



עפ"א 2287/03/20 - ליהו פיין נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה - ישובי הברון

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פליליים

עפ"א 2287-03-20 פיין נ' ועדה מקומית לתכנון שומרון

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופטת עפרה ורבנר

ליהו פיין

המערער:

ע"י ב"כ עו"ד אורן כ"ץ ו/או שחר לוינזון ו/או אלי הירש

- נגד -

המשיבה:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה - ישובי הברון

ע"י ב"כ עו"ד רנה לפידות

פסק דין

1.

לפניי ערעור על פסק דינו של ביהמ"ש לעניינים מינהליים בחדרה (כב' השופטת רקפת סגל-מוהר) מתאריך 16.11.20 בתיק בב"נ 18101-08-19 ובתיק בב"נ 31258-09-19, אשר דחה את בקשות המערער לביטול צו מינהלי להפסקת שימוש שהוצא בהתאם לסעיף 219 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "**החוק**") ולביטול צו מינהלי לסגירת בניין או מקום אחר, לפי סעיף 220 לחוק, וכן נדחתה בקשת המערער לעיכוב ביצועם של צווים אלה.

רקע

2.

המערער הינו הבעלים של מחצית מחלקה 17 בגוש 10209 בבנימינה (להלן: "**המקרקעין**"). ייעוד המקרקעין, בהתאם לתכניות החלות עליהם, הינו חקלאי, וזאת בהתאם לתכנית המתאר של בנימינה ש/23א.

כמו-כן, המקרקעין הוכרזו כקרקע חקלאית בהתאם לתוספת הראשונה לחוק (י"פ 5304 מתאריך 30.11.87).

הבעלים הנוסף באותה חלקה הינו בן דודו של המערער, מר דורון פיין.

3.

לטענת המערער, המקרקעין שהינם בשטח של 9921 מ"ר הינם חלק מחטיבת קרקע חקלאית גדולה מאוד בשטח של מאות או אלפי דונם. המערער הינו חקלאי, אשר בהתאם לדבריו, עובד כחקלאי באדמות בנימינה מזה למעלה מ-35 שנים ומגדל פירות נשירים וירקות.

המערער, באמצעות חברה בע"מ, שהוא בעל המניות העיקרי בה, מעבד קרקע חקלאית בהיקף נרחב ומשווק באופן סיטונאי פירות וירקות. הפירוט המדויק של הפירות והירקות המשווקים על ידי החברה



בע"מ מצוי בנספח ו' לתצהיר המערער.

4. במהלך שנת 2018, כרת המערער מטע רימונים שהיה במקרקעין, ופעל להקמת מבנה על המקרקעין שלטענתו וכפי שדיווח הן למשרד החלאות והן למשיבה, היה אמור לשמש כחממה.

לטענת המערער, עבודה זו של הקמת מתחם חממות הינה עבודה הפטורה מהיתר, בהתאם לתקנה 28 לתקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד-2014.

לתצהירו צירף המערער את טופס הדיווח על ביצוע עבודה הפטורה מהיתר, שנשלח גם למשיבה, ואשר התקבל אצל המשיבה ביום 7.3.19.

בדיווח צוין כי המדובר בתכנית של מנהרות (חממות) המכוסות בכיסוי ניילון או רשת.

בדיווח אין מילה או חצי מילה על-כך שיש כוונה למכור סחורה של פירות וירקות באותן חממות, או לאחסן במבנה סחורה של פירות וירקות.

משרד החקלאות נתן המלצה הנושאת תאריך 23.12.18 לאחראית אזור של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה שומרון, לחבר את החממות לחשמל, תוך שצוין בהמלצה זו, כי המערער ביקש להקים מנהרות לגידול עגבנייה או ירקות אחרים הדורשים מבנה מבוקר אקלים, ומבנה כזה המצריך בקרת אקלים, מצריך גם חיבור לחשמל.

ברור מההמלצה, כי זו ניתנה מתוך נקודת מוצא שהמדובר במנהרות/חממות לגידול ירקות וכי זהו המצג שהציג המערער הן למשרד החקלאות והן למשיבה, בכל הקשור למהות המבנה שיוקם ובשימוש שייעשה בו.

גם המשיבה נתנה אישור לחב' החשמל, אישור הנושא תאריך 7.3.19, לחיבור מנהרות לצורך גידול עגבניות או ירקות אחרים במבנה מבוקר אקלים בשטח חקלאי (עיין בנספחי ז' לתצהיר התומך בבקשה לביטול צו מינהלי).

המערער צירף תעודות משלוח שונות המתייחסות למשלוחי שתילי ירקות, לרבות עגבניות, קישואים, אבטיח, מלפפונים וכדו'.

תאריכי תעודות המשלוח הינם החל מ-19.5.19 ועד 4.6.19, אלא שאין כל אינדיקציה ששתילים אלה קשורים באופן כלשהו לאותו מבנה שאמור היה לשמש כחממה, ויש לזכור כי למערער שטחים חקלאיים נרחבים, ואף הוא אינו מעיד כי שתילים אלה נשתלו באותו מבנה המשמש לממכר פירות וירקות ואשר בהתייחס אליו הוצאו הצווים.

בחומר הראיות אין ראייה כלשהי שאי פעם שימש המבנה, מאז הקמתו, לגידול ירקות כפי שהוצהר בדיווח ששלח המערער בנוגע להקמת המבנה, כך שאין התאמה בין המצג שהציג המערער לבין המבנה שנבנה בפועל והשימוש שנעשה בו.



5. בהתאם לעדות המערער בתצהירו, פתח המערער נקודת מכירה הנמצאת בתוך המבנה שיועד לשמש כחממה סגורה.

המערער העיד בתצהירו כי גם משקים אחרים מוכרים את תוצרתם באופן קמעונאי בהיקף מצומצם, אלא שהמערער לא צירף לתצהירו ולו דוגמא אחת של משק אחר שמוכר תוצרת חקלאית בהיקף משמעותי בתוך מבנה שאמור לשמש כחממה.

הדוגמאות שהביא המערער הינן של מכירת סוג אחד של פירות (חרובים או דובדבנים או אננס או מכירת שמן, כל משק בהתאם לגדל בו, אולם לא מכירות של מגוון תוצרת חקלאית בהיקף, במיקום ובתדירות כשל המערער).

6. בתאריך 2.6.19 הוצא למערער צו מינהלי להפסקת שימוש לפי סעיף 219 לחוק, אשר הורה למערער להפסיק את השימוש האסור בתוך 15 יום.

המערער הגיש, בתאריך 17.6.19, בקשה לביטול הצו בשל פגמים בהליך הוצאתו, ובתאריך 18.6.19 ניתנה הודעה של המשיבה כי אכן נפלו פגמים בהוצאת הצו בכל הקשור בתיאור העבודות והשימושים שהצו חל עליהם, ולכן ב"כ המשיבה הורה על ביטול הצו ועל הוצאת צו אחר מתוקן במקומו. המשיבה הסכימה בהודעתה לביהמ"ש בתיק תו"ב 36059-06-19 כי הצו שהוצא בתאריך 2.6.19 בטל ולא נכנס לתוקפו.

