



ת"פ 14573/09/14 - המחלקה לאכיפת דיני מקרקעין בפרקליטות המדינה נגד מרכז הקרמיקה פוליני (1990) בע"מ, גבריאל כלפון

בית משפט השלום ברמלה

ת"פ 14573-09-14 , 22131-09-14 המחלקה
לאכיפת דיני מקרקעין בפרקליטות המדינה נ' מרכז
הקרמיקה פוליני (1990) בע"מ ואח'

4981

בפני	כבוד השופטת רבקה גלט
בעניין:	המחלקה לאכיפת דיני מקרקעין בפרקליטות המדינה
	ע"י ב"כ, עו"ד מלטר חורש בשם עו"ד יעל מרמור דומב
	נגד
	1. מרכז הקרמיקה פוליני (1990) בע"מ
	2. גבריאל כלפון
הנאשמים	ע"י ב"כ, עו"ד גדעון בן אור

גזר דין

האישומים

הנאשמים הורשעו על פי הודאתם בעובדות שני כתבי האישום המתוקנים, בתיקים המאוחדים, כך שבכל אחד מן התיקים, הורשעו בעבירות של שימוש חורג והפרת צו שיפוטי, לפי סעיפים 145, 204 ו-210 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

העבירות מתייחסות לשני משקים סמוכים, 61 ו-62, במושב י"ד רמב"ם.

תיאור העובדות בת.פ 14573-09-14 הוא כי הנאשמים ביצעו שימוש במקרקעין שהם קרקע חקלאית מוכרזת, במשק 62, בחלק ממבנה שנבנה ללא היתר, בשטח של כ-300 מ"ר לצורך משרדים ואולם תצוגה, ובשטח נוסף של כ-2000 מ"ר, לצורך אחסנה פתוחה של קרמיקה וציוד. כמו כן, הנאשמים הפרו צו שניתן נגדם בתו"ב 70459-02 ובתו"ב 1765-10-09 שם נצטוו להרוס מבנים עד יום 3.12.13, אך נמצא בביקורות כי לא ביצעו את ההריסה ולא הפסיקו את השימושים.

תיאור העובדות בת.פ 22131-09-14 הוא כי הנאשמים ביצעו שימוש במקרקעין שהם קרקע חקלאית מוכרזת, במשק



61, במבנים שנבנו ללא היתר, לפי הפירוט הבא: בשטח של כ-250 מ"ר- לאחסנה. בשטח של כ-120 מ"ר- לאחסנה. 4- מכולות בשטח של כ- 15 מ"ר כל אחת- לצורך אחסנה. בשטח של כ-500 מ"ר- לאחסנה פתוחה של קרמיקה. כמו כן, הנאשמים הפרו צו שניתן נגדם בתו"ב 1756-10-09 שם נצטוו להפסיק את השימוש במבנים עד יום 3.12.13, אך נמצא בביקורות כי לא הפסיקו את השימושים, במבנה בשטח של 50 מ"ר ומכולה בשטח של 15 מ"ר.

עניינה של הנאשמת 1

בתו"ב 22131-09-14 הואשמו הנאשמים ביחד עם כוכבה הרוש, שהיא בעלת המקרקעין. העבירות שיוחסו להרוש, כללו בנייה של רצפת בטון בשטח של 80 מ"ר, אשר הנאשמת טוענת כי רק ביצעה הוספה לשכבת בטון קודמת שהיתה קודם לכן; הפרת צו בנוגע למבנה בשטח של 500 מ"ר לאחסנה, לגביו ניתן הצן עוד ביום 4.5.00; שימוש חורג לאחסנה במבנה הנ"ל וכן במבנה נוסף בשטח של 120 מ"ר לצורך אחסנה; שימוש חורג בשטח של 250 מ"ר לצורך אחסנה פתוחה של קרמיקה.

בעניינה של הרוש גיבשו הצדדים הסדר טיעון לפיו יוטלו על הנאשמת עונשים של קנס והתחייבות, אך נותרו חלוקים בשאלת הקנס המתאים לנאשמת.

