

מאת:  
נשלח:  
נושא:  
קבצים מצורפים:

Zion Iluz  
יום שלישי 21 יולי 2015 13:58  
פסיקה בנושא סעיף 218 לחוק התכנון והבניה - חיוב בתשלומי חובה ואגרות  
פסד מיום 13.7.15.pdf; החלטה. doc; Kirya\_Achifa\_20150701\_16570386.pdf

לתובעים שלום

אני מצרף לעיוונכם שתי החלטות הנוגעות לפרשנותו של סעיף 218 לחוק התכנון והבניה התשכ"ח. הסעיף מסמיך את בית המשפט לחייב נאשם, בעת גזירת הדין ובנוסף לכל עונש, לשלם אגרות ותשלומי חובה הקשורים בעבירה, ואף לכפול את שיעורם. החיוב לפי הרישא נושא אופי של תשלום, החיוב לפי הסיפא, הכפל, נושא אופי של קנס.

#### א. חובה מול רשות

בעפ"א 53191-05-14 מדינת ישראל נ' סאלח בית המשפט המחוזי מבחין היטב בין הרישא והסיפא של סעיף 218 בנוגע לסמכות בית המשפט.

במקרה זה, קיבל בית המשפט המחוזי (כבי' השופטת אהד) את ערעור המדינה על קביעתו של בית משפט השלום, שכלל והמדינה היא המאשימה לא ניתן לחייב נאשמים בתשלום היטל השבחה מכח סעי' 218, זאת מהטעם שהיטל השבחה משולם, במהלך הטבעי של הדברים, לקופתה של הוועדה המקומית שאיננה המאשימה במקרה זה. בית המשפט המחוזי קובע כי בענין זה אין לבית המשפט כל שיקול דעת:

"לשון החוק מורה על ציווי, לא מדובר ברישא של הסעיף על שיקול דעת בניגוד לסיפא של הסעיף לעניין כפל האגרה. לביהמ"ש יש שיקול דעת אם לחייב הנשפט בכפל אגרה, אם לאו.  
נוכח סעיף 218, על ביהמ"ש לחייב נשפט באגרות המגיעות עבור היתר, אילו היה ניתן ההיתר, ובתשלום חובה אחר מסוג היטל השבחה, אם הייתה שומה לאותו היטל השבחה."

אבקש לשים לב היטב לסיפא של הדברים האמורים - "אם הייתה שומה לאותו היטל השבחה" – לאמור האפשרות לעשות שימוש בסעיף 218 לענין היטל השבחה מותנית בקיומה של שומה! לפיכך, במקרים המתאימים יש להצטייד בשומה מתאימה בעוד מועד, מאחר ואמרנו כי המדובר בסמכות שבחובה, נקל לשער כי התשלום שיפסק יחזיר וישלש את עלות הכנת השומה.

#### ב. ריבית פיגורים בגין אי תשלום אגרה לפי סעיף 218

בתיק 5431/13 אפרים גבאי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, תל-אביב - יפו, ביקש בית המשפט לקבל את עמדתו בשאלה האם ניתן לחייב נאשם בריבית פיגורים בגין איחור בתשלום אגרה שהושתה עליו לפי סעיף 218. בהסתמך על סעיף 222 לחוק התכנון והבניה הקובע: "נצטווה אדם לשלם כל סכום לפי סעיף 218 גובים אותו בדרך שגובים קנס שהוטל על ידי בית המשפט" – סברה התביעה שדין האגרה כדין הקנס, וכשם שמוטלות תוספות פיגורים על אי תשלום הקנס במועד, הוא הדין על אי תשלום האגרה במועד.

לאחר שנועצנו עם מחלקת יעוץ והחקיקה במשרד המשפטים, באנו לכלל מסקנה כי סעיף 222 העוסק בדרך הגבייה אינו יכול להוות "מקור סמכות" לרשות לחייב בריבית פיגורים כקנס. תשלום האגרה (במובחן מכפל האגרה) אינו פלילי במהותו אלא חוב שיש לגבות בהתאם לדרך התישוב התלה על אגרה – עמדת המחלקה מצורפת.

