



ת"פ 26959/12/17 - מדינת ישראל נגד גמאל עסאמנה, סלוא עסאמנה, חלמי אבו מוך, עיסאם אבו מוך, סובחי עסלי

בית משפט השלום בחיפה

ת"פ 26959-12-17 ישראל נ' עסאמנה ואח'

בפני כבוד השופטת, סגנית הנשיא טל תדמור-זמיר
בעניין: מדינת ישראל

המאשימה

נגד

1. גמאל עסאמנה
2. סלוא עסאמנה
3. חלמי אבו מוך
4. עיסאם אבו מוך
5. סובחי עסלי

הנאשמים

גזר דין לנאשמים 1, 2 ו-5

כנגד הנאשמים (1, 2 ו-5) ושני נאשמים נוספים (3 ו-4) הוגש כתב אישום שעניינו בניה ללא היתר ושימוש אסור במבנה מסחרי בשטח של כ-2,070 מ"ר, שנבנה במקרקעין הידועים כגוש 12128 בחלק מחלקות 69-70 במועצה האזורית מנשה, שנמצאים במרקם פיתוח עירוני, מחוץ לגבולות תכנית המתאר המפורטת של כפר קרע.

לאחר שמיעת הראיות בתיק, הנאשמים 3-4 זוכו מהעבירה שיוחסה להם, הנאשם 5 הורשע בעבירה של בניה ללא היתר ואילו הנאשמים 1-2 הורשעו בעבירות של בניה ללא היתר ושימוש אסור.

תמצית הכרעת הדין

1. בהכרעת הדין נקבע כי בסוף שנת 2015 ותחילת שנת 2016 בנו הנאשמים 1-2 מבנה מקונסטרוקציית מתכת מגולוונת וקירות וגג עשויים מאסכורית, בשטח של 2,020 מ"ר, ובצדו הדרומי של המבנה בנו משטח בטון בשטח של 88 מ"ר (להלן: "המתחם"), והכל ללא היתר כדין. עוד נקבע כי מאז תחילת שנת 2016 הנאשמים 1-2 משתמשים במתחם כמתחם בילוי וספורט שכולל פיינטבול, ג'ימבורי, מטווח רובי אוויר, מסך טלוויזיה, קפיטריה בתשלום, שירותים ומשרדים, וגובים תשלום בכניסה למתחם.

בהכרעת הדין נקבע כי במועדים הרלבנטיים היה הנאשם 1 המחזיק והמשתמש בפועל במקרקעין והנאשמת 2, אשתו, היתה הבעלים מכוח הסכם מכר. אשר לנאשם 5 - נקבע כי הוא תכנן את המתחם, ערך תכניות ביצוע ובדק את המתחם עמוד 1



לאחר הקמתו.

עוד נקבע בהכרעת הדין כי מדובר במבנה ייחודי במקרקעין, הן מבחינת היקפו והם מבחינת השימוש שנעשה בו וכי שווי 2,779,500 ₪. מכאן נדחו טענות הנאשמים 1-2 כי ננקטה כלפיהם אכיפה בירנית.

תמצית טיעוני הצדדים והראיות לעונש

2. **ב"כ המאשימה** הפנה לעבירות שבהן הורשעו הנאשמים לאחר ניהול הוכחות, לגודל המתחם ולעובדה כי הוא נבנה לצרכי מסחר. כמו כן טען כי הערכים שנפגעו הם שלטון החוק וערכים תכנוניים וכי מאז הגשת כתב האישום חל שינוי מסוים במצב התכנוני - הוגשה תכנית כוללת של כפר קרע, שמכוחה ייעוד המקרקעין צפוי להשתנות, אך התכנית טרם קיבלה תוקף סטטוטורי מחייב. ב"כ המאשימה הפנה לעונשים הקבועים בחוק בצד העבירות שבהן הורשעו הנאשמים, לפסקי דין שניתנו בנסיבות דומות, טען שמתחם הקנס נע בין 150,000-450,000 ₪ ועתר להטלת קנס באמצע המתחם, לכפל שווי המבנה, בהתאם לקביעות בהכרעת הדין, להתחייבות להימנע מביצוע עבירה ולכפל אגרת בניה, כדי להעביר מסר ברור שלפיו בניה לא חוקית אינה כדאית מבחינה כלכלית. עוד ביקש להטיל צו איסור שימוש מידי וצו הריסה שייכנס לתוקף תוך 30 יום.

ב"כ המאשימה ביקש שלא לתת משקל לדו"חות ענ/1, ענ/2 ולעדויות של רואה החשבון מטעם הנאשמים, משלא הוצגו מסמכים שיכולים ללמד על מצבם הכלכלי של הנאשמים 1-2.

