



עפ"א (חיפה) 36851-03-24 - כמאל נבואני נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה גליל מרכזי

מקרקעין - תכנון ובניה - היתר

מקרקעין - תכנון ובניה - צו הריסה

מקרקעין - תכנון ובניה - שימוש חורג

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פליליים

עפ"א 36851-03-24 נבואני נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה גליל מרכזי
תיק חיצוני:

לפני כבוד השופט איל באומגרט

כמאל נבואני ע"י ב"כ עוה"ד שלומי בלומנפלד

המערער
נגד

ועדה מקומית לתכנון ובנייה גליל מרכזי ע"י
ב"כ עוה"ד ויסאם פארס

המשיבה

פסק דין

1. לפניי ערעור על פסק דינו של בית משפט השלום בעכו, מיום 20.7.23 (כב' השופט עמית רוזינס).
הערעור מופנה כלפי הכרעת הדין וגזר הדין.

האישום:

2. נגד הנאשם הוגש, לבית משפט קמא, כתב אישום המייחס לו עבירות של עבודה אסורה במקרקעין
ללא היתר, עבירה בניגוד לסעיף 243(ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "**החוק**")
וכן עבירה של שימוש אסור במקרקעין, עבירה בניגוד לסעיף 243(ה) לחוק.



על פי כתב האישום, בתקופה הצריכה לעניין, היה הנאשם אחד הבעלים של המקרקעין הידועים כגוש 18444 חלקה 38 (להלן: "**המקרקעין**"). עוד נטען בכתב האישום, כי הנאשם החזיק בהיתר בניה שמספרו 20160176 (להלן: "**היתר בניה**") והוא המשתמש ומחזיק בפועל של המקרקעין.

נוסף על כך, נטען בכתב האישום שייעוד המקרקעין הוא מגורים, בתי ספר, גני ילדים וחנויות מזון.

3. לטענת המשיבה, עד ליום 24.10.17 ביצע הנאשם במקרקעין ובניגוד להיתר הבניה, עבודות בניה ושימוש חורג במקרקעין, ללא היתר ותוך סטייה מהיתר הבניה שניתן. עוד טענה המאשימה, שהחל מיום 25.10.17 ביצע הנאשם עבודות אסורות ועשה שימוש במקרקעין, תוך סטייה מהיתר הבניה.

על פי הנטען בכתב האישום, במועדים הצריכים לעניין, ביצע הנאשם במקרקעין עבודות בניה ושימוש חורג במקרקעין, בסטייה ניכרת מהיתר הבניה בכך שהתחיל בניית שלד בניין מקומת מרתף וקומת קרקע בשלב שלד. קומת המרתף היא בשטח של כ- 600 מ"ר ומיועדת לתעסוקה ולא לחניה. כך גם נטען בכתב האישום, שהבנייה בקומת הקרקע היא למסחר ובשטח של 600 מ"ר, במקום קומת משרדים. נוסף על כך, נטען בכתב האישום שהנאשם לא בנה ממ"ד.

המענה לכתב האישום:

4. בישיבת המענה, טען הנאשם שאינו יודע איזו בנייה בוצעה במקרקעין. עם זאת, הודה הנאשם שהוא מחזיק בהיתר בנייה, הגם שכפר במספר היתר הבניה וכפר בתוכן היתר הבניה. עוד כפר הנאשם בטענה, לפיה ביצע את הבנייה המיוחסת בכתב האישום. כמו כן, כפר הנאשם בטענה שהוא הבעלים של המקרקעין או כי הוא עושה בהם כל שימוש.

פסק הדין:

5. בהכרעת דין מנומקת, נקבע שהנאשם מיקד את טענותיו בשאלת זיהוי המקרקעין ובזיקתו אליהם. משכך, התמקדה הכרעת הדין בשאלות שהנאשם גדר אותן כמחלוקת.

6. בכל הנוגע לסוגיית זיהוי המקרקעין, ביסס בית משפט קמא את ממצאיו העובדתיים, לפיהם המקרקעין זהו כנדרש, על עדות עד המאשימה, מפקח הבניה מר זועבי (להלן: "**זועבי**"). כעולה מהכרעת הדין, זועבי איתר וזיהה את המקרקעין על סמך ניסיונו רב השנים באזור וכן בהסתמך על ביקור במקרקעין שערך, עובר להוצאת היתר הבניה. נוסף על כך, וידא זועבי, את זיהוי המקרקעין, באמצעות מערכת GPS ומערכת ייעודית לזיהוי קואורדינטות, הנקראת GIS. בעזרת מערכות אלו, בנוסף לידע האישי שלו, איתר זועבי את מספר הגוש והחלקה וכן את ייעוד המקרקעין.



