



עפ"א 40598/07/22 - גולן עמרני נגד ועדה מקומית לתכנון שומרון, באת כוחה -

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פליליים

עפ"א 40598-07-22 עמרני נ' ועדה מקומית לתכנון שומרון
תיק חיצוני:
בפני כבוד השופט יחיאל ליפשיץ
המערער-המבקש גולן עמרני
על ידי בא כוחו עו"ד יאיר אבני
נגד
המשיבה ועדה מקומית לתכנון שומרון
ע"י באת כוחה - עו"ד רנה לפידות

החלטה

כללי

החלטה בנוגע לבקשת המערער-המבקש (להלן: המבקש) לעיכוב ביצוע החלטת בית המשפט קמא (השופט יניב הלר, בית המשפט השלום בחדרה) מיום 11.7.22.

המערער הוא המחזיק בפועל של שני בתי מגורים צמודי קרקע בזיכרון יעקב - הראשון, ברחוב ברק 4 (גוש 11298 חלקה 63), והשני ברחוב קדושי השואה 3 (גוש 11301 חלקה 77). אין חולק שהמערער אינו מתגורר בנכסים, והוא מציע אותם להשכרה לתקופות קצרות טווח, כולל על בסיס יומי ולסופי שבוע.

ביום 16.6.22 הגישה המשיבה - הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון, בקשה לצו הפסקת שימוש שיפוטי (להלן: הבקשה), לפי סעיף 236 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: החוק). נטען, בקיצור נמרץ, כי שני הבתים לעיל משמשים כ"וילות אירוח" (מעתה ואילך יכוננו המבנים כ"וילות") שהשכרתן מהווה "שימוש אסור" כהגדרת מונח זה בחוק, שכן הן אינן משמשות ל"מגורים" שהוא ייעוד הקרקע היחיד המותר על פי התוכניות הרלוונטיות. המשיבה אף טענה כי הפעלת הוילות גורמת למטרדים שונים לשכנים, וכן נטען כי באחת מהוילות (ברח' ברק) הוקמו שלא כדין בריכה ומבנים נוספים. המשיבה הפנתה לכך כי כבר ביום 6.10.21 הוגש כנגד המבקש כתב האישום (13346-10-21) המתנהל לפני השופטת הרצמן אבי-יצחק בבית המשפט השלום בחדרה) המייחס לו עבירה של שימוש אסור במקרקעין ביחס לשתי הוילות, לפי ס' 243 לחוק; וכן בעבירה נוספת של ביצוע עבודה אסורה במקרקעין, אף היא לפי ס' 243 לחוק. נוכח העובדה שהמשיב המשיך להשכיר את הוילות, הוגשה הבקשה לעיל לצו הפסקה שיפוטי.

ביום 11.7.22 התקיים דיון בבקשה לפני בית המשפט קמא, ובסופו ניתן צו הפסקת השימוש. עם זאת, בית המשפט קמא קבע כי הצו ייכנס לתוקפו ביום 26.7.22.



ביום 20.7.22 הגיש המבקש ערעור על ההחלטה לעיל, ובמקביל הגיש בקשה במעמד צד אחד לעיכוב ביצוע הצו. ביום 24.7.22 קבע השופט הבכיר טובי שאין הצדקה לתת החלטה במעמד צד אחד בבקשה לעיכוב הביצוע, וקבע כי היא תידון במעמד הצדדים ביום 26.7.22. בהחלטה מאוחרת יותר, מיום 25.7.22, נקבע שאין מקום לעכב את כניסת הצו לתוקף. בהמשך ולבקשת הצדדים, נדחה הדיון ליום 4.8.22 והתקיים לפניי.

אעיר, כי במהלך הדיון לפניי נשאלו באי כוח הצדדים האם יסכימו לטעון לגוף הערעור, אך באת כוח המשיבה התנגדה לכך נחרצות מטעמים שלא הובהרו על ידה (ר' עמ' 2 שורה 22 לפרוטוקול הדיון מיום 4.8.22).

לכן, כאמור בפתח ההחלטה, היא תיסוב רק בנוגע "לעיכוב ביצוע" החלטת בית המשפט קמא. משום שהצו נכנס לתוקף כבר ביום 26.7.22, אין מדובר כבר ב"עיכוב ביצוע" אלא, למעשה, בבקשה להשבת המצב לקדמותו טרם המועד לעיל, במובן שאם תתקבל הבקשה יותר למבקש לשוב ולהשכיר את הווילות.