בהתייחס לנאשם 5, ב"כ המאשימה הדגיש כי מדובר במהנדס, שבלעדיו העבירה לא הייתה יוצאת מהכוח אל הפועל וטען שאמות המידה שנדרשות ממהנדס או אדריכל צריכות להיות גבוהות יותר, כיוון שהם אלה שבאים במגע יומיומי עם רשויות התכנון ומשמשים מעין נציגים שלהם.

בנסיבות, ביקש לצאת חוצץ נגד ביצוע עבירות על ידי בעלי מקצוע ולהשית על הנאשם 5 קנס שנע בין 40,000-50,000 ₪.

3. **ב"כ הנאשמים 1-2** טען כי מאז הקמת המתחם נעשות פעולות להכשרתו וכי הנאשם 1, שעמד מאחורי הפרויקט, השיג את כל האישורים הדרושים להפעלתו (ת/6), זולת היתר בניה. עוד טען כי הנאשמת 2 לא היוותה גורם אקטיבי בכל הקשור לביצוע פעולות הבניה והשימוש וכי השימוש נעשה במסגרת חברה שהכנסותיה מינוריות וזוהי פרנסת המשפחה. ב"כ הנאשמים טען כי מהמסמכים ת/6 עולה שגם לרשות המקומית היה אינטרס בהפעלת המתחם, שמשרת את כל תושבי האזור, לרבות גופים נוספים, ביניהם משרתת ישראל ומדובר בפעילות נחוצה במרקם הציבורי של כפר קרע.

ב"כ הנאשמים הפנה לעדותו של מר חוסני ענבסי וטען כי הזנחה קשה ואי קידום תכניות, לא אפשרו פיתוח של האזור ושינוי ייעוד המקרקעין, שמוכרזים כחקלאיים וכי כפועל יוצא, נבנו במקרקעין ובסביבתם מבנים רבים, ביניהם בתי מגורים, ובשנים האחרונות הן הנאשם והן הרשות המקומית פועלים להכשרת האזור כולו. ב"כ הנאשמים הזכיר כי כתב האישום הוגש שנים לאחר שנעשה במתחם שימוש והביע דעתו כי לולא נגיף הקורונה התכניות כבר היו מאושרות או לכל



הפחות מצויות בשלבים סופיים ולכן ביקש לעכב את ביצוע צו ההריסה לכל הפחות למשך שנה. בהתייחס לקנס, ב"כ הנאשמים טען כי המתחם צריך לנוע בין 20,000-55,000 ₪, כי נסיבותיו של התיק דנן אינן הולמות הטלת כפל שווי (הפנה לפסיקה) ולחלופין, ביקש לעכב את תשלום הקנס עד להכשרת המתחם. עוד ביקש להסתפק ברף התחתון של מתחם העונש ולגזור קנס אחד לשני הנאשמים, שהינם בני זוג.

4. **ב"כ הנאשם 5** הפנה להכרעת הדין וציין כי הנאשם עודכנו כופר בכל שיוחס לו בכתב האישום וטוען שהוא נטל חלק אך בקונסטרוקציה, לאחר שבניית המתחם הסתיימה. ב"כ הנאשם הוסיף כי הנאשם בן 41, נעדר עבר פלילי וטען שהוא הועמד לדין לפי סעיף 204 (א) במקום לפי סעיף 208 לחוק התכנון והבניה ולכן יש לזכותו.

5. **מר נאשד עסלי**, רואה החשבון של חברת ע.ס. פלסטיקה בע"מ, שמפעילה את המתחם, העיד לעונש מטעם הנאשמים 1-2. מר עסלי העיד כי בין השנים 2016-2019 נרשמו הפסדים בהפעלת המתחם וכי גם הערך המוסף של החברה בשנים 2019-2020 נמצא בהפסד (הוגשו המסמכים ענ/1 וענ/2). עוד הסביר כי הדו"חות מראים בשנת 2019 רווח של כל החברה אבל כאשר מפחיתים הוצאות שכר, מגיעים להפסד ניכר. מר עסלי לא ידע לומר אילו נכסים, רכבים או חשבונות יש לנאשמים עצמם, להבדיל מהחברה ואף לא ידע מה גובה דמי השכירות שמשולמים לנאשמים 1-2 או מה שכרם.

