישוב עראבה. המבנה משמש לצרכי מסחר.

בכתב האישום המתוקן, בהתאם לנוסח המתוקן מ-15/2/18, נטען כי במועדים שונים מאז 29/1/14 ועד 15/2/15, ביצע המערער במקרקעין עבודות בניה ושימוש ללא היתר, כאשר כל קומה במבנה בן שתי הקומות הינה בשטח של 314 מ"ר, ובסך-הכל שתי הקומות הינן בשטח של 628 מ"ר.

עוד צוין בכתב האישום, כי כל עבודות הבניה והשימוש טעונות היתר, בהתאם להוראות סעיף 145 לחוק התכנון והבניה, וכי בתאריך 27/10/14 ניתן צו הפסקה שיפוטי וצו איסור פעולות על-ידי כב' השופטת לובנה שלאעטה חלאלה מבית-משפט השלום בקריות, ובאותה עת הבניה היתה במצב של יציקת רצפה ויציקת עמודים, ללא תקרה לקומת הקרקע, והמערער הפר את הצו הנ"ל שהומצא לו



כדין, ואשר המערער ידע על אודותיו בתאריך 1/12/16, ובכל זאת המשיך להשתמש במבנה ללא היתר לאחר תאריך זה.

בכתב האישום צוין כי המערער ממשיך לבצע עבירה של בניה ושימוש ללא היתר, ושל הפרת הצווים שהוצאו, וכי לא קיבל היתר בניה עד כה בהתייחס לבניה שבוצעה.

המערער הורשע על-פי הודאתו בכתב האישום המתוקן, וזאת בתאריך 15/2/18, דהיינו המערער הורשע בעבירות על סעיפים 204(א), 240 ו-249 לחוק התכנון והבניה (כנוסחו לפני תיקון 116).

במועד מתן הכרעת-הדין בתאריך 15/2/18, ביקש ב"כ המערער לדחות את מועד שמיעת הטיעונים לעונש, שכן המערער טען שהוא החל בהליכי רישוי למבנה, אולם לא קיבל היתר, ולטענתו: "**המהנדס הנוכחי שלו הבטיח לו שתוך 4 חודשים הוא יקבל את ההיתר**" (עמ' 15 ש' 28-29 לפרוטוקול הדין מ-15/2/18 בבית-משפט קמא).

יש לציין שחלפו למעלה מ-15 חודשים ממועד הכרעת-הדין ולמערער עדיין אין היתר למבנה שבגין בנייתו ובגין הפרת הצווים לגביו הוא הורשע.

3. במסגרת הטיעונים לעונש בבית-משפט קמא, נטען על-ידי המשיבה כי יש להטיל על המערער קנס במתחם שנע בין 200,000 ₪ ל-300,000 ₪, יש לחייבו בכפל אגרה, במאסר על תנאי, בחתימה על התחייבות להימנע מלעבור עבירה לפי פרק י' לחוק התכנון והבניה ולהעמיד את שיעור ההתחייבות על 200,000 ₪, וכן להורות על צו להריסת המבנה, ועל צו להפסקת שימוש.

המשיבה הסבירה כי יש לקבוע מתחם ענישה גבוה, שכן המדובר בצורך להרתיע מפני עבריינות כלכלית, ובעניינו של המשיב המדובר בבניה למטרה עסקית, כך שהקנס צריך להלום את גורם ההרתעה, שיהפוך את ביצוע העבירה לבלתי כדאית מבחינה כלכלית.

המשיבה הפנתה לשני פסקי דין, שבהם ההרשעה היתה על בניה בשטח של כ-400 מ"ר ו-500 מ"ר, במקרקעין שיעודם מגורים, והקנס שהוטל שם על הנאשמים היה בסכומים של 120,000 ₪ ו-150,000 ₪.

המשיבה טענה כי יש להימנע מפריסת הקנס לתשלומים רבים, שכן פריסה לתשלומים רבים כמוה כמתן משכנתא לנאשם, ויש בה כדי לפגוע בתכלית הענישה, והפנתה בעניין זה ל-רע"פ 9131/09 **חיים אמיד נ' מדינת-ישראל** (21/12/09).

בכל הקשור לצו ההריסה, הפנתה המשיבה למדיניות העולה מפסיקת בית-המשפט העליון, באשר לצמצום האורכות הניתנות לביצוע צווי הריסה.

באשר לנסיבות הספציפיות של המערער, נטען על-ידי המשיבה כי המערער בגיר, מודע למעשיו,



התעלם מהחלטות גורמי התכנון, ואף מצווי בית-משפט, ולטענת המשיבה אין בנסיבות האישיות של המערער כדי להצדיק את הפגיעה החמורה בשלטון החוק.