מהודעת המשיבה עולה מפורשות כי בכוונתה להוציא צו מתוקן אשר לא יהיו בו פגמים שנפלו בצו הראשון שהוצא, אולם ב"כ המשיבה נתן הוראה לבדיקת טענות המערער על ידי גורמי הפיקוח ואף הציע כי ב"כ המערער יבוא בדברים עם הנציגים הרלבנטיים אצל המשיבה, על-מנת להגיע להסכמות שייתרו הליכי אכיפה.

המשיבה אף ציינה בהודעתה לביהמ"ש בתיק תו"ב 36059-06-19 כי הליכי האכיפה מתואמים עם היחידה הארצית לאכיפת דיני תכנון ובנייה ועם מנהל מרחב חיפה ביחידה זו.

המשיבה ציינה כי ביטול הצו הראשון וההצעה לבוא בדברים עם הגורמים הרלבנטיים, אין בהם, כמובן, משום התחייבות שלא יוצא צו חדש או שלא יינקטו הליכי אכיפה אחרים (סעיף 5 להודעת המשיבה).

משזו היתה עמדת המשיבה, ניתנה, בתאריך 18.6.19, החלטת כב' השופט הלר על סגירת תיק 36059-06-19, משהצו בוטל.

7. בתאריך 9.7.19 התקיימה פגישה בין הצדדים אשר קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר להסכמות שהתקבלו במסגרתה.

המערער טען, כי החליט לפעול על-מנת לקדם תב"ע נקודתית שתאפשר לו שימושים נוספים במקרקעין - שמספרה 353-0779017.



8. בתאריך 23.7.19 הוצא צו מינהלי להפסקת שימוש המופנה למערער, ובו צוין כי במקרקעין מתבצע שימוש אסור, כהגדרתו בחוק.

בצו איסור השימוש צוין כי המדובר במסחר במקום חקלאות, ללא היתר ובניגוד לתכנית, כאשר המדובר בסטייה מתכנית ש/23א, וכי המבנה שהוקם בשטח הינו בית אריזה ואחסנה עם מקרר תעשייתי, מרכז למכירת פירות וירקות הממוקם על אספלט גרוס, תוך הכשרת חזית החלקה כחניון, וגידור כל החלקה, וכן הצבת מבנה יביל המשמש כיחידת דיור הכוללת מיטות, שירותים ומקלחת בשטח של 30 מ"ר.

בצו שהוצא ביום 23.7.19 צוין כי טרם חלפו 6 חודשים מתחילת השימוש האסור וכי על המערער להפסיק את השימוש האסור בתוך 15 יום.

9. המערער בתצהירו העיד, כי נודע לו שבתאריך הוצאת הצו, דהיינו ביום 23.7.19, ביקר מפקח הוועדה, מר עדן כהן, במקרקעין, ובתאריך 24.7.19 הומצא צו איסור השימוש לידיו.

10. עמדת משרד החקלאות לאחר בחינת תצלומי המבנה שבנה המערער בפועל בניגוד לדיווח, הינה שהמבנה שנראה בתמונות אינו פטור מהיתר על-פי הדין ואין לו קשר לגידולים חקלאיים.

בהקשר לכך ניתנה חוות-דעתו של מר אסף יצחקי, מנהל המחוז במשרד החקלאות - מחוז המרכז, חוות דעת מיום 27.6.19, אשר בה פורט מה תכנון המבנה כפי שדווח על ידי המערער בכל הקשור למנהרות עבירות לגידול ירקות תחת בקרת אקלים, אשר לצרכה הומלץ לחיבור לחשמל, בהשוואה למבנה שהוקם בפועל, אשר הכיסוי שלו אטום לאור באופן שאינו מאפשר גידולים צמחיים כלל, המצע הינו מצע אספלט שהינו חריג לשימושים חקלאיים ובעייתי בכל הקשור לחלחול מים ואין להתירו בפטור מהיתר ואף חומרי הבנייה אינם כאלה שנהוג להשתמש בהם בבניית חממות לגידול ירקות.

טענות המערער

11. המערער טען בבקשתו לביטול צו איסור השימוש כי נפלו פגמים בהוצאת הצו, שכן חלפו למעלה מששה חודשים מיום שהחל השימוש האסור במקום.

המערער טען כי הוא מוכר פירות וירקות בהיקף מצומצם, למעלה מ-30 שנה, באופן כללי ו/או במבנים המתוארים בצו למעלה מ-6 חודשים.

בכל הקשור לאותו מבנה המוגדר בצו כמרכז למכירת פירות וירקות, נטען כי מדובר באותה חממה שדיווח עליה למשרד החקלאות בחודש דצמבר 2018 ולדבריו, השימוש בחממה החל בדצמבר 2018, כך שחלפו 6 חודשים לפני הצו שהוצא ביום 23.7.19.

המערער טען, כי אין המדובר בבית אריזה, אלא בארגזי קרטונים לאחסנה זמנית של פירות וירקות על-מנת



שלא ירקיבו, ואף המקרר אינו תעשייתי אלא מקרר הדרוש להחזקת כמות מצומצמת של פירות וירקות הדורשים קירור, אם כי אין פירוט בתצהיר באילו פירות וירקות מדובר ובאיזה היקף מבחינת כמויות.

באשר לטענה כי המבנה בנוי על מצע אספלט, טען המערער, כי לא מדובר במצע אספלט אלא בחומר הררי גרוס, ועל חומר שנקרא אספלט מקורצף ניתן לגדל גידולי ירקות נטולי מצע שאינם אמורים להיות במגע ישיר עם הקרקע, בין היתר על מנת למנוע מזיקים.

המערער אף טען, בהשלמת טיעונו כי יש לתת משקל מועט לעמדת משרד החקלאות על-כך שאין מדובר בחממה, שכן החומר שממנו עשויים הקירות הפנימיים של החממה אינו מופיע בתקנות ואינו רלבנטי לשאלה האם המבנה עומד בהוראות התקנות ואין אינדיקציה לכך שהמצע הקיים (אספלט) או השימוש באסכורית הינו שימוש אסור או סותר את רוח התקנה.

באשר לרחבה שהוגדרה בצו כחנייה, נטען על ידי המערער כי המדובר ברחבת כורכר שבה חונים כלים חקלאיים לרבות טרקטורים ועגלות, ואין המדובר בחנייה מאספלט או בחנייה מסומנת.

בכל הקשור לגידור החלקה וסגירתה, נטען על ידי המערער כי המדובר בבנייה שאינה מצריכה היתר, בהתאם לתקנות 7 ו-10 לתקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר, תשע"ד-2014).

המערער טען, כי גם בעלי מקרקעין שייעודם חקלאי רשאים לגדר את השטח שבבעלותם על מנת להגן מפלישה, להרחיק מזיקים וכדו'. עוד נטען כי המדובר בעבודות שהסתיימו בסוף חודש 12/18 או בתחילת 01/19 כך שחלפו 6 חודשים בטרם הוצא צו איסור השימוש.