6. **הנאשם 1** טען כי השקיע במתחם את כל הפיצויים שקיבל, כיוון שסבר שניתן להכשירו, ואילו היום המתחם אינו עובד, הוא עצמו עובד כשכיר, עליו לפרנס 7 נפשות ומצבו הכלכלי קשה. הנאשם הוסיף ואמר שהוא מתקרב לגיל 60, גיל שבו קשה למצוא עבודה ולו היה יודע שכך זה יסתיים, הוא לא היה בונה.

7. **הנאשמת 2** לא הוסיפה **והנאשם 5** אף הוא אמר שאין לו להוסיף על טיעוניו בא כוחו לעונש.

מתחם העונש ההולם

8. בתיק דנן, כבכל תיק פלילי אחר, יש להחיל את תיקון 113 לחוק העונשין, שמורכב כי העיקרון המנחה בענישה הוא עקרון ההלימה, קרי, קיומו של יחס הולם בין חומרת מעשה העבירה בנסיבותיו ומידת אשמו של הנאשם לבין סוג ומידת העונש המוטל עליו (סעיף 40 ב לחוק העונשין התשל"ז-1977 (להלן: "**חוק העונשין**"). לשם הגשמת עיקרון זה קבע המחוקק מנגנון שראשיתו בקביעת מתחם עונש הולם למעשה העבירה, בנסיבותיו, וסופו בקביעת העונש המתאים לנאשם בתוך המתחם שנקבע, תוך אפשרות לחרוג מהמתחם משיקולי שיקום (לקולה) או הגנה על שלום הציבור (לחומרה) (לעניין זה ראו ע"פ 5919/13 **פלוני נ' מדינת ישראל** (25.3.14)).

9. אשר לחומרת העבירות והפגיעה בערכים המוגנים - בעבירות של בניה ללא היתר ושימוש אסור יש כדי לפגוע במרקם התכנוני של האזור הרלבנטי ומכאן שהן אף פוגעות בערך החברתי של שמירה על שלטון החוק והסדר הציבורי. בית המשפט העליון הגדיר את עבירות הבניה והשימוש כ"מכת מדינה" שיש לראותה כאחת התופעות הבולטות של זלזול בשלטון החוק (ראו למשל, רע"פ 9239/12 **אבו עראר נ' מדינת ישראל** (2.1.2013)). כן נקבע כי ככלל, המוטיבציה



לביצוע עבירות אלה היא כלכלית ולכן הדרך הראויה להילחם בתופעה ולהרתיע באופן אפקטיבי את העוברים עבירות אלה בפועל ובכוח היא על ידי השתתפות קנסות כבדים, שיש בהם כדי לאיין את הרווח הטמון לעברייני הבניה מהתנהגותם האסורה (ראו למשל, רע"פ 4544/13 **אורי ניסים נ' מדינת ישראל - הועדה המקומית לתכנון ובניה באר טוביה** (15.10.13); רע"פ 9239/12 **עבדאלקאדר אבו עראר נ' מדינת ישראל** (2.1.13); רע"פ 8877/11 **אחמד נעימה נגד עיריית חיפה** (1.5.12); רע"פ 2330/09 **נוסטרדמוס מסעדות בע"מ נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל מודיעין** (9.6.09) רע"פ 2809/05 **טסה נגד מדינת ישראל** (22.5.05); ורע"פ 10636/06 **אבולקיען נ' מדינת ישראל** (31.12.06)).

על החומרה שהמחוקק מייחס לעבירות על דיני התכנון והבניה ניתן ללמוד גם מתיקון 116 לחוק התכנון והבניה, שכולל עדכון לחומרה של מדרגות הקנס בצד כל עבירה וקובע עונש מאסר בצד חלק מהעבירות. כוונתו הברורה של המחוקק באה לידי ביטוי אף בתקנות העבירות המנהליות (קנס מנהלי - תכנון ובניה), התשע"ח-2018, שנכנסו לתוקף בינואר 2019 וקובעות קנסות בהתאם לטיב והיקף העבירה.

בהתייחס לחלקם של בעלי המקצוע בביצוע העבירה, נקבע כי תכלית החוק היא להרחיב את "מעגל האחראים גם על אלה שאפשרו את ביצוע העבירה והכשירו את הקרקע לכך בפעולותיהם המקצועיות, שבלעדיהן לא ניתן היה לעשות כן". זאת, כדי שיישמר האינטרס הציבורי הקיים בריסון ההפקרות בתחום העבירות על חוק התכנון והבניה (רע"פ 6328/04 **חליל רבאח עוקה נ' מדינת ישראל** (21.9.04); עפ"א (מחוזי ת"א) 70847/04 **מדינת ישראל נ' ארקד אחזקות בע"מ ואח'** (30.12.07)).