4. המערער, בטיעונו לעונש בבית-משפט קמא, טען כי יש להחיל עליו את הענישה בהתאם למצב שקדם לתקון 116 לחוק התכנון והבניה, תיקון שהביא להחמרה בענישה.

המערער טען כי אין מדובר במצב של ריבוי אירועים, כנטען על-ידי המשיבה, אלא במבנה אחד שנבנה, ולטענתו עבירת השימוש נבלעת בעבירת הבניה.

לטענת המערער, שהינו כבן 60, הוא נעדר עבר פלילי, הוא נשוי ואב למשפחה ברוכת ילדים, שכולם נורמטיביים, עובדים ולומדים, ובעבר עבד כמורה לאנגלית במשרד החינוך.

המבנה שנבנה בלא היתר הוקם, כך לטענת המערער, על-מנת לשמש למערער כמקור פרנסה, והוא הושכר על-ידי המערער לשוכרים, שלטענתו הפרו את החוזה עמו.

לטענת המערער, מאז הגיש בקשה להיתר, והגם שמילא אחר דרישות החוק ודרישות חברת החשמל, לא ניתן לו היתר בניה.

המערער טען כי השלים את הבניה, בלא קיום היתר, מאחר והוטעה לחשוב על-ידי בעלי מקצוע שבשירותם נעזר, כי היתר הבניה צפוי להתקבל בקרוב.

המערער הלן על-כך שבקשתו להיתר נידונה במוסד התכנון במשך למעלה מ-6 שנים, ולטענתו אין ממש בנימוקי הוועדה שלא ליתן לו היתר.

המערער העלה טענות שונות כלפי התנהלות המשיבה, כמו גם בהתייחס לנכונות החלטותיה, אלא שכפי שיפורט להלן, המקום לתקוף החלטה של וועדה לתכנון ובניה, שמאן דהוא סבור כי היא שגויה, אינו במסגרת ההליך הפלילי.

לטענת המערער, השוכרים שלהם השכיר את המבנה בנו על דעת עצמם ובלא לקבל הסכמתו, פרגולות עץ.

(נראה כי סעיף 37 לטיעוני הנאשם/המערער בבית-משפט קמא מתייחסים לתיק אחר ולמקרה אחר, ולא לעניינו של המערער, שכן אין מדובר בעניינו במוסך, והוא הדין בסעיף 43 לטיעונים, ובסעיפים נוספים בטיעונים, בהם קיימת התייחסות למס' נאשמים, או התייחסות לטענות של אכיפה בררנית או התייחסות לטענות שעניין סעיף 219 לחוק התכנון והבניה).

המערער העלה טענות על-פיהן המשיבה היא זו שהניעה אותו לבניית המבנה, ויצרה מצב שבניית המבנה לא תיתקל בהתנגדות.

לטענת המערער, מתחם הענישה שונה מהנטען על-ידי המשיבה, ונמוך ממנו, תוך שהוא סבר כי פסק-הדין הרלוונטי מבין אלה אליהם הפנה, הינו פסק-דין שבו נאשם פעל מתוך הסתמכות על מצגים והבנות



של הרשויות השונות.

לטענת המערער, מתחם הענישה נע בין 5,000 ₪ ל-10,000 ₪.

המערער הפנה לפסק-דינו של כב' השופט אבו שחאדה ב-ת"ב 47071-10-10 **מדינת-ישראל נ' עופר בריש צוקרמן** (2/1/14), באשר למדרג השונה בהתייחס לקטגוריות הנזק לפי שטח הבניה ללא היתר.

באשר לנסיבות האישיות, צוין בסעיף 65 לטיעוני הנאשם בבית-משפט קמא כי הנאשם עובד כמכונאי, ומשתכר הכנסה מינימלית ואשתו הינה עקרת בית, והוא אב לחמישה ילדים.

המערער טען בבית-משפט קמא כי יש לגזור את דינו ולחייבו בסכום של 5,000 ₪, ואף סכום זה לחלק לתשלומים חודשיים שלא יעלו על 500 ₪ כל אחד.

5. בית-משפט קמא, בגזר-דינו, ציין כי המדובר בבניה ובשימוש מסחרי בבניין בן שתי קומות בשטח של 628 מ"ר, וכן פירט את טענות הצדדים ואת עקרונות החוק.