תמצית טענות הצדדים, דיון והחלטה

הערה מקדימה - על בקשה לצו הפסקה שיפוטי חלים סדרי הדין הפלילי, בשינויים המחויבים, וזאת בהתאם לס' 255 לחוק, הקובע כי סדרי הדין בפרק הרלוונטי לחוק יהיו אלה בהם נדונים הליכים פליליים מאותו סוג, בשינויים המחויבים (ור' בנדון גם רע"פ 4631/21 פ"י נ' הועדה המרחבית לתכנון ובניה יישובי הברון (12.9.21)). עוד אפנה לכך כי סעיף 236(ב) לחוק, נוקט במונח "ראיות לכאורה" כאחד מהתנאים למתן צו. מדובר במונח מעולם המעצרים (ר' ס' 21 לחוק סדר הדין הפלילי (סמכויות אכיפה-מעצרים), התשנ"ו-1996). עם זאת, השוני בין שני ההליכים הוא שלפי ס' 236(ג) לחוק, מתן צו הפסקה שיפוטי אינו מותנה בהגשת כתב אישום, להבדיל כמובן מבקשת מעצר עד תום ההליכים הנגזרת מההליך העיקרי. משכך, החלטה זו - שהיא בקשה לעיכוב ביצוע, ובדומה להחלטות מעצר - אינה מכריעה באופן סופי בין עמדות הצדדים.

שתי משוכות עומדות בפני המבקש - הראשונה, עובדתית בעיקרה; והשנייה, משפטית בעיקרה.

המשוכה הראשונה היא באשר לטיב החלטת בית המשפט קמא. המשיבה טוענת כי מדובר בהחלטה שניתנה בהסכמת הצדדים, לאחר שקיבלו את המלצת בית המשפט קמא ומשכך המבקש מנוע מלהגיש ערעור על ההחלטה. המבקש, מנגד, טוען כי ההסכמה אליה הגיעו הצדדים, אכן בהמלצת בית המשפט קמא, היתה רק בנוגע למועד כניסת הצו לתוקף, הא ותו לא.

המשוכה השנייה נוגעת לגוף העניין. לטענת המבקש, אין מניעה חוקית שבעל נכס ישכיר את הנכס בבעלותו בהשכרה קצרת טווח. המבקש מאשר כי הווילות מושכרות על ידו כעסק ולמטרות רווח, אך טענתו היא כי הדבר אינו עומד בסתירה לכך כי הן ממשיכות להיות לצרכי "מגורים", שהוא ייעוד המקרקעין בתב"ע הרלוונטית. נטען כי סיכויי הערעור בהקשר זה הם גבוהים. מנגד, טענת המשיבה היא שהשכרה לטווח קצר באופן שבוצע במקרה דנן בפועל, אינה עונה להגדרת "מגורים".



