



רעפ 43052-01-25 - גנים ושושנים א.ש. בע"מ נ' המחלקה לאכיפת דיני מקרקעין בפרקליטות המדינה

בבית המשפט העליון

רע"פ 43052-01-25

לפני: כבוד השופט יוסף אלרון

המבקשים: 1. גנים ושושנים א.ש. בע"מ
2. שלמה אליהו
3. אמיתי קופרמן

נגד

המשיבה: המחלקה לאכיפת דיני מקרקעין בפרקליטות
המדינה
בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית
המשפט המחוזי בתל אביב-יפו ב-עתפ"ב
66577-05-24 מיום 14.4.2024 שניתן על ידי
השופט העמית צ' קאפח

בשם המבקשים:

החלטה

1. לפניי בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו (השופט העמית צ' קאפח) ב-עתפ"ב 66577-05-24 מיום 14.4.2024, בגדרו נדחה ערעור על הכרעת הדין וגזר הדין של בית משפט השלום בהרצליה (השופט צ' אלמוג) ב-עמ"א 59806-04-21 מהימים 3.1.2024 ו-14.4.2024, בהתאמה.

2. המבקש 2 הוא מנהל ובעל מניות במבקשת 1, חברה פרטית המפעילה עסק לאחסון ושיווק ציוד וריהוט גן. לצורך עסקיה, החל משנת 2015 המבקשת 1 שוכרת מהמבקש 3 מקרקעין במרחב התכנון של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת השרון בשטח כולל של כ-4 דונם בייעוד שטח חקלאי מיוחד, שהוכרזו כקרקע חקלאית ומצויים בתחום קו בנין.

בשל האמור, יוחס למבקשת 1 עבירה של שימוש אסור במקרקעין בנסיבות מחמירות לפי סעיפים

עמוד 1



243(ד), 243(א)(3), 243(ו)(1) ו-5) וסעיף 253 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: החוק); למבקש 2 יוחסה עבירה של אחריות נושא משרה בתאגיד לפי סעיף 254 לחוק; למבקש 3 יוחסה עבירה של שימוש אסור במקרקעין בנסיבות מחמירות לפי סעיפים 243(ד), 243(א)(3), 243(ו)(1) ו-3), וסעיף 253 לחוק. כתב האישום הוגש בהתאם לבקשת המבקשים להישפט חלף תשלום קנס מנהלי.

3. בית משפט השלום הרשיע את המבקשים בעבירות שיוחסו להם לאחר ניהול הליך הוכחות. נקבע, כי המשיבה הוכיחה מעל לספק סביר את כלל יסודות עבירות אלו, ובתוך כך הוכחו מיקום המקרקעין, ייעודם והשימוש האסור בה. הוער, כי מעבר לכך שעבירת השימוש האסור היא עבירה של אחריות קפידה לפי סעיף 243(ז) לחוק, מעדותו של המבקש 2 ומהראיות עולה כי הוא ידע על השימוש האסור לכל הפחות ממועד חקירתו ביחידה הארצית לאכיפת דיני התכנון והבניה במשרד האוצר ביום 15.4.2019. הודגש כי על כל פנים, המבקש 2 עצם עינו מחובתו למנוע או להסדיר את השימושים האסורים. טענות המבקשים לאכיפה ברגנית נדחו בהסתמך על עדות מנהל מחוז מרכז של הרשות לאכיפה במקרקעין, משנקבע כי הוא "הפריך הטענות ונמצא כמי שבקיא בפרטים באופן מובהק".