10. אשר ל**מדיניות הענישה הנוהגת** - בעבירות של בניה ללא היתר ושימוש אסור נלקחים בחשבון, בין היתר, שטח המבנה, אופי הבניה, טיב השימוש, הרווח הכלכלי הגלום בשימוש ונסיבות ביצוע העבירה. אביא להלן מספר פסקי דין שמהם ניתן ללמוד על מתחם העונש ההולם בתיק דנן, תוך שאני ערה לכך כי נסיבות חלק מהמקרים שונות מענייננו וכוללות עבירה של אי קיום צו שיפוטי.

בעתפ"ב (ב"ש) 70661-03-19 **איבגי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה קרית גת** (23.12.19), שאליו הפנה ב"כ המאשימה, דובר בנאשם (בעל הנכס ובעל השליטה בו) שבנה מבנים בהיקף של 2460 מ"ר (מכולות וסככות), תוך פלישה לשטחים המיועדים לרכבת, שצ"פ מלאכה ותעשייה. בית משפט השלום קבע מתחם שנע בין 150,000-450,000 ₪ וגזר על הנאשם קנס בסך של 250,000 ₪, התחייבות וצו הריסה. הנאשם ערער על חומרת העונש ובית המשפט המחוזי קיבל את הערעור והעמיד את הקנס על 200,000 ₪, בצינו, כהערת אגב, כי לשיטתו, נוכח היקף הפלישה לשטחים ציבוריים, היה מקום לקבוע מתחם שכולל רכיב מאסר.

בעפ"א (חי') 22525-11-18 **אסעד סעדי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה לב הגליל** (4.4.19) דובר בנאשמים (הבעלים של המקרקעין והמשתמש בפועל) שהפעילו עסק למסחר ברכבים, בקרקע שיועדה חקלאי, בכך שהניחו מילוי ומצעים להידוק לרבות עיבוד אספלט בשטח של כ-500 מ"ר, בנו גדרות רשת מסביב למגרש באורך של כ-90 והניחו מבנה עץ בשטח של כ-30 מ"ר שיועד לשמש כמשרד. בית משפט השלום קבע כי נוכח משך השימוש (3 שנים) ומשהנאשמים לא עשו מאמץ לתיקון תוצאות העבירה, על מתחם הקנס לנוע בין 150,000-300,000 ₪ וגזר על



הבעלים קנס בסך של 150,000 ₪ ועל המשתמש קנס בסך של 200,000 ₪, לצד חתימה על התחייבות וכפל אגרה. הנאשמים ערערו על חומרת העונש ובית המשפט המחוזי קיבל את הערעור, קבע כי המתחם ההולם את מעשיו של הבעלים נע בין 30,000-80,000 ₪, כי המתחם ההולם את מעשיו של המשתמש נע בין 70,000-170,000 ₪ ולאחר ששקל את מצבם הבריאותי והכלכלי של הנאשמים, לצד העדר עבר פלילי, השית על הבעלים קנס בסך של 40,000 ₪ ועל המשתמש קנס בסך של 120,000 ₪.

בעפ"א (חי') 17970-05-17 **ועדה מקומית לתכנון ובנייה גליל מרכזי עכו נ' א.א.ל. צחר בע"מ** (14.6.17) דובר בנאשמת (חברה) שעשתה שימוש בקרקע חקלאית בשטח של כ-3,000 מ"ר כמפעל אבן ושיש באזור התעשייה בג'ידה-מכר. הנאשמת הורשעה על פי הודאתה, בית המשפט קבע מתחם של קנס שנע בין 150,000-450,000 ש"ח ושל התחייבות כספית שנעה בין 100,000-400,000 ש"ח וגזר קנס בסך של 190,000 ₪ וחתימה על התחייבות בסך של 250,000 ₪. שני הצדדים ערערו על גזר הדין לבית המשפט המחוזי, ברם שני הערעורים נדחו, תוך שהוסכם כי צו איסור שימוש ייכנס לתוקף באופן מיידי.

בעפ"א (חי') 32956-01-17 **מוחמד נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה לב הגליל** (9.4.17), דובר בנאשם שבנה סככות מקונסטרוקציית פלדה בהיקף של 3,000 מ"ר, על קרקע חקלאית שהוכשרה בשטח של כ-4,000 מ"ר, לטובת שוק רוכלות והכל תוך אי קיום צווים שיפוטיים. בית משפט השלום קבע מתחם שנע בין מספר חודשי מאסר, שיכול וירוצו בעבודות שירות ובין 8 חודשי מאסר בפועל, חתימה על התחייבות וקנס שנע בין 100,000-250,000 ₪ ובסופו של יום גזר על הנאשם 4 חודשי מאסר בעבודות שירות, מאסר על תנאי, קנס בסך של 150,000 ₪, חתימה על התחייבות בסכום זהה, תשלום היטל השבחה וכפל שווי המבנים בסך של 350,000 ש"ח. הנאשם ערער על חומרת העונש בהתייחס לרכיבים הכספיים, ברם ערעורו נדחה.