בכל הקשור למבנה היביל, נטען כי המדובר במכולה בגודל של 10 מ"ר שמשמשת לאחסון ארגזי קרטון ואף היא קיימת למעלה מ-6 חודשים, כך שהמשיבה איחרה את המועד להוצאת הצו.

12. המערער טען כי אין המדובר בשימוש אסור אלא בשימוש התואם את הדין.

לטענת המערער, מכירה קמעונית של פירות וירקות בהיקף מצומצם איננה בגדר שימוש מסחרי אסור בקרקע חקלאית, אלא חלק מהשימוש החקלאי.

המערער טוען, כי השוואת המכירות המתבצעות בתוך אותו מבנה שיועד לחממה בהשוואה למכירות שמבצעת החברה בע"מ שהוא בעל מניות בה, מראה כי המדובר בהיקף מצומצם.

לטענת המערער, הוא מוכר את התוצרת החקלאית הגדלה בשדות הסמוכים לנקודת המכירה וכל השימושים המוזכרים בצו הינם שימושים טפלים לשימוש חקלאי שהוא השימוש העיקרי במקרקעין.



בנסיבות אלה טוען המערער, כי מכירת התוצרת בהיקף קמעונאי מהווה חלק משימוש חקלאי ותואמת את סעיף 156 לחוק ואת סעיף 7 לתוספת הראשונה לחוק.

המערער אף טוען כי לאור מבחן הדומיננטיות, הרי העיקר הוא בגידול החקלאי ומכירת התוצרת הינה בגדר הטפל.

יחד עם זאת, המערער אינו מתמודד עם ההבדל בין בקשתו/הדיווח להקמת חממות, לעומת המבנה שהוקם בפועל ואשר אינו משמש לגידול ירקות או תוצרת חקלאית.

13. לטענת המערער, חקלאים רבים בסביבתו מוכרים את תוצרתם באופן קמעונאי, והמשיבה לא הגישה כתבי אישום ולא הוציאה צווים מינהליים כנגד חקלאים אחרים.

המערער צירף לתצהירו מסמך מהתאחדות האיכרים בישראל, עליו חתום עו"ד ישי פולק, מנכ"ל ההתאחדות, ועל פיו מכירה ישירה של תוצרת חקלאית טרייה ומעובדת ראשונית מותרת ואינה מהווה שימוש חורג להסכם חכירה עם רשות מקרקעי ישראל ואינה דורשת רישיון עסק, ולמעשה מהווה פעילות חקלאית.

מחוות הדעת שצורפה עולה, כי היא מתייחסת להיבט הרלבנטי בכל הקשור לחוזה חכירה עם רשות מקרקעי ישראל, ולשאלה האם מדובר בשימוש חורג מתנאי הסכם החכירה.

אין המדובר בחוות הדעת המתייחסת לשאלה האם יש צורך לקבל היתר לבצע מכירה בהיקף משמעותי של התוצרת החקלאית הגדלה במקרקעין בשטח חקלאי.

מכל מקום, טוען המערער, כי המשיבה מאשרת למכור תוצרת חקלאית בשטח של 40 מ"ר מתוך 10% המותרים לבנייה על המקרקעין, ובהתאם לטענותיו בסעיף 8 להשלמת הטיעון, הוא נכון לצמצם את הפעילות המסחרית של מכירת התוצרת החקלאית להיקף של 40 מ"ר בלבד.

בהשלמת הטיעון טוען המערער, כי היקף השטח בו הוא מבצע את המכירה הינו 70 מ"ר ויתר שטח המבנה, שהיה אמור לשמש כחממה, משמש לאחסנה של תוצרת חקלאית וציוד חקלאי, והוא יכול לצמצם את שטח המכירה.

14. המערער, בהודעתו לביהמ"ש מתאריך 19.3.20, ציין כי לאחר סיום הדיון בביהמ"ש, הגיעה לידי הזמנה לחקירה פלילית הנושאת תאריך 5.3.20 בכל הקשור בחשד לעבירות על חוק התכנון והבנייה במקרקעין הרלבנטיים - גוש 10209 חלקה 17.

לטענת המערער, סעיף 219(ב) לחוק אוסר נקיטה בהליך מינהלי אם הוגש לביהמ"ש כתב-אישום בגין



אותו שימוש אסור, אלא שאף המערער אינו חולק על-כך שעובר להוצאת הצווים המינהליים, לא הוגש כתב-אישום בגין אותו שימוש אסור, כך שלמעשה טענת המערער הינה שגם אם בעבר לא הוגש כתב-אישום, הרי אם בעתיד תחליט המשיבה להגיש כנגדו כתב-אישום, הרי אין מקום לקיומם של ההליך המינהלי וההליך הפלילי, ואין צורך להמתין להגשת כתב-אישום אלא ניתן להיווכח בכך שבכוונת המשיבה לנקוט נגדו בהליך פלילי, וזהו סוג ההליך שבמסגרתו ראויות טענותיו להישמע, ולא בהליך מינהלי מהיר.

15. המערער טען בערעור, כי בית משפט קמא שגה בעת שקבע כי מדובר בהליך מנהלי בעל סדרים מנהליים שכן לטענת המערער המדובר בהליך פלילי וההליך הערעורי עליו הינו ערעור פלילי.

כן טען המערער בערעורו, כי בית משפט קמא שגה בעת שקבע שמכירת התוצרת החקלאית של המערער איננה בגדר שימוש חקלאי.

לטענת המערער, במשך שנים נמכרה תוצרת חקלאית שגודלה במקרקעין על ידי המערער ובני משפחתו והדבר היה מותר ולא ננקט צעד כלשהו כלפי המוכרים.

16. המערער טען, כי קיים אופק תכנוני להכשרת מכירת הפירות והירקות במבנה שבמקרקעין, וכי התייחסות המשיבה לתכנית מתאר כוללנית בבנימינה שהופקדה בתאריך 10.2.20, הינה בגדר הרחבת חזית, ומכל מקום מדובר בתכנית מופקדת שטרם אושרה.

לטענת המערער, לאור ההלכות שנקבעו בעניין בן יוסף (עפ"א 58369-10-18 מתאריך 22.1.19 ורע"פ 896/19 מתאריך 28.5.19), מלמדות כי יש לבחון מה עיקר הפעילות במקרקעין, ולטענתו עיקר הפעילות בשטחים החקלאיים שבבעלותו, הינה גידול פירות וירקות והמכירה במבנה הינה שולית ונילווית לפעילות העיקרית.

טענות המשיבה

17. המשיבה הדגישה בתגובתה, כי המערער הגיש דיווח על בניית חממות ובהתייחס לדיווח כזה, ניתן לו אישור של משרד החקלאות, אלא שבפועל אין המדובר בחממות אלא במבנה שהוקם לשימוש מסחרי בהיקף גדול, ושנעשה בו שימוש למכירת ירקות ופירות, אשר חלקם אף אינו בגדר תוצאת חקלאית של המערער עצמו.

