



סיכון לא מחושב
אופיר סטרשנוב

תכנון ובנייה – פלילים שמפילים גם אנשים נורמטיביים

צו שיפוטי. החוק אוסר על ביצוע עבודות בנייה ללא קבלת היתר בחוק מהירות המי קומית. עבודת בנייה מוגדרת כחוק כ"הקמתו של בניין, הרסו והקמתו שנית, כולו או מקצתו, הוספה לבניין הישן וכל תיקון בו, למעט שינוי פנימי בדירה". ביצוע עבודת בנייה ללא היתר או בסטייה ממנו, מהווה עבירה פלילית שעונשה עד שנתיים מאסר.

מעשים אלו נפוצים גם בבנייה עירונית בצורת בנייה ללא היתר, בניית יחידת דיור נפרדת בבתי פרטיים, או פיצול יחידת מגורים לצרכי השכרה. אלה גם אלה עבירות פליליות על כל המשתמע מכן, היכרו לות להוביל להרשעה פלילית, והכתמת אדם נורמטיבי בחותמת עבריינית.

כירוע, ריך החתחתים הביורוקרטית לקבלת היתר הבנייה המחולק היא ארוכה ומתישה, אך כל המקצב רדכו עלול למצוא עצמו נאשם בפלילים. כך גם המשתמש במקרקעין בניגוד ליעודה המקורי – חללאי, תעשייה, מגורים או מסחר – כלא היתר כריך, עובר עבירה פלילית שעונשה עד שנתיים מאסר. כך גם, ובמיוחד, לגבי הפעלת גני אירועים ומרכיבים מסחריים כשטחים החקלאים. נפירתו של עבירות התכנון והבנייה כמגור החקלאי נובעת מקיימת ענפי החקלאות השונים, ומגודל השטחים שהפכו בין יחידה חסרי שימוש חוקי. הענישה המקובלת בעבירות אלו נורדך כלל הינה מלכלית, בני מות קנסות כספיים.

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רשאית, בהתאם לתוכנית המתאר החלול, לתת היתר לשימוש חורג במקרקעין גם למי טרות השונות מיעודה המקודי של הקרקע. כמורה כזה, כמובן, אין מדובר בעבירה. העבירות הללו מעט חריגות בנוף הפלילי, משום שכבר להרשיע אדם אין צורך כי יהיה מורע בפועל לכך שהשימוש שעשה במקרקעין הוא אסור, או כי הוא מבצע עבירה. בה עבירות הללו ניתן להרשיע אדם בפלילים גם אם לא ידע כי הוא מבצע עבירה. החוק מעביר את האחריות ואת נטל הוכחה אל הנאשם, ועליו להוכיח כי נקט בכל האמצעים הנאותים לוודא כי השימוש מותר. החוק בעניין זה הוא נוקשה ומחמיר ביותר. הלכה למעשה, כפי שהדבר בא לידי ביטוי בפסיקת בתי המשפט, האמצעי הכמעט יחיד לקיום הוראות החוק הוא בריקת יעור הקרקע בוועדה המקומית. ויודגש, מדובר בבדיקה פשוטה למדי, שאינה מטילה נטל כבד על השוכר.

ערים להשלכות שלהן. אנשים שכל קשר בינם לבין המשפט הפלילי הוא מקרי כהחלט, מוצאים את עצמם נגרסים בגלגלי ההליך הפלילי. בדיונים בבתי משפט, השופטים לסי נקציות כלכליות ופליליות קשות, וסכנה שבטופו של יום זוכתמו בכתם עברייני של הרשעה פלילית.

העבירות המרכזיות בחוק התכנון והבנייה (התשכ"ה 1965) הן בנייה ללא היתר, שימוש במקרקעין בניגוד להיתר ואי-קיום

הקרקע, כי לא היו מורעים כלל לכך שהשימוש שהם עושים במקרקעין הוא אסור, נופלות לרוב על אזניים ערלות, ואין בהן כדי לפטור את המעורבים מעונשים כבדים ומהרשעה פלילית, על כל המשמעותיות לזות לכך.

