



## עפ"א 54538/03/24 - מדינת ישראל נגד סלמאן קבלאן בעצמו

20.6.2024

בית המשפט המחוזי בחיפה  
עפ"א 54538-03-24  
מדינת ישראל נ' סלמאן קבלאן  
לפני יצחק כהן, שופט עמית

המערכת

מדינת ישראל  
ע"י ב"כ עו"ד גב' עפרה אורנשטיין

נגד

סלמאן קבלאן

המשיב

בעצמו

### פסק דין

#### א. ההליך

1. ערעור על גזר דין שניתן בבית משפט השלום בעכו (כב' השופטת הגב' בדריה חסן חסניין) בתאריך 6.2.2024 בתיק תפ"ב 11731-03-22.

#### ב. כתב האישום

2. נגד המשיב הוגש כתב אישום, אשר במהלך הדיון תוקן בהסכמת הצדדים, והמשיב הודה בעובדות המפורטות בו.

3. על פי כתב האישום המתוקן, בסמוך לחודש יולי 2020 המשיב החל לבנות בית מגורים בשטח של 270 מ"ר ללא היתר בניה. הבניה נעשתה במקרקעין המזוהים כחלקות 35 ו-36 בגוש 19504, והמצויות מערבית לשוב בית ג'אן (שם מתגורר המערער). על המקרקעין חלות מספר תכניות, כמפורט להלן:

(א) על פי הכרזת המועצה הארצית לתכנון ולבניה משנת 1971, המקרקעין מוגדרים כ"קרקע חקלאית".

(ב) על פי תכנית תמ"א 35, המקרקעין נמצאים בתחום שימור משאבי מים, ורגישות נופית סביבתית.

(ג) על פי תכנית תמ"מ 9/2 ותכנית ג/400, יעוד המקרקעין הוא "שמורת טבע".

(ד) על פי תכנית כוללנית ג/20099 יעוד המקרקעין הוא בניה למגורים.

4. נטען בכתב האישום, כי בתאריך 20.8.2020, כאשר הבניה הייתה מצויה בשלב היסודות, הוצא צו הריסה מנהלי למבנה שנבנה על ידי המשיב במקרקעין, והצו הודבק במקרקעין באותו יום. בתאריך 19.10.2020 הודיע מפקח מטעם המערערת למשיב, כי בחודש אוגוסט 2020 ניתן צו הריסה, ובתחילת ינואר 2021 נמסרה למשיב החלטת בית המשפט לפיה תוקפו של הצו הוארך. בתאריך 3.1.2021 ניתן נגד המשיב צו מינהלי להפסקת העבודות, אך העבודות לא הופסקו, ובתאריך 22.4.2021 נוצקה תקרת המבנה.

אציין, כי על פי תמונות שצורפו לחוות דעת השמאי מ' זייד, המבנה מצוי כעת בשלב של שלד.

5. על רקע העובדות המפורטות בכתב האישום, המשיב הואשם בביצוע העבירות הבאות:

(א) ביצוע עבודה אסורה במקרקעין, עבירה לפי סעיף 243(א) בצירוף סעיפים קטנים (ג)(3)(4) ו-(5) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.

(ב) אי קיון צו, עבירה לפי סעיף 246 לחוק התכנון והבניה.

### **ג. הטלת קנס מינהלי**

6. בתאריך 28.9.2021, קודם להגשת כתב האישום, היחידה הארצית לאכיפת דיני התכנון והבניה, הטילה על המשיב לשלם קנס מינהלי בסכום כולל של 350,000 ₪. מתוך סכום זה, קנס מינהלי בסך 300,000 ₪ הוטל בגין העבודות האסורות שבוצעו, והיקפן (270 מ"ר), וקנס נוסף בסך 50,000 ₪, בגין אי קיום הצו שנמסר למשיב. המשיב ביקש להישפט, ובעקבות בקשתו, הוגש כתב האישום.

### **ד. ההליך לפני בית משפט קמא**

7. בפתח הדיון בבית משפט קמא המשיב טען להגנה מן הצדק, ולאכיפה בררנית. טענותיו אלה נדחו, ולאחר מכן תוקן כתב האישום (כמפורט לעיל) והמשיב הודה בעובדות המפורטות בו, והורשע על פי הודאתו.

בטיעוניה לעונש עמדה באת כוח המערערת על חומרת העבירות והיקפן, ולעניין גובה הקנס, טענה כי מתחם עונש הקנס ההולם נע בין 300,000 ₪ ל- 600,000 ₪, וכן עתרה לצו איסור שימוש במבנה שנבנה וצו להריסתו.