כאמור לעיל, המשוכה הראשונה העומדת בפני המבקש היא שעל פני הדברים החלטת בית המשפט קמא ניתנה בהסכמת הצדדים. המבקש, שהיה מיוצג על ידי עו"ד אחר בערכאה למטה, היה מודע עם פנייתו לערכאה הנוכחית לקושי העומד לפניו וטען כבר בהודעת הערעור (ס' 9-11) כי ההסכמה שהיתה נגעה למועד כניסת הצו לתוקף, ותו לא. כתימוכין לכך, הוא העלה את הטענות הבאים: ראשית, כי כבר ביום 28.6.22 ולפני הדיון שהתקיים לפני בית המשפט קמא ביום 11.7.22, גילה בית המשפט קמא, על פני הדברים, את דעתו כאשר נתן החלטה ובה ציין כי **"... אצפה להבהרות האם ייעוד המקרקעין הוא אכן "מגורים" בלבד, ואם כן - מה טען ינוהל במקום עסק של אירוח, שכפי שמודה המשיב במובלע אכן מנוהל"**. בית המשפט קמא אף הפנה במסגרת אותה החלטה לעניין דומה שנדון בבית המשפט השלום בצפת (בב"נ (צפת) 44607-04-18 ועדה מקומית לתכנון ובניה צפת נ' סרור (21.11.18)). לכן, טען המבקש כי עוד טרם הדיון היה ברור לבאת כוחו דאז כי דעתו של בית המשפט התגבשה, ומשהוצע לו מועד נוח יחסית בו ייכנס צו איסור השימוש לתוקף, הוא קיבלו, כאשר ההסכמה היתה אך ורק לגבי המועד. שנית, נטען כי עיון בהחלטה עצמה מעלה כי היא מנומקת, ובית המשפט עשה כן בצינו את הדברים הבאים: **"...די לי בכך שנעשה שימוש בהשכרה לטווח קצר ולא למגורים רציפים על מנת שאעתר לצו..."**. משמע, נטען שלו היה מדובר בצו שניתן על בסיס הסכמה, לא היה נדרש בית המשפט לנמק החלטתו; שלישית, בשום מקום בפרוטוקול המבקש לא ציין באופן מפורש כי הוא מסכים למתן צו, אלא לכל היותר נרשמו מפי באת כוחו הדברים הבאים: **"מבלי להודות בכל אחריות פלילית נסכים למתן צו הפסקה שיפוטי לתאריך 26.7.22 בבוקר"**. משמע, מדובר לשיטתו בהסכמה לגבי המועד בלבד. המבקש הפנה לעוד מספר ציטוטים ומשפטים מתוך ההחלטה מהם עולה, לשיטתו, כי ההסכמה נגעה למועד כניסת הצו לתוקף בלבד.

איני יכול לקבל טענות אלה של המבקש. עיון במכלול הפרוטוקול ובהחלטת בית המשפט קמא מעלה על פני הדברים, כי ההסכמה שנמסרה מפי באת כוח המבקש בדיון מיום 11.7.22, היתה כפולה ושאינה ניתנת להפרדה - היינו גם לצו עצמו וגם למועד כניסתו לתוקף. אכן, עולה שבית המשפט קמא גילה דעתו הלכאורית - ואין בכך פסול - כי יש מקום למתן הצו, ולצד זאת נעשה ניסיון "להמתיק את הגלולה", נוכח טענות המבקש כי הוא התחייב להשכיר את הווילות בטווח הזמן הקרוב ואין באפשרותו מבחינה מעשית לבטל את ההזמנות. לכן הוצע שהצו ייכנס לתוקף רק שבועיים לאחר הדיון. זאת ועוד, עולה בבירור כי בחלק הראשון של הדיון ועוד טרם התגבשו ההסכמות, ניסתה באת כוח המבקש לתקוף כל טיעון אפשרי של המשיבה. כך, היא טענה שהמשיבה לא הוכיחה שיעוד הקרקע הוא למגורים; נטען כי גם אם ייעוד הקרקע הוא למגורים, הוא אינו למגורים "בלבד"; נטען כי השוכרים אינם יוצרים מטרדים; וכן נטען כי השכרה לטווח קצר אינה סותרת את הייעוד למגורים. ניכר אם כן, כי בתחילת הדיון הועלו טענות לרוב ובאת כוח המבקש לא ויתרה על אף טענה עניינית. בשלב זה יצאו המבקש ובאת כוחו מהאולם על מנת להתייעץ, ולאחר ההפסקה הוסיפה באת כוח המבקש (המשיב שם) וטענה; ואחריה גם המשיב דיבר ודבריו נרשמו כהאי לשנא: **"אני סגור עד ספטמבר, אבקש שלושה שבועות שיהיה לי זמן לבטל וזה רשום בחוזה. אם הם רוצים לבטל הם צריכים להודיע לי שלושה שבועות לפני. אנשים שילמו לי מקדמות וזה דמי ביטול. רק שלושה שבועות אני מבקש"**. באת כוח המשיבה (המבקשת שם) התנגדה לדחייה המבוקשת, ציינה שלמבקש **"היה לו חודש להתארגן"**. רק בהמשך ובמורת רוח מסוימת, אמרה באת כוח המשיבה ש"בית המשפט קצת מכריח אותי להסכים לארכה, אני חושבת שארכה לשלושה שבועות כמו שמבקש המשיב בלתי הגיונית, אם בית המשפט מחליט לתת שבועיים גם לזה אני מתנגדת, אך מחמת הכבוד אשאיר לשיקול דעת וזה גם לא בסדר". בשלב הבא, ציינה באת כוח המבקש (המשיב שם), כי: **"מבלי להודות בכל אחריות פלילית נסכים למתן צו הפסקה שיפוטי לתאריך 26.7.2022 בבוקר"**; ומיד לאחר מכן נתן בית המשפט קמא את החלטתו, שאביא את כולה להלן:



"ענייננו בקשה למתן צו הפסקת שימוש שיפוטי במקרקעין הנמצאים ברחוב ברק 4 זיכרון יעקב גוש 11298 חלקה 63 ובמקרקעין ברחוב קדושי השואה 3 זיכרון יעקב גוש 11301 חלקה 77, זאת בהתאם לסעיף 236 (א') לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.

כאמור בבקשה השימוש שנעשה במקרקעין הוא לצורך "מלונאות" דהיינו, השכרה לטווח קצר לשם אירוח. עוד נטען כי במקום נערכים אירועים. די לי בכך שניתן שנעשה שימוש בהשכרה לטווח קצר ולא למגורים רציפים על מנת שאעתר לצו, המלצתי לצדדים כי הצו - ולו נוכח העובדה שמדובר בצו ראשו או אחד מן הראשונים באזור - בהקשר הזה יינתן בדחייה קלה.

הצדדים קיבלו הסכמתי (צ.ל. המלצתי - י.ל.).

נוכח האמור, ותוך שהמשיב שומר כל טענה בהליך פלילי או אזרחי שננקט נגדו, ניתן בזה צו הפסקת שימוש שיפוטי במקרקעין האמורים לעיל. בנסיבות ענייננו ולו משום שמדובר כאמור באחד ההליכים הראשונים הקשורים לשימוש מעין זה, אני מורה כי הצו ייכנס לתוקפו ביום 26.7.2022 שעה 08:00.

המזכירות תסגור התיק. "

אכן, ניסוח הדברים יכול היה להיות מדויק יותר, וכפי שבא כוח המבקש טען אין בפרוטוקול ניסוח כגון "הצדדים: אנו מסכימים כי..." ואולם, חרף היעדר ניסוח כזה הדברים לטעמי ברורים ועולה כי שני הצדדים הסכימו למתן הצו ובמועד שהוצע. מחד, המבקש חשש כי יינתן צו מיידי ומנומק שיעמידו בבעיה אל מול שוכריו; ומנגד, המשיבה, חרף הדחייה שבכניסת הצו לתוקף, נעתרה שלא ברצון לאותה הצעה. הדברים סוכמו באופן ברור וחד בדברי באת כוח המבקש (המשיב שם) ולפיהם "**מבלי להודות בכל אחריות פלילית נסכים למתן צו הפסקה שיפוטי לתאריך 26.7.2022 בבוקר**". מדובר אם כן בהסכמה "אחודה" שלא ניתן לנתק בין שני חלקיה, בין עצם ההסכמה לצו שיפוטי ובין מועד כניסתו לתוקף. משלא הוגשה בהקשר זה בקשה לתיקון פרוטוקול מאליו יוצא שהדברים לעיל משקפים את מהלך העניינים.

גם מההחלטה עצמה לא עולה הפרשנות אליה מכוון כיום המבקש. אכן, בית המשפט נימק בקצרה את העמדה הלכאורית אותה הביע על פני הדברים במהלך הדיון, אך הניסיון להתלות בנימוק זה ולטעון כי הוא "מוכיח" שלא היתה הסכמה, דינו להידחות. אין פסול בהבאת נימוק קצר לצד וכתיומין להסכמת הצדדים. זאת ועוד, בית המשפט קמא ציין כי מדובר בצו "**ראשון או אחד מהראשונים באזור**", ויש להניח כי אלמלא היתה הסכמה, היה בית המשפט קמא נותן החלטה מנומקת באריכות, ולו משום "ראשוניות" הצו.

אף מבחינת הגיון הדברים אין בסיס לטענת המבקש. איזה צורך ראתה לה באת כוח המשיבה (המבקשת שם) להיעתר להצעת בית המשפט קמא, אלמלא היה לה את הביטחון שלאחר מועד הדחיה, "קיבלה" הועדה צו הפסקה ללא "חשש" מערעור ובקשות לעיכוב ביצוע. מהעבר השני, מדוע נזקק המבקש עצמו (המשיב שם) לכבול עצמו בהסכמות,



ולו חלקיות לשיטתו, והרי יכול היה לעמוד על החלטה מנומקת, ולהגיש עליה ערעור כמקובל ללא שיצטרך להסביר מדוע הגיע להסכמות, ולו חלקיות.

