



## עפ"א 30575/03/24 - מדינת ישראל נגד מדינת ישראלע"י ב"כ עו"ד ויסאם פארס

בית המשפט המחוזי בחיפה

17.4.2024

עפ"א 30575-03-24 מדינת ישראל נ' חוות צנובר בע"מ  
עפ"א 32754-03-24 חוות צנובר בע"מ נ' מדינת ישראל  
לפני יצחק כהן, שופט עמית

עפ"א 30575-03-24:

מדינת ישראל  
ע"י ב"כ עו"ד ויסאם פארס  
נגד  
חוות צנובר בע"מ  
המערערת

ע"י ב"כ עו"ד עידו ואראם  
המשיבה

עפ"א 32754-03-24:

1. חוות צנובר בע"מ  
2. גיורא מגיד  
ע"י ב"כ עו"ד רועי ואראם  
נגד  
מדינת ישראל  
הערערים

ע"י ב"כ עו"ד ויסאם פארס  
המשיבה

### פסק דין

#### א. ההליך

- שני ערעורים לפני, שהדיון בהם אוחד. שני הערעורים מתייחסים לגזר דין, שניתן נגד המערערים בתיק עפ"א 32574-03-24 (ולהלן - "הנאשמים", "הנאשמת" ו"הנאשם", לפי ההקשר) בבית משפט השלום בחיפה (כב' השופט **מר זיו אריאלי**), בתיק מס' עמ"א 15976-09-17 בתאריך 29.1.2024.
- בערעור המערערת בעפ"א 30575-03-24 (מדינת ישראל, ולהלן - "המאשימה"), מערערת המאשימה על קולת הקנס שהוטל על הנאשמת (קנס בסך 1 ₪) ולעומתה, הנאשמים בערעורם (עפ"א 32754-03-24) מערערים על גובה הקנס שהוטל על הנאשם מס' 2 (150,000 ₪).

## ב. ההליך בבית משפט קמא

3. נגד הנאשמים (ואנשים נוספים שאינם צדדים בהליך שלפני) הוגש כתב אישום. נטען בכתב האישום, כי הנאשמת ניהלה גן אירועים בשטח 27,580 מ"ר, בשטח השיפוט של הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה בחיפה, באזור "חוות דמון", במקרקעין המזוהים כחלקה 1 בגוש 11777. תושבי האזור בוודאי זוכרים, כי בעבר התנהלה במקום מסעדה מפורסמת בשם "פיין קלאב". הנאשמים אינם בעלי הקרקע, כי אם מי ששכרו את הקרקע מבעליה לצורך ניהול גן האירועים.
4. הקרקע עליה התנהל גן האירועים מוגדרת כקרקע חקלאית, ולפיכך, העבירות שיוחסו לנאשמת הן עבירות של שימוש חורג במקרקעין ושימוש במקרקעין בסטייה מתכנית, עבירות לפי סעיפים 204(א) ו-204(ב) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965. כלפי הנאשם נטען, כי הוא שימש כמנהלה של הנאשמת, וככזה הוא נושא באחריות פלילית לפי סעיף 254(ב) לחוק.
5. למעשה, בתשובתם לכתב האישום בישיבת ההקראה שהתקיימה בתאריך 13.2.2019, הודו הנאשמים בעבירות המיוחסות להם, אם כי חלקו על השטח בו נקבה המאשימה כשטחו של גן האירועים. בסופו של יום אכן נמצא, כי השטח בו נעשה שימוש לצורך גן האירועים, היה שטח של 902 מ"ר בלבד (וראו הפסקה השנייה לסעיף 1 לגזר הדין).
6. בגזר הדין קבע בית משפט קמא, כי בנסיבות העניין, מתחם עונש הקנס ההולם הוא בין 100,000 ₪ ל- 500,000 ₪ (סעיף 23 לגזר הדין), ועוד קבע, כי לא מצא שיקולים "המצדיקים סטייה ממתחם העונש ההולם, בין אם לקולא ובין אם לחומרא" (סעיף 24 לגזר הדין). בסיפא לגזר הדין קבע בית המשפט, שעל הנאשמים לשלם הקנסות הבאים:
  - (א) על הנאשמת הוטל קנס בסך 1 (אחד) ₪. בית המשפט נימק קנס זה "בהיעדר נתונים בדבר מצבה הכלכלי של החברה ומשלא הובאה כל אינדיקציה לכך שמדובר בחברה פעילה". מאליו מובן, שבהטלת קנס בסך 1 ₪, סטה בית המשפט סטייה משמעותית ממתחם העונש שקבע, וזאת חרף קביעתו, כי לא מצא שיקולים המצדיקים סטייה ממתחם העונש, לקולא או לחומרא.
  - (ב) על הנאשם הוטל קנס בסך 150,000 (מאה וחמישים אלף) ₪ או 12 (שניים עשר) חודשי מאסר תמורתו. בית המשפט הורה, כי הקנס ישולם ב-15 תשלומים שווים ורצופים בסך 10,000 ₪ כל תשלום, ועוד הורה, כי אם תשלום מהתשלומים לא ישולם במועדו, מכל סיבה שהיא, תעמוד מלוא יתרת הקנס הלא משולם לפירעון מיידי.

