

## ע"פ 21792/04/13 - רמי לוי שווק השקמה בע"מ, המערערת נגד ועדה מקומית לתכנון ובניה הראל, המשיבה

בתי משפט

ע"פ 21792-04-13  
24 אפריל 2014

בית המשפט המחוזי ירושלים  
לפני כב' השופטת רבקה פרידמן-פלדמן

בעניין: רמי לוי שווק השקמה בע"מ

המערערת

נגד

ועדה מקומית לתכנון ובניה הראל

המשיבה

### פסק דין

ערעור על גזר דינו של בית משפט השלום בבית שמש (כבוד השופט ירון מינטקביץ) מיום 7.2.2013 בתו"ב 34880-09-12, לפיו נגזר על המערערת קנס בסך 900,000 ₪ וחתימה על התחייבות כספית. הערעור מתייחס לגובה הקנס, כאשר לטענת המערערת יש להעמידו על סך של 450,000 ₪.

### ההליכים בבית המשפט קמא:

1. המערערת הורשעה, על פי הודאתה במסגרת הסדר טיעון, בעבירות של אי קיום צו שיפוטי, שימוש במקרקעין ללא היתר וביצוע עבודות ללא היתר, בניגוד לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. מדובר בהרשעה בשלושה אישומים, האחד בגין הפרת צו הריסה שהוצא על ידי בית משפט, והאחרים בגין בניית מספר מבנים ללא היתר. בנוסף הורשעה בשימוש במבנים ללא היתר.
2. בהסדר הטיעון אליו הגיעו צדדים, הוסכם על מתן צווי הריסה והטלת קנס כספי בסכום שבין 450,000 ₪ ל-1,050,000 ₪. כן הגיעו הצדדים להסכמה בדבר מועדי ביצוע הצווים.
3. בגזר דינו הדגיש בית המשפט קמא את חומרת עבירות הבניה שהפכו למכת מדינה וכן את חומרת העבירה של אי קיום צו שיפוטי. כן צוין כי המערערת הקימה מרכול על כביש ראשי באזור המשמש לתעשייה, כך שלא בכדי לא קיבלה היתר להפעלתו. בית המשפט קבע כי מאחר שהמניע לביצוע העבירה הוא כלכלי, יש להשית על המערערת קנס כספי כבד.

לגבי האישום הראשון - בית המשפט קמא ראה את מרכז הכובד של התיק באישום זה, והתייחס לגודל המבנה ולכך שבמשך 4 שנים המערערת לא הרסה אותו. אף שלא הוצגו נתונים מוסמכים בנוגע לשווייה הכספי של העבירה, קבע בית המשפט קמא כי המבנה בעל שווי ניכר, וחייב את המערערת בתשלום קנס יומי של 600 ₪ לתקופה של 1,500 ימים (ארבע שנים ועוד חודש וחצי), סך הכל קנס בסך 900,000 ₪.

לגבי האישום השני - נגזר קנס בסך 25,000 ₪, וזאת בשל גודלם הקטן יחסית של המבנים באישום זה.

לגבי האישום השלישי - בית המשפט קמא התייחס לגודל המבנה ולשווי הכלכלי, וגזר בגינו קנס בסך 75,000 ₪.

בסיום גזר הדין ציין בית המשפט קמא כי לנוכח הודאתה של המערערת במיוחס לה, ומאחר שהמבנים המפרים נהרסו או יהרסו בקרוב, נחפפו הקנסות, כך שסך התשלום שהוטל על המערערת הוא 900,000 ₪. צוין שהמערערת שילמה כבר סכום של 200,000 ₪ על חשבון הקנס.

#### 4. טענות המערערת:

א. המערערת טוענת כי טעה בית המשפט קמא כאשר התייחס להקמת המרכול כסטייה קשה מהתוכנית.

