|  |
| --- |
| **בית משפט השלום בפתח תקווה** |
| **ת"פ 10658-02-12 מדינת ישראל נ' טרופיגן ארועים בטבע בע"מ ואח'** |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **בפני**  | **כב' השופטת שלהבת קמיר-וייס** |
| **בעניין:** | **מדינת ישראל ע"י המחלקה לאכיפת דיני מקרקעין בפרקליטות המדינה** |  |
|  | **ע"י ב"כ עו"ד עפרה אורנשטיין** | **המאשימה** |
|  | **נגד** |
|  | **1.טרופיגן אירועים בטבע בע"מ****2.ציון סספורטס** |  |
|  | **ע"י ב"כ עו"ד חיים כהן** | **הנאשמים** |

חקיקה שאוזכרה:

[חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965](http://www.nevo.co.il/law/91073) סע' [5 בתוספת 1](http://www.nevo.co.il/law/91073/%201T5), [145](http://www.nevo.co.il/law/91073/145), [156 א'](http://www.nevo.co.il/law/91073/156a), [204(א)(ג)](http://www.nevo.co.il/law/91073/204.a.c), [208](http://www.nevo.co.il/law/91073/208), [253](http://www.nevo.co.il/law/91073/253)

[חוק העונשין, תשל"ז-1977](http://www.nevo.co.il/law/70301)

מיני-רציו:

\* בית המשפט השית על הנאשמים שהורשעו בביצוע עבירת שימוש במקרקעין ללא היתר, עונש של קנס כספי. נפסק, כי בתי המשפט נקראו להירתם למאבק בתופעה של שימוש פסול במקרקעין שיעודה חקלאית לשימושים מסחריים, שכן המוטיבציה לביצוע עבירות אלו הינה כלכלית ומשכך, הדרך להילחם בתופעה ליצור הרתעה הינה על ידי השתת קנסות כבדים שיאיינו את הרווח הטמון בביצוע העבירות.

\* תכנון ובנייה – ענישה – בנייה ושימוש ללא היתר

\* תכנון ובנייה – ענישה – מדיניות ענישה

.

הנאשמים 1 ו- 2 הודו והורשעו במסגרת הסדר טיעון בעבירות המיוחסות להם בכתב האישום: עבירה של שימוש במקרקעין ללא היתר – עבירה על פי חוק התכנון והבנייה, לגבי נאשם 2 גם עבירה על סעיף 253 לחוק. השימוש החורג החל משנת 1990 והנאשמים נאשמים בכך, כי במהלך חמש שנים, שקדמו להגשת האישום, בצעו עבירה של שימוש חורג.

.

בית המשפט פסק כלהלן:

בתי המשפט נקראו להירתם למאבק בתופעה של שימוש פסול במקרקעין שיעודה חקלאית לשימושים מסחריים, שכן המוטיבציה לביצוע עבירות אלו הינה כלכלית ומשכך, הדרך להילחם בתופעה ליצור הרתעה הינה על ידי השתת קנסות כבדים שיאיינו את הרווח הטמון בביצוע העבירות.

בהתאם לתיקון 113 לחוק העונשין שעניינו הבניית שיקול הדעת בענישה, מקבל עקרון הגמול מעמד של ממש, בשיקולי הענישה ודרישת ההלימה שבין חומרת מעשה העבירה בנסיבותיו ומידת אשמו של הנאשם וסוג ומידת העונש שיוטל עליו.

כאשר נדרש בית המשפט לבחון את מידת האשם במעשיו של הנאשם 2, הרי שמעבר לעצם העבירה כקבוע בחיקוק, יש לבחון את נסיבות המקרה, ועוצמת הפגיעה בערך החברתי המוגן.