בית-משפט קמא ציין כי העבירות אותן עבר המערער חמורות, וכי בניה ללא היתר הינה רעה חולה שיש להילחם בה על-ידי הטלת עונשים כבדים, ותוך לקיחה בחשבון כי מטרת הענישה הינה, בין היתר, לשלול כדאיות כלכלית בעבירות כאלה.

בית-משפט קמא אף הדגיש את החומרה של עבירת הפרת צווים שיפוטיים, עבירה שמצביעה על זלזול בשלטון החוק, ואשר מחייבת בדרך כלל גם גזירת עונש מאסר.

בית-משפט קמא דחה את טענות המערער כי ניתנה לו הבטחה כל שהיא או שהיה מצג כל שהוא של רשויות התכנון, שיקבל היתר בניה, וציין כי לא הובא לפניו שמץ של ראיה למצג כזה.

בית-משפט קמא ציין, כי וועדות התכנון הצביעו על מספר תנאים נדרשים לצורך קבלת ההיתר, לרבות הבעיה של קרבת המבנה לקו מתח גבוה של חברת חשמל, והצורך בקבלת הסכמת חברת חשמל באשר למיקום המבנה, ובאשר לבניה.

בית-משפט קמא ציין כי נכון למועד מתן גזר-הדין, לא הצביע המערער על פתרון לבעיית הקרבה לקו המתח הגבוה, ואף טענותיו של המערער באשר לאישור תכנית ה-ותמ"ל אינן נכונות, שכן בשלב מתן גזר-הדין, התכנית אושרה להפקדה, ובאישור להפקדה צוין כי נדרשים תיקונים רבים.

מכלול האמור מוביל למסקנה, כי אין המדובר בהיתר בניה המצוי בהישג יד.

בית-משפט קמא הדגיש, כי המדובר במבנה שנבנה למטרות מסחריות, וכי המערער לא הציג לבית-משפט את חוזה השכירות ואת הכנסותיו מהשכרת נכס, והדו"ח שהציג לשנת 16' לא מתייחס לתקבולים מאותה השכרה.

בית-משפט קמא, תוך שהתייחס לתביעת הפינוי שהגיש המערער כנגד השוכרים, פירט כיצד הגיע למסקנה



שהמערער הפיק דמי שכירות בשנים '15-'17 בסכום של כ-302,400 ₪.

בית-משפט קמא סבר, כי אין מדובר במערער חסר כל, אלא במערער בעל נכסי מקרקעין וכי מצבו הרפואי, שהקנה לו 19% נכות בגין בעיות גב, אינו מצדיק הפסקת עבודה.

בית-משפט קמא סבר כי מתחם הענישה ההולם הינו קנס בסכומים שבין 150,000 ₪ לבין 250,000 ₪, ובפועל גזר על הנאשם קנס של 200,000 ₪ או 8 חודשי מאסר תחתיו.

בית-משפט קמא אף קבע כי הקנס ישולם ב-40 תשלומים חודשיים שווים ורצופים.

בית-משפט קמא נתן צו הריסה וצו איסור שימוש, שאת מועד ביצועם דחה ל-3 חודשים (שחלפו זה מכבר).

6. המערער טען בערעורו כי יש להתערב בגזר-הדין, וכן סבר כי מסקנת בית-משפט קמא, שאין אפשרות להכשיר את הבניה, הינה שגויה, וכי זוהי השגיאה שהביאה להטלת הקנס בסכום שהוטל.

לטענת המערער, קו המתח הגבוה אינו נמצא במיקום שמהווה מכשול להוצאת היתר, ומודד שמדד את המרחק מקו מתח החשמל, קבע כי המרחק הינו 17 מטר, ומרחק זה עומד בדרישות הוועדה.

עוד טען המערער, כי המדובר בעבירה שבוצעה לפני כניסתו לחוק של תיקון 116 לחוק התכנון והבניה, ועל כן הקנס המירבי שניתן היה להטיל עליו הינו בסכום של 75,300 ₪.

באשר לנסיבות אישיות, טען המערער כי יש לו חוות-דעת של רופא תעסוקתי שהוא איבד 66.4% מכוחו להשתכר, ובנוסף לכך לטענתו התעלם בית-המשפט מכך שמחצית המבנה לא הושכרה, ומהמחצית השניה, לא הופק רווח כלכלי, ומתנהלים הליכים משפטיים בין המערער לשוכרים.

בכל הקשור למתחם הענישה, טען המערער כי אין לקחת בחשבון את שתי הקומות כבסיס לקביעת גובה הקנס, אלא רק קומה אחת, שהושכרה למאפיה, והמדובר בשטח של 314 מ"ר.