המשיבה אף הדגישה, כי המדובר בשטח הבנוי על רצפת אספלט (ודוק, חממות על-פי רוב אין על רצפת אספלט), וכן מסביב למבנה קיים שטח משוטח המשמש חנייה לבאי החנות.

המשיבה הפנתה לכך כי משרד החקלאות התייחס למבנה ולשטח כפי שהם קיימים בפועל לעומת



הדיווח על הקמת חממה שהגיש המערער, וציין כי לא ניתן לגדל גידולים על אספלט וגם לא במבנה שתקרתו אינה מאפשרת חדירת אור (עמדת משרד החקלאות מתאריך 27.6.19 - נספח 3 לתגובת המשיבה).

באשר לשימוש המסחרי, הפנתה המשיבה לתמונות שצילמו הפקחים מטעמה.

המשיבה הדגישה, כי המערער הודה כי הציג לרשויות מצג שבכוונתו להקים חממה לגידול תוצרת חקלאית, ובפועל הקים מרכז מכירה ולא דאג ליידע הרשויות על השינוי במטרת המבנה שהקים.

18. בכל הקשור במשך הזמן שחלף מאז תחילת השימוש במבנה, הפנתה המשיבה לצילומי האוויר - הסימפלקס, אשר מהם ניתן ללמוד כי לפני חודש 2/19 המבנה לא היה קיים, כך שוודאי לא היה ניתן להשתמש בו לצרכי מכירה, ועל כן לא חלפו 6 חודשים ממועד השלמת המבנה ותחילת השימוש ועד מועד הוצאת הצו המינהלי להפסקת שימוש.

19. בכל הקשור לטענות המערער שעניין חקלאים אחרים המוכרים את תוצרתם, ציינה המשיבה כי לא ניתן על-ידה היתר מכירה של תוצרת חקלאית במקרקעין שיעודם חקלאי, בוודאי לא בהיקף מסחרי במבנה ששטחו 1,200 מ"ר הבנוי על אספלט ואשר נטען כי הוא חממה, אך אינו כזה.

המשיבה ציינה, כי במקרים שבהם המצב התכנוני מאפשר זאת, וחקלאי מבקש שימוש חורג (בקשה שהמערער לא טרח להגיש לפני שעשה שימוש מסחרי במבנה שהיה אמור לשמש כחממה), הרי אותו מבקש שימוש חורג נדרש להגיש תב"ע נקודתית שתאשר שינוי ייעוד או הוספת שימושים מותרים בקרקע, ולכן המערער אינו יכול לעשות קיצור דרך ולהציב עובדות בשטח של שימוש מסחרי בלא להגיש בקשה מתאימה ובלא לקבל היתר מתאים.

20. לטענת המשיבה, לא רק שהמערער הולך שולל את משרד החקלאות ואותה, אלא שגם לאחר שהוצא לו צו מינהלי להפסקת שימוש, הוא התעלם מצו זה, ובנסיבות אלה וודאי שאין כל מקום לאפשר לו להמשיך לעשות שימוש אסור במבנה.

21. המשיבה חזרה על טענותיה כי רף הראיות הנדרש ממנה בטרם הוצאת הצו המינהלי הינו רף ראיות מינהלי ואופן בחינת הראיות הינו בהתאם, כפי שנפסק בעפ"א 60497-02-19 **אל עבדי מוחמד נ' מליקין** (28.2.19) (להלן: "**עניין אל עבדי**"), והדברים רלבנטיים אף באשר להגשת תצלומי האוויר בהליך לביטול הצו המינהלי, כפי שנפסק בעפ"א 57555-04-19 **מאדי פארס נ' רשות הטבע והגנים** (6.5.19) (להלן: "**עניין מאדי פארס**").

בנסיבות אלה טוענת המשיבה, כי אין כל בסיס לטענות המערער באשר לקבילות תצלומי הסימפלקס



שהוגשו לבימ"ש קמא.

המדובר בתצלומים המציגים באופן ברור את התקדמות העבודות שביצע המערער, ואשר מהם עולה בבירור שהמבנה, שנעשה בו שימוש לצורך מסחרי של מכירת פירות וירקות הוקם במהלך 6 חודשים עובר להוצאת צו הפסקת השימוש.

22. המשיבה טוענת, כי השימוש שעושה המערער הינו שימוש מסחרי ולא שימוש חקלאי, וכי ביהמ"ש של ערעור נוטה שלא להתערב בקביעות העובדתיות של הערכאה הדיונית, והמערער עושה שימוש מסחרי שאינו עומד בהוראות סעיף 156 לחוק, הקובע שלא ישתמש אדם בקרקע חקלאית אלא בהתאם לאמור בתוספת הראשונה, ואינו עומד בסעיף 7 לתוספת הראשונה, המגדיר מטרה לא חקלאית כבנייה או שימוש בקרקע שאינם דרושים במישרין לייצור החקלאי, לעיבוד חקלאי או לגידול בעלי חיים.

המשיבה הפנתה לפסקי דין שמדגישים, כי ניתן להכשיר חלק משטח שמיועד לשימוש חקלאי לשמש כמחסן או כמשרד, בתנאי שהמדובר במחסן או משרד שאינם משמשים לפעילות מסחרית שאין בה כדי לשרת את פעולת הייצור החקלאי עצמו, ולכן מכירת שתילים לציבור הרחב במשתלה אינה חלק משימוש חקלאי אלא מפעילות מסחרית, והוא הדין למכירה בהיקף נרחב של פירות וירקות.

המשיבה הפנתה לעפ"א 40-05-08 **נוסטרדמוס נ' מועצה אזורית חבל מודיעין** (18.1.09) בעניין זה, באשר למכירה של שתילים וכלי חרס, בניגוד לשימוש המותר על-פי חוק בהיתר, שהינו לחממת גידול.

המשיבה הפנתה לרע"פ 4594/04 **עופר בראז' נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה** (18.11.04), אשר בו נפסק מפי כב' השופט טירקל, כי יש מקום לבצע אבחנה בין גידול סוסים לשימוש חקלאי לבין עסק של רכיבה על סוסים, שהינו עסק שאינו בגדר שימוש מותר בקרקע חקלאית, שכן ניהול חוות רכיבה אינה בגדר שימוש בקרקע חקלאי ואינה דרושה במישרין לייצור החקלאי.

23. בכל הקשור לטענות מצג או הבטחה נטען על ידי המשיבה כי המערער מנסה לסלף את דברי העדים, וכי הובהר למערער שלא ניתן להכשיר את הבנייה כפי שבוצעה, שכן המדובר בשימוש חורג, ומכל מקום, השטח שמאפשרת הוועדה לצורך הקמת מבנים לשימוש חקלאי הינו באשר לכל חלקה בפני עצמה, ואם מאן דהוא רוצה להקים מבנה גדול, עליו לעשות כן לא בתוך השטח החקלאי.

