



עפ"א 1494/10/22 - גולן עמרני, נגד ועדה מקומית לתכנון שומרון

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פליליים

עפ"א 1494-10-22 עמרני נ' ועדה מקומית לתכנון שומרון

לפני כבוד השופטת ישראלה קראי-גירון

המערער גולן עמרני,

נגד

המשיבה ועדה מקומית לתכנון שומרון

ערעור על החלטת בית המשפט לעניינים מקומיים בחדרה (כב' השופט י' הלר)

מיום 29.9.2022 בתיק בב"נ 34719-06-22

פסק דין

מבוא

1. עניינו של ערעור זה השגה על החלטת בית המשפט לעניינים מקומיים בחדרה (כב' השופט י' הלר) (להלן: "**בית משפט קמא**") מיום 29.9.2022, לקנוס את המשיב בגין הפרת צו הפסקה שיפוטי, וזאת מכוח פקודת ביזיון בית משפט (להלן: "**ההחלטה**"). ההחלטה ניתנה בתיק בב"נ שמספרו 34719-06-22, בהליך בו הגישה המשיבה ביום 16.6.2022 בקשה למתן צו הפסקה שיפוטי (להלן: "**ההליך**") מכוח הוראות חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**החוק**").

רקע עובדתי

2. המערער הוא הבעלים של מבנה ברחוב ברק 4, זכרון יעקב (להלן: "**המבנה הראשון**") ובעלים של מבנה ברחוב קדושי השואה 3, זכרון יעקב (להלן: "**המבנה השני**", ביחד "**המקרקעין**" או "**וילות האירוח**" בהתאמה). על פי התכניות החלות על המקרקעין, ייעוד המקרקעין עליהם בנויים המבנים הוא למגורים בלבד.

3. ביום 6.10.2021 הגישה המשיבה כתב אישום נגד המערער בהליך תו"ב שמספרו 13346-10-21 (להלן: "**התיק העיקרי**"). כתב האישום כלל שני אישומים:

א. אישום הנוגע למבנה הראשון המייחס למערער עבירות של שימוש אסור ועבירות בנייה.

ב. אישום הנוגע למבנה השני המייחס למערער עבירות של שימוש אסור.

4. ביום 15.6.2022 הגישה המשיבה בקשה למתן צו הפסקה שיפוטי במקרקעין (להלן: "**הבקשה**"). בית משפט (כב' השופטת נ' הרצמן אבי-יצחק) קבע כי מכיוון שהוא דן בתיק העיקרי, ראוי שמותב אחר ידון בבקשה. משכך הועבר הטיפול בבקשה, במסגרת הליך בב"נ שמספרו 34719-06-22, לבית המשפט קמא.

לטענת המשיבה בבקשה, המערער משכיר את המקרקעין לצרכי אירוח ומלונאות, המהווים שימוש אסור במקרקעין.

5. ביום 11.7.2022 התקיים דיון בפני בית משפט קמא, במסגרתו הצדדים הגיעו להסכמה כי יינתן צו



להפסקת שימוש במקרקעין לצרכי אירוח ומלונאות. עוד הוסכם כי לצורך הצו שימוש של "מלונאות" הוא לרבות השכרה קצרה לאירוח ולא למגורים. בית משפט קמא נתן תוקף של פסק דין להסכמות אלו (להלן: "**צו ההפסקה השיפוטי**").

6. המשיב, אשר בין לבין החליף ייצוג, הגיש ביום 18.8.2022 בקשה לחזור בו מהסכמתו, שקיבלה תוקף של פסק דין בישיבת יום 11.7.2022. בית המשפט קמא דחה את הבקשה. בית המשפט קמא קבע בהחלטה מנומקת כי צו ההפסקה השיפוטי ניתן בהסכמה מלאה ומפורשת, אחרי שמשמעותו הובהרה לצדדים וניתנה להם שהות מספקת להתייעצות בטרם ניתנה הסכמה. על החלטה זו של בית משפט קמא הוגשה השגה בהליך עפ"א שמספרו 40598-07-22, אשר הועבר לטיפול (להלן: "**ההשגה הראשונה**").

7. במסגרת ההשגה הראשונה הגיש המערער בקשה לעיכוב ביצוע ההחלטה בדבר מתן צו הפסקה שיפוטי. הבקשה נדונה בפני כב' השופט יחיאל ליפשיץ. במהלך הדיון בבקשה שהתקיים ביום 4.8.2022 הוצע לצדדים לקיים גם דיון לגוף הערעור, אך ב"כ המשיבה סירבה לכך.

בהחלטה מנומקת שניתנה ביום 11.8.2022 כב' השופט ליפשיץ דחה את הבקשה לעיכוב ביצוע צו ההפסקה השיפוטי. נקבע כי הסכמת הצדדים, שהובילה למתן צו ההפסקה השיפוטי מיום 11.7.2022, ניתנה לאחר ששני הצדדים הסכימו למתן הצו במועד שהוצע, ומשכך אין לאפשר למערער לחזור בו מהסכמתו (להלן: "**החלטת כב' השופט ליפשיץ**"). עוד קבע כב' השופט ליפשיץ בהחלטה, לאחר בחינה מחודשת של הקביעות האמורות בהחלטת בית המשפט קמא, כי החלטת בית המשפט קמא מושא ההשגה הראשונה נכונה, ולכן לטעמו סיכוי קבלת ההשגה עליה אינם גבוהים.

כב' השופט ליפשיץ הוסיף וקבע בהחלטתו לעניין הסעד הזמני כי השימוש היחידי המותר במקרקעין הוא מגורים, וכי שוכרי המקרקעין שעשו שימוש במקרקעין, במענה לפרסומים שפרסם המערער ביחס למקרקעין, שכרו את המקרקעין לצרכים שאינם מגורים אלא לצרכי נופש, תיירות ובילוי.

כב' השופט ליפשיץ בהחלטתו מיום 11.8.2022 לא קיבל את טענת המערער כי ככלל לא ניתן לאסור השכרה של המקרקעין למספר ימים, משום שלדידו הדגש הוא על טיב השימוש שנעשה במושכר, ולא על תקופת השכירות. בד בבד קבע כב' השופט ליפשיץ בהחלטתו כי תקופת השכרה קצרה כן מהווה אינדיקציה לסיווג ההשכרה, כהשכרה לצרכי אירוח.

הרחבתי בתיאור החלטת כב' השופט ליפשיץ משום שיש לומר כבר עתה כי פרשנות ב"כ המערער את אותה החלטה אינה סבירה בעיניי. לכן אין לראות פרשנות זו כמכשירה אוטומטית כל השכרה של המקרקעין, שביצע או יבצע המערער בהסתמך על פרשנות זו, לטווח של מספר ימים כהשכרה מותרת למגורים, רק אם כך נכתב בהסכם השכירות. לטעמי בכל מקרה ומקרה יש לשוב ולבדוק, גם מקום בו נכתב בהסכם כי מטרת השכירות הקצרה היא מגורים, האם זו באמת מטרת השכירות, והאם עסקינן במעשה מותר לאור החלטות בית המשפט קמא.

8. ביום 11.9.2022 הגיש ב"כ המערער בקשה למחיקת הערעור שהוגש בהשגה הראשונה, משום שלדעתו שמיעת הליך זה התייתרה. המשיבה בתגובה מפורטת מיום 19.9.2022 הותירה העניין לשיקול דעת בית המשפט, תוך שהיא מפרטת את אופן התנהלות המערער והפרתו את החלטות בית משפט קמא.

9. ביום 12.9.2022 הגישה המשיבה בהליך קמא בקשה לפי פקודת בזיון בית משפט, שההחלטה שניתנה בה היא מושא הערעור כאן. בבקשה נטען על ידי המשיבה כי לאחרונה התקבלו אצלה תלונות על ידי שכנים למקרקעין כי המערער ממשיך להשכיר את המקרקעין לצרכי אירוח, בניגוד לצו ההפסקה השיפוטי מיום 11.7.2022 שהוצא בהסכמה, וכי הדבר גורם למטרדי רעש ועשן, ובכך שב המערער ומפר את החלטות בית משפט קמא ואת צו ההפסקה



השיפוט.

