



## עפ"ג 486/09/16 - מדינת ישראל נגד גיל ארצי

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פליליים

05 מרץ 2017

עפ"ג 486-09-16 מדינת ישראל נ' ארצי(אסיר)

בפני הרכב כבוד השופטים:

י. גריל, שופט בכיר [אב"ד]

ב. בר-זיו, שופטת

כ. סעב, שופט

המערערת:

מדינת ישראל

באמצעות פרקליטות מחוז חיפה (פלילי)

ע"י ב"כ עו"ד צ. נמירובסקי

נגד

המשיב:

גיל ארצי (אסיר)

ע"י ב"כ עוה"ד אוהד מגורי

### החלטה

א. החלטתנו זו באה בהמשך לפסק-הדין שניתן ביום 14.11.16, אשר בפסקה קט"ז בו נקבע:

"... נכון יהיה לצמצם את הוראת החילוט לגבי החלק היחסי של המקלט/מחסן מתוך שטח החלקה כולה (גוש 10106 חלקה 10), וזאת בהתאם לעתירה החלופית של המדינה בערעורה..."

ובהמשך:

"... מטעמים אלה נכון יהיה לקבל חלקית את ערעור המדינה ולהורות שיחולט חלק יחסי (בלתי מסוים) של חלקה 10 בגוש 10106.

לשם כך אנו מורים שהמדינה תבצע מדידה של שטח המקלט/מחסן ותיידע את הסנגור לגבי מועד ביצוע המדידה, וזאת בתוך לא יאוחר מ-30 יום ממועד שימוע פסק-דין זה, וכן תדאג המדינה לקבלת הערכת שווי של שטח המקלט על ידי השמאי הממשלתי".

ב. החלטתנו זו מתייחסת אפוא לערעור המדינה שהתקבל חלקית בעפ"ג 486-09-16.

לאחר מספר דחיות התקיים בפנינו הדין לגבי החילוט ביום 28.2.17 ולקראת הדין הונחו בפנינו שתי חוות דעת מטעם המדינה:

1) חוות דעתה של שמאית המקרקעין - איריס ישראלי, מיום 13.3.16, שנערכה לבקשת חברת נתיבי ישראל לצורך הערכת פיצויי הפקעה של חלקה 10 גוש 10106 פרדס חנה, הפקעה שבוצעה לצורך שדרוג דרך מס' 65.

2) חוות דעתו של השמאי אחמד מהדי אבו ריא, מיום 5.12.16, שנערכה לצורכי תיק זה, לבקשת רו"ח נמרוד שלבי ממשד האפוטרופוס הכללי והכונס הרשמי, כשבנדון של חוות הדעת נכתב: **"אומדן זכויותיה של 'בזק' החברה הישראלית לתקשורת בע"מ".**

ג. כזכור, וכעולה מפסק הדין מיום 14.11.16, גידל המשיב גיל ארצי (להלן: **"המשיב"**) שתילי קנאביס באדניות במקלט/מחסן בשטח שבהחזקתו, שלא כדין, כשהמשקל הכולל שנתפס במקלט עמד על 5 ק"ג סם, והוא הורשע, בין היתר, בעבירות של גידול סמים מסוכנים לפי סעיף 6 של פקודת הסמים, והחזקת סם שלא לצריכה עצמית.

בית משפט קמא קבע, כי חדרי המקלט שימשו את המשיב לגידול הקנאביס ונמצאה בהם כמות לא מבוטלת של 148 שתילים שנועדו לגידול הסמים.

המשיב הוכרז כ"סוחר סמים". יצוין, כי ערעורו של המשיב על הרשעתו ועל גזר הדין שניתן כנגדו(עפ"ג 16-09-4340) נדחה בפסק הדין מיום 14.11.16.

ד. המקלט/מחסן בו עסקינן ממוקם בחלקת קרקע, שנרכשה על ידי המשיב לפי חוזה מכר מיום 12.6.12 מחברת "בזק" (נ/4). השטח הכולל של החלקה (שבתוכה ממוקם המקלט/מחסן) הינו 1,200 מ"ר.

בהתאם לפסק הדין שניתן בבית משפט זה ביום 14.11.16, בוצע החילוט לפי סעיף 36א'(א)(1) של פקודת הסמים, דהיינו, חילוט משום שהרכוש שימש כאמצעי לביצוע העבירה.