המשיבה הפנתה לעדותו של מר ארנון גלעדי בכל הקשור לסיכום הפגישה בין הצדדים וכן בכל הקשור בעדותו בחקירתו בפני בימ"ש קמא, כאשר עולה בבירור כי לא ניתנה למערער הבטחה כלשהי של המשיבה שיופסקו הליכי האכיפה נגדו וכי יותר לו לפעול בניגוד לדין.

המשיבה אף הפנתה לקביעת בימ"ש קמא בכל הקשור לעדותו של המפקח מר עדן כהן.



24. המשיבה טענה כי המערער לא הצביע על אופק תכנוני אשר יתיר לו שימוש מסחרי במבנה לצרכי מכירת פירות וירקות, והדגישה כי התכנית שהגיש המערער לוועדה המחוזית טרם נקבעה לדיון בשל אי עמידה בתנאי סף.

המשיבה הפנתה לכך שתכנית המתאר הכוללת לאזור בנימינה-גבעת עדה שהופקדה לאחרונה, קובעת כי המקרקעין הרלבנטיים הינם שטח חקלאי שבו לא תתאפשר בנייה, והתכנית שהגיש המערער מתייחסת למקרקעין שהינם בתחום דרך לפי תמ"א 3 ובתחום השפעת נחל תמסח. בנוסף לכל האמור לעיל, הדגישה המשיבה כי אין המדובר בצווים בעלי אופי בלתי הפיך, שכן אין המדובר בצווי הריסה של המבנה אלא בצווי איסור שימוש, כך שאם המערער יפעל כפי שהיה צריך לפעול מלכתחילה, יגיש בקשה לשימוש המדויק שבו הוא רוצה להשתמש במבנה, ויקבל היתר, אזי הוא יוכל להשתמש במבנה בעתיד, אולם הדרך הנכונה לעשות כן איננה בהצבת עובדות בשטח תוך הטעייה של הרשויות בכל הקשור לשימוש שנעשה במבנה בפועל (דהיינו, אמירת האמת באשר לשימוש המבוקש במבנה שבונים רצויה וראויה).

25. המשיבה הדגישה שאין בשטחה מקרה נוסף של חקלאי שעשה שימוש מסחרי בהיקף כמו זה של המערער ושלא ננקטו נגדו הליכי אכיפה.

הליכי האכיפה ננקטים הן כנגד חוות סוסים, הן כנגד חקלאים המדווחים על הקמת חממה וזו משמשת בפועל למטרה אחרת שאינה גידול חקלאי אלא מהווה מחסן או בית אריזה, והן כנגד משתלות שנעשה בהן שימוש מסחרי, והמשיבה אף הפנתה לעניין חוות הפרפרים.

26. בכל הקשור לטענת המערער כי הוזמן לחקירה פלילית בזימון מתאריך 5.3.20 בחשד לביצוע עבירות על הוראות החוק בהתייחס לגוש 10209 חלקה 17 המצויה בתחום היישוב בנימינה, נטען על ידי המשיבה, בתגובתה מתאריך 30.3.20, כי בשלב זה לא קיים הליך פלילי כנגד המערער, לא הוגש נגדו כתב אישום וענין הגשת כתב אישום אף לא יישקל בטרם סיום ההליך המנהלי.

עוד נטען, כי ההזמנה לחקירה נעשתה ביזמת המפקח, אשר ראה כי המערער ממשיך להפר צווים. מכל מקום נטען כי בא כוח המשיבה לא ידעה על הזימון לחקירה (ובהקשר לכך צינה באת כח המשיבה, כי תמוה בעיניה כי בהודעת המערער בעניין צוין שהמשיבה לא הזכירה עובדת הזימון לחקירה במהלך הדיון, שכן ברור שלו הייתה יודעת על-כך, היה הדבר מוזכר).

המשיבה ציינה, כי לא עלתה כלל השאלה האם בכוונת המשיבה לנקוט בעתיד בהליך פלילי כנגד המערער.

מכל מקום הובהר ע"י המשיבה, כי סעיף 219 לחוק, מדבר על אי הגשת כתב-אישום בעבר עובר להוצאת הצו המנהלי, כאחד מהקריטריונים הנשקלים באשר לאי מתן צו מנהלי, אולם החוק אינו מדבר על העדר אפשרות להוצאת צו מנהלי, אם בעתיד יוגש כתב-אישום.



החוק בסעיף 219(ב)(1) מדבר ספציפית על אי הגשת כתב-אישום בעניין אותו שימוש אסור ולא על העדר זימון לחקירה.

בנסיבות אלה, זימון לחקירה לאחר שהצו המנהלי הוצא ולאחר שאף נדחתה בקשת המערער לביטולו, ודאי אינו מהווה שיקול כלשהו לביטול הצו המנהלי.

המשיבה אף ציינה, כי לאור מגפת קורונה, אף לא תקווים בפועל החקירה אליה הוזמן המערער, לעת הזו ובטרם יסתיים מצב החירום (עיין סעיף 17 לתגובה).

27. המשיבה הדגישה כי אין כל הצדקה לעיכוב ביצוע של צו איסור השימוש וצו הסגירה, שכן המערער עשה דין לעצמו ולא סגר את העסק המסחרי, תוך הפרת צווים מנהליים ואין מקום ליתן יד לחוטא לצאת נשכר.

המשיבה אף ציינה כי אין המדובר בצו שהינו בלתי הפיך, שכן אין מדובר בצו הריסה של המבנה, אלא באיסור שימוש לצרכים המסחריים ובסגירת המבנה, ככל שהשימוש שנעשה בו הינו לצרכים אלה.

פסק דינו של בימ"ש קמא

28. בית משפט קמא סקר את השתלשלות העניינים, כפי שפורטה לעיל, מאז דיווח המערער למשיבה על ביצוע עבודה הפטורה מהיתר ועד למועד הוצאת הצו השני להפסקת שימוש שהוצא ביום 23.7.19, צו אותו קיבל המערער ביום 24.7.19.

בימ"ש קמא ציין, כי מאז מועד כניסת הצו מיום 23.7.19 לתוקפו (8.8.19) ועד לתאריך 25.8.19, תיעדו מפקחים מטעם המשיבה את הפעילות המסחרית שהמשיכה להתקיים באותו מבנה שאמור לשמש כחממה, ומשכך, הוצא בתאריך 26.8.19 צו לסגירת בניין/מקום אשר נמסר לבנו של המערער בתאריך 28.8.19 ואשר אמור היה להיכנס לתוקף בתוך 21 ימים.

29. בימ"ש קמא פירט את טענות הצדדים ודחה את טענותיו של המערער.

בימ"ש קמא ציין כי צו מינהלי להפסקת שימוש מכח סעיף 219 לחוק, כמו גם צו לסגירת בניין מכח סעיף 220 לחוק המוצא לאחר שהופר צו הפסקת שימוש, הינם הליכים מינהליים ולא פליליים, והפנה בקשר לכך לפסיקה.