בנוסף, נדחתה טענת המבקשים 1-2 כי רישיון העסק שניתן להם מלמד על עמידה בדרישות חוקי התכנון והבניה. נקבע, כי בהתאם לחוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968, אין בקבלת רישיון עסק בכדי לפטור מאחריות במקרה של הפרת דיני התכנון והבניה, בייחוד שעה שהמבקש 2 ידע על השימוש האסור. בהקשר זה צוין, כי נוכח ייעוד המקרקעין כקרקע חקלאית, היתר כאמור טעון אישורה של "הועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים", ומכאן שהועדה המקומית כלל אינה רשאית להעניק היתר כנדרש. נוסף על כך, הודגש כי אף ביחס לרישיון העסק מדובר בחריגה משמעותית, שכן שטח האחסון שהותר הוא 1,111 מ"ר בלבד ויתר השטח הוא לצורך משתלה, בעוד שבפועל נעשה שימוש לאחסנה מסחרית בשטח של 4 דונם.

4. המבקש 3 הורשע אף הוא לאחר שנקבע כי הוכח שהוא "בעל השליטה במקרקעין" והוא מקבל מזה שנים את דמי השכירות המשולמים על ידי המבקשים 1-2. עוד נקבע, כי לכל הפחות החל ממועד חקירתו ביום 17.11.2019, המבקש 3 ידע או היה עליו לדעת כי אין בידי המבקשת 1 היתר כדין לצורך הכשרת השימוש והיה עליו לפעול לפינויו או להסרת המחדל.

5. בגין הרשעתם, נגזר על המבקשת 1 עונש של תשלום קנס כספי בסך 700,000 ש"ח ועל המבקש 3 נגזר עונש של תשלום קנס כספי בסך 300,000 ש"ח או 100 ימי מאסר תמורתו. לצד עונשים אלו, ניתנו צווים להפסקת השימוש במבנים המפורטים בכתב האישום המתוקן וצו התאמה/הריסה למבנים אלו. למען שלמות התמונה יובהר, כי המשיבה לא עתרה לעונש כלפי המבקש 2 משיקוליה שלה, ומשכך לא נגזר עליו עונש בשל הרשעתו למעט הצווים המתוארים.



6. ערעור המבקשים לבית המשפט המחוזי נדחה. נקבע שהמסמך להוכחת יסודות עבירת השימוש האסור עומד בדרישות הדין להוכחת התכניות החלות על המקרקעין וייעודם. בזאת נדחתה גם הטענה לאכיפה בררנית תוך שאומצו קביעותיו של בית משפט השלום לעניין זה.

בית המשפט המחוזי הוסיף וקבע כי החל מיום 15.4.2019, המבקשים לא יכלו להסתמך על רישיון העסק שניתן להם. זאת, מאחר שחרף העובדה שבמועד זה הובא לידיעת המבקש 2 כי הוא עושה שימוש אסור במקרקעין, הוא לא הפסיק את השימוש ואף לא הגיש בקשה להיתר לשימוש החורג. עוד הוער כי בכך, בין היתר, נבדל העניין שלפנינו מעניין ויסמרק, שבו התקבלה טענת ההסתמכות (ע"פ 389/91 מדינת ישראל נ' ויסמרק, מט(5) 705 (1996))(לעיל ולהלן: עניין ויסמרק)).

ערעור על חומרת עונשה של המבקשת 1 נדחה אף הוא. נקבע, כי נוכח חומרתה והיקפה של ההפרה כמו גם ביצועה באופן מתמשך אף לאחר גזר הדין תוך גריפת רווח כלכלי אין להתערב בקנס שהושת.

7. ערעור המבקש 3 ביחס להכרעת הדין נדחה תוך שנקבע כי חרף אחריותו כבעל המקרקעין להפסקת השימוש האסור הוא לא הסיר את המחדל ולא פעל להכשיר את השימוש. ערעורו על גזר הדין נדחה אף הוא תוך שהודגש לעניין זה טובת ההנאה הכלכלית שהפיק כתוצאה מהשימוש האסור.