הנחייתנו אפוא היא שיש להימנע מחיוב בריבית פיגורים על התשלומים הנופלים ברישא של סעיף 218 – משל היו קנסות.

בברכה,

ציון אילוז

מנהל המחלקה לאכיפת דיני מקרקעין, פרקליטות המדינה  
דרך מנחם בגין 125, קרית הממשלה | ת.ד. 7303 | תל אביב 67138  
☎ 03-7634600 | 02-6467985 | [adm@justice.gov.il](mailto:adm@justice.gov.il)



**בית המשפט המחוזי מרכז-לוד**

13 יולי 2015

עפ"א 53191-05-14 ועדה מחוזית לתכנון ובנייה / מחוז מרכז נ' סאלח ואח'

1

בפני כב' השופטת הבכירה, נגה אהד  
המעוררת ועדה מחוזית לתכנון ובנייה / מחוז מרכז

נגד

המשיבים  
1. שאכר סאלח  
2. פראס סאלח  
3. אימן סאלח

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

**נוכחים:**

ב"כ המערערת - עו"ד ליאורה אפרת סינאוני  
המשיבים ובא כוחם עו"ד ואראס ועו"ד שנאור

**פרוטוקול**

ב"כ המערערת:

מגישה דוח פיקוח.

ב"כ המשיבים:

כפי שעולה מהדוח, הכל נהרס, הכל בוצע. יש מחלוקת עם התביעה לגבי רצפה בלוח מבטט שקיים בהיתר. כבר דיברנו על כך בדיון הקודם. זוהי קרקע חקלאית, זוהי אדמה בוצית, המבנה נמצא בתוך השטח בהיתר, מגדלים שם שתילים וצמחים בתוך כדים, בתוך מיכלים. הרצפה מכוסה במצעים, עליה יש יריעת פרלין ועליה מונחים הכדים. זוהי לא רצפה שרואים. היא משמשת כדי שלא יהיה בוץ וניתן יהיה לגדל בצורה נורמלית ותנאים סניטריים נאותים. לאחר שביהמ"ש רואה כי נהרס פה מתחם שלם, כל המסעדה, כל המבנים, כל הכדים שהפריעו להם הוצאנו, אלפי כדים. אז על זה יהולכים איתנו לרב! כבר הגענו להסכמה לגבי ריצפה זו. התחייבנו בדיון הקודם, ואנו מתחייבים גם היום. יש פה היום את המפקח שהיה במקום, יוכל להעיד על ההשלמה שעשינו עד היום. יוכל לספר כי גם מבנה המסעדה לא היה חרוס לגמרי, השלימו הכל. להתקש על הרצפה??



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

13 יולי 2015

עפ"י 14-05-53191 ועדה מחוזית  
לתכנון ובנייה / מחוז מרכז נ" סאלח  
ואח'

1 כ-1.7 הוועדה המקומית, ממציא החלטת ועדה, אישרה לנו פעילות של משתלה. התכנית שמייעדת  
2 את המקום לתעשייה, היא ממש לפני אישור. לכן קיבלנו אישור לשנה בשלב ראשון.  
3 שנית, מראה שהגשנו בקשה לרישיון עסק עם המלצת הוועדה שמאשרת לנו.  
4 שלישית, אני מציג מסמכים על סגירת העסק ברשויות המס. דיווחנו עוד במאי על העסק. העסק  
5 סגור, העוסק מורשה סגור, כל הפעילות נסגרה.  
6 מבקשים לכבד ההסכמה שהגענו אליה ביום 14.12.22 ולכבדה בצורה יפה.

7  
8  
9 בי"כ המערערות:  
10 ההסכמה הייתה שהצוים יקוימו במלואם. יש פה דוח המדבר על כך כי הצוים לא קוימו במלואם.  
11 אנו מדברים על משהו יותר נרחב מרצפה. מדברים על שבילים.  
12 מה שלגביו הם קיבלו אישור שמהווה חלק מפטור מעבודות, כסדר גמור.  
13 יש את סעיף 5 לדוח המדבר על מבנה חממה שנשאר על כנו.

