



בית משפט השלום בעכו

תפ"ב 15240-12-22 מדינת ישראל נ' רמאל

תיק חיצוני:

לפני כבוד השופטת בדריה חסן-חסנין

מאשימה מדינת ישראל

נגד

חוסין רמאל

נאשמים

העתק החלטה מפרוטוקול שניתנה בבית משפט מיום 18 דצמבר 2025, כ"ח כסלו תשפ"ו

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23

גזר דין

כנגד הנאשם הוגש ביום 7/12/22 כתב האישום המייחס לו עבירה של עבודה אסורה לפי סעיפים 203 + 243(א) ו-1(ג), (2)-(4) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

ביום 25.3.25 חזר בו הנאשם מכפירתו, הודה והורשע בעבירה שיוחסה לו.

עובדות כתב האישום

עסקין במקרקעין הידועים כגוש 18896, חלקה 49 נ.צ 753702/215157 (להלן: "המקרקעין"), בתחום מרחב התכנון המקומי של הועדה המחוזית לתכנון ובנייה - צפון (להלן: "הועדה"), שייעודם בהתאם לתכנית החלה עליהם, הינו חקלאי ונוף כפרי פתוח הוכרזו כקרקע חקלאית.

במועד שאינו ידוע למאשימה ולכל המאוחר בנובמבר 2017, ביצע הנאשם עבודה אסורה ללא היתר בנייה כדין כדלקמן:

**** בכל מקרה, הנוסח המחייב הוא זה שבהחלטה החתומה על ידי השופט



בית משפט השלום בעכו

תפ"ב 15240-12-22 מדינת ישראל נ' רמאל

תיק חיצוני:

1
2 בניה של מבנה קשיח בעל שתי קומות ומרתף, העשוי בלוקים ובטון, בגודל של כ-700 מ"ר, וזאת
3 ללא היתר בניה כדין
4
5 בניה של בריכת שחיה בסמוך למבנה המתואר לעיל בשטח של כ-60 מ"ר.
6
7 גדר בטון מסביב למבנה המתואר לעיל בשטח של כ-70 מטרים.
8
9
10
11 ב"כ המאשימה ביקש לקבוע מתחם ענישה הנע בין 300,000 ₪ ל-450,000 ₪, וטען כי המחוקק
12 העניק הגנה יתרה למספר סוגי מקרקעין וביניהם קרקע חקלאית מוכרזת וקבע קנס כפול בגין
13 עבירה של עבודה אסורה במקרקעין מוגנים והפנה לפסיקה רלוונטית.
14
15
16
17 בסופו של יום, ביקש ב"כ המאשימה להטיל על הנאשם קנס בחלקו העליון של מתחם הנע בין
18 300,000 ₪ ל-450,000 ₪, מאסר על תנאי, צו הריסה, שיכנס לתוקפו תוך 30 יום ממועד מתן גזר
19 הדין, צו איסור שימוש שייכנס לתוקפו תוך 30 יום ממתן גזר הדין והתחייבות משמעותית.
20
21
22
23 ב"כ המאשימה הדגיש את חשיבות המאבק בעבירות תכנון ובניה ואת הצורך בענישה מרתיעה
24 מתוך כוונה להפוך את העבירות הללו ללא כדאיות מבחינה כלכלית. נטען, כי הערכים המוגנים
25 שנפגעו הם שמירה על הטבע, שמירה על תכליות התכנון והבניה ועל מדיניות התכנון, קיום שלטון
26 החוק, כיבוד הדין ויישומו, כאשר מידת הפגיעה בערכים במקרה בענייננו הינה גבוהה בשל היקף
27 העבודה והעובדה כי מדובר בקרקע חקלאית מוכרזת.
28
29
30
31 ב"כ המאשימה הבהיר, כי הקנס המנהלי שהושת תחילה על הנאשם בוטל והוגש בענייניו כתב
32 האישום דן בציינו, כי העבירה נשוא כתב האישום החלה לפני התיקון בחקיקה.
33

**** בכל מקרה, הנוסח המחייב הוא זה שבהחלטה החתומה על ידי השופט



בית משפט השלום בעכו

תפ"ב 15240-12-22 מדינת ישראל נ' רמאל

תיק חיצוני:

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33

ב"כ המאשימה הוסיף טען, כי בהתאם לפסיקה יש צורך לשוויון בין הקנס המוטל בהליכים פליליים רגילים לבין הקנסות המנהליים ויש להחמיר את הענישה באפיק הפלילי. נטען, כי אילו היה מוטל על הנאשם קנס מנהלי, סכום הקנס היה עומד על 300,000 ₪ ואם הנאשם היה מבקש להישפט ובסופו של דבר היה מורשע, היתה המאשימה עותרת למתחם שנע בין 300,000 ₪ ל-450,000 ₪. ב"כ המאשימה טען עוד, כי לאור הפגיעה הקשה בערכים המוגנים, יש לקבוע את עונשו של הנאשם בחלקו העליון של המתחם. נטען, כי הנאשם לא הרס את המבנה, לא השיב המצב לקדמותו ולא הראה כי ישנם נסיבות מיוחדות המצדיקות סטייה מהמתחם.