הדבר נכון גם לגבי מי עשה שינויים כלשהם במבנה ביתו, מין אם מדובר בסגור רת מרפסת, פתיחת שתי יציאה נוסף לחצר, או שינוי מבנה המדרגות לשם יצירת יחידת דיור נפרדת, והכל ללא היתר כריך. רבים אינם מודעים לכך שעבירות על חוק התכנון והבנייה הן עבירות פליליות לכל דבר ועניין. הן נידונות במסגרת דינית פלילית, ומטרת הענישה, שיכול ענישה, וקביעת מידת העניין לציבור בהעמדת העבריינים לדין – נעשית על פי אמות מידה פליליות. הרבר טרם הוטמע עד תום כציבור, ויש כאלה שמקלים ראש בעבירות אלה, ואינם

עדינות, שלא לומר התרסקותו של ענף החקלאות הישראלי, נותרו בירי חקלאים רבים שטחים חקלאיים שאין באפשרותם להוציא מהם את פרנסתם. בצד להם, השכירו רבים מהם את השטחים החקלאיים למטרות שאינן חקלאיות, ובניגוד ליעודה המקודי של הקרקע. באחרונה, לאור הגברת האכיפה בתחום ריני המקרקעין, הופי חזו רבים מבעלי הקרקעות והמשתמשים, אנשים נורמטיביים וחסרי עבר פלילי או כל מעורבות אחרת עם מי מרשויות אכיפת החוק, למצוא עצמם ניצבים כפני הליכים פליליים וכתבי אישום, שתוצאותיהם עלולות להיות מעורבות אחרת עם מי מרשויות אכיפת החוק, דרות אסון מבחינתם. החל מהרשעה פלילית, דרך קנסות כבדים של עשרות ומאות אלפי שקלים, ועד – במקרים קיצוניים – עונשי מאסר של ממש. טענות כדבר מצבם הכלכלי הקשה של החקלאים, או טענות המשתמשים, שוכרי

דרך החתחתים הביורוקרטית לקבלת היתר הבנייה המחולק היא ארוכה ומתישה, אך כל המקצב רדכו עלול למצוא עצמו נאשם בפלילים



הריסה של מבנה לא חוקי ביישוב כליל. העונש בגין בנייה ללא היתר – עד שנתיים מאסר צלול: רחי שלוש



מבנה חקלאי ביישוב בעמק חפר שהוסב לחנונים. תשלום ארנונה אינו הכשר לשינוי הייעוד צילום: נמרוד מליקמן

» משכך, הלכה למעשה, במרבית המי קיים בעכירות תכנון ובנייה יורשע הנאשם. עבירה נוספת, והחמורה מכולן, היא עבירת של אייקום צו שיפוטי. מקום בו הוצא צו שיפוטי המחייב הריסת מבנה או הפסקת השימוש בו, והמבנה לא נהרס או שהשימוש בו נמשך, חשופים בעל הקרקע והמשתמשים להרשעה בעבירה של אייקום צו שיפוטי, שעונשה במקרים רבים הוא עד כדי מאסר בפועל בדרך של עבודות שירות. בשונה מעבירות של בנייה ושימוש ללא היתר, לשם הרשעה בעבירה של אייקום צו שיפוטי נדרש כי הנאשם יהיה מודע בפועל כי קיים צו שיפוטי, וכי הצו השיפוטי יהיה מופנה כלפיו. מי הם הגורמים שנחשבים כעבריינים במי קרים הללו? האחריות לביצוע העבירות חלה בראש בראשונה על בעלי המקרקעין. על בעל המקרקעין מוטלת החובה להוציא היתר לבנייה או לעשות שימוש במקרקעין אך ורק בהתאם לייעודם. העובדה כי לא ניתן להתפרנס מתקן לאות בימים אלו, וכי הדרך היחידה של חקלאי להתקיים היא מהשכרת הקרקע, אינה מהווה טענת הגנה, ואינה פוסלת את בעלי הקרקע מאחריות פלילית.