לטענת המערערת, טעה בית המשפט בקביעתו כי המערערת הקימה מרכול על כביש ראשי באזור המשמש לתעשייה ולא בכדי לא קיבלה היתר להפעלתו, שכן לא מיקומו של המרכול היווה את המניעה למתן ההיתר וגם לא מיקומו באזור התעשייה.

בנוסף, ואף אם מדובר בשימוש חורג, הרי שלא מדובר בחריגה גדולה שכן מידת הסטייה בין שימוש לתעשייה לבין שימוש למסחר אינה משמעותית.

כן ציינה המערערת שהמרכול לא גרם לנזק סביבתי או חברתי אלא להיפך, אף הוועדה המקומית ציינה שהיא רואה בחיוב את פתיחת המרכול במקום, הוועדה המקומית קידמה תוכנית לשינוי ייעוד כדי להכשיר את המבנה ואף אישרה בעבר שימוש חורג.

עוד טוענת המערערת בהקשר זה, שתמוה שהמשיבה, הטוענת כי "מדובר בעבירה חמורה ביותר בהיקף נרחב ולצורך מסחרי", שתקה במשך 4 שנים כאשר המערערת פעלה במקום.

לפיכך, טוענת המערערת, נקודת המוצא של בית המשפט קמא, לפיה הקמת המרכול במקום זה גורמת ל"נזקים סביבתיים וחברתיים קשים", אינה נכונה והיא לבדה יכולה לערער את יסודות גזר הדין.

ב. המערערת טוענת כי טעה בית המשפט קמא כאשר לא נתן משקל להתנהלות הוועדה המקומית. לטענת המערערת, הוועדה המקומית הציגה מצג לפיו לא תנקוט בהליכים פליליים נגד המערערת ואף תסכים למתן אורכה לביצוע צו ההריסה, תוך שגבתה סכומי כסף גדולים בגין היטל השבחה, אך בהמשך חזרה בה מההבנות והגישה כתב אישום.

בית המשפט קמא טעה כאשר לא נתן משקל להתנהלות הפסולה של הוועדה המקומית וזאת בניגוד לסעיף 40יא(9)

לחוק העונשין. נטען כי לולא המצג שהציגה הוועדה המקומית, לא הייתה המערערת ממתינה תקופה כה ארוכה והייתה מגישה קודם לכן בקשה למתן ארכה לצווי ההריסה.

כן הודגש ניסיונה של הוועדה המקומית לטעון להטלת קנס גבוה בהרבה מהסכום עליו הסכימו הצדדים בהסדר.

ג. בית המשפט קמא לא הביא בחשבון שיקולים נוספים שהיה עליו לשקול, ובהם אובדן השקעות שהשקיעה המערערת במקום, נשיאה בעלויות פינוי והריסה, הוצאות רישוי ועוד, נטילת אחריות, מאמציה של המערערת לתקן את תוצאות העבירה, שיתוף הפעולה בהגעה להסדר טיעון, התנהגות חיובית של המערערת ותרומתה לחברה.

ד. נטען כי טעה בית המשפט קמא כאשר חישב את הקנס בהתחשב בשווי המבנים, מבלי שעמדה לפניו חוות דעת לעניין זה.

#### 5. טענות המשיבה:

א. לטענת המשיבה, בית המשפט קמא קבע את הקנס בטווח המוסכם על פי הסדר הטיעון, וכבר מטעם זה אין בסיס להתערבות ערכאת הערעור. בהסדר הטיעון נלקחו בחשבון כל השיקולים, ובהם הנזקים שייגרמו למערערת אשר השקיעה כספים בעסק, ואף הוסכם על דחיית המועד של הפסקת השימוש בנכס.

ב. המשיבה טוענת כי אין להתחשב בהיטל ההשבחה ששילמה המערערת, ככל שהדבר נוגע לגובה הקנס, שכן הסדר הטיעון לקח זאת בחשבון וצוין בו כי הקנס הינו בנוסף לכל סכום אחר אם שולם בעבר על ידי המערערת.