סיכומי של דבר בהקשר זה, המבקש הגיש ערעור על החלטה שניתנה על בסיס הסכמות. הגשת ערעור במצב שכזה אינה ראויה מטעמי מדיניות משפטית וגם משום שלמעשה, החלטת בית המשפט קמא אינה מנומקת אלא בקצרה ובאופן תמציתי. במצב שכזה יש קושי לערכאת הערעור להתייחס להחלטה של בית המשפט קמא ולקבוע אם היא מבוססת מבחינה משפטית או שגויה. במלים אחרות, המבקש תוקף כיום את מה שהסכים לו לפני זמן קצר ומבקש להביא לידי כך שרק בפני הערכאה הערעורית יתקבל, לראשונה, פסק דין מנומק. דין בקשה זו להידחות.

שקלתי לראות בטיעוני של המבקש כבקשה לחזור מהסכמה, ולהשיב את הדיון לבית המשפט קמא כדי שידון מחדש בבקשה. ואולם, אפשרות זה אינה חפה מקשיים: ראשית, גם בסוף הדיון שלפניי המבקש לא עתר לכך, ועמד על כך שההסכמה בבית המשפט קמא היתה אך ורק לעניין מועד כניסת הצו לתוקף. צינתי לעיל שלא הוגשה בנדון בקשה לתיקון פרוטוקול, ואוסף כעת שגם תצהיר מטעם באת כוחו לשעבר לא הוגש כדי לבסס את טענותיו בנוגע להסכמות להן הוא טוען. שנית, כאשר הצעתי למבקש להחזיר את הדיון לבית המשפט קמא, הוא התנה זאת בביטול הצו. לכך לא ניתן להסכים בנסיבות העניין נוכח הנתונים שפורטו לעיל. שלישית, גם לו היה המבקש מעוניין בהחזרת הדיון לבית המשפט קמא תוך אישור מפורש שמדובר בבקשה לחזור מהסכמה (וללא התניות), הדבר אינו פשוט. אפנה בנדון, בשינויים המחויבים, להלכה בנוגע לבקשת נאשם לחזור בו מהסכמתו לעניין ראיות לכאורה בבקשה למעצרו עד תום ההליכים. נקבע בהקשר זה כי "**משנתן נאשם את הסכמתו לקיומן של ראיות לכאורה, אין לאפשר לו לפתוח את הדיון מחדש עם החלפת ייצוגו מבלי שנתחדש דבר בחומר הראיות, אלא בהתקיים נסיבות חריגות המצדיקות זאת..**" (בש"פ 2345/22 מדאגמה נ' מדינת ישראל (10.4.22)). לשלמות התמונה אפנה להחלטה נוספת בהקשר זה, והיא בש"פ 6185/19 פלוני נ' מדינת ישראל (2.10.19), אשר סייגה את ההלכה לעיל, באופן שמקום ובו שאלת הראיות לכאורה לא נבחנה לגופה על ידי בית המשפט, ניתן לשוב ו"לפתוח" סוגיה זו. בענייננו, נוכח עמדתו הנוכחית של המבקש קיים קושי, כאמור, בהחזרת הדיון לבית המשפט קמא.

יכולתי להסתפק באמור לעיל כדי להגיע למסקנה שדין הבקשה להידחות. ואולם, משום הנימוק, אמנם הקצר, שהובא בהחלטת בית המשפט קמא, ונוכח טענת המבקש - הנכונה לגופה - כי מבחינה עקרונית בית המשפט שלערעור אינו יכול להתעלם כליל מ**מכונות** (או כטענת המבקש, אי נכונות) החלטת בית המשפט קמא, במובן זה שלא ניתן להכשיר הסכמה מקום שמבחינה משפטית ההחלטה מושא הערעור היא שגויה. משכך, אתייחס בקצרה לנושא שיעמוד מטבע הדברים במוקד הערעור, ותוך שאשוב על הערתי ולפיה החלטה זו אינה מהווה תחליף לפסק דין.