ב"כ התביעה עתרה להטלת קנס במתחם שבין 80,000 ₪, ועד 250,000 ₪, והדגישה כי בעניינה של הנאשמת חרבה התביעה מעמדתה המקובלת ונמנעה מלעתור להטלת מאסר על תנאי בגין הפרת הצו, וזאת אך ורק בשל מצבה הרפואי הקשה של הנאשמת. מטעם זה, טענה כי יש לאזן על ידי הטלת קנס מחמיר. ב"כ הנאשמת טען כי האחסנה המבוצעת היא לצורך אישי ולא למטרה עסקית, האחסנה הפתוחה היתה למעשה שייכת למשק השכן, ופלש לשטחה, והיא לא עשתה כל רווח מכך. נטען כי הנאשמת היתה מנועה בעבר מלקדם הליכי הכשרה לעניין חלק מן השימושים, בשל העובדה שהמשק טרם נרשם על שמה ועל שם בן זוגה, אך לאחר ניהול התיק, קיבלה הועדה את התכניות שהגישה, והחל הליך רישוי. צוין כי חלק מן השימושים, כבר פונו, בעיקר האחסנה הפתוחה שבוצעה על ידי המשק השכן. ב"כ הנאשמת הפנה למצבה הרפואי החריג, והגיש מסמכים רפואיים, לפיהם הנאשמת היא כבת 60, וסובלת ממחלה תורשתית מפושטת ומחלת לב, עברה ניתוחי מעקפים, ארבעה אירועים מוחיים, פריצת דיסק, היצרות בעורקים בצוואר, אוטם שריר הלב, וסיבוכים נוספים. זמן קצר קודם למועד הדיון עברה הנאשמת ניתוח להרחבת העורק הראשי בצוואר, וטרם החלימה. לנאשמת יש נכות 100%, ואי כושר. היא אינה עובדת.

בעניינה של הרוש קבעתי כי מתחם הקנס ההולם צריך לנוע בין 30,000 ₪ ועד 120,000 ₪. יחד עם זאת, בשל נסיבותיה הרפואיות הקשות, ומאחר שהשימושים לא נעשו למטרה מסחרית, מצאתי לנכון להתחשב בנאשמת באופן חריג, ועל כן גזרתי עליה קנס כספי בסך 50,000 ₪, וחתימה על התחייבות בסך 50,000 ₪, להימנע מעבירות לפי סעיף 210 לחוק. כמו כן ציינתי כי הצווים שניתנו בעבר, עומדים בעינם.

טיעוני הצדדים

ב"כ התביעה טענה כי יש חומרה יתרה בעבירות שבוצעו בקרקע חקלאית, בהיקף נרחב ביותר ולמטרה מסחרית



מובהקת. כמו כן, הפנתה לכך שהפרות הצווים נמשכות על פני שנים ארוכות, תוך זלזול בוטה בחוק ובצווי בית המשפט. לאור ההלכה כפי שמשקפת מפסקי דין של בית המשפט העליון אליהם הפנתה, טוענת התביעה כי במקרה הנדון שבו מדובר בהפרת צווים שנייה, יש לגזור קנסות גבוהים משגזרו על הנאשמים בתיק הקודם, היינו: קנסות בסכום גבוה מ-300,000 ₪. לדעת התביעה מתחם הקנס ההולם נע בין 400,000 עד 600,000 ₪ לשני הנאשמים יחדיו. כמו כן עותרת התביעה להטלת התחייבות, וכן מאסר על תנאי ביחס לנאשם 2.

ב"כ הנאשמים טען כי השימושים פסקו זה מכבר, בשנת 2014, עוד בטרם הוגש כתב האישום, זאת מאחר שהנאשמים מצאו מקום חילופי לעסקם. נטען כי התביעה התנהלה כלפי הנאשמים באופן מקומם, בכך שלאחר מתן גזר הדין הקודם, ביום 3.9.13, הוגש מצדם ערעור על גזר הדין, אך בהסכמת התביעה ניאותו הנאשמים לחזור בהם, לאחר שהוסכם כי יוכלו להגיש בקשה להארכת מועד צווי ההריסה, לפי סעיף 207 לחוק. למרות ההסכמה, ובעוד מתנהל הליך להארכת המועד, נערכה ביקורת במקרקעין והוגשו כתבי האישום הנוכחיים. נסיבות אלה, מגבשות לדעת הנאשמים טענה להגנה מן הצדק שיש לה משקל בבוא בית המשפט לגזור את הדין. עוד נטען כי הנאשמים אינם מזלזלים בחוק, ובבית המשפט, שהרי עזבו את המקום. כמו כן, יש לקחת בחשבון כי ההיתרים לא ניתנו, אך בשל עיכובים טכניים הנוצרים בצורך להסדיר רישום הזכויות, במסגרת ירושת משפחת הבעלים, אך כיום הסיכויים להכשרה גבוהים, כעולה ממכתב המהנדס שהוגש. הנאשמים טוענים כי הם שרויים בחובות גבוהים וכי אשתו של הנאשם 2 חלתה ומטופלת באופן מתמשך. לסיכום, מפנה ב"כ הנאשמים למקרים אחרים שבהם נגזרו קנסות נמוכים בהרבה מן הסכום שעותרת לו התביעה, לרבות עניינה של הנאשמת 1, ומבקש להאריך תוקף צווי ההריסה.

