



ה"ת 38115/04/23 - חי אורן סירות בע"מ, אליהו אורן נגד הרשות לאכיפה במקרקעין

בית משפט השלום בטבריה

ה"ת 38115-04-23 חי אורן סירות בע"מ ואח' נ' הרשות לאכיפה במקרקעין
תיק חיצוני:

בפני כבוד השופט, סגן הנשיא יריב נבון
מבקשים 1. חי אורן סירות בע"מ
2. אליהו אורן
נגד
משיבים **הרשות לאכיפה במקרקעין**

החלטה

1. לפניי בקשה להחזרת תפוסים, לפי סעיף 34 לפקודת סדר הדין הפלילי (מעצר וחיפוש), תשכ"ט-1969 (להלן: **הפקודה**).

2. הבקשה מתייחסת ל - 6 טרקטורים (להלן: **התפוסים**) אשר נתפסו ביום 19.4.2023, במסגרת חקירה פלילית שמבצעת המשיבה בנוגע לשימוש אסור במקרקעין הידועים כגוש 15515 חלקה 25 ו - 37. המשיבה טוענת כי המבקשים עושים שימוש מסחרי אסור במקרקעין על פי סעיף 243(ד) לחוק התכנון והבנייה (להלן: **החוק**), זאת על ידי הפעלת חניון סירות בתשלום במקרקעין שייעודם על פי התוכניות התקפות הינה מלונאות. המבקשים אינם שוללים את הטענה לפיה הם מפעילים במקרקעין חניון להורדת והעלאת סירות שייט בממשה סירות המצוי במקרקעין האמורים, אך זאת לאחר ששכרו את המקרקעין או חלקם מבעליהם, ובהתאם לתמ"א 13/13 שהינה תוכנית מתאר ארצית חלקית למרחב הכנרת וחופיה, שתוקפה מיום 22.3.2021, המגדירה את חוף המושבה מגדל ואת מקטע החוף הרלוונטי כמקום אשר בו תותר פעילות פנאי ונופש. לטענת המבקשים, תפיסת התפוסים נעשתה באופן פוגעני ולא מידתי, והמשך החזקתם ברשות המשיבה עלול להביא לסגירת עסקם של המבקשים ולפגוע במתן שירותיהם ללקוחותיהם.

3. הן המבקשים והן המשיבה סבורים כי ניתן להשיב את התפוסים למבקשים, זאת בכפוף להפקדת ערובות כספיות הולמות. דא עקא, הן בכתבי הטענות והן במעמד הדיון שהתקיים לפניי ביום 27.4.2023, בו חזרו ב"כ הצדדים על עיקרי טיעוניהם, חלוקים הצדדים באשר לעצם הצדקת פעולת התפיסה בנסיבות העניין, ובאשר לשימוש שיעשה בתפוסים לאחר שהללו יושבו למבקשים.

דין והכרעה



4. סעיף 32(א) לפקודה קובע כדלקמן: "רשאי שוטר לתפוס חפץ, אם יש לו יסוד סביר להניח כי באותו חפץ נעברה, או עומדים לעבור, עבירה, או שהוא עשוי לשמש ראיה בהליך משפטי בשל עבירה, או שניתן כשכר בעד ביצוע עבירה או כאמצעי לביצועה".

בהתאם לסמכות זו, אפוא, קיימות מספר עילות חלופיות המצדיקות תפיסת חפץ ע"י שוטר, והן: אם קיים יסוד סביר להניח כי באותו חפץ נעברה עבירה, או עומדים לעבור עבירה, או שהיווה אמצעי לביצועה, או אם הוא עשוי לשמש ראיה בהליך משפטי בשל עבירה וכן אם החפץ ניתן כשכר בעד ביצוע העבירה. משנתפסו החפצים, רשאי המבקש לבקש את השבתם מכוח סעיף 34 לפקודה. בית המשפט מוסמך להורות על המשך החזקתם, על השבתם ורשאי הוא להתנות את ההשבה בתנאים שיקבע.