בזירה המשפטית שני טיעונים:

מחד, הוועדה המקומית לתכנון ובניה הטוענת כי מקום בו ייעוד המקרקעין הוא למגורים, לא ניתן להשכיר את הווילות לטווח קצר ולעשות בהן שימוש שאינו למגורים. בהקשר זה הפנתה המשיבה לתב"ע הרלוונטית ולפיה הייעוד של הווילות הוא מגורים. נתון עובדתי זה לא היה במחלוקת ולכן לא ארחיב בנדון. המשיבה הוסיפה וטענה, כי השכרה לטווח קצר באופן שהדבר נעשה במקרה דנן אינה משמשת ל"מגורים" כי אם לצרכים אחרים - בילוי, מלונאות, נופש ושאר מטרות,



אך בכל מקרה מגורים אינם נמנים עליהם.

מנגד, ניצב המבקש. לשיטתו, אין סתירה בין העובדה שהווילות מצויות באזור שייעודו "מגורים", לבין העובדה שהוא משכירן לטווח קצר, אף אם של יום או מספר ימים. ביתר הרחבה, המבקש טען כי כשם שלא ניתן לאסור, מכוח דיני התכנון והבניה, מבעל נכס להשכיר אותו והדברים ברורים מאליהם, כך גם לא ניתן להגביל אותו בתקופת ההשכרה, וכפי שהוא טען זאת (ס' 26-27 להודעת הערעור) - אם ברור שמותר להשכיר לשנה, האם יש איסור על חצי שנה? על חודש? על שבוע? על יום? אקדים ואציין, כי הגדרת השאלה באופן שתואר לעיל מסיטה את המיקוד, שהוא לטעמי לא תקופת ההשכרה אלא מטרת השימוש בנכס בתקופת ההשכרה. המבקש הפנה במסגרת טיעונו לקשיים המשפטיים הנובעים מתופעת ההשכרה לטווח קצר שהפכה פופולרית בשנים האחרונות (Airbnb) ולכך כי עיריית תל אביב, לדוגמה, חרף התנגדותה לשיטת השכרה זו אינה סבורה כי חוקי התכנון והבניה יכולים לאסור זאת. עוד נטען, כי היועץ המשפטי לממשלה מגבש בימים אלה את מדיניותו בנושא נוכח אי הבהירות המשפטית. המבקש טען כי העמימות המשפטית צריכה לפעול לזכותו, קל וחומר כאשר ההליך דנן הוא בעל מאפיינים השאובים מהעולם הפלילי ונוכח הפגיעה הקשה בזכות הקניין שלו והנזקים הכלכליים הניכרים הנגרמים לו.

המשיבה, מנגד, הרחיבה וטענה כי ייעוד הווילות הוא מגורים (ולגבי אחת מהווילות הדבר הוגדר כ"אזור מגורים מיוחד"), וכל שימוש אחר מהווה "שימוש חורג", היינו "... למטרה שלא הותר להשתמש בהם..". (סעיף ההגדרות של החוק). המשיבה טענה כי לשימוש שנעשה בווילות אין דבר וחצי דבר עם "מגורים" והפנתה בהקשר זה לפרסומיו של המבקש עצמו במרשתת. את הווילה ברח' ברק הוא כינה בפרסומיו כ"אחוזת הנדיב" ואילו הווילה ברח' קדושי השואה ממותגת באותו אתר כ"אחוזת הברון". שתי הווילות פורסמו באתר של בשם "בורדו - אירוח יוקרתי בישראל" (ההדגשה לא במקור - י.ל.), ועיון באתר מעלה כי "אחוזת הנדיב" הוגדרה כ"וילת אירוח יוקרתית עם 5 חדרי שינה... בריכה וג'קוזי בחצר.. עד 16 אורחים (8 מבוגרים, 8 ילדים)"; וכן צוין כי המקום "מתאים לאירוח קבוצות"; ולגבי ב"אחוזת הברון" צוין ש"ניתן לקיים אירועים". על בסיס האמור לעיל וראיות לכאוריות נוספות אליהן הפנתה, טענה המשיבה כי מדובר בווילות אירוח למטרות נופש, הממוקמות בשכונות מגורים שקטות, ומשמשות לאירועים שונים כגון ימי הולדת ומסיבות, וגורמות למטרדי רעש ומטרדים אחרים. המשיבה הפנתה לשתי החלטות שניתנו בעניינים דומים (בב"נ צפת 44607-04-18 ועדה מקומית לתכנון ובניה צפת נ' סרור (21.11.18) כב' השופט רונן פיי; ותו"ב (שלום בית שמש) 9023-07-20 ועדה מקומית לתכנון ובניה מטה יהודה נ' בן שטרית (1.5.22), כב' הנשיא שמואל הרבסט). במקרה הראשון (סרור) נתן בית המשפט השלום בצפת החלטה בבקשה למתן צו הפסקה שיפוטי, כבענייננו, והורה על הפסקת השימוש ב"וילת אירוח" בצפת. על החלטה זו לא הוגש ערעור. ובעניין השני (בן שטרית) מדובר בגזר דין שניתן לאחר שבעלי ווילת אירוח הורשעו, על פי הודייתם, בעבירות של שימוש אסור במקרקעין לפי ס' 243 לחוק. הנאשמים באותו הליך הגישו ערעור לבית המשפט המחוזי בירושלים בנוגע לחומרת העונש בלבד (עפמ"ק (מחוזי-ים) 22010-06-22, שטרם נדון).