ג. אשר לטענת המערערת לגבי הבנות עם הוועדה המקומית - ב"כ המשיבה טען כי כתב האישום המקורי הוגש עוד בשנת 2006 וניתנה ארכה להריסה עד 2008. לדבריו, לא היו כל הבנות לגבי המשך הפרת הצו לאחר מכן, כפי שנטען, ולא הובאו ראיות להבנות כלשהן בין המערערת לבין הוועדה המקומית לעניין המשך פעילות במקום בניגוד לצו בית המשפט. לדבריו, למערערת היה נח "לא להעיר דובים מתרדמתם". המערערת הרוויחה מכך שלא הוגש נגדה כתב אישום מוקדם יותר. לדברי ב"כ המשיבה, במקום נעשה שימוש מסחרי, העבירה הוגדלה, כאשר בנוסף להפרת הצו שניתן בגזר הדין, המשיכה המערערת וביצעה עבירות נוספות בהיקפים של מאות מטרים. המערערת הרוויחה מליוני שקלים, כאשר במצב רגיל לא הייתה ניתנת כל ארכה להמשך הפעלת העסק.

6. לאחר שנשמעו טיעוני הצדדים, ביקשו הצדדים פרק זמן נוסף לנסות להגיע להבנות. מו"מ זה לא צלח בסופו של דבר ובית המשפט נתבקש ליתן פסק דין בערעור.

#### 7. דין והכרעה:

כתב האישום בו הורשעה המערערת כולל, כאמור, שלושה אישומים, כל אחד מהם נוגע לעבירות אחרות לגבי מבנה

אחר.

האישום הראשון עניינו אי קיום צו בית משפט וכן שימוש במקרקעין הטעון היתר ללא היתר. אישום זה מתייחס לגזר דין שניתן בדצמבר 2006, לגבי מבנה הכולל קונסטרוקציית ברזל שמעליה גג מפח גלי, הוא **המבנה הראשון**, ואשר בגזר הדין נצטוותה המערערת להרסו או להתאימו להיתר תוך 24 חודשים, ולשימוש במבנה כחנות לממכר מוצרי מזון. מדובר במבנה בשטח כ- 1000 מ"ר. המערערת לא קיימה את צו ההריסה וכן המשיכה לעשות שימוש במבנה, אף זאת בניגוד לצו בית משפט אשר אסר על השימוש בו ללא היתר.

האישום השני נוגע לעבירת בנייה נוספת, מדצמבר 2009, דהיינו במהלך תקופת ההפרה שבאישום הראשון, לבניית **המבנה השני**, מפח מבודד, המשמש למכירת ירקות בשטח 30 מ"ר, בשטח המיועד לדרך, ולבניית **מבנה שלישי**, מפח גלי, המשמש כחדר אוכל לעובדי החנות, וזאת בשטח של כ- 10 מ"ר.

האישום השלישי נוגע לעבירות בנייה נוספות, **מבנה רביעי**, שנבנה בשנים 2011 או 2012, קונסטרוקציית ברזל ומעליה גג מחומרים קלים בשטח כולל של 600 מ"ר, המשמש לאחסון מוצרים לצורך הפעלת חנות המזון, וכן להצבה של קונטיינרים ולשימוש במבנה ובקונטיינרים.

לא בכדי התייחס בית המשפט קמא בחומרה לעבירות האמורות - מדובר בעבירות על רקע כלכלי, מדובר בעבירה חמורה של אי ציות לצו בית משפט, מדובר במבנה מסחרי גדול בשטח כ- 1000 מ"ר, וכפי שציין בית המשפט בגזר דינו - **"אין ספק כי בחירתה של הנאשמת להפר את החוק ולא לבצע צו הריסה, נבעה מתחשיב פשוט, כי המשך השימוש בבניה משתלם לה יותר מאשר הריסתה, אף אם יוטל קנס כספי"**.