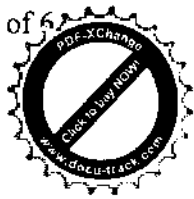
14  
15 בי"כ המשיבים:  
16 המבנה המצוין בסעיף 5 הוא בהיתר. הוא לא נכתב האישום שכן הוא בהיתר. הטענה היא שהרצפה  
17 כמבנה הזה היא לא בהיתר.

18  
19 בי"כ המערערות:  
20 אני מתקנת, אני מדברת על סעיף 6.  
21 יש לנו פה את הדיווחים. לקחנו את הדיווחים מהרשות.

22  
23 בי"כ המשיבים:  
24 מציג דיווח, תצהיר שהגשנו לוועדה על עבודות פטורות.

25  
26 בי"כ המערערות:  
27 לפי המהנדס הוועדה המקומית, יש הקמת גגון או סוכך ששטחו עולה על 20 מי ושתי מנהרות  
28 תקלאיות.  
29 אנו מדברים על סעיף 6 לדוח, על קונסטרוקציית ברזל.  
30 מציגה כי דיוח משהו, זה בסדר, אך לא כל דיווח מקבל אוטומטית דוח.

31



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

13 יולי 2015

עפ"א 53191-05-14 ועדה מחוזית  
לתכנון ובנייה / מחוז מרכז נ' סאלח  
ואח'

1

2

3

פסק דין

4

- 5 במסגרת ערעור על גזר דין כימ"ש שלום פתח תקווה בתיק 6406-09-09 ותע"מ 102/07, 1.  
6 שניתן ביום 13.4.14, על ידי כבי השופטת קמיר-וייס.  
7 בהתאם לגזר הדין נגורו על המשיבים, לאחר שעתם, למשיב 1: קנס בסך 60,000 ₪,  
8 ולמשיבים 2 ו-3, קנס בסך 120,000 ₪ לכל אחד מהם.  
9 בנוסף לערעור על גובה הקנסות, הערעור מתייחס לאי הטלת היטל השבחה לפי סעיף 218  
10 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965, וכן מתייחס לאי הטלת חיוב כספי בגין כפל שווי  
11 המבנים על פי סעיף 219(ג) לחוק הנ"ל.  
12 בישיבת ביהמ"ש מיום 22.12.14, הגיעו הצדדים ובאי נוחם להבנות אשר יהא בהם כדי  
13 ליתר הדין בערעור, וכך נקבע:  
14 "הגענו להבנות לפיהן המסעדה תיסגר, והצווים האחרים שניתנו יקוימו במלואם  
15 עד ליום 15.5.15. תינתן התחייבות מהמשיבים כי לא תוגש בשום פנים ואופן  
16 בקשה לפי סעיף 207 לחוק.  
17 ביום 18.5.15 יתקיים דיון בראשיתו יוצגו תמונות בדבר קיום הצווים במלואם.  
18 בהתקיים קיום הצווים במלואם בית משפט יתערב בערעור אך ורק בדרך של  
19 תוספת קנס בסך 300,000 ₪ אשר יגלם את רכיב היטל השבחה על פי חוות דעת  
20 השמאי מטעם המאשימה.  
21 עם קיום הצווים, מוסכם שלא יוגש כתב אישום נגד המשיבים בגין הפרת הצו  
22 לתקופה מהיום בו היו אמורים לקיים את הצו ועד לקיומם בפועל.  
23 היה והצווים לא יקוימו, הערעור יישמע לגומ.  
24 מוסכם על הצדדים כי בית המשפט במסגרת הערעור יאמר את דברו לענין  
25 סעיפים 218, 219 לחוק לגביהם סוגנת המאשימה כי טעה בית משפט קמא."  
26  
27 במהלך הדיון היום הוגש דוח פיקוח מטעם המערערת (בקשה מספר 5), וממנו עולה כי  
28 הצווים שניתנו בבימ"ש קמא (הריסה ואיסור שימוש) קוימו במלואם.  
29  
30 סעיף 218 לחוק קובע כזו הלשון: 2.  
31 "בית המשפט יצווה על המשפט, בנוסף לכל עונש שיטיל על עבירה לפי פרק זה  
32 ולחיוב בהוצאות המשפט, לשלם את האגרה או את תשלום החובה האחר