המערער הפנה לפסקי-דין שונים, בהם חויבו נאשמים בקנסות נמוכים משמעותית מהקנס שהוטל עליו, הגם שהמדובר היה בניהול עסק.

יש לציין כי בחלק מפסקי-הדין המדובר בשטח קטן משמעותית מהשטח שבנה המערער.

במעמד הדיון חזר המערער וטען, כי יש לו בעיות והליכים משפטיים עם שוכרי המבנה שבנה וכי קו המתח הגבוה מרוחק במידה מספקת מהמבנה, כך שאין מניעה שיינתן לו היתר, ואם המדובר במבנה שניתן להכשירו, אין הצדקה לקנס בשיעור כה גבוה.

המערער לא התייחס בטיעונו למכלול הנימוקים של הוועדה בגינם לא ניתן לו היתר למבנה.

7. המשיבה טענה, כי המערער השלים הבניה, למרות שידע שבקשתו להיתר נדחתה על-ידי הוועדה, והוא



לא המתין עד למילוי כל דרישות הוועדה, וקבלת היתר.

לאחר דחיית בקשתו להיתר, כאמור בהחלטת וועדה מתאריך 1/11/16, הוא לא הגיש בקשה נוספת.

ההחלטה של הוועדה המרחבית לתכנון ובניה לב הגליל, בהתייחס לבקשת ההיתר של המערער, הינה מתאריך 1/11/16, וצוין בסיפא לה שבהתאם לסעיף 152 לחוק התכנון והבניה, הרואה עצמו נפגע מהחלטת הוועדה רשאי לערור עליה לפני וועדת ערר מחוז צפון, תוך ציון כתובתה של וועדת הערר המחוזית.

המערער לא הגיש ערר על החלטת הוועדה המרחבית לתכנון ובניה לב הגליל מתאריך 1/11/16.

החלטת הוועדה המרחבית מתאריך 1/11/16 היתה לדחות את בקשת המערער להיתר מאחר והבקשה אינה תואמת תכנית מפורטת שמספרה ג/16830, מהסיבות הבאות:

- 1- **"הבניין הקיים נבנה בסטייה ניכרת בקו בניין קדמי בנסיגה פחות מ-15 מ' כפי שמותר ב-ג/16830.**
- 2- **לא החתים שותפים על חלוקת המשנה למגרש 41/6 לא המציא נסח טאבו מקורי ומעודכן.**
- 3- **לא החתים את הבעלים הרשומים בטאבו לטובת המבקש-אין קשר ישיר.**
- 4- **בנה בנסיגה מקו חשמל מתח עליון בנסיגה של 16.8 מ' במקום 17 מ'.**
- 5- **לא פורסמה הקלה לשימוש חורג מתכנית ג/16830 על שימוש מאפיה ב-ק"ק."**

ב"כ המשיבה המציא לתיק בית-המשפט אישור כי לא תלויה ועומדת כיום בקשה חדשה להכשרת המבנה שבנה המערער, ושבגין בנייתו הורשע, והמדובר במבנה שבו פעלה מאפיה - מאפיית אלואחה.

עוד נטען מפי המשיבה, כי גם אם קיים אישור למדידה שמצביע על-כך שהמרחק בין קו המתח הגבוה לבין המבנה הינו 17 מטר, עדיין אין לדעת מה השלכות מדידה זו על האפשרות לקבל היתר ולהכשיר את הבניה, שכן יש תנאים נוספים שנדרשו על-ידי הוועדה, והבעיה העיקרית הינה סטייה ניכרת מתכנית, שכן הבניין בנוי בקו בניין שאינו בהתאם לתכנית ג/16830.

המשיבה טענה, כי המדובר במקרקעין שיעודם למגורים ולמסחר, ואכן אין המדובר בקרקע חקלאית, אולם כל עוד הבניה לא הוכשרה, הרי המדובר בבניה ללא היתר ובשימוש ללא היתר, שתוצאתם חמורה מבחינת שלטון החוק, כל זאת לצורכי מסחר ותוך הפקת רווח.

המשיבה טענה כי אין המדובר בגזר-דין חריג, שיהא בו כדי להצדיק התערבות ערכאת הערעור.

באשר לטענות כי הסכום המכסימלי שניתן היה לחייב בו את המערער בקנס, הינו ₪ 75,300, נטען על-ידי המשיבה כי המדובר בעבירה של ביצוע עבודות בניה בלא היתר, וכן בעבירה של אי-קיום צו הפסקה שיפוטי ואי-קיום צו למניעת פעולות, שעל כל אחת מהן ניתן לחייב לחוד בסכומים בהתאם להוראות חוק העונשין, ובכל הקשור בצו ההפסקה השיפוטי ובצו למניעת פעולות, ניתן לחייב בקנס על כל יום הפרה, החל מהמועד בו נודע



למערער על צווים אלה, דהיינו, מתאריך 1/12/16, כפי שהמערער הודה באשר לכתב האישום המתוקן.