באשר למבנה שהקים המערער ולשימושים הנעשים בו, ציין בימ"ש קמא כי מצילומי האוויר שהתקבלו אצל המשיבה ניתן ללמוד על-כך שבין התאריכים 12.4.19 ו-30.4.19, כחודשיים לאחר שהמערער דיווח על הקמת המנהרות/חממות במקרקעין שבבעלותו והודיע כי בכוונתו לגדל שם ירקות, נראות



פעולות של הנחת מצע מהודק בהיר, חפירת בורות והנחת מצע נוסף בשטח של כ-1800 מ"ר שעליו נבנה המבנה, וביקורי המפקחים במקום קשרו בין תצלומי האוויר לבין המקרקעין והצילומים מעידים על הקמת חנות מסחרית גדולה לירקות ופירות ולא על הקמת חממות לגידול ירקות.

בכל הקשור לתעודות המשלוח שצירף המערער, קבע בימ"ש קמא כי לא הוצגה בפניו ראיה שאכן השתילים המוזכרים בתעודת המשלוח נשתלו במבנה שהוקם ושנראה בצילומים ואף מעדות המערער עצמו עולה כי התכנית המקורית בכל הקשור בהקמת חממה של ירקות, לא יצאה אל הפועל וכי הוא תקוע עם עניין החממה בשל בעיות מימון, ובלשונו של המערער "התחלנו משהו ונתקענו באמצע".

בימ"ש קמא ציין, כי המערער אשר שינה את תכניתו בנוגע לחממה עשה דין לעצמו ולא דיווח לאיש על השינוי בתכניתו, והחליט להתאים את המבנה שהקים על-מנת שימש לצורך אחר ולא כחממה לגידול ירקות.

בימ"ש קמא קבע, כי השימוש שעושה המערער במבנה הינו שימוש למטרות מסחריות.

בימ"ש קמא ציין כי לא נציגי המשיבה היו אמורים לברר מדוע לא בנה את המבנה עליו דיווח והוא אינו מגדל שם ירקות, אלא הוא זה שהיה צריך לדווח מיוזמתו על השינוי בבנייה, לעצור את תכניתו ולהוציאן אל הפועל רק לאחר שיקבל היתר לבנות מבנה המיועד לשימוש מסחרי ולעשות בו שימוש שכזה.

בימ"ש קמא אף ציין, כי גם החלטת ועדת המשנה מתאריך 29.10.19 שסומנה על ידו כ-2/2, אין בה כדי לתמוך בבקשת המערער להמשיך בפעילותו הנוכחית, לאור ניסוח ההחלטה, וכאשר אף בה קיימת תרעומת על-כך שהמערער פעל בבחינת "איש הישר בעיניו יעשה" והעמיד את הרשויות בפני עובדה מוגמרת במקום לבקש מלכתחילה היתר לשימוש אותו הוא מבקש לעשות באמת במקרקעין.

30. בכל הקשור בטענת המערער כי המשיבה לא עמדה בסיכום שהיה לו עמה, ציין בימ"ש קמא כי לא היה מצב שבו הובטח למערער שיוכל להמשיך ולהפעיל את מרכז המכירות באין מפריע.

בימ"ש קמא ציין את דבריו של יו"ר הועדה המקומית, מר ארנון גלעדי, שהסביר שהבעיה במקרקעין הינה שהמערער הפעיל בהם סופר מרקט כך שהמדובר הן בבנייה בלתי חוקית והן בהפעלה של המקום באופן בלתי חוקי ושהמערער היה אמור להפסיק את פעילותו במבנה עד שיקבל את ההיתרים הנדרשים כחוק.

בית משפט קמא גם ציין, כי מהתכתובות בין ב"כ המבקש לבין המפקח מר עדן כהן ניתן להבין שהמפקח עצמו לא דרש מהמוכרת במקום להפסיק את הפעילות באופן מידי ואין ללמוד מתכתובת זו כי המשיבה התחייבה כלפי המבקש להקפיא את פעולות האכיפה כלפיו.



בית משפט קמא התייחס לפסיקה בעניין **חוות הפרפרים (42891-08-15, 58369-10-18 ו-רע"פ 896-19)** ולמבחן של המטרה הדומיננטית וקבע כי העובדה שהמערער מגדל ירקות ופירות הן במקרקעין הרלוונטיים והן בשטחים אחרים אין בה כדי להכשיר את מעשיו על-כך שלא דיווח על השינוי בתכניתו כך שבמקום חממה הוא הופך את המבנה למרכז שלא נעשית בו פעילות חקלאית כלשהי.

בית משפט קמא התייחס לכך, שגם בעניין חוות הפרפרים פסק בית המשפט העליון כי יש לבחון את מהות השימוש האמיתי שנעשה במקום ובמקרקעין הרלוונטי, במבנה שאמור היה לשמש כחממה לגידול ירקות, נעשה שימוש לצרכי מסחר בלבד. לאור זאת דחה בית משפט קמא את הבקשה לביטול צו הפסקת השימוש וצו הסגירה.

דין והכרעה

31. השאלה בענייננו אינה אם המערער מוכר תוצרת חקלאית שלו במקרקעין שייעודם חקלאי, אלא ההטעיה בנוגע למהות המבנה שהוקם ושימוש שייעשה בו, וכן היקף המכירה, לרבות קיום מקרר ועגלות סופר רבות במקום ואשר יש בהם כדי להצביע על עסק מסחרי ולא על מכירה מצומצמת.

ב"כ המשיבה הדגיש עוד, בבית משפט קמא, בעת חקירתו הנגדית של המערער, כי סוג המבנה שנבנה בפועל ואשר אינו חממה כפי שדיווח המערער מלכתחילה, הינו מבנה המחייב קבלת היתר, והיתר כזה לא התקבל ועל כן השימוש במבנה אסור.

דהיינו, אם המערער מעוניין לבנות מבנה על-מנת למכור בו את תוצרתו החקלאית, עליו לקבל, לשם כך, היתר.

למערער אסור למכור תוצרת חקלאית במבנה שהוקם שלא כדין, שכן הוא הוקם כחממה שאמורה להיות פטורה מהיתר, ובפועל אינו משמש כחממה, ולכן היה נדרש היתר.

גם אזרח שהינו בעל מקרקעין המיועדים למגורים, אינו יכול לעשות דין לעצמו ולבנות ככל העולה על רוחו, ואין הוא רשאי להוסיף ולו מרפסת, ממ"ד או כל תוספת אחרת, בלא לקבל היתר, והדין בעניינו של המערער אינו שונה, כך שגם המערער, אם הוא מעוניין לבנות על קרקע חקלאית מבנה המיועד למכירת תוצרת חקלאית, צריך להגיש בקשה מתאימה להיתר ולא לנקוט בדרך עקלתון של דיווח על הקמת חממה הפטורה מהיתר ובפועל לא להשתמש במבנה כחממה ולא לגדל בו ירקות אלא להפוך אותו לחנות לממכר תוצרת חקלאית.