בעפ"א (מרכז) 13153-07-16 **מרכז הקרמיקה פוליטוני (1990) בע"מ נ' המחלקה לאכיפת דיני מקרקעין בפרקליטות המדינה** (26.12.16) הנאשמים (חברה ומנהלה) הורשעו בעבירות של שימוש ללא היתר ובכלל זה שימוש למשרדים ולאולם תצוגה בחלק ממבנה שנבנה ללא היתר בשטח של 300 מ"ר ושימוש בשטח של כ-2000 מ"ר לאחסנה פתוחה של קרמיקה וציוד, תוך אי קיום צו בית משפט. בית משפט השלום גזר על כל אחד מהנאשמים קנס בסך של 200,000 ₪, לצד מאסר על תנאי וחתימה על התחייבות שהוטלו על הנאשם 2. הנאשמים ערערו על גזר דינם, ברם בית המשפט המחוזי דחה את הערעור וקבע כי מדובר בנסיבות חמורות של שימוש בהיקף גדול ביותר, למטרות מסחריות, על קרקע שמיועדת לשימוש חקלאי, תוך הפרות חוזרות ונשנות של צווים שיפוטיים.

בעפ"א (חי') 55730-12-13 **אן.בי.אף.ביבי בע"מ נ' מדינת ישראל** (24.4.14), שאליו הפנה ב"כ המאשימה, דובר בנאשמים (חברה ומנהלה) שהקימו גן אירועים בשטח של כ-1550 מ"ר על מקרקעין המיועדים לחקלאות, ללא היתר. בית משפט השלום קבע לחברה מתחם שנע בין 150,000-350,000 ₪ ולנאשם מתחם שנע בין 75,000-150,000 ₪ וגזר על החברה קנס בסך של 250,000 ₪ ועל הנאשם קנס בסך של 100,000 ₪, לצד חתימה על התחייבות בשיעור כפול. הנאשמים ערערו על חומרת העונש בעוד שהמדינה ערערה על קולת העונש, ברם בית המשפט המחוזי דחה את שני הערעורים ואשרר את מתחם העונש שקבעה הערכאה מטה.



11. אשר למדיניות הענישה הנוהגת כלפי בעלי מקצוע - עיון בפסיקה מעלה כי מתחם הקנסות המוטלים על בעלי מקצוע נע בין 18,000-30,000 ₪, אף אם מדובר בפרויקטים מסובכים או בבניה רחבת היקף (ראו למשל, עפ"א 58608-06-19 זברק נ' ועדה מקומית לתכנון שומרון (11.10.19), שבו הוטל על קונסטרוקטור קנס בסך 30,000 ובית המשפט המחוזי קיבל ערעור על חומרת העונש והעמיד את הקנס על 18,000 ₪; בעפ"א (מרכז) 25335-03-15 מרק סגל נ' עיריית נתניה (18.5.15) קנס בסך 30,000 ₪ שהוטל על אדריכל, הופחת במסגרת ערעור ל-20,000 ₪; בעפ"א (מרכז) 13765-05-10 בר און נ' מועצה מקומית עמק חפר (28.3.11) נדונו מהנדס ואדריכל לקנסות בסך 25,000 ₪ כל אחד ובית המשפט המחוזי, במסגרת ערעור על קולת העונש, הפחית את הקנס שהוטל על האדריכל ל-20,000 ₪, מחמת מצבו הרפואי והכלכלי; בתו"ב (חד') 35401-11-15 ועדה מקומית לתכנון ובניה השומרון נ' כהן ואח' (4.3.18) הוטל על אדריכלית שתכננה מבנה בשטח של 320 מ"ר, קנס בסך של 30,000 ₪ וחתימה על התחייבות).