במקרה זה, עסקינן בהפעלת גן אירועים, ללא היתר לשימוש חורג וזאת לאורך שנים רבות, ולמעשה עד עצם היום הזה.

|  |
| --- |
| **גזר - דין** |

**כתב האישום, הודייה והרשעה:**

בין הנאשמים 1 ו – 2 למאשימה נרקם הסדר טיעון, במסגרתו הוסכם כי הנאשמים 1 ו- 2 יודו, יורשעו וכי הצדדים יטענו טיעונים פתוחים לעניין גובה הקנס וההתחייבות שיוטלו על הנאשמים ומועד כניסתו של צו הסגירה לתוקף.

ביום 29.09.13 הודו והורשעו הנאשמים 1 ו- 2, במסגרת הסדר הטיעון כאמור, בעבירות המיוחסות להם בכתב האישום: עבירה של שימוש במקרקעין ללא היתר - עבירה על [סעיפים 145](http://www.nevo.co.il/law/91073/145), [156 א'](http://www.nevo.co.il/law/91073/156a), [204(א)(ג)](http://www.nevo.co.il/law/91073/204.a.c) ו - [208](http://www.nevo.co.il/law/91073/208) ל[חוק התכנון והבניה](http://www.nevo.co.il/law/91073), תשכ"ה – 1965 (להלן –**החוק**), לגבי נאשם 2 - גם עבירה על [סעיף 253](http://www.nevo.co.il/law/91073/253) לחוק. השימוש החורג החל בשנת 1990 והנאשמים נאשמים בכך, כי במהלך חמש שנים, שקדמו להגשת כתב האישום, בצעו עבירה של שימוש חורג.

מעובדות כתב האישום עולה כי הנאשמת 1 היא חברה אשר עשתה שימוש במבנים ששטחם הכולל הינו כ – 7,145 מ"ר, המצויים בחלקה 78 גוש 6348 ברחוב ירקונים 158 פ"ת לצורך עריכת אירועים (להלן: **גן האירועים**)

שטחה של חלקה 78 הינו כ – 10,113 מ"ר והיא מצויה במרחב התכנון של הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה פתח תקווה (להלן - **המקרקעין**).

נאשם מס' 2 הינו מנהל פעיל של נאשמת 1 ובעל מניות בה. (הנאשם האחר, אברהם שירזי ז"ל, אשר נפטר לאחר הגשת כתב האישום היה מחזיק המקרקעין ובשל פטירתו הופסקו ההליכים כנגדו).

המצב התכנוני במקרקעין, כעולה מכתב האישום - על המקרקעין חלה תכנית מתאר מקומית פת/2000 אשר פורסמה למתן תוקף ב.י.פ 4004 החל מיום 14.5.92 ולפיה המקרקעין מיועדים לשימוש חקלאי; כן חלה על המקרקעין תכנית מתאר מחוזית תמ"מ 21/3 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 5236 עמ' 284 ביום 12.11.03, המגדירה את המקרקעין כאזור נחל וסביבותיו.

תמ"מ 21/3 קובעת, כי יש צורך להכין לכל אחד מחמשת הנחלים אליהם מתייחסת התכנית, ביניהם נחל הירקון, תכנית מתאר מחוזית חלקית ונפרדת שבה יקבעו יעודי הקרקע המותרים.

עד לאישורה של תכנית מתאר חלקית כאמור, השימושים שהותרו באזור הנחל וסביבותיו הם אלה המותרים באזור חקלאי/נוף כפרי פתוח.

השימושים פורטו בסעיף 7.5 לתקנון התכנית: חקלאות, מתקני ספורט ונופש, שטחים פתוחים, ייעור, נופש, תיירות, חניונים, דרכים וחניות, מסעדות ומזנונים, מתקני תשתית תחנות תדלוק.

ביום 30.4.08 פורסמה בי.פ מס' 5798 תמ"מ 10/3, תכנית מתאר מחוזית חלקית למרחב נחל הירקון.

