



רעפ 48804-06-25 - רוז ריצ'ארד נ' ועדה מקומית לתכנון חדרה

בבית המשפט העליון

רע"פ 48804-06-25

לפני: כבוד השופט יוסף אלרון

המבקשים: 1. רוז ריצ'ארד
2. מאיר יגן

נגד

המשיבה: ועדה מקומית לתכנון חדרה
בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית
המשפט המחוזי בחיפה ב-עפ"א 46466-11-24
מיום 13.5.2025 שניתן על ידי השופט ז' אריאלי
עו"ד ; עו"ד

בשם המבקשים:
החלטה

1. לפניי בקשה למתן רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בחיפה (השופט ז' אריאלי) ב-
עפ"א 46466-11-24 מיום 13.5.2025, במסגרתו נדחה ערעור המבקשים על פסקי הדין של בית
המשפט לעניינים מקומיים בחדרה (השופט ע' זלר) ב-ב"נ 9402-08-24 ו-ב"נ 9571-08-24 מיום
3.11.2024.

2. בתמציתית יתואר, כי המבקשים הם בעלי דירות גג הממוקמות ברחוב מנחם בגין בעיר חדרה, אשר
לפי התוכנית החלה עליהן ייעודן הוא למגורים (להלן: הדירות). המשיבה הגישה ביחס לשתי הדירות
בקשות למתן צו הפסקה שיפוטי, לפי סעיף 236 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. לטענתה,
המבקשים מבצעים שימוש בלתי חוקי בדירות בהשכרתן לטווח קצר למטרות הארחה ונופש, תוך סטייה
מההיתר והתכנית החלה על המקרקעין, ומבלי שקיבלו היתר לשימוש חורג. בית המשפט לעניינים
מקומיים קיבל את בקשת המשיבה כך שניתן צו הפסקה שיפוטי האוסר על השימוש בכל אחת מהדירות
לצורך השכרה לטווח קצר ולכל מטרה המנוגדת לייעודן על פי התכנית וההיתר הקיימים.

3. ערעור המבקשים לבית המשפט המחוזי, נדחה. נקבע כי החלטת בית המשפט לעניינים מקומיים
מעוגנת היטב בעובדות המקרה, ונסמכת על קביעות הפסיקה באשר להבחנה בין דירה למטרת מגורים



לבין דירה למטרה אחרת. משכך, מאחר שהשימוש שהמבקשים מבצעים בדירות הוא השכרתן לתקופה קצרת טווח למטרות נופש, בעוד התוכנית החלה בדירות מגדירה את השימוש המותר בנכס למגורים - מדובר בשימוש אסור. יתר טענות המבקשים, המשיגות על כך שאין חקיקה האוסרת על השכרת דירות לטווח קצר וכי היעדר מדיניות כללית בנושא פוגעת בעקרון השוויון, נדחו גם הן.

4. יצוין, כי במקביל לערעור שהוגש על ידי המבקשים לבית המשפט המחוזי, הוגשה על ידם עתירה לבג"ץ בטענות דומות לאלו שהועלו בהליך בבית המשפט המחוזי ובהליך שלפניי (בג"ץ 47195-11-24 רוז ואח' נ' היועצת המשפטית לממשלה ואח' (24.11.2024)). עתירתם נדחתה על הסף, כאשר הטעם המרכזי לכך הוא שההליך הראוי לבחינת טענותיהם הוא במסגרת ההליך הפלילי.

5. בבקשה שלפניי, המבקשים שבים על עיקר טענותיהם שנדחו כאמור בבית המשפט המחוזי, ובכלל זאת על הפרשנות שיש להעניק למונח "מגורים" בייעוד הקרקע, והאם נכלל במסגרתו גם שימוש של השכרה לטווח קצר. כמו גם, נטען להיעדר מדיניות אחידה כללית ושוויונית בין המחוזות בישראל ובתוך המחוזות עצמם בסוגיה זו, באופן שמוביל לטענותם לפגיעה בזכותם לשוויון ולחשש מפני יישום אכיפה בררנית.