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

13 יולי 2015

עפ"י 53191-05-14 ועדה מחוזית  
לתכנון ובנייה / מחוז מרכז נ' סאלח  
אחי'

- 1 הקשורים בעבירה ושנשפט חייב תשלום אותה שעה מכוח חוק זה וטרם שילם  
2 אותם, ואם הייתה העבירה בקשר לעבודה או לשימוש הטעונים היתר לפי חוק זה  
3 – אותן אגרות או תשלומי חובה אחרים שהיו מגיעים ממנו מכוח חוק זה אותה  
4 שעה אילו ניתן היתר; בית המשפט רשאי גם לחייב את המשפט בתשלום נוסף  
5 שלא יעלה על סכום האגרה או תשלום החובה הקשורים בעבירה"  
6  
7 מכאן, לשון החוק מורה על ציווי, לא מדובר ברישוא של הסעיף על שיקול דעת בניגוד  
8 לסייפא של הסעיף לעניין כפל אגרה. לביהמ"ש יש שיקול דעת אם לחייב הנשפט בכפל  
9 אגרה, אם לאו.  
10 נוכח סעיף 218, על ביהמ"ש לחייב נשפט באגרות המגיעות עבור היתר, אילו היה ניתן  
11 להיתר, ובתשלום חובה אחר מסוג היטל השבחה, אם הייתה שומה לאותו היטל השבחה.  
12  
13 לאור הבנות הצדדים בישיבת ביהמ"ש מיום 22.12.14, המשיכים, ביחד ולחוד, ישלמו סך  
14 של 300,000 ₪ כסכום מוסכם בגין היטל השבחה.  
15 ביהמ"ש קובע כי הסכום ייחלם למעוררת ב-30 תשלומים שווים ורצופים החל מיום  
16 10.8.15 ובכל 10 לחדש.  
17 שוברי תשלום מטעם המחלקה לאכיפת דיני מקרקעין, על סך 10,000 ₪ כל תשלום יישלחו  
18 לבי"כ המשיבים, עו"ד יעזר ואראס, מרחי שאול המלך 8 תל אביב, בית אמות משפט, משרד  
19 עו"ד רוזה ואראס.  
20 אפשר ששובר התשלום ישא שם אחד המשיבים בלבד, והוא המשיב 1, שאכר סאלחא, ת.ו.  
21 035392604.  
22  
23 3. סעיף 219 לחוק קובע:
- 24 "א) הודשע אדם בעבירה לפי פרק זה, רשאי בית המשפט אם נתבקש לעשות כן  
25 להטיל עליו, בנוסף לקנס הקבוע בסעיף 204 או במקומו, קנסות כדלקמן:
- 26 (1) בעבירה בקשר לבנייה הטעונה היתר לפי חוק זה – כפל שווי של המבנה או  
27 של התוספת למבנה שהוקמו ללא היתר;
- 28 (2) בעבירה בקשר לבנייה בסטייה מהיתר או מתוכנית או בניגוד להוראה אחרת  
29 מכוח חוק זה – כפל הפרש בין שווי המבנה או התוספת למבנה כפי שהוקמו לבין  
30 שוויין כפי שהיה אילו הוקמו בהתאם להיתר, לתכנית או להוראה אחרת.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

13 יולי 2015

עפ"י 53191-05-14 מעדה מחוזית  
לתכנון ובנייה / מחוז מרכז נ"י סאלח  
אח'