כמו כן, העיד זועבי שזיהה את המקרקעין בהסתמך על ממצאים שאותרו ובהם: מבנים בסמוך, עצים ונקודות ציון נוספות.

זועבי העיד שנוכח ניסיונו הרב בשטח, באותו אזור, הוא מכיר את רוב הגושים והחלקות, כמעט בעל פה והסיוע במערכות GPS ו-GIS נעשה בבחינת למעלה מהצורך.

7. בית משפט קמא, קבע, כי ניתן לבסס את זיהוי המקרקעין על סמך ניסיונו של זועבי, היכרותו את השטח, תסריט תוכנית מתאר והצלבת מידע עם תצ"א המצוי במשרדי הוודעה המקומית לתכנון ובנייה. כלומר, ניתן לבסס ממצא עובדתי לעניין מיקום וזיהוי המקרקעין אף ללא התבססות על מערכת ה-GIS.

בית משפט קמא, מצא את זועבי כעד אמין וחסר פניות שניסיונו עתיר שנים. כמו כן, דחה בית משפט קמא את טענת המערער, לפיה עדות זועבי כיצד זיהה את המקרקעין, היא עדות כבושה. בית משפט קמא, הפנה לכך שזועבי, כתב בדוחות הפעולה שערך בזמן אמת, כיצד פעל לזיהוי המקרקעין. עוד ציין בית משפט קמא, כי זועבי הרחיב ופירט, כיצד איתר וזיהה את המקרקעין בתשובות לשאלות הרבות שנשאל בחקירה הנגדית.

על כן, נקבע שהמקרקעין זהו ברמת ההוכחה הנדרשת בהליך פלילי.

8. באשר לזיקת הנאשם למקרקעין, הפנה בית המשפט לדו"ח הפעולה של זועבי (ת/11), אשר הגיע למקרקעין וזיהה שם את הנאשם באמצעות תעודת זהות ולאחר עיון בבקשה להיתר הבנייה שהייתה עמו בשעת הביקור במקום. כמו כן, כעולה מת/11 הנאשם קשר עצמו למקרקעין שעה שאמר לזועבי, שבכוונתו לרכוש את החלקה הסמוכה על מנת להכשיר את הבנייה.

עוד הסתמך בית משפט קמא על ת/15 שהוא דו"ח פעולה של שיחה נוספת בין הנאשם וזועבי. גם שם קשר עצמו הנאשם למקרקעין.

9. זאת ועוד, בית משפט קמא, הפנה לעדות עו"ד נבואני, אשר העיד שהנאשם חתם על תסריט חלוקה (ת/10), כאחד מהבעלים. נוסף על כך, העיד עו"ד נבואני שאבי הנאשם, מי שרכש את המקרקעין, נתן הסכמתו בכתב, לכך שהמערער יקבל היתר בנייה (ת/9א).

10. במצטבר לכל אלה, הזכיר בית משפט קמא העובדה שהנאשם בחר שלא להעיד.

11. משכך הורשע הנאשם במיוחס לו.



12. בגזר הדין, נקבע שמאחר והבנייה מיועדת למסחר ונוכח הערכים המוגנים שנפגעו, הסכנה בבנייה לא חוקית ועשיית דין עצמי למטרת בצע כסף, יש להשית על הנאשם העונשים הבאים:

מאסר על תנאי למשך ארבעה חודשים, למשך שלוש שנים והתנאי שהמערער לא יבצע בתוך התקופה האמורה עבירות בניגוד לפרק י' לחוק.

קנס בסך של 500,000 ₪.

תשלום כפל אגרה בסך של 78,240 ₪.

חתימה על התחייבות כספית על סך של 200,000 ₪ להימנע מביצוע עבירות לפי פרק י' לחוק.

הריסת הבנייה בתוך 90 יום.

טענות המערער:

13. בטיעוניו רחבי ההיקף ממאן הנאשם להשלים עם הכרעת הדין ושב על טענתיו.

14. בכל הנוגע לזיהוי המקרקעין- לשיטת הנאשם, לא די בהיכרותו האישית של זועבי את השטח. לטענת הנאשם, זועבי מאשר זאת בעדותו, שכן זה העיד שפעל לאיתור קואורדינטות באמצעות מכשיר ה-GPS וכן עשה שימוש ב-GIS. כלומר, זיהוי המקרקעין נעשה באמצעות מערכות GIS ו-GPS ולא על סמך ידיעתו האישית של זועבי.

כמו כן, כופר הנאשם בידיעתו האישית של זועבי.