המדובר בהפרה של צווים שיפוטניים, שהינם הפרה מתמשכת, ואשר בהתייחס אליה קיים קנס לפי סעיף 61(ג) לחוק העונשין, גם לכל יום של הפרה מעבר לסכום החד-פעמי.

בנסיבות אלה, וכנטען על-ידי המשיבה, ודאי שניתן להגיע לסכום הקנס כפי שנפסק.

(ע"פ עמ' 4 ש' 1-9 לפרוטוקול).

המשיבה אף הפנתה לפסק-דין של כב' השופט מנדלבום ב-עפ"א 45733-03-18.

8. המערער לא חלק על-כך שלא הוגשה בקשה חדשה להכשרת הבניה, לאחר שבקשה קודמת נדחתה בהחלטה מ-11/16, ואף לא חלק שאותו מסמך של המודד, המאשר שהמרחק בין קו החשמל למבנה הינו 17 מטר, לא הוגש לוועדה במסגרת בקשה חדשה.

יתר על כן אציין כי החשבונית שהוגשה כנספח 5 להודעת הערעור נושאת תאריך של שנת 2016, כך שאין מדובר במדידה חדשה שבוצעה בחודשים האחרונים, לאחר גזר הדין של בית משפט קמא.

המערער לא התמודד בטיעונו עם החלטת הוועדה כי הבקשה להיתר, שהוגשה בעבר לוועדה, אינה תואמת תכנית מפורטת שמספרה ג/16830.

## דין והכרעה

9. תחילה יש לציין, כי נקודת המוצא בהליך הפלילי הינה החלטת המשיבה מ-11/16 שעליה לא הוגש ערר, וככל שהמערער סבר כי ההחלטה שגויה, או כי נדרשו ממנו תנאים בלתי ראויים או בלתי סבירים, שאינם עומדים בקנה אחד עם הוראות החוק, או עם הוראות תכניות מתאר רלוונטיות, או שמסיבה אחרת יש לבטלם, היה עליו להגיש ערר לוועדת ערר, ובמידת הצורך הוא יכול היה אף להגיש עתירה מנהלית.

את כל אלה לא עשה המערער, ולכן נקודת המוצא כיום הינה, שהמדובר במבנה בשטח של 628 מ"ר, שנבנה בלא היתר בניה על קרקע שייעודה למגורים ומסחר, ושנעשה בו שימוש לצרכים מסחריים.

יש להדגיש, כי הצורך בקבלת היתר נובע לא רק מהתאמה בין הבניה וסוג השימוש לייעוד המקרקעין, אלא יש צורך בבחינת גורמים רבים נוספים הנלקחים בחשבון במסגרת תכניות מתאר ובמסגרת החלטות וועדות לתכנון ובניה, על-מנת שבניה תהא תואמת את מכלול האינטרסים והשיקולים, לרבות שיקולי בטיחות, איכות סביבה וכדומה, ולכן גם אם נבנה מבנה למגורים בקרקע שייעודה למגורים, או מבנה למסחר בקרקע שייעודה למסחר, עדיין אין זה אומר שבאופן אוטומטי ניתן יהיה להכשיר את המבנה, כאשר הבניה לא לוקחת בחשבון תכניות מתאר קיימות, מרחק מכבישים, מרחק מתשתית חשמל, וגורמים רבים נוספים.



10. ב-רע"פ 1417/12 אחוזת הברון ואח' נ' מדינת-ישראל (24/6/12), נפסק מפ' כב' השופט ג'ובראן (כתוארו אז), כי:

"מסקנתו של בית-המשפט המחוזי, לפיה לא ניתן במקרה זה לעכב את ביצוע הצווים מן הטעם שהוגשה תכנית או כי נעשה נסיון להשגת היתר, מקובלת עלי, ולא מצאתי מקום להתערב בה.

המבקשים עשו שימוש באולם אירועים שנבנה ללא היתר ובניגוד לתכנית שחלה על המקרקעין במשך שנים רבות. בנסיבות אלה, אין מקום לתת יד לנסיונם לדחות את הקץ עד למועד שבו תוכשר, אם תוכשר, הבניה הבלתי-חוקית שבנו על הקרקע.