על פי תמ"מ 10/3, ייעודם של המקרקעין הנ"ל הינו שטח חקלאי מיוחד. מטרתה של התכנית, בין היתר, לשמר משאבי טבע ונוף לאורך נחל הירקון לטובת הציבור הרחב. מרבית שטח התכנית הוגדר כשטח חקלאי מיוחד כדי לשמור על האופי החקלאי הפתוח של האזור כחלק מפארק הירקון, אשר יהווה ריאה ירוקה של אזור המרכז הצפוף.

המקרקעין אף הוכרזו כקרקע חקלאית מתוקף סמכותה של הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים על פי [סעיף 5](http://www.nevo.co.il/law/91073/%201T5) לתוספת הראשונה ל[חוק התכנון והבנייה](http://www.nevo.co.il/law/91073) תשכ"ה – 1965 בי.פ 4946 ביום 26.12.00.

**טיעוני הצדדים לעונש**:

ביום 17.11.2013 הביאו הצדדים ראיותיהם לעניין העונש וטענו טיעוניהם.

**באת כוח המאשימה טענה לעונש**:

מטעם המאשימה הוגשו הראיות הבאות: **ת/1** - כתב אישום ב[ת.פ. 1835/96;](http://www.nevo.co.il/links/psika/?link=תפ%201835/96) **ת/ 2 -** היתר בניה; **ת/3 –** צילומי אוויר שנערכו ע"י היחידה הארצית לפיקוח על הבניה; **ת/4** ו- **ת/5** – תמונות גן האירועים ושביל הכניסה; **ת/6 ו- ת/7 –** פסיקה.

ב"כ המאשימה, בטיעוניה לעונש, הדגישה כי עסקינן בגן אירועים גדול, המשתרע כעל שטח של כ- שבעה דונם, הכולל, שטח בנוי בגודל של כ- 1,600 מ"ר; ריצוף וגינון בשטח של כ- 1,500 מ"ר ושטח חנייה מאספלט בגודל של כ- 4,000 מ"ר.

ב"כ המאשימה הדגישה, כי כבר בינואר 1999 ידעו הנאשמים כי הפעלת גן האירועים במקום אינה חוקית וכי לא קיים גם כיום כל אופק תכנוני לייחס לגן האירועים.

ב"כ המאשימה, הפנתה לטיעוניה הנרחבים אשר נפרשו על-ידיה במסגרת תיקים נוספים שעניינם גני אירועים באותו האיזור ועתרה, כי אלו יהוו חלק בלתי נפרד מטיעוניה בתיק זה.

לטעמה, יש להטיל על הנאשמים ענישה ברף העליון של מתחם הענישה (250,000 ₪ בייחס לנאשמת 1 ו – 75,000 – 100,000 ₪ לעניין הנאשם 2), אשר ישקף את השימוש הארוך שעשו בנכס ואת טובת ההנאה שהייתה גלומה לצד אותו שימוש בלתי חוקי. כמו כן, עתרה ב"כ המאשימה, להטלת התחייבות כפולות, וקביעת מועד להפסקת השימוש החורג ופינוי הנאשמים מהנכס, אשר יתאם את המועד שנפסק בתיקים נוספים של גני אירועים סמוכים - 19.5.15.

**ב"כ הנאשמים טען לעונש:**

מטעם ב"כ הנאשמים הוגשו הראיות הבאות: **נ/1** – אישור עירייה משנת 99 בדבר תשלום היטל השבחה; **נ/2** – בקשה לשימוש חורג משנת 1997; **נ/3** – רשימת עובדים; **נ/4** –אישורים רפואיים; **נ/5 –** אישור רשות כבאות ואישור משטרה; **נ/6** – חשבונית פינוי שפכים חודשית**; נ/7** - תשלום ארנונה; **נ/8** – המלצות ומכתבי תודה; **נ/9** – דחיית בקשת הנאשמים לרשיון עסק.