המשיבה צירפה לבקשה דוח פיקוח אשר נערך ביום 23.8.2022. על פי דוח הפיקוח, המבנה הושכר על ידי המערער למשפחה לשהות של שלושה ימים במקרקעין. בדוח נכתב עוד כי בעת הביקור טענה המשפחה שהיא באה למקרקעין למטרת בילוי, והכול בעקבות פרסום באינטרנט של הנכס על ידי המערער.

עוד טענה המשיבה בבקשה כי ביום 11.8.2022 התקבלה תלונה על ידי השכנים למקרקעין, שבה תועדו אורחים הפורקים מזוודות במקרקעין במטרה להתארח בהם. המשיבה צירפה לבקשה גם קישור המפנה לראיות, אשר מוכיחות לטענתה הפרות נוספות מצד המערער את החלטות בית משפט קמא ואת צו ההפסקה השיפוטי.

10. המערער מצידו ביקש מבית המשפט קמא לדחות את הבקשה, מכיון ש:

א. המערער משכיר את הבית למטרת מגורים בלבד, והכול בהתאם להחלטת בית משפט קמא, כפי שהובהרה גם בהחלטת כב' השופט ליפשיץ שתוארה לעיל.

ב. המערער מבהיר בהסכם השכירות עליו חותמים השוכרים, גם אם מדובר בתקופת שכירות קצרה, למשל לתקופה של 3 ימים עד לתקופה של 3 חודשים, כי מטרת השכירות היא לשימוש למגורים בלבד במקרקעין. כמו כן לפי ההסכם נאסר על הדיירים לערוך במקום אירועים או לבצע פעולות הגורמות למטרדי רעש.

ג. צו ההפסקה השיפוטי שהוצא בהסכמה אינו ברור דיו, והוא לא מפרט מהו השימוש האסור בגינו ניתן צו ההפסקה השיפוטי. כך אין הפניה להגדרת המונחים מלונאות ואירוח, ואין כל קריטריונים ברורים בצו מתי השכרה לטווח קצר כן תיחשב למגורים וככזו מותרת, ומתי למלונאות, וככזו אסורה. נטען כי חוסר בהירות זה אינו מאפשר מתן סעד על פי פקודת בזיון בית משפט.

ד. אין להסתמך על הסיבה שבגינה מחליטים שוכרים לשכור את הנכס במקרקעין לטווח קצר, כמדד לקביעת מטרת השימוש במושכר וכמדד לקביעת הפרת הצו, משום שסיבה זו אינה מגדירה את השימוש שנעשה בפועל במקרקעין, ואותו יש להגדיר רק על פי האמור בהסכם השכירות.

ה. עוד הפנה המערער לחוות דעת שנערכה על ידי בא כוחו מיום 21.8.2022, שם נקבע כי אין איסור להשכיר את הבית למגורים, גם אם מדובר בהשכרה לתקופה קצרה, וזאת בניגוד להשכרת הבית למטרת מלונאות, אירוח ועריכת אירועים, וכי כך גם נקבע על ידי כב' השופט ליפשיץ בהחלטתו.

החלטת בית משפט קמא

11. ביום 28.9.2022 התקיים דיון בבית משפט קמא בבקשה על פי פקודת בזיון בית משפט, במהלכו נחקר המפקח אור גלעדי, כותב הדוח ששימש בסיס לבקשה.

ביום 29.9.2022 נתן בית המשפט קמא החלטה, מושא ההליך כאן, בה נקבע כי:

א. לנוכח טענות פרוצדורליות בנוגע להגשת הראיות על ידי המשיבה בדרך של הפניה לקישור, הבקשה תידון בהסתמך רק על האירוע מיום 23.8.2022 האמור בדוח הפיקוח שהוגש מטעם המשיבה.

ב. צו ההפסקה השיפוטי שהוצא בהסכמה ברור, והוא אוסר מפורשות על השכרה לטווח קצר שאינה למגורים, לרבות שימוש במקרקעין שאינו למגורים רציפים. משכך כן ניתן להבין מצו ההפסקה השיפוטי בנוסחו המוסכם שנאסר על המערער לנהל עסק במתכונת שניהל במקרקעין קודם להוצאת צו ההפסקה השיפוטי המוסכם, ולכן הוא אינו יכול עוד להעמיד את הנכסים לשימושם של אורחים לזמן קצר.

עמוד 3



ג. הצו שניתן הוא ברור וניתן לאכיפה על פי פקודת בזיון בית משפט, וטענות המערער בעניין זה הן בגדר לוליינות סמנטית להגדרות לשוניות.

ד. לאור העובדות המתוארות בדוח ולאחר שמיעת חקירת המפקח, ומאחר והמערער אינו חולק על העובדות שהוכחו בנוגע לאירוע מיום 23.8.2022 המפורטות בהחלטה, יש לקבוע כי שהות האורחים במקרקעין במועד הרלוונטי הייתה לצרכי אירוח ונופש ולא למגורים. במיוחד כאשר שהות זו הייתה בעקבות פרסום המזמין לשהיה במקרקעין לשהות קצרה לצרכי בילוי, ומשכך הפר המערער הוראות צו ההפסקה השיפוטי.

ה. אין ממש בטענה כי לא צריך לתת צו על פי פקודת בזיון בית משפט מקום בו קיים הליך תלוי ועומד, משום שבמקרה דנן עסקינן בהליך תלוי ועומד של כתב אישום שהוגש נגד המערער בגין שימוש חורג, ובמקרה כזה כן נדרש צו להפסקה לאלתר של השימוש, ואם צו כזה מוצא ומופר, נכון להשתמש בהוראות פקודת בזיון בית משפט כדי למנוע זאת.

12. לאור כל זאת קבע בית המשפט אופרטיבית בהחלטתו כי:

- א. המערער הפר צו שיפוטי ויש מקום לתת סעד צופה פני עתיד בעניין.
- ב. משכך, כל יום שבו ימשיך המערער להפר הצו ויימצא כי המערער עושה שימוש לצורכי אירוח במקרקעין, הוא ייקנס בקנס יומי בסך 8,000 ₪.
- ג. למעלה מן הצורך ולמען הסר ספק נקבעו כללי אצבע, כדי להבהיר כל אי בהירות בנוגע לצו ההפסקה השיפוטי שהוצא, ולהבהיר שוב מה נחשב שימוש אסור במקרקעין לצרכי אותו צו. כך נקבע בהחלטה כי כל אלו אסורים בצו ההפסקה השיפוטי, לדעת בית המשפט קמא:

1. העמדת הנכסים לשכירות קצרת טווח, כאשר שכירות של פחות מ-3 חודשים היא שכירות קצרה.
2. העמדת הנכסים לשימושם של אורחים המתארחים למטרות בילוי או נופש משפחתי.
3. העמדת הנכסים לשימוש על ידי אורחים מתחלפים, בלא שיגור במקום דייר או שוכר קבוע במשך יתרת השנה.

13. אשר להחלטת כב' השופט ליפשיץ שאזכרה לעיל ולחוות דעת ב"כ המערער, עליה הסתמך המערער בהתנהלותו לאחר מתן הצו, קבע בית משפט קמא בעמ' 4 להחלטתו כי ב"כ המערער לא ציטט בפניו את החלטת כב' השופט ליפשיץ באופן נכון, וקריאה מלאה של האמור בהחלטה עצמה מובילה למסקנה שונה מזו האמורה בחוות דעת ב"כ המערער, לפיה אכן מהות ההשכרה ולא תקופת ההשכרה היא הקובעת, ואולם התקופה היא כן אינדיקציה ברורה למטרת ההשכרה.

יובהר כבר עתה כי אני שותפה להבהרה זו של בית המשפט קמא לעניין פרשנות ב"כ המערער את החלטת כב' השופט ליפשיץ, והיא נכונה לטעמי.

טענות הצדדים בערעור

14. לטענת המערער שגה בית משפט קמא בהחלטתו מהסיבות הבאות:

- א. המערער השכיר את הנכס למשפחה למטרות מגורים ולא הפר את הצו מפני ש:
 1. אין בעובדה כי אדם אינו מתכוון לגור במקרקעין דיור קבע ולהעתיק את מרכז חייו לאזור



המושכר, כדי לקבוע כי השימוש הזמני שנעשה על ידו במקרקעין אינו למגורים.