12. אשר למתחם הקנס-בפסיקה נקבע כי לצורך קביעת שיעור הקנס בעבירות תכנון ובניה, על בית המשפט לבחון מספר סוגיות, לרבות היקף הכספים שהתקבלו אצל הנאשם, האם בוצעה הריסה של הבניה הבלתי חוקית, האם הוטלו קנסות נוספים ועוד (ראו למשל, רע"פ 4679/10 שמשון נ' עיריית תל אביב (1.8.11)). לצד זאת, המחוקק קבע כי בקביעת מתחם קנס, על בית המשפט להתחשב במצבו הכלכלי של הנאשם (סעיף 40 לחוק העונשין, התשל"ז-1977).

הנאשמים 1-2 העידו מטעמם את רואה החשבון של החברה שמפעילה את המתחם, שהגיש דו"חות כספיים של החברה. דע עקא, שאין בדו"חות כדי ללמד על מצבם הכלכלי של הנאשמים. ראשית, החברה אינה נאשמת בכתב האישום. שנית, רואה החשבון לא ידע למסור פרטים על המשכורות שמקבלים הנאשמים ולא ידע לומר אילו נכסים או חשבונות פרטיים יש להם. רוצה לומר, שלא הובאו בפני נתונים שיכולים ללמד על מצבם הכלכלי של מי מהנאשמים.

13. אשר לנסיבות ביצוע העבירות - עסקינן במבנה רחב היקף (כ-2,100 מ"ר), שנבנה מקונסטרוקציית פלדה מגולוונת ואסכורית ומשמש כמתחם בילוי וספורט, קרי, השימוש בו הוא שימוש מסחרי. כן יש ליתן את הדעת לכך שהמבנה הוקם בקרקע שיעודה חקלאי, קרי, השימוש נעשה בניגוד לתכניות שחלות על המקרקעין. הנאשמים אמנם פעלו בניסיונות להכשיר את המבנה, ברם ניסיונות אלה לא נשאו פרי והבניה טרם הוכשרה (טיעוני הצדדים לצד ענ/3).

כן יש לשקול את חלקו של כל אחד מהנאשמים בביצוע העבירות (הנאשם 1 מחזיק ומשתמש בפועל במקרקעין והרוח החיה מאחורי הקמת המתחם; הנאשמת 2 בעלים מכח הסכם מכר; והנאשם 5 המהנדס שתכנן את המתחם, הכין תכניות ביצוע ובדק את המתחם לאחר הקמתו).

אשר לטענת ב"כ הנאשמים 1-2 שלפיה משך שנים האזור שבו נבנה המתחם סובל מהזנחה קשה של קידום תכניות - נפסק בעבר כי הדרך הנכונה להתמודד עם המצוקה האמורה היא מיצוי הליכים מנהלים נגד הרשות המנהלית ככל שהאזור סבור שהרשות אינה ממלאת חובתה כחוק להסדרת נושא הבניה ביישובו, וברי כי אין ליתן לגיטימציה לקביעת עובדות בשטח תוך ביצוע עבירות (ע"פ (חיפה) 16174-02-10 סאמי בדר נ' מ"י הועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה נפתלי (11.3.10)). כן נפסק כי "בניה בלתי חוקית, גם במקום שיש בו קשיים לעניין היתר בניה, היא רתימת העגלה לפני הסוסים. אין לבעל נכס זכות מוקנית להיתר בניה בהיעדר תב"ע המאפשרת זאת" (רע"פ 3034/13



ישראל לוי נ' מדינת ישראל (5.5.13) והאסמכתאות (שם). בעניינו, הטענה אף אינה מתיישבת עם העובדה כי הוגשה תכנית כוללנית, כפי שניתן היה ללמוד מעדותו של עד ההגנה מר ענבוסקי ומהמסמך ענ/3.

14. בהתחשב במכלול הנתונים שהובאו לעיל, ומשלא הובאו בפני נתונים בנוגע למצבם הכלכלי של הנאשמים, אני בדעה כי מתחם הקנס ההולם את מעשיו של הנאשם 1 נע בין 150,000-300,000 ₪ מתחם הקנס ההולם את מעשיה של הנאשמת 2 נע בין 30,000-80,000 ₪ ואילו מתחם הקנס ההולם את מעשיו של הנאשם 5 נע בין 20,000-40,000 ₪.

נסיבות שאינן קשורות בביצוע העבירה

15. לזכות הנאשמים כולם יש לזקוף את העובדה כי אין לחובתם הרשעות קודמות. כן יש לשקול את נסיבותיהם האישיות של הנאשמים 1-2 כפי שנטענו בקצרה מפי הנאשם 1 ואת היותם תא משפחתי אחד. כן יש ליתן את הדעת לניסיונותיו של הנאשם 1 להכשיר את המתחם. אשר לנאשם 5, למעט גילו, לא הובאו בפני בית המשפט נסיבותיו האישיות.