זה המקום לציין כי טרם ההחלטה בחנתי את הראיות לכאורה שבתיק החקירה שהוגש לעיוני ועל פי בקשתי. בהקשר האחרון אעיר, שהמבקש התנגד לכך שתיק החקירה יוגש לעיוני ונימק זאת בכך שהוא הסכים לכך שהוא משכיר את הווילות לתקופות קצרות ולכן אין צורך בתיק החקירה. לא ברור לי מה היה הבסיס להתנגדות זו. ראשית, כפי שצינתי לעיל רב המאחד בין ההליך של הפסקת שימוש שיפוטי במקרקעין לבין הליך של מעצר עד תום ההליכים. כפי שלא יעלה על הדעת שיימנע מבית המשפט לעיין בחומר החקירה בהליך מעצר, גם כאשר יש הסכמה לראיות לכאורה, כך גם לא ייעשה בהליך דנן. שנית וחשוב מכך, ההכרעה - הגם שמדובר "רק" בבקשה לעיכוב ביצוע - אינה ערטיאלית-עיונית



או משפטית בלבד, אלא קשורה בטבורה לעובדות המקרה, ולו הלכאוריות. כך, בהליכי המעצר נדרש בית המשפט לראיות לכאורה כדי לבחון לא רק האם התנאי של ראיות לכאורה מתקיים, אלא גם כדי לבחון את עוצמת הראיות לכאורה והדבר משליך גם על עוצמת עילות המעצר. גם בעניינינו, הראיות לכאורה נדרשות ומסייעות להחלטה בנוגע לנקודת המחלוקת העיקרית בין הצדדים, קרי האם מדובר בוויולות המשמשות למגורים וכן כדי לבחון האם יש דרך שפגיעתה חמורה פחות. אפנה בהקשר זה לאמור בבש"פ 8155/13 פלוני נ' מדינת ישראל (2.12.13), שם צוין כי: "חומר הראיות הוא שנותן את הצבע ואת הגוון, אם לקולא ואם לחומרה, הן של נסיבות המעשה והן של הנאשם".

לגופו של עניין, הגעתי למסקנה כי לפחות לשלב בו אנו מצויים ובשים לב להערותי לעיל בהקשר זה, הדין הוא עם המשיבה; וסיכויי הערעור אינם גבוהים. כאמור לעיל, ייעוד הוויולות הוא מגורים, וצודקת המשיבה כי מדובר במגורים בלבד. כל שימוש מלבד מגורים מחייב היתר לשימוש חורג, וכזה אין בנמצא. המבקש אינו חולק, למעשה, על האמור לעיל אך טוען כי השימוש שהוא עושה בוויולות נכנס לגדר "מגורים". ואולם, עיון בחומר החקירה מעלה כי שוכרי הוויולות לא עשו זאת לצרכי "מגורים". מושג זה יש לפרש כפשוטו, ועולה באופן ברור למדי כי מי ששכר את הוויולות עשה זאת לצרכים שאינם מגורים, אלא לנופש, תיירות ובילוי. הדברים עולים מפרסומיו של המבקש עצמו, ששיווק את הוויולות בהקשר של "אירוח יוקרתי". מהפרסומים עולה כי הוויולות שווקו ככאלה המתאימות לארח מספר נופשים רב יחסית בכל פרק זמן נתון וככאלה המתאימות ל"אירוח קבוצות", או שניתן לקיים שם "אירועים". מדובר במונחים שאינם תואמים את הגדרה של "מגורים". זאת ועוד, מתיק החקירה עולה כי השימוש שנעשה על ידי השוכרים בוויולות בפועל היה לאירועים שונים, מסיבות וכו', וברור כי אין לדבר דבר וחצי דבר עם "מגורים". ללא קשר לכך, בוויולה ברח' ברק הקים המבקש לכאורה בריכה שלא כדין, ורק מטעם זה קשה להלום שבית המשפט יתיר המשך שימוש בה.