ברע"פ 9585/09 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה שקמים נ' ראש המועצה האזורית שפיר (3.9.12), נפסק בפסקה 25:

"... משמדובר בשימוש בקרקע חקלאית שאינו נדרש במישרין לייצור חקלאי, טעון השימוש בחינה ואישור של הגורמים התכנוניים המוסמכים, שביכולתם לשקול את



השיקולים הצריכים לעניין" .

בנסיבות אלה ועם כל ההערכה לתרומתם של החקלאים ולעבודת האדמה, ובית המשפט בהחלט מעריך ומוקיר עבודה זו, הרי אין הם יכולים לפעול שלא בהתאם לדין בכל הקשור בבניית מבנים על קרקע חקלאית שבבעלותם.

32. המערער לא הביא דוגמאות של חקלאים שבתוך תחומי מבנה שהוצהר עליו כי הוא אמור לשמש כחממה, ואמורים לגדל בו תוצרת חקלאית, פתחו עסק הפועל באופן קבוע למכירת תוצרתם.

לא הוא הדין לגבי חקלאי המוכר את תוצרתו בחצר ביתו או בשדהו לבין חקלאי המקיים מבנה בלא היתר, ובו מקררים, 25 עגלות סופר (עיין דו"ח ביקור באתר מיום 21.6.19 של המפקח אלי אביאב) וכדומה, ולמעשה פותח חנות למכירה קבועה של תוצרתו ואף מוכר תוצרת של חקלאים אחרים, וזאת הוא עושה במבנה שלפי הדיווח היה אמור לשמש כחממה.

33. המערער לא הוכיח, כי השלים את בניית המבנה בפועל לפני חודש 1/19 וכי מכירת התוצרת בתוך המבנה, שהינה השימוש שנעשה במבנה כיום, החלה למעלה מ- 6 חודשים לפני מועד הוצאת צו איסור השימוש מתאריך 23.7.19.

יש הבדל בין מועד הגשת דיווח על בניית חממה לבין השלמת הבנייה והתחלת השימוש. המערער לא הביא עדויות מהן ניתן ללמוד כי המכירה מתוך אותו מבנה שהיה מיועד לשמש כחממה החלה לפני 23.1.19, וגם הדיווח למשיבה נעשה רק בחודש 3/19.

ככל שבאותם מקרקעין אולם באופן אחר, ולא בתוך המבנה, בוצעה בעבר מכירה של תוצרת חקלאית, בשטח פתוח, אין המדובר באותו שימוש ובאותו מקום והמערער היה צריך להוכיח שהחל לבצע את השימוש באותו מבנה שמיועד לשמש כחממה, למעלה מ- 6 חודשים לפני הוצאת הצו, והוא לא עשה כן, ומתצלומי האוויר עולה כי הבנייה נעשתה בין החודשים פברואר לאפריל 2019, והדברים אף עולים בבירור, מעדותו של המערער עצמו.

המערער נשאל בחקירתו הנגדית האם יש לו ראיה להשלמת הבנייה לפני המועד הנטען על ידי המשיבה, דהיינו, האם הוא יכול להוכיח שהמבנה היה מושלם ומוכן לשימוש לפני חודש 04/19, ותשובתו היתה כי היסודות נבנו קודם, אולם הבנייה התבצעה בחודשים ינואר, פברואר ומרץ, והקשתות של המבנה הינן מחודש מאי (עמ' 5 ש' 19 לפרוטוקול מיום 24.9.19).

בנסיבות אלה, אף בלא תצלומי האוויר, עולה בבירור כי המבנה לא היה מושלם לפני חודש 05/19, ולא נעשה בו שימוש למכירת תוצרת חקלאית לפני חודש 05/19, כך שאין מקום להרחיב בעניין בחינת



הראיות באופן מינהלי.

יתר על הצריך לענייננו ובאשר לאופן בחינת הראיות בכל הקשור לתצלומי האוויר, בעת דיון בבקשה לביטול צו מינהלי, אין לי אלא להפנות לפסקי הדין בעניין אלעבדי ובעניין מאדי פארס, והדברים שנפסקו שם ברורים.

הוראות סעיף 219 לחוק קובעות כי לא יינתן צו מינהלי להפסקת השימוש אלא אם כן במועד הגשת התצהיר, לפי סעיף קטן (ג), לא חלפו יותר מ-6 חודשים מיום שהחל השימוש האסור באותו מקום. דהיינו, המשיבה הוכיחה בהתאם לצילומי האוויר ובהתאם לעדות המערער עצמו, כי המקום כלל לא היה מוכן לשימוש 6 חודשים לפני מועד הגשת התצהיר, והמערער עצמו לא העיד ולא הביא ראיות כי הוחל בשימוש במבנה למכירת תוצרת חקלאית למעלה מ-6 חודשים לפני הגשת התצהיר.

עוד ובנוסף יש לציין, כי מחומר הראיות עולה כי בביקורים שנעשו במקום ניתן להיווכח שהמערער מכר תוצרת חקלאית, גם כזו שלא גודלה על ידו במקרקעין הרלוונטיים.

גם גרסתו של המערער, כי המדובר במכירה בהיקפים מצומצמים, נסתרת ממצאי החקירות שערכה המשיבה. ממצאי החקירות מצביעים באופן חד משמעי כי המבנה שהמערער דיווח עליו כחממה ולצורך כך גם הוצאו לו הפניות לחיבורו לחשמל, לא משמש כחממה, אלא כמקום לריכוז הסחורה החקלאית ולמכירתה.

המערער בחקירתו הנגדית הודה, כי מכר תוצרת גם של חקלאים אחרים, אם כי ציין כי 90% מהגידולים שנמכרו היו שלו.

34. לעניין חוסר ההתאמה בין הדיווח על הקמת חממה לבין המבנה שהוקם בפועל והשימוש שנעשה בו והשלכות אי התאמה זו, הנני מפנה גם לעע"מ 9486/07 **אחן נכסים בע"מ נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון והבנייה ואח'** (10.11.09), שם נפסק מפי כב' השופט רובינשטיין (כתוארו אז) כי:

לאחר העיון החלטנו לקבל את הערעור, באופן שהציעה ועדת הערר (מלכתחילה) והמערערת (כסעד חלופי). קרי, פסקה 40 להחלטת הוועדה תימחק, והמערערת תוכל - אם תרצה - להגיש בקשה מתאימה למשאלותיה האמיתיות, ואלו יידונו. זאת, מן הטעם שהנושא לא לובן דיו, כיוון שהבקשה הוגשה - שלא בתום לב, יש לומר במותאם - אך לגבי חנויות, כשהכוונה היתה מסעדות ופאבים..."

ובהמשך:

"...יש לאפשר לסוגיות המורכבות להתברר במסלול שיעד להם המחוקק ככל משפטו. קרי, באמצעות הגשת בקשה מתאימה שתידון בפני הרשות המתאימה... ועוד, ההליך הציף בעיות שונות, שראוי שהרשויות יתנו דעתן להן, יגבשו מדיניות בהתאם - ולאחר מכן יביעו עמדה סדורה בפני הציבור, ובמידת הצורך גם בפני בתי המשפט".