לעומת טענות באת כוח המערערת, טען בא כוחו של המשיב, כי אין לראות את העבירה בחומרה, שכן הבניה נעשתה בעקבות מצוקה אליה נקלע המשיב, והיא נעשתה על קרקע פרטית המיועדת לבניה למגורים. בא כוחו של המשיב עמד על כך, שלמרות שעל המקרקעין חלה תוכנית כוללנית, המייעדת את הקרקע לבניה למגורים, רשויות התכנון אינן מקדמות תכנית זאת, וכן פרט את נסיבותיו האישיות של המשיב ואת מצוקת הדיור של משפחתו.

8. בגזר הדין שניתן, השית בית המשפט על המשיב את העונשים הבאים:

- (א) קנס בסך 60,000 ₪, לתשלום ב- 36 תשלומים.
- (ב) חתימה על התחייבות להימנע מביצוע עבירות בעתיד.
- (ג) צו להריסת הבניה, אותו על המערער לבצע עד לתאריך 1.2.2025.
- (ד) צו איסור שימוש במבנה החל ממועד מתן גזר הדין.

## ה. תמצית טענות הצדדים בערעור

9. באת כוח המערערת טענה, כי שגה בית המשפט בכך שהטיל על המשיב קנס נמוך באופן משמעותי מהקנס המינהלי שהוטל עליו לפי תקנות התכנון והבניה (קנס מינהלי בתכנון ובניה), תשע"ח - 2018. לטענת באת כוח המערערת, על פי סעיף 14 לחוק העבירות המינהליות, תשמ"ו - 1985, משהורשע המשיב, לאחר שביקש להישפט, היה על בית המשפט להטיל על הנאשם קנס גבוה מסכום הקנס המנהלי שהושת עליו. באת כוח המערערת הוסיפה, כי סעיף 14 הנזכר מאפשר הטלת קנס נמוך מהקנס המנהלי, אך זאת אך ורק כאשר מתקיימות נסיבות מיוחדות ויוצאות דופן, אשר אינן מתקיימות בעניינו של המשיב. לטענת באת כוח המערערת, המשיב יכול היה לחסוך את הטלת הקנס המנהלי אם היה מפסיק את הבניה כאשר קיבל את צו ההריסה המנהלי, והורס את אשר בנה עד לאותו שלב, ואולם, המשיב תחת להפסיק את הבניה ולהרוס את הבניה, שבאותה עת הייתה בשלב היסודות, בחר להתעלם מצו ההריסה והמשיך בבניה, ואף יצק את גג המבנה.

עוד הוסיפה באת כוח המערערת וציינה, כי המשיב אינו אדם שהוראות הדין אינן ידועות לו, שכן תקופה מסוימת שימש כחבר במועצה המקומית, הוא הנדסאי בניין במקצועו, והחליט להתחיל בבניה זמן קצר

לאחר אישור התכנית הכוללנית החלה באזור. לטענת באת הכוח המערערת, המשיב ניהל הליך משפטי מיותר, כדי לקבל הפחתה משמעותית מהקנס המנהלי, הפחתה שכלל לא הגיעה לו.

10. המשיב טען, כי החל לבנות את בית המגורים משום שנקלע למצוקת דיור, וזאת לאחר שהמתין זמן רב משום שלא רצה להיות עבריין בניה. לטענתו, המבנה שהחל בבנייתו, נבנה על חלק מהקרקע שיוחד לו בהסכם חלוקה בינו ובין יורשי סבו המנוח (הרשום עדיין כבעל המקרקעין), והבניה שביצע, לא תפריע לכל תכנון עתידי. המשיב ציין, כי הודה בכתב האישום, הוא נשוי ואב לשלושה ילדים, ובמקצועו הוא אכן הנדסאי בניה עצמאי, המעניק שירותי פיקוח בניה ללקוחותיו.

## א. דין

11. באת כוח המערערת טענה בבית משפט קמא, כי מתחם עונש הקנס ההולם נע בין 300,000 ₪ ל- 600,000 ₪. בית משפט קמא, לאחר שעמד על חומרת העבירה שבוצעה על ידי המשיב, וסקר את מדיניות הענישה, הגיע למסקנה כי מתחם עונש הקנס ההולם נע בין 50,000 ₪ עד 180,000 ₪. עם כל הכבוד, הנני סבור, כי בית המשפט הנכבד טעה.