לכך מצטרפים האישומים האחרים, הן זה הנוגע לבניית שני המבנים הקטנים יחסית, ושימוש בהם למכירת ירקות ולצרכי העובדים, והן המבנה הגדול הנוסף, בשטח כ- 600 מ"ר, המשמש מחסן למרכול, והצבת הקונטיינרים. נראה כי גזר הדין הראשון משנת 2006 לא היה בו כדי להבהיר למערערת את החשיבות של השמירה על הוראות חוק התכנון והבנייה, ובנוסף להפרת צו בית משפט והמשך שימוש במבנה כמרכול במשך מספר שנים, הוסיפה ובנתה מבנים נוספים לצורך אותו שימוש אסור, אף זאת תוך עבירה על החוק.

בגין עבירות אלה ראוי היה להטיל על המערערת קנס גבוה, כפי שעשה בית המשפט קמא.

המערערת טוענת כי שילמה היטל השבחה בהיקף של כחצי מליון ₪, וכי היה על בית המשפט להתחשב בכך. טענה זו איננה עולה בקנה אחד עם הסדר הטיעון עליו הודיעו הצדדים ביום 18.12.2012, ולפיו הקנס לא יפחת מסך 450,000 ₪ ולא יעלה על 1,050,000 ₪, כאשר **"סכום הקנס הינו בנוסף לכל סכום אחר אם שולם בעבר ע"י הנאשמת בנושא התיק הנדון"**. דהיינו, כפי שטען ב"כ המשיבה, הוסכם כי תשלומים ששולמו לא יילקחו בחשבון בקביעת הקנס ולפיכך לא נפלה בגזר הדין טעות לעניין זה.

אשר לטענה בנוגע להתנהלות הוועדה המקומית - בטיעונים בערעור נטענו טענות עובדתיות בדבר הסכמה של הוועדה המקומית לאורכה לצו ההריסה. לטענות אלה לא הובאו כל ראיות ולפיכך לא ניתן לקבלן. כל שניתן לקבל הוא את הנוסח שנטען בבית המשפט קמא, ואשר לא הוכחש שם על ידי המשיבה - ולפיו לאחר חלוף האורכה שניתנה בגזר הדין הראשון, פנתה המערערת לוועדה כדי לקבל הסכמתה להגשת בקשה מוסכמת לבית המשפט למתן אורכה נוספת לביצוע צו ההריסה, בעקבות מו"מ שהתקיים בין הצדדים הוצאה שומת היטל השבחה בגין השימוש שנעשה במרכול,

ובשל מחלוקת לגבי גובה השומה, שולם חלק מהסכום וסוכם כי הייתה תקבע על ידי שמאי ולאחר מכן תהייה פנייה לבית המשפט. בינתיים התחלף היועץ המשפטי של הוועדה והוגש כתב אישום.

מטעון זה בבית המשפט קמא עולה כי התנהל משא ומתן, אך לא מעבר לכך, ובניגוע לנטען בערעור נראה כי המו"מ בין הצדדים לא הבשיל לכלל הסכמה של הוועדה להגשת בקשה למתן אורכה לצו ההריסה. מו"מ אין בו כדי להצדיק אי ציות לצו בית משפט, וודאי וודאי שאין בו כדי לאפשר עבירות בניה נוספות, וממילא לא היה בו משום נסיבה לקולא שהיה על בית המשפט קמא להתחשב בה.

בסיכומו של דבר ניתן לומר כי אף שהקנס שנגזר על המערערת הוא על הצד הגבוה, הריהו במסגרת הסדר הטיעון אליו הגיעו הצדדים, והוא מאזן בין חומרת המעשים והעבירות מחד לבין הודאתה של המערערת במיוחס לה מאידך. מכל מקום, נימוקי המערערת אין בהם כדי להצדיק התערבות בית משפט שלערעור בגזר הדין.

אשר על כן, הערעור נדחה.

### **המזכירות תשלח העתק פסק הדין לב"כ הצדדים.**

ניתן היום, כ"ד ניסן תשע"ד, 24 אפריל 2014, בהעדר הצדדים.