אשר לטענה כי כתב האישום הוגש בחלוף שנים מהקמת המתחם - עיון מדוקדק בכתב האישום מעלה כי הוא הוגש בחלוף שנתיים מהקמת המתחם ובנסיבות, איני סבורה כי יש בכך משום שיהיו שמצדיק הקלה בעונשם של הנאשמים.

16. אשר לעתירת המאשימה לחייב את הנאשמים בשיעור של כפל שווי המתחם - סעיף 219 לחוק התכנון והבניה (בנוסחו טרם תיקון 116) מסמך את בית המשפט להטיל על מי שהורשע בעבירה בקשר לבניה הטעונה היתר, בנוסף על הקנס הקבוע בסעיף 204 לחוק או במקומו, חיוב בשיעור כפל שווי של המבנה שהוקם שלא כדין.

ברע"פ 1704/14 **דוד סדן נ' מדינת ישראל** (13.4.14) נקבע כי סעיף 219 לחוק התכנון והבניה מהווה תמריץ לנאשם לסלק את הבניה הבלתי חוקית בטרם יינתן גזר דין בעניינו, נועד למנוע התעשרות שלא כדין כתוצאה מביצוע עבירת בניה ומהווה סנקציה כלכלית למטרות גמול והרתעה מפני ביצוע עבירות בניה. בהיותה סנקציה כלכלית כבדת משקל, נקבע כי עליה להיעשות במקרים שנסבותיהם חמורות במידה שמצדיקה את הטלתה. החוק אינו מגדיר מהם אותם מקרים שבהם ראוי לנקוט בסנקציה של הטלת כפל שווי נוסף על הקנס או במקומו ובתי המשפט ניסו לקבוע אמות מידה למקרים בהם מוצדק לחייב את הנאשם בכפל שווי. כך למשל, בע"פ (מחוזי חי') 24261-02-10 **טלאל קחיזי נ' מדינת ישראל ועדה מקומית לתכנון ולבניה גבעת אלונים**, התייחס בית המשפט המחוזי לשיקולים המנחים את בית המשפט כאשר הוא מתבקש להפעיל סמכותו לפי סעיף 219 לחוק, ומבלי להתיימר לקבוע רשימה ממצה קבע:

"לא ניתן לקבוע רשימה סגורה של מקרים בהם יחוייב נאשם בתשלום קנס נוסף בשיעור של כפל שווי המבנה נשוא כתב אישום. עם זאת, ומאחר ומדובר בסכומים גבוהים במיוחד, הדעת נותנת כי ראוי לעשות שימוש בהוראת חוק זו, כאשר ההפרה של הוראות חוק התכנון והבניה היא הפרה חמורה בנסיבותיה. כך למשל, סבור אני שיש לעשות שימוש בענישה הקבועה בסעיף



219 לחוק התכנון והבניה, במקרים בהם מורשע נאשם בעבירה של אי קיום צו בהתאם להוראות סעיף 210 לחוק התכנון והבניה. כמו כן, ראוי לעשות שימוש באמצעי עונשי זה במקרים של בניה רחבת היקף, כאשר הבניה משמשת שימוש מסחרי, כל זאת כדי למנוע כדאיות כלכלית לבניה מסוג זה ללא היתר. על זאת יש להוסיף מקרים בהם מבוצעת הבניה בניגוד לצווים מנהליים ושיפוטיים או שמדובר בבניה במקום בו ידוע היה מלכתחילה כי לא ניתן יהיה לקבל אישורי בניה. כמו כן, ניתן להביא שיקולים לחומרא ובמסגרת זו גם את האפשרות לגזור קנס בהתאם להוראות סעיף 219 לחוק העונשין, וזאת כאשר נאשם מנהל את הדיון בבית המשפט באופן שמאריך את הדיון שלא לצורך, וזאת במקרים מתאימים וחריגים. כאמור, הרשימה אינה סגורה ועל בית המשפט יהיה לבחון כל מקרה לגופו על-פי אמות מידה אלו ובמקרים בהם נסיבותיו של המקרה חמורות במיוחד, ראוי לעשות שימוש בסעד העונשי החריג של גזירת קנס בשיעור של כפל שווי הבניה".

כן ראו ע"פ (חי') 1117/06 ועדה מקומית לתכנון ובניה גבעות אלונים נ' רביע (14.1.07); ע"פ (חי') 2701/07 ועדה מקומית לתכנון ובניה שפלת הגליל נ' שמא (24.2.08); וע"פ (נצ') 21194-07-10 פישל נ' ועדה מחוזית לתכנון ובניה מחוז צפון (7.4.11), שאליהם הפנה ב"כ המאשימה.