על המערער הוטל קנס מנהלי. אכן, מדובר בקנס מנהלי בסכום גבוה, אך הסכום הגבוה נגזר משטח המבנה שנבנה ללא היתר ומכך שהמשיב לא הפסיק את עבודות הבניה לאחר שקיבל את צו ההריסה המנהלי. הנאשם בחר להישפט, אך לאחר שנדחו טענותיו המקדמיות להגנה מן הצדק ואכיפה בררנית, הודה בעבירות שיוחסו לו בכתב האישום.

12. על פי סעיף 14 לחוק העבירות המנהליות, ומכיוון שהקנס הוא למעשה העונש היחידי שהוטל על המשיב, היה על בית המשפט לגזור על המשיב קנס בסכום שלא יפחת מסכום הקנס המנהלי, שהרי גם בית המשפט חייב לקיים את הוראות החוק. במילים אחרות, לכאורה, הרף התחתון של מתחם עונש הקנס ההולם, היה אמור להיות 350,000 ₪, אם כי, בענייננו טענה באת כוח המערערת, כי הרף התחתון של מתחם עונש הקנס ההולם הוא 300,000 ₪.

בית משפט קמא סבר, שהמשיב זכאי "להתחשבות מסויימת", אך מקובלת עלי טענת באת כוח המערערת, כי הקנס שהוטל על המשיב, מבטא הפחתה מאוד משמעותית מסכום הקנס המנהלי, וההפחתה שנעשתה היא הרבה מעבר ל-"התחשבות מסויימת".

13. לחובת המשיב יש להביא בחשבון את היקף הבניה, את אי הציות לצו ההריסה המנהלי ואת המחשבה

הפלילית, שכן מדובר באדם שתחום הבניה אינו זר לו, ולא יהיה זה נועז להניח, שידע שאינו רשאי לבנות בית מגורים בקרקע שעדיין מוגדרת כקרקע חקלאית, וללא היתר בניה. לזכות הנאשם יש להביא בחשבון את נסיבותיו האישיות, מוכן אני להוסיף ולהניח, שמשפחת המשיב נקלעה למצוקת דיור, ואולם, עם כל הכבוד, אדם במקצועו ובמעמדו של המשיב, לא היה רשאי להניח שהוא זכאי לפתור את המצוקה, ככל שהייתה קיימת, בבניית בית מגורים ללא היתר בניה.

14. בהינתן שערכאת הערעור אינה ממצה את העונש, ולאחר ששקלתי את טענות הצדדים ואת כל הנסיבות הצריכות לעניין, וכדי שלא לקפח את זכותו של המשיב ל"התחשבות מסויימת", כפי שקבע בית משפט קמא, הנני מחליט לקבל את הערעור ולתקן את פסק דינו של בית משפט קמא, במובן זה שהקנס שהושת על הנאשם יעמוד על סכום של 250,000 (מאתיים וחמישים) אלף ₪ (במקום 60,000 ₪), וסכום זה ישולם ב- 50 (חמישים) תשלומים. לא ישולם הקנס, יאסר המשיב למשך 10 (עשרה) חודשים.

שאר הוראות גזר הדין תעמודנה על כנן.

## ז. סוף דבר

### 15. אשר על כל האמור לעיל, הנני מחליט כדלקמן:

(א) הנני מקבל את הערעור והנני מתקן את סכום הקנס שהושת על המשיב בבית משפט קמא, במובן זה, שהקנס שהושת על המשיב יעמוד על סכום של 250,000 (מאתיים וחמישים אלף) ₪ (במקום 60,000 ₪) או 10 (עשרה) חודשי מאסר תמורתו.

(ב) הקנס האמור ישולם על ידי המשיב ב- 50 תשלומים שווים ורצופים, בסך 5,000 (חמשת אלפים) ₪ כל אחד, והראשון להם יחול לא יאוחר מתאריך 5.7.2024, והיתר לא יאוחר מכל 5 בחודש שלאחר מכן. ככל שהמשיב שילם תשלומים כלשהם על פי גזר הדין שניתן בבית משפט קמא, ינוכו הסכומים ששילם מסכום הקנס שעליו לשלם על פי האמור בסעיף קטן (א) שלעיל.

(ג) כל יתר פרטי גזר הדין שניתן בבית משפט קמא (חתימה על התחייבות, הריסת הבניה עד לתאריך 1.2.2025, איסור השימוש במבנה, ורישום הערת אזהרה) יעמדו על כנם.

**ניתן היום, י"ד סיוון תשפ"ד, 20 יוני 2024, בהעדר הצדדים.**