בהקשר זה מקובלת עלי עמדת המשיבה, לפיה לא מדובר במקרה שבו בית-המשפט מתערב בהחלטות מקצועיות של גורמי התכנון, אלא הליך פלילי, שבמסגרתו נאכף החוק במסגרת המצב הקיים בשטח.

המבקשים לא יכולים להיבנות מכך שהחל הליך תכנוני באשר לשטח, הליך אשר עשוי להימשך זמן רב, ולא ניתן לאפשר להם לקצור פירות מהנכס במשך זמן זה, כפי שעשו עד כה, באופן לא חוקי.

כפי שנקבע בעניין אחר, "אם יש ממש בטענתו... לפיה קיימת יוזמה להביא לאישור תכנית בניין-עיר חדשה, היה עליו להמתין עד לאישורה של אותה תכנית, ולהימנע מקביעתן של עובדות מוגמרות בשטח. משהמבקש לא נהג כך, אין לו אלא להלין על עצמו." (רע"פ 1905/07...)

ועיין גם ב-רע"פ 4007/14 ספיר-קדמת עדן בע"מ נ' מדינת-ישראל (12/6/14), שם נפסק מפ' כב' השופט שוהם כי:

"ככל שהמבקשים סבורים כי התנהלותן של רשויות התכנון לוקה בחסר, הדרך לנקוט בהליכים מתאימים היתה פתוחה בפניהם... גם אם המבקשים עודם משוכנעים כי בהתנהלותן של מוסדות התכנון נפלו פגמים מסוימים, אין בכך משום הצדקה להארכת המועד שנקבע לביצוע הצווים, עד אשר יינתן למבקשים ההיתר המיוחל..."

11. מאחר וזו נקודת המוצא בעניינו של המערער, נותר לבחור האם סכום הקנס שהוטל עליו במסגרת גזר-הדין בבית-משפט קמא סביר ומצוי במתחם הענישה, וכן יש לבחון האם היה מקום לעכב ביצוע צו ההריסה מעבר לשלושה חודשים שניתנו על-ידי בית-משפט קמא.

12. באשר להתערבות ערכאת הערעור במידת העונש שנקבעה, נפסק:

"כלל הוא שלא בנקל תתערב ערכאת הערעור במידת העונש שקבעה הערכאה הדיונית, אלא במקרים חריגים שבהם העונש שנגזר חורג במידה ניכרת מרמת הענישה הנוהגת במקרים דומים או כאשר דבק פגם מהותי בגזר הדין.

(ראו למשל: ע"פ 2715/15 פלוני נ' מדינת ישראל [פורסם בנבו] (20/9/15), בפסקה 6; ע"פ 5889/16 פלוני נ' מדינת ישראל [פורסם בנבו] (8/1/17), בפסקה 9).



הדברים נכונים ביתר שאת שעה שהערעור שלפנינו מכון נגד קולת העונש ולא כלפי חומרתו, שכן כידוע ערכאת הערעור אינה נוטה למצות את הדין עם הנאשם ...."  
ע"פ 5750/16 מדינת ישראל נ' ג'מאל חשאן (23.4.17, פסקה 10)

עוד נפסק על-ידי בית-המשפט העליון:

"הלכה פסוקה היא שערכאת הערעור אינה גוזרת מחדש את דינו של מערער, ואינה נוטה להתערב בעונש שנגזר על-ידי הערכאה הדיונית, זולת בנסיבות חריגות שבהן נפלה טעות מהותית בגזר הדין, או במקרה שבו העונש חורג באופן קיצוני ממדיניות הענישה הנוהגת.... בנדון דידן, אכן נפלה שגגה מלפני הערכאה הדיונית בכך שלא הגדירה באופן ברור את מתחם הענישה ההולם למעשים. יחד עם זאת, בית משפט זה פסק פעמים רבות כי זוהי אינה טעות המצדיקה כשלעצמה את התערבות ערכאת הערעור; "ערכאת הערעור בוחנת, בראש ובראשונה, את התוצאה העונשית הסופית, וגם אם נפלה שגגה באופן הפעלת מנגנון הבניית שיקול הדעת שעוגן בהוראות תיקון 113, אין בכך כדי להצדיק קבלת ערעור כאשר התוצאה העונשית אינה מצדיקה התערבות"  
ע"פ 8109/15 אהרון אביטן נ' מדינת ישראל, [פורסם בנבו] פסקה 8 (9/6/16)."