5. עיון בסעיפי הפקודה מעלה כי זו קובעת את ההסדרים הכלליים לפיהם קמה סמכות למשטרה לתפוס ולהחזיק בחפץ מקום בו מתקיים חשד סביר כי זה שימש לביצוע עבירה (או כי מתקיימת חלופה אחרת מן החלופות הקבועות בסעיף), ומתקיימת עילה לתפיסתו; לצד זאת, קיימות הוראות חיקוק נוספות המקנות סמכות דומה לגורמים או לגופים שונים. כך, במקרה דנן, הוראת סעיף 206(ב) לחוק מקנה למפקחי המשיבה, במקרה בו התעורר חשד לביצוע עבירה לפי החוק, סמכות לתפוס חפצים הקשורים לעבירה במטרה להפסיקה ולמנוע חידושה, ועל סמכות זו חלות הוראות הפקודה. לנוכח האמור, עצם התפיסה במקרה דנן נעשתה בסמכות וכדין, כפי שיובהר להלן.

6. עסקינן בחשד לביצוע עבירה לפי החוק, דהיינו שימוש אסור במקרקעין, אשר אינו מתיישב עם הוראות התוכניות החלות על המקרקעין האמור. עסקינן במבקשים אשר מפעילים עסק מסחרי, לכול דבר ועניין, ועל כך אין חולק, להפעלת חניון סירות בתשלום ושימוש בטרקטורים התפוסים לשם הורדת והעלאת סירות שייט לכנרת ומתוכה. עיון במסמכים שצורפו לבקשה ולתגובת המשיבה מלמד כי עיסוק זה אינו מתיישב עם ייעוד המקרקעין למלונאות ולמעשה מנוגד לחלוטין לייעודו הציבורי של המקרקעין, להבדיל משימוש פרטי מסחרי לשם הפקת רווחים, כבמקרה דנן, בלא שקיים כל היתר מפורש אשר ניתן למבקשים להפעיל עסק מסוג זה כשימוש חורג.

7. המבקשים מפרטים בבקשתם, כשם שפירט בא כוחם בדיון שהתקיים לפניי, את ההליכים השונים שבהם נקטו מול הרשויות השונות. כך למשל, טענו המבקשים כי בשים לב לכך שהמקרקעין מיועדים לאכסון מלונאי פנו המבקשים, באמצעות בעלת המקרקעין, והגישו בקשה לאישור שימוש חורג במקרקעין בנוגע לחניון הרלוונטי ולמבנים שבו (בגין הוגש כנגד המבקשים כתב אישום בגין שימוש אסור - תיק מס' 1698-05-21). לטענת המבקשים, בנוגע לבקשה זו ניתנו אישורים מטעם המועצה המקומית מגדל ומטעם כב"א. עם זאת, רשות המים חזרה בה מאישור שניתן על ידה. לטענת המבקשים, ביום 28.3.2022 החליטה הולתו"ב לדחות את הבקשה לשימוש חורג. ערר שהוגש ביום 14.4.2022 על החלטה זו לועדת הערר המחוזית, תלוי ועומד.

8. למעשה, אף המבקשים בבקשתם מאשרים, ברחל בתך הקטנה, כי הם מצויים בעיצומו של הליך ממושך ומורכב של קבלת היתר לעיסוק האמור, הליך אשר אף לשיטתם טרם הושלם. אף האישורים אליהם הפנו המבקשים בבקשתם הינם מסויגים וכפופים לאישור הגורמים המוסמכים. כך למשל, אישור המועצה המקומית מגדל (נספח 3 לבקשה) לפיו מבחינתה אין מניעה לשימוש חורג במתחם לחניון סירות, כלל אינו מתייחס לשימוש בתפוסים לצורך



העלאת והורדת סירות למים, וממילא מצוין בו כי הסכמת המועצה כפופה לאישור הוועדה המקומית ויתר הגורמים, לרבות חברת חשמל, בזק וכו'. אף האישור שניתן למבקשים מטעם רשות המים (נספח 5) להנחת שביל ממשלה להורדת סירות בחניון, ממנו חזרה רשות המים בהמשך, מדגיש באופן חד וחלק כי אישור זה הינו מטעמה בלבד, והוא אינו פוטר את המבקשים מקבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים על פי דין, לאחר שהמתווה יעמוד בדרישות רשות המים ויבדק סטטוטורית ובטיחותית על ידי ועדות התכנון ומינהל הספנות.