2. בילוי משפחתי יכול להתאים גם למגורים וגם למלונאות, מכיוון שאין הגדרה בדבר חקיקה רלוונטי למונחים מלונאות או אירוח.

3. במקרה דנן יש להעדיף את האמירה הברורה בהסכם השכירות לטווח קצר שנחתם, המשקפת את אומד דעתם של הצדדים, ולפיה מטרת השכירות היא מגורים.

ב. הצו שניתן על ידי בית משפט אינו ברור דיו על מנת לאכוף אותו באמצעות פקודת ביזיון בית משפט:

1. בית משפט קמא קבע, וכך גם פירש זאת כב' השופט ליפשיץ בהחלטתו, כי כן מותרת השכרה לטווח קצר למטרת מגורים, ולא ברור מתי שימוש כזה לטווח קצר יהיה למטרת מגורים ומתי למלונאות.

2. בית משפט קמא השתמש במונח "מגורים רציפים" מבלי להסביר מה משמעות המונח.

3. בית משפט קמא קבע כי ברור לאדם מן היישוב מה ההבדל בין שימוש לאירוח לבין שימוש למגורים, וזאת בניגוד להלכה הקובעת שכדי שצו יוכל להיאכף על ידי שימוש בפקודת ביזיון בית משפט, עליו להיות ברור, חד משמעי ולא ניתן לפירושים שונים.

4. עצם העובדה שבית משפט קמא ראה לנכון לציין כללי אצבע לשימוש למטרת מלונאות, מראה לכשעצמו כי צו ההפסקה השיפוטי אינו ברור.

ג. בית המשפט שגה משהוסיף את כללי האצבע להחלטה מושא הליך זה, לאחר שבית משפט קמא קם מכיסאו, והכול במסגרת דיון בהליך לפי פקודת ביזיון בית משפט, ובניגוד להסכמה על פיה ניתן צו ההפסקה השיפוטי.

ד. כללי האצבע נוגדים את עקרון החוקיות בפלילים ואת השוויון בפני החוק מפני ש:

1. אין במשפט הישראלי דבר חקיקה האוסר על השכרת בית מגורים לתקופה קצרה משלושה חודשים.

2. אין הוראת חוק בדיון הישראלי הקובעת שכדי שתותר השכרת בית מגורים לטווח קצר, על השוכר להתגורר בנכס במשך יתרת השנה.

3. אין הגדרה מספקת למונחים מלונאות ואירוח המופיעים בכללי האצבע.

15. בנוסף, המערער הגיש בקשה לעיכוב ביצוע ההחלטה מושא ההליך כאן. ביום 3.10.2022 הוריתי על עיכוב ביצוע זמני של ההחלטה, בכפוף להפקדת סך של 50,000 ₪ ע"י המערער בקופת בית המשפט, אשר הופקדו ביום 6.10.2022, וזאת עד לדיון במעמד הצדדים.

ביום 13.10.2022 הבהרתי, במסגרת החלטה שניתנה על גבי בקשת נפגעים (שכני המערער) להמציא עמדתם להליך כאן, כי הצו הזמני ניתן על ידי רק בנוגע להחלטת בית משפט קמא המורה על גביית קנס יומי. משכך אין ולא היה עיכוב ביצוע לשאר האמור בהחלטה.

גם בהחלטה מיום 4.11.2022 הבהרתי פעם נוספת כי צו העיכוב הזמני התייחס אך ורק לעיכוב גביית הקנס היומי.

16. במענה לערעור טענה המשיבה כי יש לדחות את הערעור, והכול כאמור בתגובה מפורטת מיום



3.11.2022. זאת מהסיבות הבאות:

- א. ככלל, ערכאת ערעור לא תתערב בממצאים עובדתיים ובמהימנות עדים.
- ב. הראיות שהציגה המשיבה בדבר הפרת המערער את החלטות בית משפט לא נסתרו כלל על ידי המערער, ולכן היה מקום להגשת בקשה לפי פקודת בזיון בית משפט ולמתן ההחלטה כפי שנתן אותה בית משפט קמא.
- ג. ניתן להיעזר באמור בפקודת בזיון בית משפט בנוגע לכל ההחלטות שנתן בית משפט מוסמך בכל ההליכים המשפטיים המגיעים לפתחן של ערכאות בית המשפט.
- ד. צו ההפסקה השיפוטי שהופר, ובגין כך ניתנה ההחלטה, ברור דיו וניתן לאכיפה. במתן ההחלטה מושא הערעור בית משפט קמא הבהיר באופן ראוי ונדרש כי השימוש שנטען והוכח שהמערער עושה במקרקעין, הוא אסור בהתאם להחלטות קודמות של בית המשפט.
- ה. כללי האצבע שקבע בית משפט קמא בסיום ההחלטה ראויים, נועדו להבהיר את הברור מאליו ועולים בקנה אחד עם ההלכה הפסוקה בנושא פרשנות ראויה למושג שכירות לטווח קצר. כללי האצבע זהים לאינדיקציות שציין כב' השופט ליפשיץ בהחלטתו, עת דן בבקשה לעיכוב ביצוע החלטה קודמת, שנתן בית משפט קמא ביום 11.7.2022, לפרשנות המונח שכירות לצרכי מגורים לתקופה קצרה.
- ו. כללי האצבע שקבע בית המשפט קמא בהחלטתו לא נוגדים את ההסכמה שנתן המערער למתן צו ההפסקה השיפוטי, ולא נועדו להוסיף עליו או לגרוע ממנו, אלא הם נועדו לתת אינדיקציות כיצד ניתן לקיים את הוראות הצו.
- ז. כללי האצבע שקבע בית המשפט קמא בהחלטתו אינם נוגדים את עיקרון החוקיות ואינם פוגעים בזכות הקניין של המערער. יש בהם כדי למנוע פגיעה בקניינו של האחר.

התנהלות ההליך

17. לאור העובדה שהמערער הגיש הן את הערעור כאן, והן את ההשגה הראשונה, שהיא הערעור בהליך עפ"א 40598-07-22, שעניינו השגה על החלטות בית משפט קמא מיום 11.7.2022 (הצו שניתן בהסכמה) ועל ההחלטה הדוחה בקשת המערער לחזור בו מהסכמתו שהובילה למתן הצו - אוחדה שמיעת הערעורים בפניי. יובהר כי האיחוד נעשה גם מן הטעם שהיה צורך במתן החלטה גם בערעור בהשגה הראשונה, וזאת למרות שב"כ המערער ביקש לחזור בו מההליך, משום שלדעתו הדיון בו יתייתר. זאת הסיבה בגינה הגישה המשיבה תשובה מפורטת לשני הערעורים, כאשר בפועל נותר לדון רק בערעור בהליך כאן.
18. בנוסף ביום 13.10.2022 הגישו השכנים של המערער בקשה להמציא את עמדתם בהליך, לאחר שהגדירו עצמם נפגעים על ידי פעולות המערער שנאסרו בצו ההפסקה השיפוטי. המערער התנגד לבקשה זו. לאור הסכמת הצדדים, אשר קיבלה תוקף של החלטה בדיון מיום 6.11.2022, כפי שיפורט בהמשך, התייתר הצורך לדון בבקשה זו של השכנים, בשלב זה.
19. כמו כן, ביום 25.10.2022 הגישה המשיבה בקשה להגשת ראיות חדשות ובקשה לזימון עדים. ביום 4.11.2022 קיבלתי את הבקשה והוריתי על זימון העדים כמבוקש לצורך הצגת הראיות במועד הדיון.
20. כמו כן ביום 25.10.2022 הגישה המשיבה במסגרת ההליך כאן בקשה לחילוט הערבות שהופקדה בהתאם להחלטתי מיום 3.10.2022. הבקשה הועברה לתגובה.



בעקבות ההסכמה שהושגה בישיבת יום 6.11.2022, התייתר גם הצורך לדון בבקשות אלו במסגרת ההליך כאן.