בנוסף חייב בית המשפט את הנאשמים לשלם למאשימה את האגרות שהיה עליהם לשלם אילו השימוש במקום היה כדון, בסך 60,199 ₪, ואת בתוך 30 ימים מתאריך גזר הדין.

### ג. תמצית טענות באי כוח הצדדים

7. המאשימה טוענת בערעורה, כי שגה בית המשפט בכך שהטיל על הנאשמת קנס בסך 1 ₪ בלבד, שכן בכך סטה ממתחם עונש הקנס ההולם שקבע, בלא שהייתה סיבה לעשות זאת. לטענת בא כוח המאשימה, לפני בית המשפט לא הונחו נתונים המצביעים על מצבה הכספי של הנאשמת ועל יכולת הפירעון שלה, ואם היה מקום להתחשב במצבה הכספי של הנאשמת, כי אז הנטל להוכיח את מצבה, היה מוטל על הנאשמים. לטענת בא כוח המאשימה, הנאשמת רשומה במרשם החברות כחברה פעילה (ונסח מתאים הוגש לפעי בקשתי), ולטענת בא כוח המאשימה, הקנס שהוטל על הנאשמת מעניק פרס לעברייני בניה, והוא נטול כל אפקט הרתעתי. בא כוח המאשימה הוסיף וציין, כי על פי הראיות שהונחו לפני בית משפט קמא, הנאשמת ניהלה את גן האירועים משך כ- 15 שנים (משנת 2002 ועד לשנת 2017), והפיקה הכנסות בסכום של כ- 2 עד 2.5 מיליון ₪ לשנה.

8. בא כוח הנאשמים סבור, שאין להתערב בקנס שהוטל על הנאשמת, שכן היא אינה פעילה. עם זאת, לדעת בא כוח הנאשמים, יש מקום להתערב בקנס שהוטל על הנאשם, ולהפחיתו באופן משמעותי. כמו כן טען בא כוח הנאשמים, שהמאשימה לא הוכיחה את גובה אגרות הבניה, ומשכך, לא היה מקום שבית המשפט יחייב את הנאשמים לשלמן.

בכל הנוגע לנאשמת, הגיש בא כוח הנאשמים במהלך הדיון אישור של רואה חשבון מתאריך 2.4.2024, ולפיו "על פי דו"ח המס לשנת 2022, לחברה הפסדים של מעל 1 מיליון ₪ לצרכי מס שהחברה הגישה", וכן נרשם באישור זה, כי על פי דו"ח לא מבוקר לשנת 2023, "לחברה יוותרו הפסדים בסדר גודל דומה".

בכל הנוגע לנאשם, טען בא כוח הנאשמים, כי הקנס שהוטל על הנאשם אינו מביא בחשבון את העובדה שהנאשם נטל אחריות כבר בתחילת ההליך, הפסיק את השימוש במקרקעין לאחר הגשת כתב האישום, אך נאלץ לנהל את ההליך עד תום משום שהמאשימה נקבה בשטח לא נכון של גן האירועים. עוד טען בא כוח הנאשמים, כי בית המשפט לא התחשב בנסיבותיו האישיות של הנאשם, והן, גילו (74 שנים), מצבו הבריאותי, נכותו, עזרתו לזולת, והעובדה כי הוא מתקיים כיום מקצבת אזרח ותיק וקצבת נכות המשולמות לו. כמו כן ציין בא כוח הנאשמים, כי במהלך שנת 2015, ניסה הנאשם לקבל היתר מתאים מועדת התכנון, אך הבקשה שהוגשה בעניין זה נדחתה.