6. דין הבקשה להידחות. בקשה למתן רשות ערעור בגלגול שלישי תינתן במקרים בהם מדובר בשאלה בעלת חשיבות ציבורית או כללית, החורגת מדל"ת אמותיו של עניינו הפרטני של המבקש או כשמתעורר חשש לעיוות דין או אי צדק מהותי (רע"פ 8476-01-25 אליעזר נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה רמת גן, פסקה 7 (8.1.2025)). כפי שיפורט להלן, הבקשה שלפניי אינה עומדת באמות מידה אלו.

7. המבקשים טוענים כי אין בדין איסור בהשכרת דירות מגורים לטווח קצר בנכס שייעודו למגורים. אלא שטענות אלו נדחו במקרים שונים, בהתאם לנסיבות הקונקרטיות של כל מקרה, ובכלל זאת ייעוד המקרקעין והתכנית החלה עליהם (ראו: רע"פ 6062/22 אבדן נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה מצפה רימון (3.4.2023); רע"פ 1124/23 עמרני נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה "יישובי הברון" (21.5.2023); ראו גם: עפמ"ק 38350-06-22 אבדן ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון מצפה רמון (11.8.2022) (להלן: עניין אבדן); ב"נ 4649-07-22 ועדה מקומית לתכנון צפת נ' חוראני (16.9.2022); ב"נ 9324-08-24 הועדה המקומית לתכנון ובנייה חדרה נ' ג'ואנס (7.10.2024) (להלן: עניין ג'ואנס)). בתוך כך, בתי המשפט יישמו פעם אחר פעם את ההבחנה שנקבעה בפסיקתו של בית משפט זה, בין שימוש בנכס למטרות נופש לבין מגורי קבע (ראו למשל: עניין אבדן, בפס' 46-44; עניין ג'ואנס, בפס' 14).

8. במקרה שלפניי, ייעוד הקרקע החל בעניין דירות המבקשים הוא למגורים. המבקשים משתמשים בדירות לשם השכרתן לתקופות זמן קצרות, ועל כך אין מחלוקת, וזאת מבלי שהן משמשות אותם



למגורים דרך קבע או ברוב ימות השנה. משכך, החלטת בית המשפט לעניינים מקומיים כי מדובר בשימוש אסור שאינו תואם את ייעוד המקרקעין והתכנית החלה עליהם, אינה אלא יישום הדין בהתאם לנסיבות המקרה דנן.

9. מלבד זאת, טענת המבקשים המופנית נגד היעדר אכיפה שוויונית של הדין לטענתם, נידונה ונדחתה בערכאות קמא ואיני מוצא בקביעות אלו פגם. כאמור, הקביעה האם מדובר בשימוש אסור ואם לאו, תלויה בנסיבותיו הפרטניות של כל מקרה, ואילו המבקשים לא עמדו בנטל להוכיח כי בנכסים אחרים שנסיבותיהם דומות לא נאכף הדין (ראו והשוו: רע"פ 1378/24 מחאג'נה נ' הוועדה לתכנון ולבנייה מחוז חיפה, פסקה 9 (21.3.2024); עוד ראו על המבחנים באמצעותם ניתן להוכיח טענה לאכיפה בררנית: ע"א 6132/16 פרדקין נ' מדינת ישראל - יחידת המפקח על המכרות, פסקה 35 (10.4.2018)).

10. לבסוף, כפי שנקבע, השכרת הדירות באופן האמור על ידי המבקשים גרמה למטרדי רעש ולכלוך, אשר פגעו באופן ממשי באיכות חייהם של יתר דיירי הבניין. אלו הגרים ומנהלים בדירותיהם את שגרת חייהם ומבקשים להם "שכן קרוב". הנה כי כן, אף לא מתעורר במקרה דנן חשש לאי צדק מהותי.

11. נוכח האמור, הבקשה נדחית אפוא.

ניתנה היום, ט"ז אב תשפ"ה (10 אוגוסט 2025).

יוסף אלרון
שופט