21. ביום 6.11.2022 התקיים דיון במעמד הצדדים, אשר התקיים בנוגע לשני הערעורים במאוחד, כפי שהוסבר לעיל.

א. במסגרת הדיון ביקש ב"כ המערער לפסול את המותב היושב בדיון, מפני שלטענתו לאור ההחלטות שניתנו בתיק, בית משפט זה גיבש את דעתו בצורה סופית, שלא תאפשר לו לדון באובייקטיביות הנחוצה בהמשך הדיון ולתת החלטות ראויות באובייקטיביות הנדרשת.

לאחר ששמעתי את טענות ב"כ המערער דחיתי בהחלטה מנומקת את הבקשה. החלטה זו אפשרה את המשך הדיון.

עוד נדחתה בקשת ב"כ המערער להורות על עיכוב המשך שמיעת הערעורים, עד להכרעה בערעור אותו הוא מבקש להגיש על ההחלטה לדחות בקשת הפסלות שהגיש.

ב. משהמשיך הדיון ביום 6.11.2022, הצדדים הגיעו להסכמות, להן ניתן תוקף של החלטה, וזאת לאחר שההשגה הראשונה בערעור בעפ"א 40598-07-22 נדחתה, בכפוף להותרת האפשרות כי בית משפט זה ידון במסגרת ההליך כאן בפרשנות החלטת כב' השופט ליפשיץ, שניתנה במסגרת ההשגה הראשונה, ובפרשנות האמורה לאותה החלטה בחוות הדעת שנתן ב"כ המערער למערער לאחר מתן החלטת כב' השופט ליפשיץ. בהתאמה נדחתה ההשגה הראשונה ללא צו להוצאות, ואולם נקבע כי הצדדים יהיו רשאים לטעון כל טענה לעניין ההוצאות שהוצאו בהליך בהשגה הראשונה בגין הצורך לנהל את ההליך במסגרת הדיון בהליך כאן.

ג. במסגרת ההסכמות מיום 6.11.2022 הוסכם עוד כי:

1. לא יישמעו ראיות בהליך כאן וההכרעה תינתן רק על סמך טענות הצדדים בערעור ובחומר שהיה בפני בית משפט קמא.

2. ככל שהערעור יתקבל לא יהיה צורך בשמיעת ראיות. ככל שהערעור יידחה, השאלה בבקשת המשיבה להורות על חילוט הערבות שהופקדה בהתאם להחלטתי מיום 3.10.2022, תועבר להכרעת בית משפט קמא, בכפוף להעברת הכספים שהופקדו בתיק זה בהתאם להחלטתי מיום 3.10.2022 לקופת בית משפט קמא.

3. כמו כן ככל שהערעור יידחה, וכאמור הכספים המופקדים בהליך זה יועברו לתיק בבית משפט קמא, ידון בית המשפט קמא בנדרש ממנו מבלי שיהיה צורך בהגשת בקשה נוספת לביזיון, אלא כל הסוגיות לרבות אלו שהתעורר בהליך כאן יידונו במסגרת הבקשה שכבר הוגשה לבית משפט קמא.

4. ההכרעה בהליך זה תינתן רק בהתחשב בטענות המתייחסות לאירוע מיום 23.8.2022 ומשמעות השימוש בנכס שנעשה באותו יום. ככל שהערעור יידחה, בית משפט קמא יהיה רשאי לדון בטענות לקיומן של הפרות נוספות מטעם המערער, אשר נטענו על ידי המשיבה גם בהליך כאן, מאז תאריך 29.9.2022 ועד למועד שבו תינתן על ידי ההכרעה.

5. ייקבע לבקשת הצדדים דיון נוסף לשמיעת טענות הצדדים בהליך כאן.

22. ביום 13.11.2022 התקיים דיון נוסף לשמיעת טענות הצדדים, אשר הוקלט במסגרת הפיילוט שמקיימת הנהלת בתי המשפט. בדיון שמעתי טיעוני הצדדים בפניי, אשר חזרו על הנטען בכתבי בי-דין שהגישו הצדדים, אם כי בטיעון בעל פה הודגשו נקודות חשובות לדעת הצדדים, כדלקמן:



המערער טען כי:

- א. קיימים שלושה רבדים לטענות המערער בנוגע לאי תקינות ההחלטה, והם:
1. אי בהירות החלטת בית המשפט מיום 11.7.2022 אינה מאפשרת אכיפתה באמצעות שימוש בהוראות פקודת ביזיון בית המשפט.
 2. באירוע מיום 23.8.2022 לא הפר המערער הוראות בית משפט, משום שהמקרקעין על פי חוזה השכירות שנחתם שימשו למגורים.
 3. לא היה מקום להוספת כללי האצבע בהחלטה והוספתם מהווה מעשה אסור המחזק הטענה כי ההחלטה מיום 11.7.2022 לא הייתה ברורה.
- ב. בהחלטת כב' השופט ליפשיץ נקבע במפורש שמותרת השכרת הנכס לשימוש מגורים, גם אם היא למשך תקופה קצרה, וכך בדיוק עשה המערער ביום 23.8.2022.
- ג. אמנם ככלל משך ההשכרה הספציפית יהווה אינדיקציה אחת לסיווג השימוש שנעשה בנכס, ואולם אינדיקציה זו נשללה לאור הסכם השכירות, הקובע במפורש את אומד דעתם של הצדדים, כי השימוש בנכס יהיה למטרת מגורים, תהא תקופת השכירות אשר תהא.
- ד. מהאמור בצו השיפוטי שניתן בהליך בבית משפט קמא לא ניתן ללמוד כי השכרה לתקופה קצרה משלושה חודשים מהווה הפרה של הצו, משום שתוכנו אינו ברור ולא לכך הסכים המערער עובר להוצאת הצו.
- ה. האיסור להשכיר את הנכס לתקופה קצרה למטרת מגורים, כפי שסבורה המשיבה שנכתב בצו ההפסקה השיפוטי, מהווה פגיעה בזכותו לקניין בהתאם לחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו, ובשל כך ראוי היה גם לאפשר למערער לחזור בו מהסכמתו.
- ו. בית משפט קמא השתמש באופן אסור ולא ברור בהחלטתו במונחים "מגורים רציפים" ו"אדם מן היישוב". מדובר במונחים מעורפלים, ובהתאם לפסיקה מפורשת הופכים צו שיפוטי ללא ברור ולכן לא ניתן לאכפו באמצעות בקשות שמוגשות בהתאם להוראות פקודת ביזיון בית משפט, כפי שניסתה המשיבה לעשות, ולכן החלטת בית משפט קמא שקיבלה בקשת המשיבה, שגויה.
- ז. המערער הצהיר כי המבנים במקרקעין כיום מושכרים לתקופה של מינימום שלושה חודשים, וכי העובדה שהם משמשים לו כעסק לא שוללת אפשרות לראות את השימוש במקרקעין כמגורים.
- ח. עוד נטען כי במקרה שאירע ביום 23.8.2022 היה על בית משפט קמא לקבוע, וכך גם צריך בית משפט זה לקבוע, שנעשה במקרקעין שימוש למגורים שאינו פסול, כאמור גם בהחלטת כב' השופט ליפשיץ, והכול כאמור בהסכם השכירות ולמרות שמדובר בשכירות לטווח קצר. ב"כ המערער טען עוד כי לא נעשה במקרקעין שימוש למלונאות משום ששימוש כזה מתאפיין במתן שירותים נוספים מעבר למתן זכות לינה במקרקעין, כגון קיום שירותי קבלה למקום האירוח, קיום שירותי הסעדה, קיום שירותי ניקיון ואחזקה (החלפת סדינים ומגבות) וקיום אפשרות למתן שירותי לילה, וכל זה לא התקיים במקרה דנן.
- אציין כבר עתה כי מדובר בטענה עובדתית שספק בעיניי אם הוכחה כנדרש, וכן אם נטענה באופן כזה בבית משפט קמא.
- כמו כן מדובר בטענות שגויות עובדתיות, משום שגם באירוע הרלוונטי לא הוכח שלא ניתנו לאורחים, שעשו שימוש קצר מועד במקרקעין, שירותי קבלה (קבלת מפתח לאחר תיאום הגעה), שירותי אחזקה וניקיון, ואפילו



לא הוכח שהיו אלו האורחים שהביאו לעצמם ואיתם סדינים ומגבות. משכך גם על פי הפרמטרים שקבע ב"כ המערער בטיעונו כפרמטרים להבדיל בין שימוש במקרקעין למגורים ובין שימוש במקרקעין למלונאות, לא הוכח כי פרמטרים אלו, המלמדים על קיומו של עסק למלונאות במקרקעין, לא התקיימו.