13. בענייננו, המדובר במערער שביצע בניה בלא לקבל היתר, התעלם מצווים שיפוטניים, וכאשר הוועדה דחתה את בקשתו להיתר, ופירטה מה הם התנאים בהם יהיה עליו לעמוד על-מנת לקבל היתר, הרי במקום לדאוג להסדיר תנאים אלה, לרבות הסדרה אל מול חברת החשמל, בהתחשב בעמוד המתח הגבוה הקיים בחלקה, וכן התאמת הבקשה להיתר לתכנית ג/16830 או הגשת בקשה לשינוי ותיקון התכנית, בחר המערער להמשיך לסיים את הבניה, ואף להשכיר את המבנה לצורך מסחרי - לשימוש כמאפיה.

התנהלות זו של המערער הינה התנהלות חמורה.

לא ניתן לטעון כי המדובר רק בעבירה של בניה ללא היתר, שכן בענייננו המדובר בשימוש מסחרי שנעשה בשטח שנבנה, תוך זלזול והתעלמות מצווים שיפוטניים.

ככל שהמערער סבר כי המדובר בתנאים שקל להסדירם, ניתן היה לצפות כי יסדיר הנדרש מאז החלטת הוועדה, שהיתה בחודש 11/16, וכי כל עוד לא יוסדרו תנאים אלה, לא יימשכו הבניה ו/או השימוש בנכס, במיוחד כאשר מחודש 12/16 ידוע לו על צווים שיפוטניים, המורים לו להפסיק הפעולות בנכס.

מאז אותה החלטה של הוועדה ב-11/16, חלפו כשנתיים וחצי, ולמרות זאת לא השיג המערער היתר בניה, דהיינו לא הצליח להגיע למצב שבו הוא ממלא אחר כל התנאים על-מנת לקבל היתר.

14. אין לי אלא לחזור ולהפנות לאשר נאמר על-ידי בית-משפט קמא כי מטרת הטלת הקנס בעבירות תכנון ובניה הינה הרתעת העברין באמצעות גרימת חסרון כיס, ועל מנת להפוך את העבירה לבלתי כדאית



מבחינה כלכלית, ובלשון ציורית יותר - "להוציא את בלעו של הנאשם/העברין מפיו".

לעניין זה עיין ב-רע"פ 6665/05 **ראיף מריסאת נ' מדינת-ישראל** (17/5/06), מפי כב' השופט ג'ובראן (כתוארו אז):

**"על העונש שנגזר על מי שמורשע בעבירות נזק חוקי התכנון והבניה לשקף את חומרת המעשים והפגיעה בשלטון החוק ולשמש גורם הרתעה נגדו ונגד עבריינים פוטנציאליים, במטרה להפוך את ביצוע העבירות לבלתי כדאיות מבחינה כלכלית..."**

ועיין גם ב-רע"פ 189/14 **מודלג' נ' מדינת-ישראל** (3/3/14).

וכן עיין ב-רע"פ 2330/09 **נוסטרדמוס מסעדות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חבל מודיעין** (9/6/09), שם אמנם ההרשעה היתה על שטח גדול יותר מהשטח שבנה המערער, והיה מדובר בשימוש החורג מהשימוש החקלאי המותר במקרקעין (השימוש שנעשה שם היה למכירת שתילים ובעלי חיים), והחיוב בקנס עמד על סך של 250,000 ₪, אולם מאידך גיסא בענייננו יש גם הפרת צווים שיפוטיים שנלווית לבניה ללא היתר.

ב-רע"פ 7579/13 **אבו קוידר עבדלרחמן נ' מדינת-ישראל** (26/1/14), היה מדובר בעבירות של ביצוע עבודה במקרקעין הטעונה היתר, ללא היתר, ובשימוש במקרקעין הטעון היתר ללא היתר, ביחס למבנה בשטח של 320 מ"ר, שנעשה בו שימוש מסחרי, והמערער חויב בקנס של 110,000 ₪ בצירוף 6 חודשי מאסר על תנאי והתחייבות.

יש לציין, כי המדובר בגזר-דין שניתן עוד לפני תיקון 116 לחוק, ובענייננו - המדובר בשטח כפול של בניה ללא היתר, לצרכים מסחריים והמשך שימוש תוך הפרת צווים שיפוטיים.

עיין גם ב-עפ"א 54139-03-14 **אליהו שמעוני נ' וועדה מקומית לתכנון זמורה** (2/10/14), שם היה חיוב בקנס בסכום של 300,000 ₪ בהתייחס ליציאת משטח בטון בשטח של 118 מ"ר, בניית תוספת למבנה קיים, תוך החלפת גג וחלונות, בשטח של 17 מ"ר, בניית תוספת מחסן בשטח של 25 מ"ר, הצבת מכולה בשטח של 15 מ"ר והנחת דק בשטח של 40 מ"ר. כמו כן היה מדובר בשימוש חורג לצרכי מסחר, כאשר השימוש המותר היה למגורים.