15. הנאשם מרחיב וטוען, שאיתור הקואורדינטות לא נעשה בהתאם לדיני הראיות, שכן לא הוגש אישור בדבר תקינות מערכות ה-GPS ו-GIS. כלומר, לא הוכחו אמינות ותקינות העזרים בהם עשה זועבי שימוש.

16. כמו כן, שב המערער וטען, שעדות זועבי, לפיה עשה שימוש בידיעתו האישית בכל הנוגע לזיהוי המקרקעין מהווה עדות כבושה. לטענת המערער, העיד זועבי שהוא מדגיש בחקירתו את סוגיית ניסיונו האישי, מאחר והוא למוד ניסיון מקו החקירה של בא המערער, המנסה לערער את אמינות מערכות ה-GPS ו-GIS.

עוד טען המערער, שלא עולה מהמסמכים שערך זועבי בזמן אמת, שהוא זיהה את המקרקעין בהסתמך על ידיעותיו האישיות.



17. לעניין זיקתו למקרקעין, טען המערער, כי עדי המשיבה העידו שהם פעלו במקרקעין עבור אדם אחר ולא עבורו. בסוגיה זו מפנה המערער לעדות המתכנן קווקאס, אשר הכחיש שחתם בשם המערער על הבקשה להיתר הבנייה. עוד מפנה המערער לתשובת קווקאס בחקירה הראשית, במסגרתה העיד שהכין את התוכנית עבור אדם אחר שנכח באולם בית המשפט ואותו אחר, הוא הבעלים של המקרקעין.

18. בטיעוניו בעל פה, חזר בא כוח המערער ארוכות על הנטען בערעור עצמו.

תשובת המשיבה:

19. מרבית הערעור אם לא כולו נסב על ממצאי עובדה של הערכאה המבררת ובאלו אין זה מדרכה של ערכאת הערעור להתערב.

20. עוד טוענת המשיבה, ששתיקת הנאשם, אשר בחר שלא להעיד, מחזקת את ראיותיה.

21. באשר לזיהוי המקרקעין, מבקשת המשיבה לאמץ את קביעת בית משפט קמא, אשר התרשם באופן בלתי אמצעי מזועבי ומצא אותו עד מהימן, בעל ניסיון רב המכיר את האזור מתוקף עבודתו. עוד מבקשת המשיבה, לאמץ את קביעת בית משפט קמא, לפיה אין כל חובה להוכיח שהעבירות בוצעו בנקודת הציון המדויקת הנטענת ובלבד שהוכח שאלה בוצעו במקרקעין מושא האישום.

המבקשת מדגישה, שקביעת בית משפט קמא לעניין זיהוי המקרקעין, אינה מבוססת על ממצאי מערכות ה-GPS ו-GIS אלא על מארג הראיות כולו שהונח לפניו.

22. בטיעוניו בעל פה, הבהיר בא כוח המשיבה, שעדות זועבי אינה מהווה עדות כבושה שכן הוא שב על שכתב בדוחות הפעולה והשיב לשאלות הסנגור.

23. בכל הנוגע לזיקת הנאשם למקרקעין, סבורה המשיבה, שאין להתערב בממצאי בית משפט קמא ומפנה לראיות שהוגשו מטעמה.

לאחר עיון בטיעוני הצדדים, הן אלה שבעל פה הן אלה שבכתב, בראיות שהוגשו בערכאה קמא ופסק הדין מושא הערעור, מוחלט שדין הערעור דחיה. אלו הם הנימוקים:

24. הלכה היא, שכלל שערכאת הערעור אינה מתערבת בממצאי עובדה ומהימנות שנקבעו על ידי הערכאה הדיונית. הטעם לכך נעוץ בעובדה שהערכאה המבררת התרשמה באופן בלתי אמצעי מהעדים שהעידו לפניה. ראו לעניין זה לדוגמה ע"פ 2276/23 **שאמי נ' מדינת ישראל** (נבו)



(11.9.2024).

משכך, אין מקום להתערב בממצאי העובדה וקביעת מהימנותו של זועבי, בכל הנוגע לניסיונו רב השנים, היכרותו האישית עם האזור בו הוא עובד כמפקח. כן אין להתערב בקביעה שעדות זועבי נמצאה עקבית ואמינה.

25. עיון בעדות זועבי מעלה, שזיהוי המקרקעין על ידו נעשה בהסתמך על ניסיונו רב השנים באזור מושא כתב האישום ובשילוב עם מערכות ה-GPS ו-GIS. באף שלב לא עולה מעדות זועבי שהוא עשה שימוש בלעדי באותן מערכות לצורך זיהוי המקרקעין. ההיפך הוא הנכון. עולה מעדות זועבי, שהוא מכיר היטב את האזור והשימוש באותן מערכות היווה כלי עזר בלבד לאימות ידיעותיו.