ב"כ הנאשם טען, כי אין להחיל בעניינו של הנאשם את מתווה הענישה שעליו נסמכה המאשימה ואין להשוות לקנסות מנהליים או להתאים אליהם את הענישה הפלילית כיוון שבעניינו הקנס המנהלי שהוטל בשעתו בוטל והוגש כתב אישום פלילי רגיל, ללא זיקה להליכים במסגרתם מבקש נאשם להישפט בשל הטלת קנס מנהלי; כך, לשיטתו, אין הוראות חוק העבירות המנהליות חל בעניינו. נטען עוד, כי דרישה להעתקה מכנית של סכומים שנקבעו כקנסות מנהליים אינה מתיישבת עוד עם תיקון 113 לחוק העונשין.

ב"כ הנאשם הוסיף וטען, כי הבנייה נשוא כתב האישום הופסקה בסמוך לתחילת חודש נובמבר 2017 והמבנה עומד מאז במצב שלד, ללא שימוש וללא הפקת טובת הנאה כלשהי; כך שלגישתו, השוואת הענישה לקנסות המנהליים שנקבעו רק לאחר מכן, תיצור ענישה רטרואקטיבית מחמירה ופסולה.

עוד טען ב"כ הנאשם, כי פעולות הבנייה שביסוד כתב האישום בוצעו והופסקו באיבם עוד בנובמבר 2017 ומתצלומי האוויר העדכניים, שהוגשו ניתן ללמוד בבירור כי באזור כולו עשרות מבנים בשלבי בנייה שונים. בנוסף, צורף מכתב מטעם הרשות המקומית בדבר קידום מהלך סטטוטורי רחב לשינוי ייעוד והסדרה כוללת של האזור. ב"כ הנאשם הוסיף, כי מדובר בנתון משמעותי המשפיע ישירות על מידת אשם ומידת הפגיעה בערך המוגן. נטען, כי המבנה אינו פעיל, אינו בשימוש, ללא הפקת רווחים ולא קיימת פגיעה תכנונית ממשית.

**** בכל מקרה, הנוסח המחייב הוא זה שבהחלטה החתומה על ידי השופט



בית משפט השלום בעכו

תפ"ב 15240-12-22 מדינת ישראל נ' רמאל

תיק חיצוני:

1

2

3 לטענת ב"כ הנאשם, מדיניות הענישה הנהוגה במקרים דומים של שלד "לא פעיל", חלוף זמן ניכר
4 והעדר שימוש, נוטה לקביעת מתחמים מתונים, תוך הימנעות מרכיבי מאסר או קנס יומי,
5 ולעיתים אף הטלת קנס מתחשב.

6

7

8

9 ב"כ הנאשם ביקש להתחשב בנסיבותיו האישיות, הכלכליות והבריאותיות של הנאשם וציין, כי
10 מדובר בנאשם בן 74, שמצוי בהליכי חדלות פירעון, מתקיים מקצבת ביטוח לאומי ומטפל באשתו
11 שהינה נכה; ב"כ הנאשם טען, כי מצבו של הנאשם כפי שעולה מאסופת המסמכים הרפואיים,
12 הפסיכיאטריים העדכניים מצדיק הקלה משמעותית בעונשו וביקש למקמו בתחתית מתחם
13 הענישה. נטען עוד, כי הנאשם הודה ושיתף פעולה כאשר חלוף הזמן ממועד ביצוע העבירה גם הם
14 שיקולים לקולא במסגרת עקרונות ההלימה והמידתיות.