עיין גם בפסק-דינו של כב' השופט אליקים ב-עפ"א 50170-07-18 **ועדה מקומית לתכנון ובניה שפלת הגליל נ' אחמד חיג'אזי** (27/11/18), בו התערב כב' השופט אליקים בפסק-דינו של בית-משפט קמא, והחמיר בענישה, תוך שהוא מצוין כי המדובר בבניה של 330 מ"ר ללא היתר, וכאשר חלפו שנתיים וחצי מיום קבלת הצווים, והמבנים עומדים ולא נתקבל לגביהם היתר, ועל-כן העלה את הסכום שנפסק על-ידי בית-משפט קמא ל-100,000 ₪ (פי 5 מהסכום שנפסק על-ידי בית-משפט קמא), ואף



זאת לאחר שציין שאינו ממצה את הדין משום שהמדובר בערכאת ערעור, ובעניינו המדובר במבנה ששטחו פי 2 מאותם מבנים אליהם התייחס פסק-דינו של כב' השופט אליקים.

15. בעניינו, מעבר לקנס שניתן להטיל על עבירת הבניה ללא היתר, ניתן להטיל קנס על כל יום של הפרת הצווים השיפוטיים שניתנו, ואשר המערער הודה כי הם ידועים לו, החל מ-1/12/16.

בנסיבות אלה, שיעור הקנס עומד בהוראות סעיף 61 לחוק העונשין, במשולב עם הסעיפים הרלוונטיים מחוק התכנון והבניה, וטענות המשיבה בעניין זה מקובלות עלי.

לאור כל האמור לעיל ובשים לב להיקף הבניה, למטרה המסחרית/עסקית, לתקופה בה עושה המערער שימוש ומשכיר את הנכס שנבנה בבניה בלתי חוקית, ולעובדה שהמדובר בהפרת צווים שיפוטיים, הרי שיעור הקנס שנגזר על המערער אינו חורג באופן המצדיק התערבות ערכאת הערעור.

16. באשר לטענות שעניין עיכוב ביצוע צו ההריסה, נראה כי היתה למערער שהות מספקת להגיש בקשה חדשה לוועדה לאחר ההחלטה מ-11/16.

ככל שהמערער סבור כי יש לו טענות עובדתיות חדשות בדבר שינוי במצב התכנוני או בדבר קיומם של הליכי תכנון או רישוי תלויים ועומדים, הוא רשאי להגיש בקשה להארכת מועד לביצוע צו ההריסה, בהתאם להוראות החוק והתקנות.

יש לציין כי החשבונית של המודד מר קראקרה אברהם הינה משנת 2016, ואף המפה המיצבית המהווה את תוצאות המדידה אינה מהחודשים האחרונים.

מהחלטת הוועדה מתאריך 1/11/16, כמו גם מדברי ב"כ המשיבה, עולה כי אין המדובר בגורם היחיד שבעטיו לא קיבל המערער היתר, דהיינו - המרחק של המבנה מקו החשמל של מתח גבוה אינו הסיבה היחידה לכך שלא ניתן למערער היתר, ולמעשה החלטת הוועדה היתה כי הבקשה אינה תואמת תכנית מפורטת שמספרה ג/16830, והמערער לא הראה במסגרת טיעוניו בערעור כי יש בידו פתרון והתמודדות עם כל העדר ההתאמה לתכנית המפורטת ג/16830 שצוינו בהחלטת הוועדה מ-1/11/16, לרבות עניין הסטיה הניכרת מקו בניין קדמי, כפי שמותר ב-ג/16830.

בנסיבות אלה, אישור מהנדס הוועדה לתכנון ובניה, בכל הנוגע למרחק בין קו המתח הגבוה לבין המבנה, אין די בו, כשלעצמו, ונכון לתשתית העובדתית, כפי שהוצגה לפני בערעור, על-מנת להתערב בהחלטת בית-משפט קמא בנוגע לעיכוב ביצוע של צו ההריסה, וצו איסור השימוש.

16. לאור האמור לעיל, אין מקום להתערב בגזר-הדין של בית-משפט קמא, ודין הערעור - להידחות.



17. המזכירות תשלח העתק מפסק-הדין לצדדים.

ניתן היום, כ"ג אייר תשע"ט, 28 מאי 2019, בהעדר הצדדים.