כדי להרשיע אדם אין צורך שיהיה מודע לכך שעשה במקרקעין שימוש אסור. האחריות עוברת לנאשם, שעליו מוטלת החובה להוכיח כי עשה הכל כדי לוודא שהשימוש מותר

עצמם כיום במצבו כי הם עלולים למצוא עצמם נרדמים לעונש מאסר. באחרונה חוקק תיקון 66 לחוק סדר הדין הפלילי, שמאפשר, במקרים המתאימים, ודרך חלופית להעמדת החשוד לדין פלילי בבית משפט, וזאת על ידי סגירת התיק לאחר שהחשוד מילא תנאים מסוימים. הסדר מותנה הוא הסכם בין התביעה לחד, שדרכו שלפיו החשוד מודה בביצוע העבירות המהוות עבירה ומתחייב לקיים את התנאים שפורטו בהסדר, וזאת כנגד החייבות התר כע להימנע מהגשת כתב אישום ולסגור את התיק שנפתח נגד החשוד בעילה של "סגירת חשוד" וזאת כנגד הכסף להפסקת השימוש או הריסת המבנה, כתוספת קנס כספי שלא יעלה על 28,800 שקל. במקרה כזה, תיחסך מהאדם הצורך לעמוד למשפט פלילי, והוא לא יוכתם בהרשעה פלילית. התביעה נוקטת בהליך זה במקרים שבהם מדובר בעבירה בהיקף קטן, לתקופה קצרה, ובמקום בו השימוש הופסק מיד בסמוך לפי ניית הרשות.

חוסר המודעות בביצוע הישראלי לכך שעבירות תכנון ובנייה הן עבירות פליליות לכל רבד ועניין, יחד עם הרווח הכלכלי שעומד בצדן, מובילים רבים וטובים לספי סל הנאשמים בבית משפט פלילי – המקום האחרון בו חשבו כי ימצאו עצמם.

טענותיהם בדבר איידיעה או הנסיבות הכלכליות הקשות שהובילו לביצוע המעשים נדחות, מרביתם מורשעים ומוטלים עליהם קנסות כבדים, שמכבירים ביותר על המצב הכלכלי הקשה ממילא, ואשר הובילם לביצוע העבירה מלכתחילה.

ואף נהנית כלכלית מגביית ארנונה גבוהה עבור השימוש בפועל, וכיזה השנייה, הורע דה המקומית ורשויות האכיפה, מעמידות לדין פלילי את משלמי אותה ארנונה – נדחתה מכל וכל על ידי בתי המשפט השונים.

עצם ההרשעה בפלילים, ועוד כטרם נדרש לעונש הקונקרטי, מהווה את קין על מצחו של המורשע, שמלווה אותו עד שבע שנים לאחר הרשעתו. ההרשעה עלולה לפי גוע, בין היתר, למנוע את אפשרותו להקנות חוקר מילא תנאים מסוימים.

במקרה שונים, למנוע ממנו קבלת רישיון לנסק או אשרה לארצות מסוימות. זו השלכה קשה על חייו של אדם נורמי טיב, שלעיתים לא היה מודע למלוא המשמעות של מעשיו. בנוסף, הענישה הקונקרטית הנפוצה בעבירות של בנייה ושימוש ללא היתר היא קנסות כספיים, שמתחילים בעשרות אלפי שקלים ועלולים להגיע למאות אלפי שקלים ואף למעלה מכך. הכל בהתאם למשך השימוש, בהיקפו, בסוג ובמהותו.

בתי המשפט קבעו כי יש להיאבק ב"תופעה הפסולה של בנייה בלתי חוקית ושימוש פסול במקרקעין שיעודה חקלאי לשימושים מסחריים. המוטיבציה לביצוע עבירות אלו הינה כלכלית, ומשכך הדרך הראויה להילחם בתופעה ולהרתיע באופן אפקטיבי את העוברים עבירות אלו בפועל ובכוח, הינה על ידי השתה של קנסות כבי רים אשר יש בהם כדי לאיין את הרווח הטמון להם מהתנהגותם האסורה, ולהבטיח תשלום קנסות אלו על ידי קביעת עונש מאסר מר תיע חלק הקנס".