המשיבה טענה כי:

- א. החלטת כב' השופט ליפשיץ כן דנה בשאלה מהם השימושים המותרים, בהתאם לאמור בצו ההפסקה השיפוטי, ופרשנות המערער לאמור בצו זה נוגדת את האמור בהחלטת כב' השופט ליפשיץ.
- ב. המערער ניהל את ההליכים עד כה בחוסר תום לב, ומתנהל בחוסר תום לב עת הוא ממשיך לעשות שימוש אסור במקרקעין, לגרוף רווחים ואגב כך לגרום נזק לסביבתו.
- ג. המערער עדיין עושה שימוש אסור במקרקעין ומשכיר את המקרקעין לשימוש אסור, לרבות לאירועים ולאירוח בהם של קבוצות לצרכי בילוי ונופש, כאשר המערער עצמו אינו מתגורר במקרקעין.
- ד. פרשנות המערער, לפיה הצו שהוציא בית משפט קמא פוגע בזכות הקניין של המערער, חותרת תחת אפשרות לתת צו שיפוטי או להגיש כתב אישום בגין ביצוע עבירות תכנון ובנייה.

מסקנה

23. לאחר ששמעתי את טענות הצדדים, מצאתי כי דין הערער להידחות, וכך אני מורה. אני סבורה כי החלטת בית המשפט קמא בדיון יסודה. אני סבורה כי הצו שהוצא בהסכמה מיום 11.7.2022 ברור וניתן לאכיפה, ומונע גם את השימוש שנעשה במקרקעין ביום 23.8.2022, אותו יש לראות להבנתי כשימוש שאינו למגורים, למרות מה שנאמר בהסכם השכירות שנחתם, ומכוחו הותר אותו שימוש.

לטעמי צודקים בית המשפט קמא והמשיבה כי לשימוש שנעשה ביום 23.8.2022 במקרקעין יש סממנים של בילוי ואירוח, כפי שקבע בית המשפט קמא, וכפי שאושר גם על ידי כב' השופט ליפשיץ בהחלטתו, שפרשנות ב"כ המערער אותה, אינה מקובלת עליי.

אני סבורה כי אכן אורך תקופת השכירות הוא רק אינדיקציה כדי לקבוע מטרת השכירות. אולי ניתן בנסיבות מסוימות להשכיר נכס גם לתקופה קצרה לצרכי מגורים, ואולם עובדתית לא זה מה שקרה בנסיבות העניין, שהוכחו בבית המשפט קמא, בפני כב' השופט ליפשיץ ובפניי. העובדה שבין הצדדים לאותו אירוע נחתם הסכם בו נקבע שמטרת השכירות היא מגורים, אינה חזות הכול. במקרה דנן עובדתית הוכח כי מטרת השכירות הייתה אחרת, והיה די בכך כדי להצדיק את מתן ההחלטה, שנועדה להביא לאכיפת צו ברור שניתן בהסכמה.

אני סבורה כי במתן הצו ובאכיפתו לא נפגעה באופן לא מידתי זכות הקניין של המערער, וזכות זו אין משמעותה פגיעה בזכות הקניין של האחר (שכניו), שגם בהם יש להתחשב.

לעניין זה צודקת ב"כ המשיבה, כי קבלת טיעוני ב"כ המערער תשים פלסטר את יכולת הרשות להתמודד עם הפרות הוראות חוק התכנון והבנייה, שמאפשר בין השאר לשים גבולות ליכולתו של אדם לעשות שימוש לא מבוקר הגורם נזק ברכושו, באופן שנגרם נזק ונפגעת זכות הקניין של האחר ונפגע הסדר הציבורי.

אני סבורה שגם על פי הפרמטרים שקבע ב"כ המערער בעצמו למונחים בילוי, אירוח ומלונאות, התקיימו סממנים של אירוח לצרכי בילוי, נופש ומלונאות במקרקעין באירוע של יום 23.8.2022, ואני מצטרפת בעניין זה לכל האמור



בהחלטת בית המשפט קמא ובהחלטת כב' השופט ליפשיץ.

אני דוחה את פרשנות ב"כ המערער בחוות דעתו שניתנה למערער, וקובעת כי השימוש שנעשה במקרקעין ביום 23.8.2022 היה דומה במאפייניו לשימוש שנעשה במקרקעין קודם לכן, ובגינו הוצא הצו בהסכמה, בו התחייב המערער שלא להמשיך לעשות שימוש כזה.

עוד איני מוצאת פגם בהוספת כללי האצבע שנכתבו בהחלטה של בית המשפט קמא מושא ההליך כאן. חסד עשה בית המשפט קמא משהוסיף והסביר למערער את שנדרש ממנו, לאחר שזה התקשה לציית להחלטות קודמות שניתנו. כללי האצבע נכונים, ראויים ונדרשים בנסיבות המקרה דנן.

לכן אני סבורה שהחלטת בית המשפט קמא הייתה ברורה וניתנה לאכיפה, ולא נפל פגם בהחלטת בית המשפט קמא.

דין

24. בבואו של בית משפט לבחון את השאלה האם נעשה בנכס שימוש ל"מגורים", נקבע בפסיקה רלוונטית כי המבחן העיקרי לקביעה זו הוא מבחן השימוש בנכס, על פי עובדותיו של כל מקרה ומקרה. לעניין זה ראה:

ע"א 4299/11 גילטצר נ' רשות המיסים (21.1.2014).

25. במספר פסקי דין נקבע שדירה משמשת למגורים אם העושה שימוש בה גר במקום במגורי קבע וזהו מרכז חייו. זאת למשל בניגוד לשימוש שנעשה בדירות נופש אשר משמשות למגורים ארעיים. ראה לעניין זה:

ע"א 1046/12 חכים נ' מנהל מיסוי מקרקעין נתניה (21.1.2014).

ע"ש (מחוזי חי') 5254/99 בני נ' מנהל הארנונה של המועצה המקומית זכרון יעקב (26.6.2000).

עוד נקבע בפסיקה רלוונטית כי שימוש בנכס למטרת מלונאות, שאינו שימוש למגורים, מתרחש כאשר הנכס משרת או יכול לשרת את הציבור הרחב, אליו נעשית פנייה לבוא ולהשתמש בנכס באופן ארעי, ובכך יש לנכס פוטנציאל כלכלי מסחרי עבור בעליו. נקבע כי כל הגדרה אחרת המאפשרת לראות בשימוש כזה שימוש למגורים, תהווה "פרס" למפירי חוק.

ראה לעניין זה:

ע"ש (מחוזי חי') 5024/99 מנהל הארנונה בעירית חדרה נ' גיזלר (26.6.2000).

26. כך למשל בהליך בפרשת אי התכלת (אזכור להלן) נקבע שדירה תיחשב כדירת נופש ככל שהדירה זמינה לרשות הציבור לצורך ניצולה למטרות חופשה. עוד נקבע שסיווג השימוש בדירה כזו ייבחן לאור אופן השימוש הפרטני בדירה בנסיבותיו של כל מקרה ומקרה, משך זמן השימוש בה, מידת הרציפות שבמגורים בה ומתכלית השימוש של הדיירים במקום.

עוד נקבע כי שימוש בדירה בדרך של דירת נופש אינו עולה בקנה אחד עם שימוש למגורים, ודירות כאלו, שיעודן הוא



לצורך בילוי ונופש, לא נועדו למגורים רגילים.

ע"מ 2273/03 **אי התכלת שותפות כללית נ' החברה להגנת הטבע** (7.12.2006).