וכן:

"אכן תוצאה זו מאריכה את דרכה שלה מערערת אל עבר העסק אותו היא מבקשת להקים במקום (וייתכן שלמעשה כבר הקימה), אך שיקול זה... אינו מעורר כל אהדה, שעה שהמערערת הסתירה כאמור מהרשויות את כוונתה האמיתית ביחס לנכס, והגישה בקשה שעניינה חנויות בלבד..."

הדברים יפים בשינויים המחוייבים גם לענייננו, שכן בענייננו הגיש המערער דיווח למשרד החקלאות וכן למשיבה על הקמת מנהרות עבירות/חממות לגידול ירקות בהליך של פטור מהיתר לפי התקנות, בעוד שבפועל לא הוקמו חממות לצורך גידול ירקות והמבנה המשמש כמרכול למכירת תוצרת חקלאית וכן לאחסון התוצרת.

מר אסף יצחקי, מנהל מחוז מרכז במשרד החקלאות, במכתבו מיום 27.6.19, הבהיר מה הדיווח שהגיש המערער בנוגע למבנה שהוא אמור לבנות וציין כי המבנה, כפי שנבנה בפועל וכעולה מדוח הפיקוח, אינו מתאים לכל גידול חקלאי צמחי, נוגד את תקנות הפטור ואינו עולה בקנה אחד עם הבקשה המקורית של המערער.

בנסיבות אלה, צו הפסקת השימוש הוצא כדין והוא הדין באשר לצו סגירת המבנה משהמערער לא הפסיק השימוש לאחר קבלת צו הפסקת השימוש.

אם רצונו של המערער למכור תוצרת חקלאית שלו במבנה שהוא מתעתד להקים על המקרקעין שבבעלותו או במבנה קיים, יתכבד המערער ויגיש בקשה מתאימה אמיתית ונכונה באשר לשימוש שהוא מעוניין לעשות במבנה לגורמים הרלבנטיים, יקבל החלטה מהגורמים הרלבנטיים ויפעל במישור המתאים ולא תוך הטעייה של מצג על פיו הוא מקים חממה הפטורה מהיתר בעוד שבפועל הוא הקים מבנה שאינו משמש לצרכי גידול ירקות, אלא משמש לאחסנת תוצרת חקלאית ולמכירתה.

פסק דינו של בית משפט קמא מבוסס על חומר הראיות שעמד לנגד עיניו, ואין מקום להתערב בו, והדברים אמורים אף באשר להעדר הבטחה כלשהי למערער, כי לא תתבצע כלפיו פעולת אכיפה באשר למבנה שבנה בלא היתר ושאינו משמש כחממה.

35. בכל הקשור לטענת המערער כי לאחרונה, בחודש 03/20, הוא קיבל זימון לחקירה בהתייחס להליך פלילי, הרי עניין זה אין בו כדי לאיין את הצו המינהלי להפסקת השימוש, שכן הוראות סעיף 219(ב)(1) קובעות כי צו מינהלי להפסקת שימוש יינתן בתנאי שלא הוגש (ודוק, בלשון עבר) לבימ"ש כתב-אישום או בקשה לצו הפסקה שיפוטי בעניין אותו שימוש אסור, אולם הסעיף אינו קובע כי אם כבר ניתן בעבר, לפני מספר חודשים, צו מינהלי להפסקת שימוש, המשיבה אינה רשאית מכאן ואילך, לעולם ועד, להגיש כתב-אישום בגין אותו שימוש אסור.

מטרת הצו המינהלי איננה עונשית.



אין המדובר בענייננו בשני הליכים שמטרתם שונה המתנהלים במקביל, שכן ההליך של הוצאת הצו המינהלי להפסקת השימוש, כמו גם הדיון בבקשה לביטולו כבר הסתיימו, בעוד שבכל הקשור להליך הפלילי, הרי בשלב זה זומן המערער לחקירה, וטרם הוחלט על ידי המשיבה האם יש מקום להגשת כתב-אישום, וכתב אישום עדיין לא הוגש.

אין המדובר בסיטואציה שבה הוצא צו הפסקת שימוש מינהלי לאחר שקיים כבר הליך פלילי.

מטרת הצו המינהלי הינו להילחם במהירות האפשרית, בבנייה או בשימוש בלתי חוקיים, וההליך המינהלי הינו הליך מזורז שמטרתו למנוע מעשה עשוי.

הליך פלילי, מטבע הדברים, אורך זמן רב יותר, צו שניתן במסגרתו, הינו חלק מגזר הדין

עיינו לעניין זה גם ברע"פ 5584/03 **פינטו נ' עירית חיפה** (1.12.04) בפסקה 17 לפסק הדין.

סעיף 230 לחוק קובע:

"אין בביצוע צו מינהלי כדי לפטור אדם מאחריות פלילית בשל ביצוע עבירה לפי פרק זה".

בנסיבות אלה, אין בזימון המערער לחקירה בכל הקשור לאפשרות הגשת כתב-אישום כנגדו, בגין הבנייה והשימוש שנעשו במקרקעין הרלבנטיים, כדי לאיין את הצו המינהלי להפסקת שימוש.

36. אין עיגון בחומר הראיות לקיומו של אופק תכנוני במשמעות קיומו של היתר המצוי בהישג יד, וגם אם המערער הגיש תכנית, הרי ארוכה הדרך עד לקבלת ההיתר, כך שאין המדובר בעיכוב פורמלי טכני המעכב את קבלת ההיתר באופן שיצדיק עיכוב ביצוע של צו איסור השימוש. יתר על כן, יש לציין כי אין המדובר בצו בלתי הפיך, שכן לא קיים צו הריסה למבנה, וככל שהמערער יקבל היתר כחוק, הוא יהיה רשאי להשתמש במבנה בהתאם להיתר שניתן לו.

בנסיבות אלה, אין מקום לעיכוב ביצוע צו איסור השימוש וצו הסגירה.

יחד עם זאת מובהר, כי איסור השימוש והסגירה, מתייחסים למבנה ככל שהוא משמש לאחסון תוצרת חקלאית ולמכירת סחורה, וככל שהמערער סבור כי המבנה הקיים כיום יכול לשמש כחממה או כי ניתן בשינויים נדרשים להפכו לחממה שבה מגדלים ירקות, הרי צו איסור השימוש והסגירה אינו מתייחס לחממה לגידול ירקות, אלא מתייחס לאיסור השימוש כפי שנעשה במבנה כיום, וניתן לגדל במבנה תוצרת חקלאית.

37. לסיכום -



דין הערעור להידחות.

אין מקום למתן עיכוב ביצוע.

המזכירות תשלח העתק מפסק הדין לצדדים.

ניתנה היום, ו' ניסן תש"פ, 31 מרץ 2020, בהעדר הצדדים.