

**בית משפט השלום ברמלה**

23 במאי 2012

עמ"א 31164-02-10 מועצה מקומית שהם נ' רמי לוי שווק  
השקמה בע"מ ואח'

בפני כב' השופט הישארם אבו שחאדה

המאשימה מועצה מקומית שהם

נגד

הנאשמים 1. רמי לוי שווק השקמה בע"מ  
3. שמואל לוי

**נוכחים:**

בא כוח מאשימה עו"ד יעל מרמור דומב  
בא כוח נאשמים עו"ד גד דרנס  
בא כוח נאשמים עו"ד רן אפרתי  
נאשם 3 - שמואל לוי - נוכח

מיני-רציו:

\* עבירות התכנון והבניה אוצרות בחובן אלמנט של רווח כלכלי ומכאן ההיגיון בהטלת קנס יומי במקרים שבהם מדובר בעבירה נמשכת על מנת להרתיע את הציבור וכן על מנת ליטול את "עוקצו" של הרווח הכלכלי שממנו נהנה הנאשם על ידי פגיעה משמעותית בכיסו.

\* תכנון ובנייה – ענישה – מדיניות ענישה

הנאשמים הודו בכתב האישום המתוקן והורשעו בעבירה המפורטת. על פי עובדות כתב האישום, המבקשים ביצעו שימוש חורג במקרקעין בכך שהפעילו סופרמרקט במקרקעין המיועדים לתעשייה. ב"כ המאשימה טענה כי הנאשמים הפעילו את העסק למטרה מסחרית מובהקת של עשיית רווח כלכלי ולכן הקנס שיוטל עליהם צריך שיהיה קנס משמעותי שייתן ביטוי לפסול הטמון בהנאה מפירות העבירות שבוצעה.

בית המשפט פסק כלהלן:

הכלל הוא שתחילה מקבלים היתר ורק לאחר מכן פועלים על פי ההיתר, וזאת בין אם מדובר בבניה על פני מקרקעין ובין אם מדובר בשימוש במקרקעין ליעוד כזה או אחר.

הנאשמים עשו דין לעצמם והחלו בפעילותם העסקית בטרם קבלת היתר כדין.

עבירות התכנון והבניה אוצרות בחובן אלמנט של רווח כלכלי ומכאן ההיגיון בהטלת קנס יומי במקרים שבהם מדובר בעבירה נמשכת על מנת להרתיע את הציבור וכן על מנת ליטול את "עוקצו" של הרווח הכלכלי שממנו נהנה הנאשם על ידי פגיעה משמעותית בכיסו.

במסגרת קביעת העונש הראוי יש לקחת בחשבון גם את טענות הנאשמים כי פעלו בדרכים המקובלות לנסות לקבל היתר לשימוש חורג וכן את השלבים המתקדמים שאליהם הגיעו.



## בית משפט השלום ברמלה

23 מאי 2012

עמ"א 10-02-31164 מועצה מקומית שהם נ' רמי לוי שווק  
השקמה בע"מ ואח'

1

בפני כב' השופט הישארם אבו שחאדה

המאשימה מועצה מקומית שהם

נגד

הנאשמים 1. רמי לוי שווק השקמה בע"מ

3. שמואל לוי

2

3

4

### נוכחים:

5

בא כוח מאשימה עו"ד יעל מרמור דומב

6

בא כוח נאשמים עו"ד גד דרנס

7

בא כוח נאשמים עו"ד רן אפרתי

8

נאשם 3 – שמואל לוי – נוכח

9

### פרוטוקול

10

11

12

### גזר דין

13

14

### עובדות כתב האישום

1. הנאשמים הודו בכתב אישום מתוקן והורשעו בעבירה המפורטת בו, קרי, עבירה לפי סעיפים

145 (א), 204 (א), 205, 208, 253 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"). לפי