היות שבעצם הצדדים חלוקים אך ורק בנוגע לגובה הקנסות שיוטלו, אני רואה לנכון למקד את הדיון בקביעת מתחם גובה הקנס.

מתחם הקנס ההולם

אין מחלוקת על כך שהנאשמים ביצעו את השימושים למטרה מסחרית, בקרקע חקלאית, וכן הפרו צווים שיפוטיים.

על עבירות שימוש והפרת צווים בנסיבות שכאלה, אמר בית המשפט העליון ברע"פ 2330/09 נוסטרדמוס נ' ועדה מקומית חבל מודיעין (נבו מיום: 9.6.09):

בתי המשפט מחויבים להיאבק בתופעה פסולה זו של בנייה בלתי חוקית ושימוש פסול במקרקעין שיעודה חקלאי לשימושים מסחריים. המוטיבציה לביצוע עבירות אלו הינה כלכלית, ומשכך הדרך הראויה להילחם בתופעה ולהרתיע באופן אפקטיבי את העוברים עבירות אלו בפועל ובכוח, הינה על ידי השתתה של קנסות כבדים אשר יש בהם כדי לאיין את הרווח הטמון להם מהתנהגותם האסורה ולהבטיח תשלום קנסות אלו על ידי קביעת עונש מאסר מרתיע חלף הקנס.

בעניין חומרתה של הפרת צו שיפוטי, נאמר בע"פ (חי) 1090/06 ו' מחוזית נ' אחמד (28.2.07):

סבורני כי בעבירות של אי קיום צו שיפוטי אין מדובר בעבירות שעניינן תכנון ובניה בלבד אלא בעבירות נגד מערכת המשפט ולכן יש לגזור עונשי מאסר. המקרה הנוכחי סוטה באופן קיצוני ממדיניות ענישה ראויה ופוגע באינטרס הציבורי המובהק, כי צווי בית-המשפט יקוימו הלכה למעשה. אי קיום צו שיפוטי



יורד לשורשו של שלטון החוק ושל תורה מתוקנת ואין כל דופי בהטלת מאסר גם בעבירה ראשונה, מה גם כשמדובר בהפרה שנמשכה שנים רבות.

ראה:

רע"פ 3857/06 מוחמד דלק נ' מדינת ישראל, תק-על 2006(4), 534;

ע"פ 6720/06 ישראל דהרי ואח' נ' מדינת ישראל ואח', תק-על 2006(3), 2922, עמ' 2928;

רע"פ 2809/05 גבריאלי טסה נ' מדינת ישראל, תק-על 2005(2), 2063.

עוד נאמר באותו עניין בע"פ 759/05 אבו קאסם נ' הו' המחוזית צפון (15.7.09)

אכן, העבירות שעברו המערערים, עבירות חמורות הן. הם עשו דין לעצמם, בנו בנייה נרחבת, ללא היתר, על קרקע המיועדת לשמורת טבע, תוך שהם מפירים בריש גלי צווים שיפוטיים.

אין צורך להכביר מילים הרבה על הפגיעה הקשה בשלטון החוק, הנגרמת כתוצאה מהפרות בוטות של חוקי התכנון והבנייה, אשר הופכים למרמס בידי רבים. בייחוד רב הנזק מהתנהגותם של אלו אשר לבם גס בצווים השיפוטיים המופנים כנגדם, והם מפירים אותם ללא היסוס, ותוך תקווה כי בסופו של יום יצליחו להתחמק מאימת הדין.

הסכנה החמורה הינה שזילות זו של שלטון החוק אינה נותרת נחלתם של עברייני בנייה בלבד, אלא שהיא מחלחלת לתחומים אחרים של החיים, וסופה מי ישורנו.