בעניינו, אין מחלוקת כי המצב התכנוני במקרקעין השתנה - הוגשה תכנית כוללנית של כפר קרע, שמכוחה ייעוד המקרקעין צפוי להשתנות והגם שהתכנית טרם קיבלה תוקף סטטוטורי מחייב, הרי לכשתאושר, ניתן יהיה להכשיר את המתחם. על כן, משקיים אופק תכנוני למתחם, מבלי להקל ראש בהיקף הבניה והשימוש המסחרי שנעשה בה, סבורה אני כי התכלית העומדת בבסיס הסנקציה - תמריץ הריסת הבניה הבלתי חוקית, אינה עומדת עוד כשיקול בכורה.

סוף דבר

לאחר ששקלתי את מכלול השיקולים שפורטו לעיל, בשים לב לחלקו של כל אחד מהנאשמים בביצוע העבירות, הריני גוזרת על הנאשמים את העונשים הבאים:

על הנאשם 1:

א. קנס בסך של 150,000 ₪.

הקנס ישולם ב-30 תשלומים חודשיים, שווים ורצופים החל מיום 4.4.21.

ב. כפל אגרת בניה בסך של 131,704 ₪.

ג. התחייבות בסך 50,000 ₪, להימנע מלבצע עבירה לפי סעיף 243 לחוק התכנון והבניה, כנוסחו לאחר תיקון מספר 116 - במשך שלוש שנים.



בית המשפט מסביר לנאשם את משמעות ההתחייבות ומזהירו כי אם יפר אותה, יחויב בתשלום סכום ההתחייבות, לרבות בתקופת מאסר, כפי שייקבע על ידי בית משפט.

ד. ניתן בזאת צו הריסה למבנה, לביצוע ע"י הנאשמים 1 ו- 2, אולם אני מורה על עיכוב ביצוע הצו עד ליום 7.8.21. לאחר המועד האמור תהא המאשימה רשאית לבצע את הצו, ללא מגבלת זמן, ולהיפרע מן הנאשמים 1 ו- 2 בגין הוצאותיה.

ה. ניתן בזאת צו איסור שימוש במבנה, אולם אני מורה על עיכוב ביצוע הצו עד ליום 7.6.21.

לשכת רישום המקרקעין תרשום הצווים בפנקסי רישום המקרקעין, אף אם המקרקעין אינם רשומים על שם הנאשמים.

על הנאשמת 2:

א. קנס בסך של 30,000 ₪.

הקנס ישולם ב-30 תשלומים חודשיים, שווים ורצופים החל מיום 4.4.21.

ב. התחייבות בסך 30,000 ₪, להימנע מלבצע עבירה לפי סעיף 243 לחוק התכנון והבניה, כנוסחו לאחר תיקון מספר 116 - במשך שלוש שנים.

בית המשפט מסביר לנאשמת את משמעות ההתחייבות ומזהירה כי אם תפר אותה, תחויב בתשלום סכום ההתחייבות, לרבות בתקופת מאסר, כפי שייקבע על ידי בית משפט.

על הנאשם 5:

א. קנס בסך של 25,000 ₪.

הקנס ישולם ב-10 תשלומים חודשיים, שווים ורצופים החל מיום 4.4.21.

הפקדונות שהפקיד הנאשם במסגרת צווי הבאה (4,500 ש"ח) יקוזזו על חשבון התשלום הראשון.

ב. חתימה על התחייבות בסך 35,000 ₪, להימנע מלבצע עבירה לפי סעיף 243 לחוק התכנון והבניה, כנוסחו לאחר תיקון מספר 116 - במשך שלוש שנים.

הנאשם יחתום על ההתחייבות במזכירות בית המשפט, עד ליום 21.2.21 ולא, ייאסר ל-20 ימים.



זכות ערעור תוך 45 יום.

ניתן היום, כ"ה שבט תשפ"א, 07 פברואר 2021, בנוכחות הצדדים.

הנאשם 1:

אני מבין את ההסבר שנתן לי בית המשפט בנוגע להתחייבות ומתחייב בסכום של 50,000 ₪ להימנע במשך שלוש שנים מלעבור עבירה לפי סעיף 243 לחוק התכנון והבניה.

הנאשמת 2:

אני מבינה את ההסבר שנתן לי בית המשפט בנוגע להתחייבות ומתחייבת בסכום של 30,000 ₪ להימנע במשך שלוש שנים מלעבור עבירה לפי סעיף 243 לחוק התכנון והבניה.