כתב האישום בתאריך 13.09.2009 או בסמוך לכך, בוצעה ביקורת במקרקעין הידועים כגוש

5637, חלקה 51, המצויים בישוב שילת (להלן: "המקרקעין") ונמצא כי בוצע שימוש ללא

היתר בהיקף של 2,600 מ"ר שטח עיקרי לצורך סופרמרקט וכן שטח נוסף אשר שימש כשטח

שירות ואחסנה לסופרמרקט בהיקף של 882 מ"ר (להלן - העסק). השימוש שבוצע במקרקעין

הינו שימוש חורג ע"פ התוכנית שחלה על המקרקעין שהינה גז/7/159, על פיה השימוש

המותר הינו לתעשייה. המקרקעין הנ"ל מצויים בתחום מרחב התכנון המקומי של הועדה

המקומית לתכנון ולבניה "חבל מודיעין" (להלן: "הועדה").

24



## בית משפט השלום ברמלה

23 מאי 2012

עמ"א 10-02-31164 מועצה מקומית שהם נ' רמי לוי שווק  
השקמה בע"מ ואח'

2. הנאשמת 1, הינה המחזיקה במקרקעין ועליה מוטלת החובה להשיג היתר כדין לביצוע השימושים והמבצעת השימוש הנ"ל. הנאשם 2 הינו המחזיק והמבצע בפועל של השימוש החורג.

4

5

### טענות הצדדים

6

3. ביום 11 מרץ 2012 העיד כעד הגנה מטעם הנאשמים מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל מודיעין, מר הרצל אלעני (להלן – **אלעני**), אשר מסר כי הוגשה בקשה לשימוש חורג ע"י הנאשמים ביום 28.10.2008 ונדונה בוועדה המקומית לתכנון ובניה ביום 2.6.2009. הבקשה אושרה בכפוף לקבלת אישור של מנהל מקרקעי ישראל, ואשר ניתן במהלך יוני 2010 (נ/1). בסופו של דבר, ההיתר לשימוש חורג לא ניתן מאחר והמקרקעין שעליהם נמצא המבנה שבו פועל העסק מוכרזת כקרקע חקלאית שיש עליה תוכנית לאזור תעשייה ולכן כל בקשה לשימוש חורג דורשת את אישור הועדה המחוזית לתכנון ובניה ואישור הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים (ראו מכתבו של מתכנן מחוז מרכז, נ/2). אלעני הבהיר כי המבנה שבו מצוי העסק הינו בעל שלושה מפלסים והעסק של הנאשמים נמצא בקומת הביניים. בקומת הקרקע ניתן אישור לשימוש חורג. הצדדים הסכימו ביניהם שהטענות לעונש יוגשו בכתב, וכך הוריתי.

18

4. ב"כ המאשימה טענה כי הנאשמים הפעילו את העסק למטרה מסחרית מובהקת של עשיית רווח כלכלי ולכן הקנס שיוטל עליהם צריך שיהיה קנס משמעותי שייתן ביטוי לפסול הטמון בהנאה מפירות העבירות שבוצעה. מועד תחילת השימוש ללא היתר החל לכל הפחות מיום 13.09.2009 ונמשך עד היום. המאשימה טענה שיש להשית על כל אחד מהנאשמים את העונשים המקסימליים שניתן להשית במקרים מעין אלה, לרבות קנס יומי בסך של 1,400 ₪ עבור כל יום שבו נמשכה העבירה וכן צו הפסקת שימוש שייכנס לתוקפו לאתגר והתחייבות כספית. העבירה נמשכה 912 ימים ולכן יש להטיל על כל אחד מהנאשמים קנס בסך של 1,276,800 ₪, וזאת בנוסף לקנס המקסימאלי בסך של 75,300 ₪.