בעניין זה, נשואות העיניים כולן לעברו של בית המשפט, הן עיני אלו המכבדים את החוק ונוהגים על פיו והן העבריינים אשר לבם גס בחוק, ואלו גם אלו ראויים לכך כי בית המשפט יאמר את דברו בצורה ברורה בסוגיה זו. בעניין זה, אמירה מהוססת או כפל לשון אינם משרתים את המטרה. לא די באמירה נורמטיבית כי עבירות התכנון והבנייה ועבירות של הפרת צווים שיפוטיים, עבירות קשות הן, שפגיעתם קשה בשלטון החוק, אם לא נלווית אליהן גם ענישה משמעותית התואמת את חומרתן.

אכן, עונש קשה גזר בית המשפט קמא על המערערים. ארבעה חודשי מאסר בפועל אינם עניין של מה בכך כלל וכלל, אך גם העבירות אותן ביצעו המערערים עבירות קשות הן, וראוי היה לגזור בגין עונש של מאסר בפועל, וכן מאסר על תנאי, ואין מקום להתערב ברכיב זה של העונש.

ברע"פ 8701/08 וונש נ' הועדה המחוזית לודים (נבו מיום: 3.6.09) הורשעו הנאשמים בעבירות של בניה ושימוש חורג, וכן הפרת צווים. העבירות התייחסו למבנים בשטח של כ-2730 מ"ר, בקרקע חקלאית. בית המשפט העליון אישר את גזר דינו של בית המשפט לעניינים מקומיים אשר לפיו הוטלו על הנאשמים קנסות בסך כולל של 467,000 ₪. על חלק מן הנאשמים, שהורשעו בעבירות השימוש בלבד, הוטל קנס בסך 134,000 ₪. בדחות את הערעור שהוגש על ידי הנאשמים קבע בית המשפט העליון כי הקנסות שהוטלו מצויים בגדר הסביר, שכן הם נמוכים מאד לעומת סך כל הקנסות היומיים שהיה בית המשפט מוסמך להטיל במקרה זה.

מן האמור עולה כי מקום בו המדובר בשימוש נרחב, בקרקע חקלאית, למטרות מסחריות, אין בית המשפט נרתע מלהטיל עונשים מחמירים, הכוללים גם מרכיב של קנסות גבוהים, אשר יבטאו את הפסול שבעבירות. סכומי הקנסות,



מושפעים כמובן, מן הרווחים שנצברו תוך ביצוע העבירות.

בעמ"ק 31164-02-10 מד"י נ' לוי (23.5.12), דובר בשימוש חורג בהיקף של כ-3400 מ"ר, לצורך ניהול סופרמרקט ואחסנה. הוטלו קנסות בסך 250,000 ₪ על כל אחד משני הנאשמים.

ברע"פ 1352/09 קיבוץ עלומים נ' מד"י (4.6.09) הורשע הנאשם בשימוש חורג לצורך מוסך, בשטח של 345 מ"ר. הוטל קנס בגובה 200,000 ₪, שנותר על כנו גם לאחר ערעור לבית המשפט העליון.

ברע"פ (ב"ש) 4544/07 בוארון נ' ו' מחוזית דרום (2.4.08) הורשע הנאשם בבנייה ושימוש חורג של סככת איסכורית בשטח כולל של 1100 מ"ר וניהול עסק למסחר מתכות. הוטל קנס בגובה 200,000 ₪, שנותר על כנו לאחר הערעור.

ברע"פ 6665/05 מריסאת נ' מד"י (17.5.06) הורשע הנאשם בבנייה ללא היתר ושימוש חורג בקרקע חקלאית, בכך שבנה מבנה למגורים בשטח של כ-500 מ"ר. בבית משפט השלום הוטל קנס בסך 100,000. הקנס הוכפל בבית המשפט המחוזי, ונותר על כנו לאחר ערעור לבית המשפט העליון.

יש לשים לב כי כל ההחלטות שהובאו כאן, עניינן בשימוש חורג או בנייה אסורה, אך לא נידונו בהן עבירות של הפרת צווים. בשונה מכך, בענייננו, נוספות עבירות הפרת הצווים, על החומרה הקיימת ממילא. גם יש לזכור כי עניין לנו בהפרת צווים בפעם השנייה.