9. מן האמור ניתן להסיק כי לא ניתן למבקשים כל היתר לשימוש האסור במקרקעין, ומכאן שפעילותם מנוגדת לחוק ולתוכנית החלה על המקרקעין. עובר לתפיסה נערך ביקור במקרקעין בו הובהר האיסור האמור למבקשים. ביום 23.3.2023 ביקר במתחם הסירות מר אלי אוהיון, מנהל מרחב ברשות לאכיפה במקרקעין, אשר שוחח עם המבקש 2 מר אליהו אורן ועם מר מוני מזרחי, והבהיר להם שהפעילות במקום אסורה. מר אוהיון אף תיעד את המתחם ואת הפעילות האסורה במצלמתו (המסמכים הוגשו לעיוני על ידי ב"כ המשיבה במעמד הדיון). לא למותר לציין את הנטען בסעיף 13 לבקשה, אשר אף ממנו עולה כי הניסיון שנעשה מטעם המבקשים להסדיר את השימוש לא צלח עד כה: "הדברים מקבלים משנה קל וחומר, כאשר על הפרק ניסיונם הכנה (כך במקור - י.נ) של המבקשים להסדיר תכנונית את הפעילות במקרקעין, תוך שהרשויות הרלוונטיות, למעט הולת"ב, כבר נתנו את אישורן וכאשר הערר שהגישו הינו תלוי ועומד".

10. אף הוראות תמ"א 13/13 אינן יכולות לסייע למבקשים במקרה דנן. תוכנית זו אכן נועדה, בין היתר, לפתח את העיר טבריה כמוקד אכסון תירותי ראשי לרבות פיתוח טיילת חוף, רצף של חופי רחצה ושטחים פתוחים, שבעורפם מתחמי מלונאות. דא עקא, בתוכנית זו נקבע במפורש כי פעילות השיט הממונע באגם תוגבל "לצורך הגנה על איכות המים ומערכות אקולוגיות בתחומי", ובהקשר לענייננו נקבע במפורש: **"פריסת מתקני שיט לסוגיהם תיעשה בהתאם לאופי החוף, תוך מתן מענה לאוכלוסיות יעד שונות. תשתית יבשתית וימית לכלי שיט וספורט ימי תיקבע בעיקר בחופים המיועדים לשמש לנופש חופי..."**. מן האמור עולה כי אף תוכנית זו אליה הפנו ב"כ הצדדים, קובעת תנאים באשר למיקום כלי שיט וספורט ("בחופים המיועדים לשמש לנופש חופי"), היא מפנה לדרישות ולאישורים הכרוכים בפעילות מסוג זה, וזאת בנוסף לתכניות החלות על המקרקעין ולייעוד המקורי, אשר במקרה דנן הינו מלונאות, כאמור, ולא עיסוק פרטי מסחרי להורדת והעלאת סירות כשם שביצעו המבקשים.

11. המשיבה בתגובתה הבהירה כי הפעילות שביצעו המבקשים להורדת והעלאת סירות באמצעות התפוסים נעשית בסמוך לקו החוף בלא שקיימת כל תוכנית מפורטת המאפשרת שימוש שכזה, זאת בנוסף למבנים ולגדרות שהקימו המבקשים במקום אף הם בניגוד לייעוד המקרקעין (על כך הוגש, כאמור, כתב אישום כנגד המבקשים). מכאן שעצם הפעלת החניון והשימוש שנעשה בטרקטורים במקרקעין אסורים, לכאורה, ובניגוד לטענת ב"כ המבקשים ארוכה הדרך, אם בכלל, להתרת השימוש האמור. יובהר, כי די בתשתית לכאורית בלבד בשלב זה כדי לבסס את האמור. התפיסה במקרה דנן נועדה למנוע את המשך ביצוע עבירת השימוש האסור, אשר נעשה באמצעות הטרקטורים התפוסים ממש, ולכן לא מצאתי כל פגם בהתנהלות המשיבה.

12. הטענה לפיה התפיסה תפגע ואולי אף תפסיק את הפעילות העסקית, אשר נזכר כי הינה אסורה ומנוגדת לתוכנית ולייעוד המקרקעין, לא יכולה להתקבל בשעה שנעשות פעולות המנוגדות לחוק לשם הפקת רווח כספי. אכן,



הפסקת פעילות עסקית זו עלולה לפגוע במקבלי השירות, אותם בעלי סירות. עם זאת, האינטרס הציבורי המגולם במטרת החוק ובתכלית התפיסה שנועדה להפסיק ביצוע עבירה של שימוש אסור, גוברים על האינטרס העסקי הפרטי של המבקשים.