27

5. ב"כ הנאשמים הפנה בטיעוניו לעונש לדבריו של אלעני כפי שהובאו לעיל. כמו כן, ציין כי שולם על ידי הנאשמת 1 למנהל מקרקעי ישראל סך של 322,886 ₪ על מנת לאשר שימוש חורג בעסק (נ/3) וכן סך נוסף של 653,000 ₪ בגין היטל השבחה לוועדה המקומית. כמו כן,

30



## בית משפט השלום ברמלה

23 מאי 2012

עמ"א 10-02-31164 מועצה מקומית שהם נ' רמי לוי שווק  
השקמה בע"מ ואח'

טען כי כי במקום שבו נוהל העסק היה היתר לניהול אולם תעשייה, אשר למרות שאינו מתאים לסוג השימוש שהתבצע בפועל, הדבר מלמד שהשימוש של המקרקעין הוא בעיקרו שימוש מסחרי. לא חתם לבסוף המנהל על ההיתר. ב"כ הנאשמים הוסיף כי באזור שבו נמצא העסק, נמצאים עסקים אחרים אשר כבר קיבלו אישור חורג לשימוש מסחרי. בעסק הושקעה עבודה רבה ובמקום מועסקים כ-140 עובדים ולכן מתן צו האוסר לאלתר שימוש במקום למטרות העסק איננה סבירה.

## דיון והכרעה

6. הכלל הוא שתחילה מקבלים היתר ורק לאחר מכן פועלים על פי ההיתר, וזאת בין אם מדובר בבניה על פני מקרקעין ובין אם מדובר בשימוש במקרקעין ליעוד כזה או אחר (רע"פ 2885/08 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו נ' מוסא דכה, פורסם ב- "נבו", ניתן ביום 22.11.09, פסקאות טז' עד כ' לפסק דינו של כבוד השופט רובינשטיין). כמו כן, העבירה שבה הורשעו הנאשמים של שימוש במקרקעין בניגוד להיתר או תוכנית היא עבירה נמשכת (רע"פ 8986/06 סוזה נ' מדינת ישראל, פורסם ב- "נבו", ניתן ביום 18.2.2007, על ידי כבוד השופט ג'ובראן).

7. הנאשמים עשו לדין לעצמם והחלו בפעילותם העסקית בטרם קבלת היתר כדן. מדובר בעבירה של שימוש חורג בהיקף נרחב של 2,600 מ"ר כשטח עיקרי ובנוסף שטחי שירות ואחסנה בהיקף של 882 מ"ר. השימוש האסור בוצע לצורך הפקת רווח כספי וברי כי הענישה הראויה היא הטלת קנס משמעותי על הנאשמים.

8. סעיף 204 (א) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, שבו הורשעו הנאשמים, קובע כי המבצע עבודה או שימוש במקרקעין ללא היתר דינו מאסר שנתיים וקנס. כמו כן, נקבע כי בעבירה נמשכת דינו "קנס נוסף" ומאסר נוסף לכל יום שבו נמשכת העבירה. הסמכות להטלת קנס "נוסף" לכל יום שבו נמשכת העבירה מופיעה גם בסעיף 61 (ג) לחוק העונשין תשל"ז - 1977 ואשר לפיו ניתן להשית קנס בסך של 1,400 ₪ עבור כל יום שבו נמשכה העבירה. עבירות התכנון והבניה אוצרות בחובן אלמנט של רווח כלכלי ומכאן ההיגיון בהטלת קנס יומי במקרים שבהם מדובר בעבירה נמשכת על מנת להרתיע את הציבור וכן על מנת ליטול את "עוקצו" של הרווח הכלכלי שממנו נהנה הנאשם על ידי פגיעה משמעותית



## בית משפט השלום ברמלה

23 מאי 2012

עמ"א 10-02-31164 מועצה מקומית שהם נ' רמי לוי שווק  
השקמה בע"מ ואח'

בכיסו. במקרה שבפני העסק החל את פעילותו במהלך חודש ספטמבר 2009, וממשיך לפעול  
עד היום ללא היתר.

9. הוראה נוספת שהינה רלבנטית לענייננו היא הוראת סעיף 63(א) **לחוק העונשין** תשל"ז –  
1977 הקובע כדלקמן :

"בשל עבירה שנתכוון בה הנאשם לגרום נזק ממון לאחר או  
**להשיג טובת הנאה לעצמו או לאחר**, רשאי בית המשפט להטיל על  
הנאשם קנס פי ארבעה משוויים של הנזק שנגרם או של טובת  
ההנאה שהושגה על ידי העבירה, או את הקנס שנקבע בחיקוק,  
הכל לפי הגדול שבהם."