- 1 (ב) לא הסיל בית המשפט קנס כאמור בסעיף קטן (א) רשאית הוועדה המקומית  
2 או היתוך המשפטי לממשל או נציגיהם להטות מהנשפט בדרך של תובענה אזרחית  
3 סכומים בשיעורים האמורים בפסקאות (1) ו-(2) לסעיף קטן (א).  
4 (ג) הוראת סעיף זה לא יחולו אם הוכח לבית המשפט כי, לפני מתן גזר הדין, הרס  
5 הנשפט את המבנה או את התוספת למבנה שלגביהם נעברה העבירה; בית  
6 המשפט רשאי לדחות את מתן גזר הדין למועד שיקבע כדי לאפשר לנשפט לבצע  
7 את ההריסה.  
8 (ד) לעניין זה סעיף זה "שווי המבנה או התוספת" – שוויים ביום ביצוע העבירה  
9 או ביום מתן החלטת בית משפט, לפי הגדול ביניהם, כשהם פנויים.  
10 (ה) כל סכום שנפסק לפי סעיף זה ישולם לקופת הוועדה המקומית.  
11  
12 האמור בסעיף הנ"ל, בניגוד להוראת סעיף 218 רישא, שהיא הוראת צווי, הינו הוראה  
13 שבשיקול דעת, קרי, רשאי ביהמ"ש להטיל כפל שווי המבנה או התוספת למבנה, אלא אם  
14 כן, המבנה נהרס או התוספת למבנה נהרסה, לפני מועד מתן גזר הדין.  
15 היה והתבקש ביהמ"ש להטיל כפל שווי, ובשיקול דעת ראה ביהמ"ש לנכון שלא להטיל כפל  
16 השווי על הנשפט, על אף בקשת המאשימה, רשאית המאשימה, או היועמ"ש לממשלה,  
17 למנות בתביעה אזרחית, לגבות הסכומים המגיעים ככפל שווי, כאמור בסעיף קטן (א) (1) ו-  
18 (2).  
19  
20 בענייננו – לאור ההבנות אליהן הגיעו הצדדים בישיבת ביהמ"ש מיום 22.12.14, אין מקום  
21 לכפל שווי.  
22  
23

24 ניתנה ההחלטה היום כ"ו תמוז תשע"ה, 13/07/2015 במעמד הנוכחים.  
25

26 נגה אהד, שופטת בכירה



**בית המשפט המחוזי מרכז-לוד**

13 יולי 2015

עפ"י 53191-05-14 ועדה מחוזית  
לתכנון ובנייה / מחוז מרכז כי סאלח  
ואח'

1

חוקלד על ידי מטי פרנקו-אהרון

בפני כב' השופט א' הרמלין

הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב

המאשימה

- נגד -

אפרייס גבאי

הנאשם

### הודעה לבית המשפט

בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 24.6.15, מתכבדת המחלקה לאכיפת דיני מקרקעין בפרקליטות המדינה להודיע על עמדתה בשאלה האם לתשלומים הנקבעים על פי סעיף 218 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק"), ואשר אינם משולמים במועד, ניתן להוסיף תוספת פיגורים כפי שמוספים לקנס פלילי.

בפטיקה נקבע, כי היכולת לגבות את הסכום הנפסק לפי סעיף 218 לחוק היא גם בהליכי הוצאה לפועל מאחר ומדובר בחיוב אזרחי (ר' רע"צ 13564-09-09 (שלום נצרת) חסנין נ' ועדה מקומית לתכנון גבעות אלונים, מצ"ב).

סעיף 222 לחוק אומנם מאפשר דרך גביה נוספת, אך הוא אינו הופך את החוב לפלילי במהותו.

מכאן, שללא הסמכה מפורשת בחוק לא ניתן לגבות בגין תשלום הנקבע על פי סעיף 218 לחוק תוספת פיגורים כפי שגובים בקנס אשר אינו משולם במועד, אלא יש לגבותו בהתאם לדרך החישוב החלה על סוג התשלום בו חויב הנאשם (אגרת בניה/ היטל השבחה וכו').