13. באשר לטענה לפיה התפיסה אינה מידתית, לכך ניתן מענה בתגובת המשיבה אשר הביעה נכונות להשיב את התפוסים בתנאי שיופסק השימוש האסור במקרקעין בתוך תקופה של חודש לכול היותר והתפוסים לא ישמשו לביצוע שימוש אסור, ובכפוף להפקדה במזומן או בערבות בנקאית בסך של 30% משווי התפוסים וחתימה על התחייבות בגובה של 100,000 ₪. במעמד הדיון שהתקיים לפניי, הביע ב"כ המבקשים נכונות להפקיד סך של 30,000 ₪, אשר לשיטתו מהווה 30% משווי התפוסים, אך בנוגע לדרישה לאסור במפורש שימוש אסור בתפוסים טען כי על בית המשפט להימנע מקביעה שכזו, מאחר שלטענת המבקשים ממילא לא נעשה בתפוסים כל שימוש אסור. בהקשר זה הפנה ב"כ המבקשים לתמ"א 13/13 ולהנחיית היועמ"ש מספר 8.1154 העוסקת בתפיסת כלים שבאמצעותם בוצעו לכאורה עבירות, אשר לשיטתו מתייחסת אך לעבירות בנייה, חפירה והצבת מבנים, ולא להפעלת חניון סירות.

14. אדגיש כי דרישת ב"כ המבקשים לפיה על בית המשפט להימנע מהטלת איסור שימוש בתפוסים לאחר השבתם חסרת כל בסיס, אינה מתיישבת עם הוראות הפקודה ומנוגדת אף להיגיון ולשכל הישר. הוראת סעיף 34 לפקודה מעניקה לבית המשפט סמכות להורות על המשך ההחזקה בתפוסים, על השבתם וכן רשאי הוא להתנות את ההשבה בתנאים שיקבע. תנאי בסיסי ומתבקש במקרים מסוג זה, הינו תנאי האוסר כל שימוש אסור בתפוסים כדי למנוע המשך ביצוען של עבירות. הוראות הנחיית היועמ"ש אליה הפנה ב"כ המבקשים, מעבר לכך שהן מופנות לתביעה הכללית ואינן מחייבות את בית המשפט, קדמו לתיקון 116 לחוק אשר במסגרתו נקבעו הוראות מפורשות שמטרתן הגברת האכיפה בתחום זה, כלל אינן נוגעות לענייננו. הדרישה של ב"כ המבקשים להימנע מהטלת איסור שימוש שכזה מעמיד כבר עתה בספק את נכונות המבקשים להימנע מביצוען של עבירות דומות בעתיד, ולכך אין ליתן יד. בשים לב לאמור, יש לקבוע אף ערובות כספיות אשר ישיגו את התכלית המניעתית וירתיעו את המבקשים מלעשות שימוש אסור בתפוסים.

סוף דבר

15. אני מורה על השבת התפוסים למבקשים בכפוף לתנאים הבאים:

א. **נאסר על המבקשים לעשות כל שימוש אסור בתפוסים תוך חודש מהיום, דהיינו עד ליום 1.6.23, וזאת לצורך התארגנות בלבד.**

ב. **להבטחת התנאים, יפקידו המבקשים סך של 30,000 ₪ לא יאוחר מיום 7.5.2023, בשני שוברים אשר ימסרו לנציג מטעמם או לבא כוחם מטעם מזכירות בית המשפט.**

ג. **להבטחת התנאים, המבקש מס' 2 מר אליהו אורן ת.ז. 057176901 יחתום על התחייבות עצמית**



בסך 100,000 ₪ לא יאוחר מיום 7.5.23. אם לא יעשה כן, ייאסר למשך 7 ימים או עד אשר יחתום, לפי המוקדם מביניהם. במידה שהמבקשים מעוניינים להחתים גורם אחר מטעמם על התחייבות כספית זו, עליהם להגיש בקשה בכתב לאישור בית המשפט.

ניתנה היום, ט' אייר תשפ"ג, 30 אפריל 2023, בהעדר
הצדדים.