27. כך למשל בפרשת מעוז דניאל (אזכור להלן) נקבע כי דירת מגורים היא דירה בה מנהל אדם את שגרת חייו ובה הוא מתגורר בדרך קבע במשך רוב ימות השנה. מנגד דירת נופש היא דירה המיועדת למטרות הבראה, מנוחה ומרגוע לפרק זמן קצוב.

ע"מ 8411/07 **מעוז דניאל בע"מ נ' אדם טבע ודין - אגודה ישראלית להגנת הסביבה** (28.1.2010).

28. עוד נקבע בפסיקה רלוונטית לעניין וילות אירוח כי ככל שהווילות מושכרות לתקופת זמן לצרכי תיירות לטווחים קצרים, יש לראות השימוש שנעשה בהם כשימוש שאינו למגורים ולכן הוא מהווה שימוש אסור. לעניין זה ראה:

עפ"מ"ק (מחוזי ב"ש) 38350-06-22 **אבידן נ' ועדה מקומית לתכנון מצפה רמון** (11.8.2022).

בב"נ (שלום צפת) 4649-07-22 **ועדה מקומית לתכנון ובניה נ' חוראני** (16.9.2022).

משכך אכן נקבע בפסיקה רלוונטית כי תקופת המגורים האמורה בהסכם שכירות אינה חזות הכול, וכך גם קבע כב' השופט ליפשיץ בהחלטתו, ולכן יש לבדוק שימוש פרטני שנעשה בוויילת אירוח בכל מקרה ומקרה. אולם בה בעת נקבע, וכך גם קבע כב' השופט ליפשיץ, כי העובדה שנקבעה בהסכם שכירות תקופת שכירות קצרה היא כן אינדיקציה ראויה למטרת השכירות, ומלמדת במקרים הרלוונטיים כי השכירות לא נעשתה למטרת מגורים, ויש להוסיף ולבדוק מעבר לאמור בהסכם השכירות את מטרת השכירות האמיתית. זאת גם אם בהסכם השכירות נקבעה מטרת השכירות כמגורים.

בעניין זה קריאת החלטת כב' השופט ליפשיץ במלואה מלמדת שפרשנות ב"כ המערער אותה אינה תואמת את המילים המפורשות בהחלטה ואת תוצאתה, שאכן ראתה בשימוש שנעשה במקרה דנן שימוש שאינו למגורים, ולכן הבקשה עצמה למתן צו עיכוב, נדחתה.

29. החלטת הכללים שתוארו לעיל על ענייננו מובילה למסקנה כי צדק בית המשפט קמא בקביעותו, אשר שבו ואושרו בהחלטת כב' השופט ליפשיץ, בדבר טיב השימוש האסור שעשה המערער במקרקעין במועד הרלוונטי לענייננו. זאת אני קובעת רק על סמך חומר הראיות שהונח בפני בית משפט קמא בנוגע לאירוע מיום 23.8.2022, כאמור גם בהסכמה שקיבלה תוקף של החלטה ביום 6.11.2022.

זאת אני קובעת גם אם ייבחנו העובדות לאור הפרמטרים שהציג ב"כ המערער בעצמו, כאלו הקובעים הבדל בין שימוש במקרקעין לצרכי מגורים מול שימוש במקרקעין לצרכי נופש, בילוי ואירוח.

30. המשיבה צירפה לבקשה ולהליך בבית המשפט קמא את דוח המפקח מיום האירוע ביום 23.8.2022, אשר לפיו:

א. במקרקעין התארכה משפחה גרעינית שמתגוררת דרך קבע בבית שמש.

ב. לטענת המשפחה הם באו למקרקעין לבילוי משפחתי, בהתאם למידע שקיבלו מפרסום באינטרנט שביצע המערער או מי מטעמו. לא הוכח כי מדובר בפרסום שונה במהותו מאלו שביצע המערער עובר לאירועים בגינם הוצא צו ההפסקה השיפוטי.

ג. אחד מבני המשפחה אישר כי חתם על הסכם שכירות להתארח במקרקעין לתקופה בת שלושה



ימים.

ד. מתמונות שצורפו לדוח עולה כי המשפחה הגרעינית הביאה עימה ציוד מינימלי במזוודות, וכי במקרקעין קיים ציוד המשמש את המתארחים במקום ואינו שייך להם, לרבות ציוד מטבח וציוד ליד הבריכה, שהיא חלק מהמקרקעין, שנועד לשימוש המתארחים בו.

אין מחלוקת בין הצדדים בנוגע לראיות שתוארו לעיל והוגשו, והמחלוקת היא אך ורק בנוגע לפרשנותן, והאם יש בראיות שהובאו כדי לגבור על האמור בהסכם השכירות קצר המועד (3 ימים) שנחתם בין המערער והמתארחים במקרקעין, ולפיו מדובר בהסכם שכירות למטרת מגורים.

31. לטענת המערער ניתן להסיק מהעובדות המוסכמות שתוארו לעיל כי השימוש שנעשה במקרקעין אינו למלונאות אלא למגורים מפני ש:

- א. אין במקרקעין דלפק קבלת קהל.
- ב. המערער לא מספק למתארחים שירותי לילה ושירותי הסעדה, ואף המפקח העיד שהמשפחה שהתארכה במקום הביאה עמה אוכל.
- ג. המערער לא מספק למתארחים במקרקעין שירותי ניקיון ואחזקה לרבות החלפת מצעים.
- ד. הסכם השכירות מגדיר את השימוש במקרקעין למגורים בלבד.
- ה. השימוש במקרקעין לבילוי משפחתי עונה גם על הגדרת מגורים (לדוגמה, שהייה במקרקעין לצרכי צפייה בסרט או בילוי ערב משפחתי של משחקי קופסה).

32. לטענת המשיבה השימוש הוא לנופש ולא למגורים מהסיבות הבאות:

- א. המשפחה המתארכת טענה שהיא באה לבילוי משפחתי בעקבות פרסום באינטרנט, ומהפרסום עצמו עולה שמדובר בהזמנה לציבור להתארח במקום לזמן קצר לצרכי נופש, וכך גם מתוארים מתקני המקום.
- ב. שהייה של שלושה ימים בנכס מעידה על כך שהשימוש אינו למגורים, מה גם שהמשפחה המתארכת ציינה במפורש מקום מגורים קבוע אחר.
- ג. ישנה תחלופה מזדמנת של אנשים העושים שימוש במקרקעין.
- ד. אין מדובר במקום מגורים הטבעי של המשפחה המתארכת.

33. לאור הראיות שהונחו בפניי, אני סבורה כי השימוש שנעשה במקרקעין במועד האירוע הרלוונטי אינו שימוש למגורים על פי הנסיבות שהוכחו, ואין בקביעה בהסכם השכירות כדי לשנות זאת. ובמילותיו של כב' השופט ליפשיץ, יש לבחון השימוש בפועל ולא את האמירה בהסכם השכירות בלבד. מדובר אפוא בשימוש אסור, וצדק בית המשפט קמא לעניין זה בקביעתו.

בהתאם לכך אני סבורה כי יש לתת משקל להגדרת השימוש בהתאם לאמור בהסכם השכירות שערך המערער עם המשפחה שהתארכה במקרקעין, ולהסתפק בכך, אלא יש לבדוק רק את השימוש שנעשה בפועל במקרקעין ולבדוק האם השימוש עומד על הגדרת המושג מקרקעין.

כמו כן, במקרה דנן האמור בהסכם השכירות אינו משקף את אומד דעתם של הצדדים, שהרי כפי שמופיע בדוח הפיקוח, המשפחה טענה בפני המפקח במפורש כי הכוונה הייתה להשתמש בנכס למטרת בילוי משפחתי, על פי האמור בפרסום



בגינו נודע להם על קיום המקרקעין.

34. כל פרשנות אחרת לפיה שימוש המשפחה במקרקעין במועד הרלוונטי למשך שלושה ימים למטרת בילוי משפחתי, נחשבת לשימוש כמגורים רק על פי האמור בהסכם השכירות, היא אינה פרשנות סבירה ואינה עולה בקנה אחד עם הגדרת המונח מגורים, לאור הפסיקה שסקרתי לעיל.