(ההדגשה – לא במקור)

10. ב- רע"פ 4679/10 **שמשון נ' עיריית תל אביב יפו** (פורסם ב-"נבו", ניתן ביום 1.8.2011) נקבע  
כי ניתן להחיל את סעיף 63(א) **לחוק העונשין** על עבירות לפי **חוק התכנון והבניה** (סעיף 13  
לפסק הדין של כבוד השופט דנציגר) (להלן – **הלכת שמשון**). כמו כן, נקבע כי טובת ההנאה  
ממנה נגזר שיעורו המקסימלי של הקנס שניתן להשית לפי סעיף 63(א) **לחוק העונשין**, היא  
טובת ההנאה אשר **הושגה בפועל** על ידי ביצוע העבירה.

11. כמו כן, בבואי לשקול את העונש הראוי לקחתי בחשבון גם את טענות הנאשמים כי פעלו  
בדרכים המקובלות לנסות לקבל היתר לשימוש חורג וכן את השלבים המתקדמים שאליהם  
הגיעו. לאור העובדה כי באזור שבו פועל העסק קיימים עסקים אחרים שהצליחו לקבל  
אישור לשימוש חורג, וכן לאור הכספים שכבר שולמו על ידי הנאשמת 1 למנהל מקרקעי  
ישראל ולוועדה המקומית בגין היטל השבחה – אינני סבור שהמקרה שבפני הינו מסוג  
המקרים שמצדיקים הטלת הקנס **המקסימאלי** שניתן להטיל בנסיבות הענין.

## סוף דבר

12. לאור כל האמור לעיל הנני משית על הנאשמים את העונשים הבאים :



## בית משפט השלום ברמלה

23 מאי 2012

עמ"א 10-02-31164 מועצה מקומית שהם נ' רמי לוי שווק  
השקמה בע"מ ואח'

- א. הנאשמת 1 תשלם קנס בסך של 250,000 ₪. הקנס ישולם ב- 5 תשלומים חודשיים  
שווים ורצופים, כאשר הראשון שבהם עד ליום 01.07.2012 והיתרה ב- 1 לכל חודש  
שלאחריו. היה ואחד התשלומים לא ישולם במועד אזי יעמוד מלוא סכום הקנס לפרעון  
מייד.
- ב. נאשם 2 ישלם קנס בסך של 250,000 ₪ או 200 ימי מאסר תמורתו. הקנס ישולם ב- 5  
תשלומים חודשיים שווים ורצופים, כאשר הראשון שבהם עד ליום 01.07.2012 והיתרה  
ב- 1 לכל חודש שלאחריו. היה ואחד התשלומים לא ישולם במועד אזי יעמוד מלוא  
סכום הקנס לפרעון מייד.
- ג. כל אחד מהנאשמים יחתום על התחייבות כספית בסך של 250,000 ₪ להימנע במשך  
שלוש שנים מהיום מביצוע עבירה לפי חוק התכנון והבניה והתקנות שלפיו. ההתחייבות  
תיחתם תוך 7 ימים במזכירות בית המשפט. היה והנאשם 2 לא יחתום אזי ייאסר  
למשך 200 ימים.
- ד. ניתן בזאת צו איסור שימוש למבנים נשוא כתב האישום המתוקן, ואשר ייכנס לתוקפו  
ביום 1.11.2012, אלא אם עד למועד זה יהיה בידי הנאשמים היתר כדין.
- זכות ערעור תוך 45 ימים.

ניתנה והודעה היום ב' סיון תשע"ב, 23/05/2012 במעמד הנוכחים.

הישאם אבו שחאדה, שופט



## **בית משפט השלום ברמלה**

**23 מאי 2012**

**עמ"א 10-02-31164 מועצה מקומית שהם נ' רמי לוי שווק  
השקמה בע"מ ואח'**

1

הוקלד על ידי: רעות חסון