כאשר מדובר בעבירה של אייקום צו שיפוטי, צולה הענישה מדרגת, והיא עלולה להגיע כדי השלמת מאסרים בפועל לתקופות הניתנות לריצוי בעבירות שירות, בנוסף לקי נסות כבדים. נקבע כי תופעת הבנייה הבלתי חוקית בישראל היא 'מכת מדינה', וכי עבירה של אייקום צו שיפוטי אינה רק חותרת תחת עקרונות התכנון והבנייה, אלא שיש לראותה כאלת התופעות הבלטות של פגיעה בצוויו בתי המשפט וזולול בשלטון החוק.

במקרים רבים מדובר בצווי הריסה או איסור שימוש שהוצאו לפני שנים רבות, כאי שר בעלי קרקע – שאמנם היו מודעים לצי וזים – לא היו מודעים באופן מלא להשלכות הפליליות הקשות של אייקום, הם מוצאים

הוראת החוק, כנדרש. במקרים רבים דמי השכירות המשולמים עבור שימוש לא מותר בקרקע חקלאית, הוא נמדד לאין שיעור מזה הנגבה באזורי תעשייה מוסדרים – כך שלמשתמשים בקרקע יש תמריץ להעלים עין מיעודה המקורי. שימוש אסור במקרקעין חקלאיים הינו וול משמעי תי, אך המשתמש עלול לשלם ביוקר במסי גרת ההליך הפלילי.

במקרים רבים של שימוש בלתי-חוקי בקרקע חקלאית, משלמים המשתמשים ארנונה לרשות המקומית. הארנונה משולמת לפי השימוש בפועל במקרקעין. קרי, המשתמש בקרקע חקלאי למטרות תעשייה או אחסנה, באופן בלתי-חוקי ובניגוד ליעודה, ישלם ארנונה על השימוש התעשייתי או האחסנה, תשלום שהוא גבוה משמעותית מזה המשולם עבור שימוש חקלאי.

משתמשים רבים סבורים, בטעות, כי העובדה שהרשות המקומית – האחראית גם על מתן היתרים לשימוש הרג במקרקעין בכובעה מועדה המקומית – גובה מהם ארנונה על השימוש הבלתי-חוקי, מהווה הכשר לשימוש במקרקעין. לא כך הוא.

הטענה ברבר וחסר הצדק וההגינות המשפטית בכך שהרשות מרדבת בשני קלות – כשכירה האחת היא 'מעלימה עין' מן השימוש



מבנה לא חוקי בכפר מונאש. הטענות לאידיעת החוק – נדחות צילום: נמרוד מליקמן

השכרת שטח חקלאי למטרות חקלאיות, כפי שמאפשר החוק, תכניס לבעלי מית את שקלים בודדים לשנה עבור מספר עשירות רונגמים. לעומת זאת, השכרת שטח או מבי נה חקלאי למטרות אחסון או תעשייה, שלא לומר למטרות מסחר – בניגוד למטרות חקוק – תכניס לבעל הקרקע בין אלפי לעשרות אלפי שקלים לחדש. משכך, מתפתים רבים להשכיר את הקרקע שלהם למטרות שאינן מותרות.

גם המשתמשים בקרקע מסתכנים בהרשעה

האחריות אינה נעצרת אצל בעלי הקרקע בלבד. המשתמשים אחרים גם הם לעבירה. כך, המשתמש במקרקעין בשטח חקלאי למטרות שאינן חקלאיות ימצא עצמו על ספי סל הנאשמים ביהר עם בעלי הקרקע. טענת מרבית המשתמשים כי לא ידעו כלל שהשימוש אינו מותר, הינה לחיחות, ואין בה כדי להושיעם או לחלצם מן הצרה שאליה נקלעו. במרבית המקרים טוענים המשתמשים כי בעל הקרקע אישר באוזניהם כי השימוש מותר, ואף עיגן זאת בתוסכם שכירות כתוב. גם בטענה זו אין כי להועיל למשתמש או לפטור אותו מאחריות פלילית לעבירה, באי שר אין באמור בהוזה השכירות בכדי להוות 'נקיטה כלל האמצעים הנאותים לקיום