עוד, בהתייחסו לאגרת הבניה שהנאשמים חוייבו בתשלומה, ציין בא כוח הנאשמים, שסכום האגרה לא הוכח לבית המשפט, ומשכך, לא היה מקום לחייב את הנאשמים לשלמה.

9. בית משפט קמא קבע, כי מתחם עונש הקנס ההולם הוא בין 100,000 ש"ל ל- 500,000 ₪, ונראה שבאי כוח הצדדים אינם חולקים על קביעה זו. סקירת הפסיקה מלמדת, שאכן, כפי שבית משפט קמא קבע, "קיים מנעד רחב של ענישה בעבירות מסוג זה", ואסקור מספר פסקי דין:

(א) ברע"פ 1417/12 **אחוזת הברון נ' מדינת ישראל** (24.6.2012), הורשעו החברה ומנהלה בעבירות של בניה ללא היתר, וכן בעבירה של שימוש ללא היתר במקרקעין, ובעבירה של אי קיום צו שיפוטי. הנאשמים ניהלו במקרה זה גן אירועים בשטח של כ- 700 מ"ר וחניה בשטח של 8,700 מ"ר. בבית משפט השלום נדונה החברה לתשלום קנס בסך 2,000,000 ₪ והמנהל נדון לתשלום קנס בסך 1,000,000 ₪. בעקבות ערעור הופחת הקנס שהוטל על המנהל והועמד על סך 750,000 ₪. בקשת רשות ערעור שהמנהל הגיש לבית המשפט העליון נדחתה.

(ב) בתיק ת"פ (שלום חיפה) 23249-12-17 **מדינת ישראל נ' עבד אל-חאלים** (7.7.2022), הורשע הנאשם בשורה של עבירות, הנוגעות לגן אירועים בשטח של כ- 700 מ"ר אותו ניהל בקרקע חקלאית. הנאשם במקרה זה, הגיש לרשויות התכנון בקשה להקמת מבנים חקלאיים (ובהם דיר צאן ומחסן חקלאי), כאשר בפועל התכוון להקים את גן האירועים. הנאשם הורשע אפוא בעבירות של בניה ללא היתר, שימוש במקרקעין ללא היתר, בניה בסטייה מתוכנית, מסירת מידע כוזב ואי קיום צו הפסקה שיפוטי. בית משפט השלום דן את הנאשם לתשלום קנס בסך 400,000 (ארבע מאות אלף) ₪, וערעור שהוגש על הכרעת הדין וגזר הדין נדחה (ע"פ (מחוזי חיפה) 10863-09-22 **עבד אל-חאלים נ' מדינת ישראל** (10.10.2022)).

(ג) ברע"פ 4380/12 **מנשה אבי נ' מדינת ישראל** (12.7.2012), נדון עניינם של חברה ומנהלה, שהורשעו בניהול גן אירועים בקרקע חקלאית. העבירות בהן הורשעו הנאשמים היו שימוש במקרקעין ללא היתר, ביצוע עבודות בניה ללא היתר, ניהול עסק ללא רישיון, ואי קיום צו הפסקה שיפוטי. בית משפט השלום השית על החברה קנס בסך 30,000 ₪, ועל המנהל השית קנס בסך 90,000 ₪. בעקבות ערעור שהוגש על ידי המדינה, הועמד הקנס שהושת על מנהל החברה על סך 220,000 ₪, והקנס שהוטל על החברה הועמד על סך 100,000 ₪. בית המשפט המחוזי לא מצא מקום להתחשב לקולא בכך שהנאשם עשה ניסיון לשנות את ייעוד הקרקע. בקשת רשות ערעור שהוגשה לבית המשפט העליון נדחתה.

(ד) בתיק עפ"א (מחוזי חיפה) 22505-11-19 **חדיד נ' מדינת ישראל** (10.02.2020), נדון ערעור של נאשם שהורשע בניהול גן אירועים בשטח של כ- 400 מ"ר בשטח גן לאומי. בית משפט השלום דן את המערער לתשלום קנס בסך 50,000 ₪, בעקבות הערעור הופחת הסכום והועמד על סך 30,000 ₪.