ב"כ הנאשמים, טען בייחס להתנהלות הרשות כלפי הנאשם 2. לטעמו, הנאשם 2 הוטעה על-ידי הרשויות. הנאשם 2, שהינו יהלומן, השקיע במקום השקעות רבות, ביקש לאורך כל השנים רשיון עסק ( נ/9, נ/1 ) בשנות התשעים אף קיבל היתר לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים. שנתיים לאחר מכן, נדרש לשלם היטל השבחה ואף שילם (נ/1). לצורך כך, מכר את ביתו ועשה מאמצים כבירים לצורך קבלת רישיון עסק. הסיבה לאי קבלת רשיון העסק, אינה נעוצה במחדלו של הנאשם 2, אלא בהחלטה שרירותית של רשויות התכנון ששינתה את המצב באופן חד צדדי. התנהלות הרשויות במקרה דנן, כך לטעמו של הסנגור, הינה פגיעה בעיקרון החוקתיות. ב"כ הנאשם בטיעוניו לעונש אף טען לאכיפה בררנית.

הסנגור הוסיף ופירט לעניין נסיבותיו האישיות של הנאשם 2 – אדם נורמטיבי, הודה בהזדמנות הראשונה, ניסה לעבוד בצורה נורמטיבית, נקלע למצב של אי חוקיות לאור הנסיבות התכנוניות שנוצרו, מצבו הבריאותי וגילו אינם מאפשרים לו השתלבות בכל עבודה אחרת, רווחיו של העסק נמוכים ומצבו הכלכלי של הנאשם אינו שפיר. הנאשם נושא בכל מיסי העירייה המוטלים עליו, משלם ארנונה , אגרות ביוב והיטלים ואף אוחז רישיון כבאות ואישור משטרה כדין.

**דיון**

בית המשפט העליון, בהלכות רבות אשר יצאו תחת ידיו, עמד על הצורך באכיפה יעילה של חוקי תכנון ובניה, אשר הפכו לרעה חולה במחוזותינו ועל הצורך להעניש ענישה מרתיעה בעבירות על חוקי התכנון והבניה ולמצות את הדין עם עברייני הבניה. זאת, בין היתר, בשל החומרה שיש לייחס לעבירות אלו, הפגיעה שהן פוגעות בכלל הציבור ולעיתים במקרקעי הציבור, וכן בערכים של שלטון החוק והסדר הציבורי, ובשל טובת ההנאה הרבה שצומחת מהן למפרי החוק.

בתי המשפט נקראו להירתם למאבק בתופעה של שימוש פסול במקרקעין שיעודה חקלאית לשימושים מסחריים, שכן המוטיבציה לביצוע עבירות אלו הינה כלכלית ומשכך, הדרך להלחם בתופעה ליצור אפקט הרתעה הינה על-יי השתת קנסות כבדים שיאיינו את הרווח הטמון בביצוע העבירות.) ראה: ב[רע"פ 2330/09](http://www.nevo.co.il/links/psika/?link=רעפ%202330/09) **נוסטרדמוס מסעדות בע"מ נגד הועדה המקומית תכנון ובניה – חבל מודיעין** [פורסם בנבו]; [רע"פ 8701/08](http://www.nevo.co.il/links/psika/?link=רעפ%208701/08)**מלכה וונש נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה לודים** [פורסם בנבו]; [רע"פ 5986/06](http://www.nevo.co.il/links/psika/?link=רעפ%205986/06) **אהרן מלכיאל נגד מדינת ישראל** [פורסם בנבו]; [עפ"א 3023-04-08](http://www.nevo.co.il/links/psika/?NEWPROC=עפא&NEWPARTA=3023&NEWPARTB=04&NEWPARTC=08) **יפה שמרוני נגד ועדה מקומית לתכנון לודים** [פורסם בנבו]).

בהתאם לתיקון 113 ל[חוק העונשין](http://www.nevo.co.il/law/70301) שעניינו הבניית שיקול הדעת בענישה, מקבל עקרון הגמול מעמד של ממש, בשיקולי הענישה ודרישת ההלימה שבין חומרת מעשה העבירה בנסיבותיו ומידת אשמו של הנאשם וסוג ומידת העונש שיוטל עליו.