עוד העיד זועבי, שלאחר שאיתר את המקרקעין בדק ומצא את ההיתר שניתן לבנייה. זהו היתר הבנייה מושא כתב האישום.

26. מקום שעסקין במפקח עתיר ניסיון, כמו זועבי, אשר בית משפט קמא התרשם מעדותו הארוכה, אין מקום להתערב בקביעה העובדתית, לפיה הערכאה קמא קבעה שזיהוי המקרקעין בוצע כראוי. צדק בית משפט קמא שאין כל צורך בזיהוי המיקום המדויק לפי נקודת ציון. די בכך שהוכח שהבנייה מבוצעת במקרקעין מושא כתב האישום.

27. זאת ועוד, בכל הנוגע לשימוש במערכות ה-GPS ו-GIS לצורך זיהוי המקרקעין חלה חזקת תקינות המעשה המנהלי. יש לדחות את טענות המערער, לפיהן על מערכות אלה חלות אותן הוראות כפי שחלות על המדינה שעה שהיא מבקשת להוכיח, באמצעות מערכת הינשוף, נהיגה בשכרות. אין הנדון דומה לראיה. שעה שהמדינה מבקשת להוכיח נהיגה בשכרות מהווה פלט הינשוף אחת מהראיות לביסוס אשמת הנאשם שם. במקרים כגון דא, ממצאי מערכות ה-GPS ו-GIS אינן הבסיס להרשעה. מערכות אלה, במקרה מושא פסק דין זה, סייעו לזועבי, בבחינת למעלה מהצורך, לזהות את המקרקעין. יודגש, זיהוי המקרקעין נעשה על ידי זועבי בהסתמך על ניסיונו האישי רב השנים.

ראו לעניין זה עפ"א (מחוזי חיפה) 51842-09-16 זיאן נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה גליל מרכזי עכו (נבו 27.11.2016). בעניין זיאן נקבע:

"איני רואה פסול בהסתמכותו של מר זועבי - מעבר להיכרותו את השטח - גם על מכשיר הג'י.פי.אס. סבורני שאמינות מכשיר זה, כיום, אינה דורשת הוכחה בכל תיק ותיק ואף אם קיימת סטייה של מספר מטרים לכאן או לכאן, אין הדבר מעלה או מוריד בענייננו". (ההדגשות במקור)

28. יתרה מזאת, המערער קשר עצמו, יותר מפעם אחת, למקרקעין ולבניה. ראו לעניין זה ת/11 ו- עמוד 6



ת/15 שהם דוחות פעולה של זועבי. מאותם דוחות פעולה עולה, שזועבי זיהה את המערער כמי ששמו מצוין כמבקש היתר הבניה ת/16. מהמוצגים ת/11 ו- ת/15 עולה שהמערער מאשר את זיקתו למקרקעין ולבנייה מושא כתב האישום. עוד עולה מאותם מסמכים, שהמערער מודע לכך שהבנייה נעשית ללא היתר בנייה והוא מנסה לפעול להכשרתה בדרכים שונות.

29. דהיינו, המשיבה הניחה ראיות למכביר לעניין זיהוי המקרקעין, לא רק באמצעות זועבי אלא הודאותיו והודעותיו של המערער לפני זועבי, כפי שעולה מהמוצגים ת/11 ו- ת/15.

על כן, קביעת בית משפט קמא לעין זיהוי המקרקעין מבוססת על תצרף הראיות שהונח לפניו. יש לקבוע שאותו תצרף מקים את רף ההוכחה הנדרש בדין הפלילי לשם הוכחת זיהוי המקרקעין.

30. אין אלא לדחות את טענות המערער, לפיהן עדות זועבי מהווה עדות כבושה. מדוחות הפעולה עולה, שזועבי עשה שימוש בדיעתו האישית בצירוף המערכות האמורות. כלומר, זועבי לא חידש דבר. ההרחבה בעדות זועבי לעניין ידיעתו האישית, לא באה אלא כמענה לחקירתו הנגדית הארוכה.

31. כך גם יש לדחות את טענות המערער, לפיהן לא הוכחה זיקתו למקרקעין כבעלים או כמי שעושה בהם שימוש או לבנייה עצמה. ראו לעניין זה את תשריט החלוקה ת/10 עליו חתום המערער. עוד ראו את עדות עו"ד נבואני, אשר העיד שטיפל ברכישת המקרקעין עבור אבי המערער. כך גם אישור עו"ד נבואני את חתימת המערער על גבי תשריט החלוקה ת/10 הקושר את המערער למקרקעין.