אשר זליגר, עו"ד

סגן בכיר א' (בפועל) בפרקליטות המדינה

היום, י"ד תמוז תשע"ה

01 יולי 2015



## בתי המשפט

בבית המשפט לעניינים מקומיים בתל-אביב – יפו מס' תיק 01/13/5431

לפני: **כבוד השופט איתי הרמלין** תאריך: 5.7.2015  
בעניין: **אפרים גבאי** המבקש

נגד

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, תל-אביב - יפו המשיבה

חקיקה שאוזכרה:

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965: סעי' 222

חוק העונשין, תשל"ז-1977: סעי' 67

## החלטה

1. המבקש חויב בתשלום אגרת שימוש חורג במסגרת פסק דין של בית המשפט לעניינים מקומיים שבו הורשע בעבירה לפי חוק התכנון והבניה.
2. ביום 15.6.2015 הגיש המבקש בקשה לביטול תוספת הפיגורים שהוספה לאגרה. המבקש נימק בקשתו בכך שאיחר בימים ספורים בלבד בתשלום.
3. באת כוח הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הסכימה "לפנים משורת הדין" לביטול תוספת הפיגורים.
4. ביום 18.6.2015 ביטלתי את תוספת הפיגורים, והוריתי לתביעה להצביע על המקור החוקי לחיוב בתוספת פיגורים בגין אי תשלום אגרה במועד שקבע בית המשפט, שהרי תוספת פיגורים מתווספת לפי סעיף 67 לחוק העונשין לקנס שלא שולם במועד, אך לא לחוב אזורי שמאחרים בתשלומם.
5. באת כוח הוועדה המקומית ציטטה בתגובה להחלטתי את הוראות סעיף 222 לחוק התכנון והבניה הקובע: "נצטווה אדם לשלם כל סכום לפי סעיף 218 גובים אותו בדרך שגובים קנס שהוטל על ידי בית המשפט", והוסיפה פרשנותה שלפיה "מהאמור לעיל עולה כי דין האגרה [שבה מחויבים לפי סעיף 218] כדן הקנס, וכפי שמוטלות תוספות פיגורים על אי תשלום הקנס במועד, כך מוטלות תוספות פיגורים על אי תשלום האגרה במועד".
6. לאחר קבלת עמדתה של באת כוח הוועדה המקומית הוריתי לה להבהיר לבית המשפט האם עמדתה של עיריית תל-אביב בסוגיה זו היא גם עמדתו של היועץ המשפטי לממשלה.
7. היום התקבלה בבית המשפט תגובת פרקליטות המדינה (המבטאת את עמדת היועץ המשפטי לממשלה), שממנה עולה כי לעמדתה אין סמכות לפי החוק לגביית תוספת פיגורים בגין איחור בתשלום אגרה שבתשלומה חויב נאשם במסגרת תיק תכנון ובניה, שכן לא מדובר בחוב פלילי, אלא בחוב שיש לגבות בהתאם לדרך החישוב החלה על אגרה.
8. הואיל ובמקרה זה ביטלתי ממילא את תוספת הפיגורים, אין לעמדת היועץ המשפטי לממשלה השלכות מעשיות לעניינו של המבקש.

9. עם זאת, כיוון שהיועץ המשפטי לממשלה הוא הפרשן המוסמך של הדין בעבור הרשות המבצעת (ראו למשל: בג"ץ 4723/96 אביבית עטייה נגד היועץ המשפטי לממשלה (1997)) אני מצפה כי עיריית תל אביב והוועדה המקומית לתכנון ולבנייה יפסיקו לחייב נאשמים בתוספת פיגורים בגין איחור בתשלום אגרה.

ניתנה היום, 5 ביולי 2015, בלשכה.

---

איתי הרמלין, שופט

בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, הקיפה ועוד באתר נבו – הקש כאן

איתי הרמלין 54678313-5431/13