כאשר נדרש בית המשפט לבחון את מידת האשם במעשיו של הנאשם 2, הרי שמעבר לעצם העבירה כקבוע בחיקוק, יש לבחון את נסיבות המקרה, ועוצמת הפגיעה בערך החברתי המוגן.

במקרה שבפניי, עסקינן בהפעלת גן אירועים, ללא היתר לשימוש חורג וזאת לאורך שנים רבות, ולמעשה עד עצם היום הזה. נתתי דעתי לטענות הנאשמים, כי אלו אחזו בידם היתר לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים, אולם לא מצאתי הסבר המניח את הדעת להפעלת גן האירועים, מזה עשור לערך, ללא היתרים כדין, תוך שהנאשמים יודעים היטב, כי הינם פועלים בניגוד מוחלט להוראות החוק, תוך הפקת רווחים כלכלים וטובות הנאה אישית.

**סוף דבר :**

בשים לב לכל האמור לעיל, לאחר ששקלתי כל טיעוני הצדדים לחומרא ולקולא, ונתתי דעתי כאמור, הן לחומרת העבירות, משכן, היקפן, הפגיעה בערך החברתי, מתחם הענישה הנדרש בנסיבות העניין, נסיבותיהם האישיות, הכלכליות והבריאותיות של הנאשם 2, הנני גוזרת עליהם העונשים כדלקמן :

**לגבי הנאשמת 1**

א. קנס בסך של 150,000 ₪. הקנס ישולם ב- 12 תשלומים חודשיים שווים ורצופים, החל מיום 19.01.14 ומדי 19 לחודש שלאחריו.

ב. אני מחייבת את הנאשמת 1 לחתום על התחייבות להימנע מעבירה לפי הוראות פרק י' ל[חוק התכנון והבניה](http://www.nevo.co.il/law/91073), התשכ"ה – 1965. ההתחייבות בסך של 300,000 ₪ למשך שלוש שנים. ביחס למקרקעין נשוא כתב האישום תיכנס ההתחייבות לתוקפה החל יום 19.05.15, וביחס לכל מקרקעין אחרים – תיכנס ההתחייבות לתוקפה – החל מהיום.

**לגבי הנאשם 2**

1. קנס בסך 65,000 ש"ח ₪ או 3 חודשי מאסר תמורתו.

הקנס ישולם ב - 12 תשלומים חודשיים שווים ורצופים, החל מיום 19.01.14 ובכל 19 לכל חודש שלאחריו.

1. אני מחייבת את הנאשם 2 לחתום על התחייבות להימנע מעבירה לפי הוראות פרק י' ל[חוק התכנון והבניה](http://www.nevo.co.il/law/91073), התשכ"ה – 1965. ההתחייבות תהא למשך שלוש שנים ובסכום של 130,000 ₪. ביחס למקרקעין נשוא כתב האישום תיכנס ההתחייבות לתוקפה החל יום 19.05.15, וביחס לכל מקרקעין אחרים – תיכנס ההתחייבות לתוקפה – החל מהיום. היה ולא תיחתם במזכירות בית המשפט בתוך 7 ימים, ייאסר הנאשם 3 למשך 10 ימים.

**ביחס לנאשמים 1-2:**

ניתן בזה צו הפסקת שימוש במקרקעין וצו האוסר על הנאשמים לבצע כל שימוש חורג במקרקעין. צו הפסקת השימוש ואיסור השימוש יכנסו לתוקף ביום 19.05.2015, אלא אם כן יהיו בידי הנאשמים כל ההיתרים כדין. מובהר, כי התנאי לדחיית כניסתם לתוקף של הצווים הינו כי בידי הנאשמים מצויים כל האישורים הנדרשים לצורך הוצאת רישיון עסק, למעט אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.

54678313ניתן היום, ט"ז טבת תשע"ד, 19 דצמבר 2013, בהעדר הצדדים.

שלהבת קמיר וייס 54678313

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](http://www.nevo.co.il/advertisements/nevo-100.doc)