יתרה מזאת ראו את ת/9א המהווה תצהיר אבי המערער, מי שהיה בעל הזכויות הרשום של המקרקעין. כעולה מת/9א מאשר האב למערער לפעול לצורך הוצאת היתר בנייה.

32. כך גם יש לשלול את טענת המערער, לפיה היתר הבנייה לא הוצא עבורו ובשמו. אין בעדות קווקאס, עורך הבקשה להיתר, כי הוא ערך אותה עבור אחר, כדי לסייע למערער. ראו לעניין זה ת/11 ו- ת/15, שהם דוחות פעולה מטעם זועבי. כעולה מאותם דוחות קושר עצמו המערער בקשר עבות להיתר הבנייה.

33. לכל אלה אין אלא להוסיף את העובדה שהמערער בחר שלא להעיד. סעיף 162(א) לחוק סדר הדין הפלילי [נוסח משולב], תשמ"ב - 1982 קובע:

"הימנעות הנאשם מהעיד עשויה לשמש חיזוק למשקל הראיות של התביעה וכן סיוע לראיות התביעה במקום שדרוש להן סיוע, אך לא תשמש סיוע לצורך סעיף 11 לחוק לתיקון הראיות (הגנת ילדים), תשט"ו-1955 או לצורך סעיף 20(ד) לחוק הליכי חקירה והעדה של אנשים עם מוגבלות."



בענייננו, בחר המערער שלא להעיד לפני הערכאה קמא. זהו שטר ושובר בצדו. כלומר, מקום בו המערער בחר שלא להעיד, יש בכך כדי לחזק את ראיות המשיבה. כך במקרה הנדון, שתיקת הנאשם חיזקה את ראיות המשיבה בכל הנוגע לזיהוי המקרקעין וזיקתו אליהם.

34. התוצאה היא שהערעור על הכרעת נדחה.

הערעור על גזר הדין:

35. המערער מלין בעיקר על גובה הקנס שהועמד על סך של 500,000 ₪, זאת בהינתן קביעת בית משפט קמא לעניין היקף הבנייה בניגוד להיתר ומטרתה המסחרית. כמו כן, מפנה המערער לשורה של גזרי דין, אשר לטעמו יש בהם כדי ללמדנו שבית משפט קמא החמיר עמו באופן המצדיק את התערבות ערכאת הערעור.

36. המשיבה מבקשת להותיר את גזר הדין על כנו ומפנה למקרים אחרים המלמדים שעונשו של המערער מדוד.

37. יש לדחות את טיעוני הנאשם גם בעניין גזר הדין. די לעיין בת/11 כדי ללמדנו שהבנייה הנרחבת בניגוד לדין נעשתה לצורך מטרה מסחרית ובצע כסף.

קיימת חומרה יתרה בביצוע עבירות בניגוד לחוק, קל וחומר שעה שאלה נעשות למטרת רווח. על בית המשפט לתת יד למיגור התופעה. חלק מהמאבק בתופעת הבנייה הבלתי חוקית מחייב ענישה כלכלית מחמירה, מה גם שמהמערער כלל לא הביע חרטה ולא פעל להכשרת הבנייה. ראו לדוגמה רע"פ 9239/12 **אבו עראר נ' מדינת ישראל** (נבו 2.1.2013).

זאת ועוד, התנהלות כגון זו המערער, יש בה משום קריאת תיגר על שלטון החוק והסדר הציבורי. ראו רע"פ 4544/13 **ניסים נ' מדינת ישראל** (נבו 15.10.13).

38. במקרה דנן, היקף הבנייה לצרכים מסחריים, בניגוד לחוק הוא מרשים ומהווה עשיית דין עצמי, תוך הפגנת זלזול בוטה במחוקק ובסדר הציבורי. עם כל הכבוד, לאסמכתאות אליהן הפנה המערער, אין ללמוד מהן לענייננו.

בהינתן היקף הבנייה בניגוד לדין של המערער, העובדה שלא הביע חרטה, לא הכשיר את הבניה ולא פעל להריסתה, התוצאה היא שגזר הדין משקף היטב את העונש המתאים.

אשר על כן, הערעור על גזר הדין, נדחה.



39. המורם מן המקובץ הוא, שהערעור נדחה במלואו.

ניתן היום, י"ג אלול תשפ"ד, 16 ספטמבר 2024,
בהעדר הצדדים.