(ה) בתיק תו"ב (בית משפט שלום בעכו) 43079-09-12 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעת אלונים נ' זעורר (27.02.2019), הנאשמים - אב ובנו - הורשעו בבניה ללא היתר בניה, שימוש במקרקעין ללא היתר ואי קיום צו הפסקה שיפוטי. הנאשמים במקרה זה בנו בקרקע חקלאית סככה בשטח של כ- 226 מ"ר, וגדר בטון באורך של כ- 200 מ' ובגובה של 0.5 מ' ועליה גדר רשת, והשתמשו במבנה שבנו כבית קפה לעישון נרגילות. בית משפט השלום דן את הנאשמים לתשלום קנסות בסך ₪ 40,000 ו- ₪ 80,000.

על רקע הפסיקה שסקרתי לעיל, הנני סבור שאין מקום להתערב במתחם עונש הקנס ההולם שנקבע על ידי בית משפט קמא.

10. משנקבע מתחם העונש, מצופה מבית המשפט לגזור את העונש בתוך מתחם העונש ההולם. בית המשפט מוסמך לסטות ממתחם העונש ההולם שנקבע בהתקיים התנאים הקבועים בסעיף 40 לחוק העונשין, תשל"ח - 1977, והם שיקולי שיקומו של הנאשם. כמו כן, ובהתאם לסעיף 40 לחוק העונשין, בקביעת מתחם עונש הקנס ההולם, על בית המשפט להתחשב במצבו הכלכלי של הנאשם.

11. בכל הנוגע לנאשמת, בית המשפט הטיל עליה לשלם תשלום קנס בסך 1 ₪, אך צודק בא כוח המאשימה, כי לא הייתה לפני בית המשפט כל ראייה המלמדת על מצבה הכלכלי של החברה. יתרה מזאת, גם באישור רואה החשבון, שהוגש במהלך הדיון שהתקיים לפני, אין ללמד על מצבה הכלכלי של הנאשמת. מוכן אני להניח, שאין לחלוק על הצהרת רואה החשבון, כי בשנת 2022 היו לחברה הפסדים בסך 1 מיליון ₪ "לצרכי מס", וכי בשנת 2023 תרשום החברה הפסדים בסדר גודל דומה. ואולם, אישור רואה החשבון אינו מלמד דבר על נכסיה של החברה, הונה וזכויותיה, וכן אינו מעיד על הפעילות המתנהלת על ידה, פעילות המניבה הפסדים. יתרה מזאת, הפסדי החברה כשלעצמם, הם בעלי ערך כספי לבעלי מניותיה, אם יחליטו למכור את החברה.

כידוע, לענישה מספר מטרות, והאחת מהן היא הרתעת הרבים. בהטלת קנס בסך 1 ₪ על מי שביצעה שבמשך כ- 15 שנים ניהלה גן אירועים שלא כדין אין כל הרתעה. יתרה מזאת, הקנס שהוטל אף אינו מקיים את העיקרון המנחה בענישה, והוא "קיומו של יחס הולם בין חומרת מעשה העבירה בנסיבותיו ומידת אשמו של הנאשם ובין סוג ומידת העונש המוטל עליו", כפי שנקבע בסעיף 40 לחוק העונשין, תשל"ז - 1977.

על כן, בנוגע לנאשמת לא היה מקום שבית המשפט יחרוג ממתחם העונש ההולם שנקבע על ידו.

12. בהתחשב בתקופה בה ניהלה הנאשמת את גן האירועים, כ- 15 שנים, בשטח גן האירועים, ובהכנסות שהפיקה במהלך התקופה בה גן האירועים פעל, הנני סבור, כי מבלי למצות את הדין עם הנאשמת, יש

להטיל על הנאשמת לשלם קנס בסך 200,000 (מאתיים אלף) ₪, וזאת חלף הקנס בסך 1 ₪ שנקבע על ידי בית משפט קמא.