בוודאי נכון הדבר כאשר המערער עצמו אינו חולק שהמשפחה ששהתה במקרקעין במועד הרלוונטי לא התכוונה להעתיק את מגוריה ומרכז חייה למקרקעין, וקבעה במפורש כי מקום מגוריה הוא בעיר בית שמש.

35. יש לזכור עוד כי אמנם אין אולי במקרקעין משרד קבלה, אבל אופן קבלת האישור להשתמש במקרקעין לצרכי אירוח נעשה בדרך של מתן מידע אינטרנטי והעברת מפתח או מתן אישור אחר לכניסה למקרקעין, בדרך הדומה לפעולת משרד קבלה, הן לצרכי כניסה למקום והן לצרכי תשלום ועזיבת המקום.

יש לזכור עוד שבמקרקעין קיים ציוד המחייב תחזוקה שאינו שייך למשתמשים, ומחייב תחלופה ותחזוקה לרבות ציוד לבריכה, למטבח ולחדרי השינה, והדבר מרמז עוד כי מדובר בדירת אירוח לצרכי בילוי.

36. בנוסף כאמור בדוח המשפחה טענה באוזני המפקח כי היא שכרה את הזכות לעשות שימוש במקרקעין בהסתמך על פרסומים שביצע המערער ואותם ראתה. מעיון בנספחים שצורפו לבקשת המשיבה למתן צו הפסקה בהליך קמא, שאינם שנויים במחלוקת, עולה כי:

- א. המערער פרסם מודעות פרסום להשכרת המקרקעין באתרי אירוח.
- ב. המערער הגדיר בפרסומים אלו את המקרקעין ככוללים ווילות אירוח או כצימר.
- ג. במאפייני המקרקעין בפרסומים הדגיש המערער מאפייני נופש למקרקעין, ונכתב כי המערער מעניק שירות אירוח איכותי, ישנה במקום בריכת שחיה פרטית, ג'קוזי ספא פרטי וריהוט סלוני מפואר.
- ד. המערער משכיר את השימוש במקרקעין ללילות ספורים, ולא דווקא למגורי משפחה אחת בלבד, אלא גם לצורך אירועים בהם משתתפות משפחות רבות יותר.

לאור זאת, נחה דעתי כי השימוש שנעשה במקרקעין אינו למגורים אלא לנופש, והאמור בהסכם השכירות אינו מספיק כדי לסתור זאת. משכך צדק בית המשפט קמא משקבע כי השימוש במקרקעין שנעשה ביום 23.8.2022 היה אסור.

37. לטענת המערער השימוש במקרקעין אינו נחשב למלונאות מפני שהמערער אינו נותן שירותי לילה, הסעדה, ניקיון וכו'.

איני סבורה כי טענה זו הוכחה. המערער כן נותן שירותי ניקיון ותחזוקה במקום, בוודאי לצורך אחזקת מתקני המקום, ובמועד בו מסתיימת תקופת שכירות קצרה אחת ומתחילה אחרת, ובוודאי כשמתגלות תקלות במהלך תקופת השכירות. כך שגם לאור הקריטריונים שקבע ב"כ המערער ניתן לומר כי השימוש שנעשה במקרקעין במקרה הרלוונטי היה לצרכי אירוח. במקרה דנן המשפחה הרלוונטית ציינה במפורש כי אינה גרה בדרך קבע במקרקעין, ואין מחלוקת כי ישנה תחלופה מזדמנת של דיירים במקרקעין.

38. די בכל האמור לעיל כדי לקבוע כי אין ממש בטיעוני ב"כ המערער ולקבוע כי מעשי המערער ביום 23.8.2022 מהווים הפרה של צו ההפסקה השיפוטי שניתן בעניינו, וזו לא נרפאה מעצם אזכור מגורים כמטרת שכירות בהסכם השכירות, כאשר המציאות בפועל שונה.

משכך די באמור לעיל כדי להביא לדחיית הערעור, ואולם למעלה מן הצורך אוסיף ואדון בטענות ב"כ המערער בשני



הרבדים הנוספים: אי בהירות הצו והפגם שנפל בהחלטה בשל הוספת כללי אצבע להבהרת ההחלטה המקורית, שבגין הפרתה הוגשה הבקשה על פי פקודת בזיון בית משפט, וניתנה ההחלטה מושא ההליך כאן.

39. אשר לבהירות הצו השיפוטי הרלוונטי, אכן על מנת שיהיה ניתן לאכוף צו שיפוטי במסגרת בקשה המוגשת על פי הוראות פקודת בזיון בית משפט, עליו להיות ברור ומצווה במלים חד משמעיות.

ראה לעניין זה:

ע"א 4231/90 **אתת טכנולוגיות (1985) בע"מ נ' מכ"ש- מפסקי כרם שלום**, מה(1) 617 (25.12.1990).

ע"פ 514/66 **חסידי נ' הוצאת ספרים "פרדס" ישראל בע"מ**, פ"ד כא(1) 607 (1967).

40. עם זאת בדיקת נסיבות המקרה מביאה אותי למסקנה כי במקרה דנן צו ההפסקה היה ברור, ואין כל מניעה לפעול למניעת הפרתו בדרך של הגשת בקשה מכוח הוראות פקודת בזיון בית משפט, וזאת מהסיבות הבאות:

א. המשיבה הגישה בקשה למתן צו שיפוטי בגין שימוש שנעשה בפועל במקרקעין לצרכי אירוח, שלדעתה הוא אסור.

ב. בתגובה שהוגשה ביום 27.6.2022 טען המערער שהשימוש שנעשה על ידו במקרקעין אינו שימוש אסור.

ג. בדיון שהתקיים ביום 11.7.2022 בפני בית משפט קמא, המשיב הסכים למתן צו הפסקה שיפוטי לשימוש הנטען בבקשה, ורק ביקש ארכה של שלושה שבועות בטרם ייכנס הצו לתוקף. זאת לאחר שקיבל הסברים לעניין זמן להימלך בדעתו.

כלומר, במהלך הדיון הסכים המשיב כי השימוש שנעשה על ידו במקרקעין עובר לדיון מיום 11.7.2022 ייאסר במתן צו הפסקה שיפוטי, שייכנס לתוקפו בעוד זמן.

ד. בית משפט קמא בהחלטתו מאותו דיון קבע כי:

"די לי בכך שניתן שנעשה שימוש בהשכרה לטווח קצר ולא למגורים רציפים על מנת שאעתר לצו" (ההדגשות לא במקור).

כלומר בית משפט קמא הדגיש והסביר מהו לדעתו שימוש מותר למגורים במקרקעין, קרי שימוש למגורים רציפים בדרך של קבע, ומהו שימוש אסור, כגון השכרה לטווח קצר.

בנסיבות אלו אני סבורה כי החלטת בית משפט קמא ברורה דיה ואפשר לאכוף אותה, אם זו מופרת בדרך של השכרת המקרקעין לתקופה קצרה, באותו אופן ובאותה דרך שבה בוצעה השכרה לפני הוצאת הצו. במקרה שנדון בהחלטה מושא ההליך כאן, אין מחלוקת כי בוצעה השכרת שימוש במקרקעין לתקופה קצרה בת 3 ימים, שהיא השכרה לטווח קצר ואינה משמשת למגורים רציפים, כפי שקבע בית המשפט קמא בצו, שהיא שימוש אסור ומנוגד לייעוד המקרקעין הרלוונטי.

בוודאי נכון הדבר כשמדובר בהשכרה שבוצעה באותו אופן שבוצעו השכרות קודמות למתן הצו.

כמו כן, המערער חזר בו מערעורו בנוגע למתן צו ההפסקה השיפוטי בתנאים אלו.

ה. אין בעובדה כי ייצוגו של המערער שונה לאחר מתן צו ההפסקה השיפוטי, ואין בעובדה כי בין לבין הוגשה ההשגה הראשונה, ובמסגרתה ניתנה החלטת כב' השופט ליפשיץ, לשנות קביעתי כי עסקינן בצו הפסקה שיפוטי ברור. גם אם ניתן לפרש את החלטת כב' השופט ליפשיץ כקובעת כי לעתים גם תקופת השכרה לטווח



קצר יכולה להיחשב כהשכרה למגורים (ולא כך הדבר), הרי אין בכך כדי לשנות את בהירות הצו ואת יכולת המשיבה לאכוף אותו באמצעות הגשת בקשה לפי הוראות פקודת בזיון בית משפט. זאת משום שכב' השופט ליפשיץ בהחלטתו לא שינה את הוראות הצו והסכים עם ממצאי בית המשפט קמא כי השכירות הרלוונטית עובר להוצאת הצו הייתה אסורה.