כפי שנקבע בפסק הדין מיום 14.11.16 לא הייתה הצדקה להורות על חילוט כל חלקת הקרקע כולה, שכן השימוש בפועל למטרת עבירות הסמים נעשה רק במקלט/מחסן (פיסקה קט"ו).

ה. הדין שהתקיים בפנינו ביום 28.2.17 נועד לצורך החילוט בלבד ולקביעת השווי של המקלט/מחסן שבו גידל המשיב את שתילי הקנאביס שלא כדין, ולמטרה זו הניחה בפנינו המדינה את שתי חוות הדעת של השמאים.

ו. בחוות דעתה של איריס ישראלי מיום 13.3.16, שהוכנה כאמור להערכת פיצויי הפקעת המקרקעין עבור חברת נתיבי ישראל, צוין, בין היתר, שהסכם רכישת החלקה על-ידי המשיב מחברת "בזק" לא נרשם בנסח ו/או בספר הנכסים של רשות מקרקעי ישראל.

צוין עוד בחוות דעתה, שמטרת ההפקעה היא שדרוג ומחלוף כביש 65, וכן צוין שהבעלות בחלקה זו היא של המדינה, וכי זכויות החכירה הינן של חברת "בזק" שהועברו לידי המשיב.

מועד פרסום ההכרזה לצורך ההפקעה היה 11.2.16.

נעיר כאן, שאין מחלוקת כי עד היום לא שולמו למשיב פיצויי ההפקעה.

ז. את שווי הקרקע העריכה גב' ישראלי ב-193,820 ₪ (ליום 11.2.16) והמחוברים הוערכו ב-488,654 ₪ ליום 13.3.16 ובסה"כ 682,465 ₪.

נעיר, כי מתוך שווי המחוברים העריכה גב' ישראלי את שווי המבנה (דהיינו, המקלט/מחסן נשוא הדין) ב-255,600 ₪.

עוד ראוי לציין, שלחוות הדעת צורף נספח שהוגדר כ"**נספח תמריצים**" (תמריץ פינוי ותמריץ ויתור תביעה) בסך כולל של 170,616 ₪.

ח. חוות הדעת הנוספת היא כאמור כבר לעיל של מר אחמד מהדי אבו ריא מיום 5.12.16 שביקר בנכס ביום 30.11.16 כשבביקור נכח, בין היתר, גם סנגורו של המשיב עוה"ד אוהד מגורי.

מר אבו ריא ציין, שעל הקרקע בנוי מחסן בשטח של 63 מ"ר, שירותים בשטח 4 מ"ר, וכן משטח כניסה מקורה 8 מ"ר (עמ' 4 בחוות דעתו). מר אבו ריא העריך את שווי הקרקע ב-420,000 ₪ ואת שווי המבנה ב-246,000 ₪ (ומתוכם: המחסן: 220,000 ₪, השירותים: 10,000 ₪, המשטח המקורה: 16,000 ₪), ובסה"כ: 666,000 ₪ (ליום 30.11.16).

ט. עולה מן האמור לעיל, שאין פער של ממש בין שתי חוות הדעת, וההערכות הכספיות דומות.

גב' ישראלי מעריכה את פיצויי ההפקעה ב-682,465 ₪ ומר אבו ריא ב-666,000 ₪.

את הפיצוי עבור המקלט/מחסן מעריכה גב' ישראלי ב-255,600 ₪ ומר אבו ריא מעריך את הפיצוי עבור המחסן (לא כולל השירותים ולא כולל המשטח המקורה) ב-220,000 ₪.

י. בישיבה שהתקיימה בפנינו ביום 28.2.17 נחקר השמאי מר אבו ריא בחקירה נגדית על ידי הסנגור. חוות דעתו של מר אבו ריא לא נתערערה בחקירה הנגדית, וחיזוק לאמור בחוות דעתו יש בחוות דעתה של גב' ישראלי, שקביעותיה והערכותיה קרובות מאד לאלה של מר אבו ריא, ויתר על כן, לא הוגשה מטעם המשיב חוות דעת נוגדת שיהא בה כדי להעמיד במחלוקת את חוות הדעת של מר אבו ריא.

י"א. בהמשך שמענו את טיעוניהם בעל-פה של באי כוח הצדדים.

ב"כ המדינה ביקש, כי נעמיד את שווי חילוט המבנה על סך של 246,000 ₪ לפי חוות דעת מר אבו ריא (עמ' 14 לפרוט' מיום 28.2.17).