13. באשר לנאשם, נטען, כי יש מקום להתערב בגובה הקנס שהוטל עליו, ולהפחיתו במידה משמעותית, בשל גילו של הנאשם, הודאתו בעבירות שיוחסו לו בתחילת ההליך (למעט שטח גן האירועים), מצבו הבריאותי, מצבו הכספי, שירותו בצה"ל ונכותו בעקבות השירות, עזרתו לזולת, ניסיונו לקבל היתר לשימוש במקרקעין, והפסקת השימוש בפועל עם מתן צו בית המשפט המורה לו לעשות כן (כאילו שניתן היה לנהוג אחרת). לכאורה, ולאור הפסיקה שסקרתי לעיל, אין מקום להתערב בגובה הקנס שהושת על הנאשם. ואולם, אין להוציא מכלל אפשרות, שבית המשפט הפעיל סוג של "כלים שלובים", והטיל על הנאשם לשלם קנס בסך 150,000 ₪, לאחר שמצא להטיל על הנאשמת קנס בסכום של 1 ₪ בלבד. עתה, מכיוון שמצאתי מקום להתערב בקנס שהוטל על הנאשמת, יש מקום להפחית מהקנס שהוטל על הנאשם.

14. לעניין מצבו הכספי של הנאשם, טען בא כוח הנאשם, כי הנאשם מתקיים מקצבת אזרח ותיק וקצבת נכות בסך 1,300 ₪. ואולם, מבלי לחלוק על נתונים אלה, נתונים אלה, כשלעצמם, אינם מלמדים על מצבו הכספי של הנאשם, שכזכור ניהל גן אירועים לאורך תקופה של כ- 15 שנים, ואין כל מידע על נכסיו.

על כן, לאחר ששקלתי את טענות באי כוח הצדדים, ונתתי דעתי לכל נסיבותיו האישיות של הנאשם, הנני מחליט להפחית את הקנס שהוטל עליו לסכום של 100,000 (מאה אלף) ₪ (במקום 150,000 ₪ כפי שנקבע על ידי בית משפט קמא).

15. בא כוח הנאשמים טען, כי לא היה מקום לחייב את הנאשמים בתשלום כפל אגרות הבניה, וזאת משום שסכום האגרות לא הוכח. אין אני מקבל טענה זו. הוכח כי שטח גן האירועים, בו נעשו עבירות הבניה נקבע על ידי בית המשפט, לאחר שמיעת הראיות, הוא 902 מ"ר. אגרת הבניה, המחושבת לפי השטח, אינה טעונה הוכחה שכן היא קבועה בתקנות, דהיינו, מדובר ב"דין" שהוא מן המפורסמות ואין צורך להוכיחו. אגרה זו עומדת על סכום של 32.40 ₪ למ"ר (וראו סימן ד' לתוספת השלישית לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל - 1970). חישוב פשוט מלמד, כי סכום האגרה עומד אפוא על סכום של 29,225 ₪, ומכאן, שכפל האגרה מגיע כדי סכום של 58,450 ₪.

אילו הבקשה להיתר הייתה מתקבלת, האגרה הייתה משולמת על ידי הנאשמת, ולא על ידי הנאשם שהוא מנהלה. על כן, את כפל האגרה יש להשית על הנאשמת, שהיא זו "שחסכה" את תשלום האגרה, ולא על מנהלה. לפיכך, בסיפא לפסק דין זה, גם עניין זה יבוא על תיקונו, הן מבחינת הסכום והן מבחינת הגורם שחב בתשלומו.

16. אשר על כל האמור לעיל, הנני מחליט כדלקמן:

(א) הנני מקבל את הערעור שהוגש מטעם המאשימה בעפ"א 30575-03-24, וחלף תשלום הקנס בסך 1 ₪ שהושת על הנאשמת (חברת צנובר בע"מ), הנני דן את הנאשמת לתשלום קנס בסך 200,000 (מאתיים אלף) ₪.

(ב) הנני מקבל את ערעור הנאשם (גיורא מגיד), וחלף תשלום הקנס בסך 150,000 ₪ שהושת עליו, הנני דן את הנאשם לתשלום קנס בסך 100,000 (מאה אלף) ₪, או 10 (עשרה) חודשי מאסר תמורתו. הקנס ישולם ב- 10 תשלומים שווים ורצופים, בסך 10,000 (עשרת אלפים) ₪ כל אחד, החל מתאריך 10.5.2024, ובניכוי התשלומים, אם שולמו כאלה, שהנאשם שילם לפי פסק הדין של בית משפט השלום טרם מתן פסק דין זה.

(ג) הנני קובע כי כפל אגרת הבניה עומד על סך 58,450 ₪. סכום זה ישולם על ידי הנאשמת (חברת צנובר בע"מ) לבדה, ובתוך 30 ימים מהיום.

ניתן היום, ט' בניסן, התשפ"ג, 17.4.2024, והודע בפומבי.

יצחק כהן, שופט עמית