15

16

17

18 במכלול הנסיבות, סבר ב"כ הנאשם, כי עניינו של הנאשם מצוי בגבולו התחתון של כל מתחם
19 ענישה אפשרי ומכאן שיש להימנע מהטלת מאסר, לרבות מאסר על תנאי, להימנע מהטלת קנס
20 יומי או רכיבי ענישה מותנים שאינם מידתיים בנסיבות המקרה ולקבוע, אם בכלל, רכיב כספי
21 מתון וסמלי בצירוף התחייבות תוך פריסת הרכיב הכספי לפרקי זמן משמעותיים בשיעור שאינו
22 עולה על 500 ₪ לחודש, וזאת בהתאמה ליכולתו המוגבלת של הנאשם והליכי חדלות הפירעון בהן
23 הוא שרוי.

24

25

מתחם העונש ההולם

26

27

28

29

30 כידוע, העיקרון המנחה בקביעת העונש הוא עיקרון ההלימה, דהיינו, קיומו של יחס הולם בין
31 חומרת מעשה העבירה בנסיבותיו ומידת אשמו של הנאשם, ובין סוג ומידת העונש שיוטל עליו.
32 בית המשפט מצווה לקבוע מתחם עונש הולם למעשה העבירה בהתאם לעיקרון המנחה, תוך
33 התחשבות בערך החברתי שנפגע ובמידת הפגיעה בו, במדיניות הענישה הנהוגת ובנסיבות
הקשורות בביצוע העבירה.

**** בכל מקרה, הנוסח המחייב הוא זה שבהחלטה התנומה על ידי השופט



בית משפט השלום בעכו

תפ"ב 15240-12-22 מדינת ישראל נ' רמאל

תיק חיצוני:

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

הערכים המוגנים שבבסיס העבירה דגן הן שמירה על הסדר הציבורי והגנה על שלטון החוק. דיני התכנון והבניה נועדו, בין היתר, לשמר את איכות החיים של הציבור, על מנת שלצד הבנוי יהיו ערכי נוף, על מנת שהבנוי עצמו יהיה אסתטי ועל מנת שלצד העסקים יהיו אזורי מגורים שקטים שבהם נעים לחיות.

תופעת השימוש האסור במקרקעין שיעודם חקלאי הולכת ומתרחבת. בתי המשפט עמדו על הצורך להחמיר בענישה בגין עבירות אלו, ולחייב בקנסות הולמים. כפי שנקבע ברע"פ 2330/09 נוסטרדמוס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה (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 השתת 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. בנסיבות אלו, לא מצאתי פגם בעונש שהושת של המבקשות".

בענייננו, מעיון בנסיבות העבירות עולה, כי מידת הפגיעה בערך המוגן היא בינונית. במעשיו פגע הנאשם בסדר הציבורי ובשלטון החוק. הנאשם ביצע עבודות אסורות ושימוש אסור בקרקע חקלאית, ובכך פגע באופיים החקלאי של המקרקעין ובערכי הגנת הסביבה והשמירה על משאבי הטבע. כמו כן, יש לשקול את היקפן הגדול באופן יחסי של העבירות (שטח כולל של כ-700 מ"ר) והעובדה כי השלד עדיין עומד על תילו. יחד עם זאת, מדובר בשלד שעומד שומם משנת 2017, כך שלא ניתן לייחס במקרה זה כל הטבה ותועלת כלכלית לנאשם מהבניה. כמו כן, בהתאם לתצלומי האוויר שהוגשו, בסמוך למבנה נושא כתב האישום, קיימת בנייה נוספת ודומה, כי קיים ניסיון להביא להכשרת הקרקע למגורים.

**** בכל מקרה, הנוסח המחייב הוא זה שבהחלטה החתומה על ידי השופט



בית משפט השלום בעכו

תפ"ב 15240-12-22 מדינת ישראל נ' רמאל

תיק חיצוני:

1
2
3
4 הצדדים טענו ארוכות בנוגע לנפקותה של קביעת בית המשפט העליון ב- "רע"פ 6621/23 מדינת
5 ישראל נגד גרין ואח' (7.4.25)"; אבהיר, כי גם אם קיימים פערים בענישה בין מסלול האכיפה
6 המנהלי למסלול האכיפה הפלילי, לא ניתן לקבוע באופן גורף, במסגרת ההליך הפלילי, בשל
7 מהותו ובמיוחד לאור תיקון 113, גובה קנס אחיד כקנס מנהלי. סבורני, כי הקביעה של בית
8 המשפט העליון, לפיה הדרך הראויה להגיע לשוויון המיוחל בענישה בין שני המסלולים, היא
9 דווקא להחמיר את הענישה באפיק הפלילי יכולה לבוא לידי ביטוי במסגרת בחינת מדיניות
10 הענישה הנוהגת בלבד.
11
12
13
14 עוד חשוב לציין, כי בענייננו ההליך לא החל בשל בקשת הנאשם להישפט לאחר שהוטל עליו קנס
15 מנהלי, אלא מדובר בהליך שהחל ביוזמת המאשימה, בהגשת כתב אישום פלילי. עובדה חשובה
16 נוספת במסגרת השיקולים שיש לקחת בחשבון בעת גזירת דינו של הנאשם בפניי הוא כי העבירות
17 נשוא כתב אישום זה נעברו קודם לתיקון 116 לחוק התכנון והבניה.
18
19
20
21 באשר למדיניות הענישה הנוהגת, כפי שפורט במסגרת פרק טיעוני הצדדים לעונש, אסקור להלן
22 מספר פסקי דין המבטאים את מדיניות הענישה הנוהגת במקרים דומים, ממנה, בין היתר, יש
23 להקיש ולקבוע את מתחם העונש ההולם בענייננו:
24
25
26
27 רע"פ 6621/23 מדינת ישראל נ' גרין (7.4.25). בית המשפט העליון קבע, בין השאר, שיש להחמיר
28 את מדיניות הענישה בהליכים שהחלו באפיק הפלילי, כדי להתאימה לענישה המוטלת באפיק
29 המנהלי.
30
31
32
33 עפ"א (מחוזי חיפה) 38653-06-23 מדינת ישראל נ' עאמר (15.9.24) – הנאשם הקים, ללא היתר

**** בכל מקרה, הנוסח המחייב הוא זה שבהחלטה החתומה על ידי השופט



בית משפט השלום בעכו

תפ"ב 15240-12-22 מדינת ישראל נ' רמאל

תיק חיצוני:

- 1 כדן, מבנה עשוי בלוקים ובטון, בן שתי קומות בשטח של כ- 180 מ"ר, וקיר אבנים באורך של כ-
 2 100 מ"ר, בגובה של כ-5 מ"ר, כלומר בשטח כולל של 280 מ"ר. על מקרקעין שייעודם קרקע
 3 חקלאית מוכרזת בעלת ייעוד כשמורת טבע. בית המשפט השית על הנאשם קנס בסך 90,000 ₪,
 4 חתימה על התחייבות בסך של 90,000 ₪ וצו להריסת הבניה.
- 5
 6
 7
 8 עפ"א 54538-03-24 (מחוזי חיפה) מדינת ישראל נגד סלמאן קבלאן (20.6.24) המשיב החל לבנות
 9 בית מגורים בשטח של 270 מ"ר ללא היתר בניה בקרקע המוכרזת לחקלאות. בית משפט קמא
 10 קבע קנס בסך 60,000 ₪. הערעור התקבל והושת על הנאשם קנס בסכום של 250,000 ₪ .
- 11
 12
 13
 14 עפ"א (מחוזי חיפה) 45595-08-21 הוועדה המרחבית לתכנון ובניה "שפלת הגליל" נ' אדיב דעאס
 15 (5.1.22) המשיב ביצע עבודות לבניית מבנה מגורים בן 4 קומות בשטח כולל של כ- 520 מ"ר
 16 והבניה בוצעה על מקרקעין שהינם קרקע חקלאית מוכרז. בית משפט קמא קבע, כי המשיב יחויב
 17 בקנס בסכום של 100,000 ₪. הערעור התקבל והמשיב חויב בקנס בסך של 140,000 ₪ בגין עבירת
 18 הבניה והשימוש בשטח של כ-520 מ"ר במקרקעין שהינם בייעוד חקלאי.
- 19
 20
 21
 22 עפ"א 29747-03-19 (מחוזי חיפה) וועדה מקומית לתכנון ובניה שפלת הגליל נ' אבו רומי (5/6/19),
 23 המשיב חויב בקנס בסך 90,000 ₪ בגין בניה של 483 מ"ר, ללא היתר, תוך שלא מילא אחר
 24 הוראות צו הפסקת עבודות, המדובר היה בקרקע שטרם נתקבלה לגביה תכנית מפורטת, אולם לא
 25 היה מדובר בקרקע שייעודה חקלאי ושאינן צפי לשינוי ייעוד.
- 26
 27
 28
 29 אשר לנסיבות הקשורות בביצוע העבירה (סעיף 40ט לחוק העונשין) ; הנאשם ביצע עבודות
 30 אסורות ושימוש אסור בקרקע חקלאית, ובכך פגע באופיים החקלאי של המקרקעין ובערכי הגנת
 31 הסביבה והשמירה על משאבי הטבע. כמו כן, יש לשקול את היקפן הגדול באופן יחסי של העבירות
 32 (שטח כולל של כ-700 מ"ר) והעובדה כי השלד עדיין עומד על תילו. יחד עם זאת, מדובר בשלד
 33 שעומד שומם כבר משנת 2017, כך שאין במקרה זה כל הטבה ותועלת כלכלית שנבעה לנאשם