י"ב. לעומת זאת טען הסנגור, שיש להביא בחשבון שבגזרי דין אחרים בענייני סמים, בהם מדובר היה בגידול קנאביס בכמויות גדולות בהרבה, לא נעשה חילוט של קרקעות חקלאיות וחצרות ואילו בענייננו מדובר ב-5 ק"ג בלבד.

לטענת הסנגור יש להביא בחשבון את כל הפרמטרים הנוגעים לעניין, והיה על המדינה להסביר לבית המשפט מדוע בתיקים בהם מדובר היה בכמויות סמים גדולות בהרבה לא נתבקש חילוט קרקעות וחצרות, ואילו בתיק זה מתבקש חילוט מבנה ששווי 246,000 ₪.

י"ג. בשים לב לכל אלה ביקש הסנגור שבקביעת הסכום לחילוט נפעיל את שיקול דעתנו, דהיינו, נשקול כמה צריך לחלט, ומהו השווי הנכון לחילוט.

לטענת הסנגור חוות דעתו של מר אבו ריא שגויה ונכון היה להתייחס לכל הנכס, הן הקרקע והן המחברים, כאל "אדמה", דהיינו, גם את המחברים צריך היה להעריך לפי שווי "אדמה" (עמ' 15 לפרוט' מיום 28.2.17 ש' 27: **"ולאדמה ולמחברים צריך להתייחס כאדמה"**).

י"ד. עוד טען הסנגור, שלמשיב נגרם עתה הפסד כספי עוד בטרם החילוט, שכן הוא רכש את החלקה מ"בזק" בסכום של 1 מיליון ₪, ופיצויי ההפקעה הועמדו (לפי חוות דעת מר אבו ריא) על 666,000 ₪. משמע, ללא קשר לחילוט נגרם לו הפסד של כ-350,000 ₪. כך שלמעשה, עסקת רכישת הנכס מ"בזק" נסתיימה, מבחינת המשיב, בכישלון כלכלי.

בנוסף, מרצה המשיב כיום עונש מאסר בפועל.

הסנגור ביקש, כי נביא את כל אלה בחשבון ונצמצם את סכום החילוט.

עוד העיר הסנגור, שלפי סעיף 13.3, בחוות דעת מר אבו ריא הוערך המחסן ב-220,000 ₪.

ט"ו. ב"כ המדינה ציין בתשובתו, שהערכת הפיצוי לפי חוות דעת השמאי אינה משקפת את מלוא הסכום שמקבל מי שמפקיעים את נכסיו הואיל וקיימת גם תוספת תשלום בגין תמריצים.

עוד הדגיש ב"כ המדינה, כי בענייננו מדובר במבנה ששימש לגידול סם, ומשום כך הורה בית המשפט על חילוט המבנה ששימוש לביצוע עבירת סמים, ולכן אין מקום להפחתה כלשהיא מסכום החילוט, ומה גם שיש שתי חוות דעת המצביעות על הערכה כספית דומה ואין חוות דעת נגדית.

ט"ז. המערער עצמו טען בפנינו, כי החילוט מהווה מבחינתו פגיעה בזכויות האדם ובזכותו לקניין חומרי. כמו כן טען, שהחלקה נרכשה למטרה עסקית, ולא לגידול סמים, ולכן לא היה מקום לביצוע החילוט. עוד טען, שמאז פברואר 2016 הנכס אינו שלו (מועד פרסום ההכרזה 11.2.16), והחילוט נעשה לאחר פברואר 2016, כשהנכס כבר איננו שלו.

עד כאן תמצית טענות הצדדים.

י"ז. נקדים ונציין, שאין בדעתנו לחזור ולדון בשאלת ההצדקה לעצם ביצוע החילוט, הואיל וסוגיה זו נדונה והוכרעה בפסק דיננו מיום 14.11.16 ולכן לא היה מקום לחזור ולהעלות בפנינו טיעון בנושא זה.

למעלה מן הדרוש נוסף, שאין לקבל את טענת המשיב לפיה לא ניתן לבצע את החילוט הואיל ומאז פברואר 2016 (מועד פרסום ההכרזה) הנכס איננו שלו. פשיטא, שהעבירות בהן הורשע המשיב, ובגין הוכרז כ"סוחר סמים", בוצעו כשהזכויות בחלקה היו של המשיב, וגידול שתילי הקנאביס התבצע במקלט/מחסן שהיה ממוקם בחלקתו של המשיב. מכאן נובע החילוט לפי סעיף 36א(א)(1) של פקודת הסמים.