אשוב לטענה שהעלה המבקש, ושעל פני הדברים היא שובת לב. המבקש טען שכפי שאין איסור על השכרה לתקופה של שנה, או חצי שנה, כך גם לא ניתן לאסור השכרה לתקופה של מספר ימים. יש לדחות טענה זו. כפי שציינתי לעיל, הדגש אינו על תקופת ההשכרה אלא על השימוש שנעשה בנכס בתקופת ההשכרה. כך לדוגמה, באם יוכח שנכס מושכר לחודש או אף לחצי שנה שלא למגורים, אזי דינו יהיה זהה לזה של המבקש; ולהיפך - אם יוכח שנכס מושכר לתקופה קצרה יחסית אך הוא משמש למגורים, אין בכך לטעמי פסול. זו בדיוק הסיבה שכל מקרה נבחן לגופו. עם זאת, ברור שתקופת ההשכרה מהווה אינדיקציה ברורה למטרת ההשכרה. במקרה דנן פרסם המבקש עצמו את הוויולות ככאלה המיועדות לאירועים ואירוח קבוצות, ולא למגורים. המתארח בוויולות לצרכי בילוי והמשתתף באירועים, אינו "מתגורר" שם.

זאת ועוד, צודקת המשיבה בציינה כי אזור בתב"ע המוגדר למגורים, מתוכנן אחרת מכזה המוגדר ל"תעסוקה", ל"תיירות", ו"עירוני מעורב", וכיוצא. מיעוד האזור נגזרות דרישות שונות וכן נקבע אופי האזור.

עוד אפנה, בשינויים המחויבים, לשני פסקי דין אליהם הפנה בית המשפט השלום בצפת בעניין סרור (ע"מ 2273/03) אי התכלת שותפות כללית בע"מ נ' החברה להגנת הטבע (7.12.06) וכן ע"מ 8411/07 מעוז דניאל בע"מ נ' אדם טבע ודין (28.1.10)). בשני המקרים לעיל פירש בית המשפט העליון את המונח "דירת נופש" - סוגיה שעלתה באותם מקרים, ולצורך זה, ולו בעקיפין, נדרש להגדרתה של "דירת מגורים". לכן, הגם שלא ניתן להסתמך באופן ישיר על אותם פסקי דין, סבורני שניתן להיעזר בכללים שנקבעו שם, התומכים אף הם בעמדת המשיבה ולפיהם מקום מגורים הוא זו



בה מנהל אדם את שגרת חייו ובה הוא חי מרבית הזמן (ר' בנדון עניין מעוז דניאל לעיל, פסקה 18).

אשר על כן, דין הבקשה ל"עיכוב ביצוע" החלטת בית המשפט השלום - להידחות. שקלתי באם ניתן לקבוע "תנאי שחרור" שפגיעתם בקניינו של המבקש פחותה, אך סוגיה זו לא עלתה, לא בבית המשפט קמא וגם לא לפניי, ולכן לא אדרש אליה באופן קונקרטי. באם המבקש ירצה, פתוחה בפניו הדרך לשוב, בהקשר זה, לבית המשפט קמא, בשים לב לכל האמור לעיל.

מכיוון שתיק החקירה שהועמד לעיוני הוא עותק ולא מקור, הוא יישמר בארכיב כמקובל.

המזכירות:

1. **תשלח ההחלטה לבאי כוח הצדדים;**
2. **תנתב הערעור למוטב הרלוונטי על פי סדרי העבודה.**

ניתנה היום, י"ד אב תשפ"ב, 11 אוגוסט 2022, בהעדר
הצדדים.