8. מכאן הבקשה שלפניי. בעיקרם של דברים, המבקשים שבים ומסתמכים על רישיון העסק שניתן להם, בטענה כי בכך קמה להם הגנת "טעות במצב דברים" ו"טעות במצב משפטי", גם בהסתמך על עניין ויסמרק. עוד נטען, כי בית משפט קמא שגה כשקבע שהמשיבה עמדה בנטל להוכיח את ביצוע העבירה, משנטען כי היא לא הגישה תכנית תקפה כנדרש ומאחר שנפלה שגגה בקביעה כי המבקשים הודו בסעיף כתב האישום המתאר את מצבם התכנוני של המקרקעין. כמו כן, נטען כי היה על בית המשפט המחוזי להקל בעונשם נוכח העובדה כי בידם רישיון עסק.

9. דין הבקשה להידחות. כידוע, רשות ערעור "בגלגול שלישי" תינתן במקרים חריגים בלבד המעוררים שאלה משפטית עקרונית החורגת מעניינו הפרטי של המבקש, או במקרים בהם עולה חשש כי נגרם עיוות דין או אי-צדק (רע"פ 57067-12-24 יעקובוב נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה אור יהודה, פסקה 8 (31.12.2024)). עניינם של המבקשים אינו נמנה על מקרים חריגים אלו.

עיקרה של בקשה זו ממוקד בטענת המבקשים לפיה יש בקבלת רישיון העסק בכדי לפטור אותם מאחריות פלילית בשל השימוש האסור. ואמנם, כפי שקבעו ערכאות קמא, בטענה זו אין ממש, לא כל שכן במידה המהווה "הגנה" מפני הרשעתם בדין. שכן, חרף ידיעתם של המבקש 2 והמבקש 3 על השימוש האסור החל מהמועד שבו נחקרו, הם לא פעלו להסיר את המחדל במשך כשנתיים, וזאת חרף ביקורי המפקחים במקרקעין; אמירת המבקש 2 בחקירה כי יגיש בקשה להיתר; על אף שצוין בהסכם השכירות כי על המשכיר לסייע לשוכר לקבל היתר לרבות "במוסדות התכנון הבניה"; ידיעת המבקש 2



כי ההיתר הקיים הינו לחממה, ובחקירתו אף הודה כי "המבנה הקיים או לו שום אופי של חממה... ככה לא בונים חממה". לא זו אף זו, יוזכר כי אין מדובר בהפרה זניחה, אלא בהפרה חריגה בהיקפה אף ביחס לרשיון העסק, אשר בצידה עומד אינטרס כלכלי מובהק. בנסיבות אלו, ניכר כי עניינו נבדל מעניין ויסמרק, ואין בו כדי לתמוך בטענות המבקשים.

10. יתר טענות המבקשים מופנות כלפי ממצאי עובדה ומהימנות שנקבעו בערכאה הדיונית, וכידוע, ערכאת הערעור לא בנקל תתערב בקביעות מעין אלו, לבטח שלא בגדרי ערעור ב"גלגול שלישי" (רע"פ 8476-01-25 אליעזר נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה רמת גן, פסקה 8 (8.1.2025)). מכל מקום, משעה שנקבע כי המשיבה הוכיחה מעל לספק סביר את התקיימות יסודות העבירה, ספק אם יש בכפירת המבקשים בעובדות כתב האישום ביחס לתכניות ולייעוד המקרקעין בכדי לסייע להם בנסיבות העניין.

11. נוכח היקף ההפרה, כמו גם הרווח הכלכלי שנגרף באמצעותה, הבקשה נדחית אף ביחס לחומרת העונש. בקשת רשות ערעור על חומרת העונש תתקבל רק במקרים חריגים שבהם ניכרת סטייה מהותית ממדיניות הענישה הנוהגת, וכפי שצינתי בעבר, עבירות מסוג זה המבוצעות לשם רווח כלכלי מחייבות ענישה משמעותית שתגרום לכך שביצוע העבירה יהיה בלתי משתלם לעבריין (רע"פ 10168-11-24 נבואני נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה גליל מרכז, פסקה 11 (10.11.2024)).

12. אשר על כן, הבקשה נדחית.

ניתנה היום, י"ג שבט
תשפ"ה (11 פברואר
2025).

יוסף אלרון
שופט