פיצוי ההפקעה שלהם זכאי המשיב, ושעל חברת נתיבי ישראל לשלם למשיב, באים במקום זכויותיו של המשיב בחלקה, ולכן אין כל מניעה מלבצע את החילוט.

נזכור ונזכיר את פסיקת בית המשפט העליון בזיקה לסעיף 36א'(א) של פקודת הסמים:

**"עינינו רואות קיומה של זיקה בין הרכוש מושא צו החילוט לבין העבירה. בהתאם, אין תמה כי הסעיף נוקט בלשון ציווי כך שעל בית המשפט לצוות על חילוט, זולת קיומם של נימוקים מיוחדים. במסלול זה, הרכוש הינו תוצאה ישירה של העבירה" (ע"פ 5680/15 ניקולא סעיד נ' מדינת ישראל (27.10.15) פסקה 4).**

י"ח. לעיצומו של עניין, כבר עמדנו על כך, שחוות דעתו של השמאי אבו ריא לא נסתרה ולא הופרכה בחקירתו הנגדית, והיא מוצאת תימוכין בחוות דעתה של גב' איריס ישראלי, שכן סכומי ההערכה בשתי חוות הדעת דומים מאד, ומה עוד שהמשיב לא הגיש חוות דעת נוגדת.

נוסיף, שאין לקבל את טענת הסנגור לפיה היה מקום לחשב את הפיצוי המגיע בגין החלקה כולה לפי שווי "אדמה" (עמ' 15 לפרוט' מיום 28.2.17). ברי שאת פיצוי ההפקעה המגיעים היה על השמאי להעריך בהתחשב בשווי המחוברים, בנפרד משווי הקרקע, ומובן ששוויים של המחוברים גבוה יותר.

ספק אם המשיב היה מעלה טענה בעניין זה, אלמלא החילוט שהוטל על המקלט/מחסן.

י"ט. מר אבו ריא העריך את שווי המחסן נשוא הדיון ב-220,000 ₪ (עמ' 12 בחוות דעתו, סעיף 13.3), וזאת מתוך כלל שווי הנכס (666,000 ₪).

יחד עם זאת, סבורים אנו, שבבואנו לקבוע את הסכום שראוי לחלוט, לא נוכל להתעלם, בין שאר השיקולים, מן העובדה שבגין רכישת החלקה מחברת "בזק" שילם המשיב סכום של מיליון ₪ בשנת 2012, לפי הסכם שבינו לבין חברת "בזק" (נ/4), בעוד שהערכת השווי של חלקה זו, נכון ליום 30.11.16, הוערכה על ידי מר אבו ריא בסכום כולל של 666,000 ₪, משמע, הערכת השווי הוערכה בשיעור של כשני שלישי מן הסכום ששילם המשיב לפני כ-5 שנים עבור רכישת זכויותיו בחלקה.

כ. לפיכך, ובהמשך לפסקה קט"ז בפסק דיננו מיום 14.11.16, אנו מחליטים להעמיד את הסכום הראוי לחילוט בגין המקלט/מחסן, לנוכח כלל הנסיבות והשיקולים שפירטנו לעיל, על סך של 150,000 ₪.

כ"א. **אנו מורים לחברת נתיבי ישראל** שמתוך פיצוי ההפקעה המגיעים למשיב, מר גיל ארצי ת"ז 025198268, עבור חלקה 10 גוש 10106 פרדס חנה, יועבר בגין החילוט של המקלט/מחסן סכום של 150,000 ₪ לקרן החילוט.

בהסכמת הצדדים **אנו מורים למזכירות בית המשפט** להמציא את העתקי ההחלטה אל:

1. ב"כ המדינה: עו"ד צ. נמירובסקי (פמ"ח פלילי), חיפה.

(על ב"כ המדינה להמציא את העתק ההחלטה לחברת נתיבי ישראל).

2. ב"כ המשיב: עו"ד אוהד מגורי, חדרה.

עמוד 6

3. המשיב, גיל ארצי, ת"ז 025198268, באמצעות שב"ס (מחלקת האסיר).

ניתנה היום, ז' אדר תשע"ז, 05 מרץ 2017, בהעדר הצדדים.

כ. סעב, שופט

ב. בר-זיו, שופטת

י. גריל, שופט בכיר  
[אב"ד]