זאת גם משום שלאחר הוצאת הצו בוצעה שכירות או מתן הרשאה לשימוש במקרקעין באופן זהה לזו שבוצעה קודם למתן הצו, והכול כשהמערער היה מודע עוד בדיון מיום 11.7.2022 כי מדובר במעשה אסור, והוצא בעניינו בהסכמה צו האוסר זאת. בנסיבות אלו אין לומר כי מדובר בצו שאינו ברור.

41. כאמור, אני סבורה כי החלטת כב' השופט ליפשיץ מבהירה היטב מהו שימוש מותר ומהו שימוש אסור במקרקעין, ופרשנות החלטתו על ידי ב"כ המערער אינה סבירה. כך נאמר בעמ' 8 להחלטה:

"...עיון בחומר החקירה מעלה כי שוכרי הווילות לא עשו זאת לצרכי "מגורים". מושג זה יש לפרש כפשוטו, ועולה באופן ברור למדי כי מי ששכר את הווילות עשה זאת לצרכים שאינם מגורים, אלא לנופש, תיירות וביילוי. הדברים עולים מפרסומיו של המבקש עצמו, ששיווק את הווילות בהקשר של "אירוח יוקרתי". מהפרסומים עולה כי הווילות 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 ההגדרה של "מגורים"."

באשר להשכרה קצרת טווח, כב' השופט ליפשיץ קבע בעמ' 9 להחלטה כי:

"...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 הווילות ככאלה המיועדות לאירועים ואירוח קבוצות, ולא למגורים. המתארח בווילות לצרכי ביילוי והמשתתף באירועים, אינו "מתגורר" שם." (ההדגשות במקור)

האמור בהחלטה זו אינו מתיר באופן גורף שימוש במקרקעין הרלוונטי לצרכי השכרה לתקופות קצרות, ואינו קובע כי כל אימת שיתיר המערער שימוש במקרקעין בהתאם להסכם שכירות בו יכתב שמטרת השכירות מגורים, העניין יהיה מותר ללא קשר לשימוש בפועל שיעשה במקרקעין.

42. לכן, לאור ההחלטות אשר ניתנו במקרה דנן, אני סבורה כי הצו שניתן בעניינו של המערער היה ברור לו, וברור היה למערער כי בנסיבות אלו האירוע מיום 23.8.2022 היה מעשה אסור המהווה הפרת הוראות צו ברור. כך מדובר בהשכרת השימוש במקרקעין לשלושה ימים בלבד, בנסיבות שבהן בוצעה אותה השכרה, זו אינה עולה כדי מגורים, והשוכרים אינם משתמשים במקרקעין למטרת מגורים.

43. עוד לא מצאתי ממש בטענה כי בהוספת כללי האצבע הצדיק בית המשפט קמא את הטענה כי הצו המקורי לא היה ברור דיו. בית משפט קמא קבע את כללי האצבע מפני שהתרשם **"שהמשיב עושה כל שביכולתו להתחמק ממילוי אחר הצו המקורי"**. כדי למנוע זאת וגם למנוע מהמערער לעבור על החלטת בית משפט בהמשך, הקל עליו בית המשפט קמא וקבע כללי אצבע אשר נותנים למערער, אם זה מתקשה בהבנת הצו למרות שהוא מיוצג, דוגמאות ספציפיות למה מותר ומה אסור על פי הצו המקורי, שהוא ברור, והכול כדי להקל על המערער ולמנוע ממנו



להעדיף פרשנות בא כוחו (שאינו מסכימה לה) על הוראות הצו הברורות.

מעיון בחומרים בתיק ובהחלטות שניתנו בהליך קמא, אני סבורה כי כללי אצבע אלו הם קריטריונים מובנים מאליהם וברורים, אשר ברור שהם חלק מהצו המקורי שניתן, ואי מילוי כללי אצבע אלו למעשה מרוקן את הצו מתוכן. בית משפט קמא לא הוסיף תנאים חדשים או שינה את תנאי צו ההפסקה המקורי, ולא מצאתי ממש בטענת המערער כי עצם הוספת כללי אצבע אלו מראה כי צו ההפסקה לא היה ברור דיו. כללי האצבע לא נועדו להבהיר את צו ההפסקה השיפוטי, אלא כדי למנוע פרצות אפשריות שיאפשרו למערער בעתיד לא לציית להוראותיו.

44. כמו כן לא מצאתי ממש בטענות המערער שהוספת כללי האצבע, במסגרת החלטה בבקשה על פי פקודת בזיון בית משפט, נוגדת את עקרון החוקיות בפלילים ואת עקרון השוויון בפני החוק. מדובר בתוספת כללים מבהירים שאין בהם כדי לשנות הצו המקורי. מדובר בהבהרה נחוצה, בוודאי לאור פרשנות ב"כ המערער החדש את המצב המשפטי ואת החלטת כב' השופט ליפשיץ.

גם אם צודק ב"כ המערער בטענתו כי אין במשפט הישראלי דבר חקיקה האוסר על השכרת בית מגורים לתקופה קצרה משלושה חודשים, הרי במקרה דנן ניתן צו ברור התואם את ייעוד המקרקעין הרלוונטי, ואוסר על השכרת הנכס למלונאות ודירות נופש, דבר שנעשה במקרה דנן, ומתיר שימוש אך ורק ולמגורים, דבר שלא נעשה במקרה דנן.

כפי שקבע כב' השופט ליפשיץ, תקופת ההשכרה אכן מהווה אינדיקציה לסיווג השימוש, אך על השימוש במהותו להיות למגורים בדרך קבע. ברור כי שכירות לתקופה קצרה של שלושה ימים אינה עולה למגורי קבע, אם אינה הופכת את המושכר למקום המשמש את האדם כמרכז חייו, אלא מדובר במקום שמושכר מתוך כוונה לעשות בו שימוש לאירוח, ולכן שימוש מסוג זה במקרקעין הוא אסור.

45. עוד טוען המערער כי אין הגדרה ברורה למונחים "מלונאות" ו"אירוח", ולכן לא ברור מתי השימוש על פי הצו המקורי הוא שימוש אסור. לא מצאתי ממש בטענה זו. מבלי להידרש להגדרות המושגים הללו, ייעוד המקרקעין הוא למגורים. כפי שסקרתי לעיל, ישנה הגדרה ברורה לשימוש למגורים ובבוא בית משפט לבחון האם המערער עשה שימוש אסור במקרקעין, הוא בוחן מהו השימוש המותר על פי התכניות וההיתרים שניתנו, והאם השימוש בפועל עולה בקנה אחד עם אותו שימוש.

בענייננו, כפי שהראיתי לעיל, צדק בית משפט קמא משקבע כי השכרת נכס לשלושה ימים בנסיבות שתוארו לעיל אינה עולה בקנה אחד עם הגדרת המונח שימוש במגורים, ואין זה משנה כיצד יסווג אותו שימוש בחוזה ההשכרה.

לסיכום

46. לאור כל האמור לעיל, אני מורה על דחיית הערעור.

47. הכספים שהופקדו על ידי המערער יועברו לקופת בית המשפט לעניינים מקומיים, אשר ימשיך וידון בעניין בהתאם למוסכם בין הצדדים.

48. המערער ישלם למשיבה הוצאות ההליך כאן בסך של 7,500 ₪ בתום 30 יום ממועד המצאת פסק דין זה, אחרת יישא הסכום הפרשי הצמדה וריבית ממועד פסק הדין ועד התשלום בפועל.

זאת אני עושה לאור אופן התנהלות ההליך, הצורך בנקיטת הליכים רבים במהלך ההליך כאן, ולאור טיב הטענות שהועלו במהלך ההליך.



ניתן היום, י"ט טבת תשפ"ג, 12 ינואר 2023, בהעדר הצדדים.