**** בכל מקרה, הנוסח המחייב הוא זה שבהחלטה החתומה על ידי השופט



בית משפט השלום בעכו

תפ"ב 15240-12-22 מדינת ישראל נ' רמאל

תיק חיצוני:

1 מהבניה. כמו כן, בהתאם לתצלומי האוויר שהוגשו, בסמוך למבנה נושא כתב האישום, קיימת
 2 בנייה נוספת ועולה ממכתב הרשות המקומית כי יש ניסיון להביא להכשרת הקרקע למגורים.
 3
 4
 5
 6 בהתחשב במכלול הנסיבות שמניתי לעיל הקשורות לביצוע העבירה, חומרת העבירה, והערכים
 7 החברתיים שנפגעו כתוצאה מביצועה ולאחר שעמדתי על מדיניות הענישה הנהוגה בנסיבות
 8 דומות, אני קובעת, כי מתחם הענישה הראוי, בנסיבות המקרה דנן, הוא קנס הנע בין 100,000-
 9 300,000 ₪, זאת לצד עונשים נלווים.

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

העונש המתאים

20

21

22

23 בגזירת העונש המתאים לנאשם, רשאי בית המשפט להתחשב בנסיבות שאינן קשורות בביצוע
 24 העבירה ולתת להן משקל, ובלבד שהעונש לא יחרוג ממתחם העונש ההולם.

25

26

27

28 עסקינן בנאשם בן 74, שהודה במיוחס לו, והביע חרטה על מעשיו. כמו כן, יש לתת את הדעת לכך
 29 שהנאשם נמצא בהליכי חדלות פירעון ומתקיים מקצבת ביטוח לאומי. ובהתחשב בכך, שהנאשם
 30 סובל מבעיות רפואיות מורכבות, וכך גם אשתו. גם חלוף הזמן ממועד ביצוע העבירה והעובדה כי
 31 המבנה נותר משנת 2017 במצב שלד ללא המשך עבודה אסורה. נסיבה לקולא נוספת, היא העובדה
 32 שהנאשם לא הפיק כל טובת הנאה כלכלית מביצוע העבירה שכן המבנה נותר במצב שלד ובמקרה
 33 זה עצם ביצוע העבירה הטיל על הנאשם נטל כלכלי.

**** בכל מקרה, הנוסח המחייב הוא זה שבהחלטה החתומה על ידי השופט



בית משפט השלום בעכו

תפ"ב 15240-12-22 מדינת ישראל נ' רמאל

תיק חיצוני:

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33

לאחר שנתתי דעתי לכלל הנסיבות שאינן קשורות בביצוע העבירה הגעתי לכלל מסקנה, כי יש למקם את הנאשם בחלקו התחתון של מתחם העונש ההולם וליתן צו הריסה ואיסור על המבנה והתחייבות.

סוף דבר

בהינתן האמור לעיל, אני גוזרת על הנאשם את העונשים הבאים:

א. קנס בסך 100,000 ₪. הקנס ישולם ב- 50 תשלומים, חודשיים, שווים ורצופים בסך של 2,000 ₪ כל תשלום החל מיום 1/3/26 ובכל 1 לחודש עוקב.

אי עמידה באחד התשלומים תביא לפירעון מידי של יתרת הקנס.

ב. אני מצווה על הנאשם להרוס את הבניה נשוא כתב האישום ואוסרת עליו להשתמש בה. צווים אלה יבוצעו תוך 6 חודשים מהיום אלא אם יקבל עד אז היתר כדין. תירשם הערת אזהרה בפנקסי המקרקעין. באחריות המאשימה לבצע את הרישום.

ג. הנאשם יתחייב בסכום של 50,000 ₪ למשך שנתיים שלא יעבור עבירות לפי הוראות חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

**** בכל מקרה, הנוסח המחייב הוא זה שבהחלטה החתומה על ידי השופט



בית משפט השלום בעכו

תפ"ב 15240-12-22 מדינת ישראל נ' רמאל

תיק חיצוני:

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13

זכות ערעור תוך 45 יום לבית המשפט המחוזי.

הערתך החלטה

**** בכל מקרה, הנוסח המחייב הוא זה שבהחלטה החתומה על ידי השופט