בגזר הדין שנתתי בעניינם של הנאשמים בתיק הקודם, ציינתי את החומרה שבעבירות, נוכח הפרות הצווים המתמשכות, וקבעתי כי מתחם העונש ההולם נע בין 100,000 ₪ ל-500,000 ₪. לאחר זאת, הטלתי על הנאשמים קנס כספי ביחד ולחוד, בסך 300,000 ₪. כיום, הנסיבות חמורות פי כמה, ודבר זה צריך למצוא את ביטוי בגובה הקנס.

הנאשמים מפנים לכך שהשימושים כבר פונו בשנת 2014, בטרם הוגש כתב האישום. בעניין זה, נאמר ברע"פ 1759/09, כמאל נ' מד"י (1.3.09):

גם אם סילק המבקש את הבניה האסורה בעצמו, הוא עשה זאת לאחר שבמשך תקופה ארוכה הפר את צו בית המשפט, ולפיכך אין בביצוע הצו עתה כדי להצדיק הקלה בעונש.

למרות האמור, אני נכונה להתחשב במידה מסוימת בפינוי השימושים, לנוכח ההתנהלות שהיתה בין הצדדים, עת הסכימו לחזור בהם מן הערעור, לצורך קבלת הארכת המועד להריסה, ולא צפו כי יוגשו נגדם כתבי האישום לטענתם. מצד שני, יש לשים לב כי לצד העובדה שפוננו השימושים, לא בוצעה ההריסה עד היום.

אינני מקבלת את הטענה שיש להטיל על הנאשמים קנס דומה לזה שהוטל על הנאשמת הרוש. מעבר לעובדה שבעניינה לא היה מדובר בשימושים מסחריים, חלו שם נסיבות רפואיות קשות ביותר, שאינן רלוונטיות בעניינם של הנאשמים.

לאור מכלול הנסיבות והפסיקה אליה הופנית, אני קובעת כי מתחם העונש ההולם שיש להטיל על כל אחד מן הנאשמים נע בין 100,000 ₪ ל-600,000 ₪.

העונש המתאים לנאשמים



הנאשמת 1 היא חברה בע"מ, אשר מצאה סוף כל סוף משכן אחר, ופינתה את השימושים מן המקרקעין. בעניינה לא קיימות נסיבות ייחודיות, מעבר לקושי הכלכלי כמשתקף מדפי החשבון שהוגשו כראיה לעונש.

יש להתחשב בעברה הפלילי של הנאשמת, שהורשעה בפני בעבר, כמתואר לעיל, על כן בעניינה אני רואה לנכון להטיל קנס במרכז המתחם שקבעתי.

הנאשם 2 הוא בעליה של הנאשמת 1, ואף הוא נושא עבר פלילי בעבירות זהות, כמתואר לעיל. בעניינו לא נטען לנסיבות חריגות, למעט המצב הכלכלי הקשה. כמו כן, אתחשב במחלת אשתו.

לאחר כל זאת, אני גוזרת את העונשים הבאים:

על הנאשמת 1:

- א. קנס כספי בסך 200,000 ₪, אשר ישולם ב-24 תשלומים חודשיים שווים ורצופים, החל מיום 1.7.16 ובכל 1 לחודש עוקב. לא ישולם תשלום במועדו, תעמוד היתרה לפירעון מיידי.
- ב. חתימה על התחייבות בסך 400,000 ₪. ניתנת ארכה לחתימה, עד יום 5.6.16.

על הנאשם 2:

- א. 3 חודשי מאסר על תנאי למשך שנתיים מהיום והתנאי הוא שלא יבצע עבירות לפי חוק התכנון והבניה.
- ג. קנס כספי בסך 200,000 ₪ או 100 ימי מאסר תמורתו. הקנס ישולם ב-30 תשלומים חודשיים שווים ורצופים, החל מיום 1.7.16 ובכל 1 לחודש עוקב. לא ישולם תשלום במועדו, תעמוד היתרה לפירעון מיידי.
- ד. חתימה על התחייבות בסך 400,000 ₪. לא יחתום, ייאסר למשך 7 ימים.

הצווים שניתנו עומדים בעינם.

זכות ערעור לבית המשפט המחוזי תוך 45 ימים.

ניתן היום, כ"א אייר תשע"ו, 29 מאי 2016, בנוכחות הצדדים.