



עפ"א 19408/01/21 - ליהו פיין נגד ועדה מקומית לתכנון שומרון

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פליליים

עפ"א 19408-01-21 פיין נ' ועדה מקומית לתכנון שומרון

בפני	כבוד השופטת אילת דגן
מערערים	ליהו פיין
נגד-	
משיבים	ועדה מקומית לתכנון שומרון

פסק דין

הערעור וטענות הצדדים

1. לפני ערעור על החלטת של בית המשפט לעניינים מקומיים בחדרה (כב' השופטת רקפת מוהר סגל) מיום 29/11/20 בב"נ 4952-06-20 בו קיבל בית המשפט את בקשת המשיבה למתן צו הפסקה שיפוטי המופנה נגד המערער, לפי סעיף 236 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965.

המערער מבקש לבטל את החלטת בית משפט קמא ואת צו ההפסקה השיפוטי עליו הורה.

2. המערער הוא בעלים של משק משפחתי באזור בנימינה, מגדל תוצרת חקלאית על מקרקעין בהיקף של 1000 דונם, לפי הטענה.

המקרקעין מושא הליך זה ידוע כחלקה 17 בגוש 10209, מחציתו בבעלות המערער (להלן: "המקרקעין").

3. המשיבה/הוועדה המרחבית לתכנון ובנייה יישובי הברון (להלן: "הוועדה" או "המשיבה") הוציאה במהלך יוני-אוגוסט 2019 שלושה צווים מנהליים (שני צווי הפסקת שימוש וצו סגירה בעקבות הפרת צו שימוש), אשר הופנו נגד מתחם מכירה של תוצרת חקלאית במבנה שהוקם במקרקעין. המערער הגיש לבית משפט קמא בקשות לביטול הצווים המנהליים הללו (בב"נ 31258-09-19 ובב"נ 18101-08-19). הבקשות לביטול הצווים נדחו בהחלטה מיום 16/1/20. על החלטה זו, הגיש המערער ערעור לבית המשפט המחוזי בחיפה (עפ"א 2287-03-20 כב' הש' עופרה ורבנר) וערעורו נדחה בפסק דין מיום 31/3/20. בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון (רע"פ 2416/20) על החלטת בית המשפט המחוזי, נדחתה אף היא. (כל ההליכים לעיל יכוננו להלן: "ההליכים הקודמים").

4. המערער טוען שלאחר מתן החלטות, שהפכו לחלטות, בהליכים הקודמים, הוא סגר את המבנה ומאז, לא עושה בו שימוש. תחת זאת, הוא פתח עמדת מכירה קטנה (כך לטענתו) מתחת לכיפת השמים הכוללת רשת צל הפרושה



בין ארגזים ובה מוכר את תוצרת משפחתו.

5. לטענת המערער נקבע בהליכים הקודמים שהצווים מתייחסים למבנה בלבד ועל כן אין מניעה לפעילותו החדשה. המשיבה הגישה בקשה להפסקת השימוש בעמדת המכירה החדשה. בית משפט קמא נעתר לבקשה ומכאן הערעור.

6. המערער טוען כי בית המשפט סירב לבקשתו להבאת עד נוסף, מהנדס הוועדה לתכנון ובניה ועוד הוא מלין כי לא ניתנה הזדמנות נאותה לסכם עמדתו לפני שניתנה החלטת בית משפט קמא. כך, לא הצליח לחדד את המחלוקת האמיתית בתיק לפיה אין כל מניעה למכור את מרכולתו במקרקעיו במיקום החדש מבלי להיזקק להיתר וכי השימוש תואם את הפעילות החקלאית ועומד בקריטריונים שנקבעו בפרשת עמק הפרפרים.

לעמדתו, הוראות תוכנית ש/23א', אינן אוסרות מכירת תוצרת חקלאית במקרקעין.

7. לטענתו, ההשפעה של הפעילות המתוארת בצו על הסביבה החקלאית היא זניחה עד בלתי קיימת.

8. טעה בית המשפט משקבע כי הסמיכות בין הסככה לבין המבנה הישן מלמדת על כוונה להפר את החוק ולהשתמש בעתיד גם במבנה עליו אסרו בתי המשפט. לטענתו אין כל תימוכין לסברה.

9. עוד טוען המערער כי טעה בית משפט קמא משדחה את טענת האכיפה הבררנית עליה הצביע המערער בכך שרשויות התכנון אינן נוהגות באופן שוויוני באחרים, בעלי משתלה ובעל אורוות סוסים שמפעילים עסק בלא מפריע.

10. לטענת המשיבה, מדובר במפר צווים סדרתי אשר המשיך את הפעילות המסחרית הענפה בקרקע חקלאית גם לאחר שניתן צו הפסקת השימוש וזאת גם לאחר שהוועדה המחוזית דחתה תכנית שהגיש שמטרתה להכשיר את ההתנהלות האסורה.

11. ביתר פירוט, המשיבה הגישה לבית משפט קמא בקשה למתן צו שיפוטי להפסקת שימוש וזאת לאחר שהמערער הפר פעם אחר פעם ובאופן שיטתי ומתמשך צווים מנהליים שהוציאה לו המשיבה הן צו להפסקת השימוש והן צו לסגירת הבניין שם ביצע פעולות מכירה לקהל הרחב. חרף ההחלטות הוא המשיך לבצע פעילות מסחרית אסורה בהיקפים גבוהים בקרקע חקלאית ללא היתר ובניגוד לתקנות.

לאחרונה אף הגדיל המערער לעשות וסלל דרך אספלט אל החלקה, ללא היתר ותוך פגיעה אנושה בטבע בחי ובצומח באזור נחל תנינים. הוועדה המחוזית לתכנון ובניה חיפה כבר הביעה את דעתה בכל הנוגע לשימוש המסחרי אותו מבקש המערער להתיר לו ודחתה את התכנית שהגיש באופן המבהיר כי אינה מוצאת להתיר שימוש מסחרי בחלקה.

נוכח התחכמות המשיב לאחר ההחלטות החלוטות בהליכים הקודמים, והעתקת הפעילות לסככה ליד המבנה



מושא ההליכים הקודמים, פנתה המשיבה לבית משפט קמא בבקשה מיום 1/6/20 ליתן צו שיפוטי להפעלת עסק ובכלל זאת מכירת פירות וירקות בכל היקף בכל סוג של מבנה, סככה, חממה וכו' אשר יחול על כלל החלקה שייעודה חקלאות. הפניה לבית המשפט נעשתה לאחר שהמערער הפר צווים מנהליים.

מדובר בסככה גדולה שקירותיה עשויים ארגזים ומעליה סככת בד עצומה, מזגנים, דוכני פירות וירקות, עגלות סופרמרקט ומקררים גדולים בהם מוצגת סחורה.

השימוש, בין אם בסככה ובין אם במבנה ללא היתר הוא שימוש אסור.

12. לטענת המשיבה, המערער שטח את מלוא טיעוניו בתגובה לבקשת המשיבה למתן צו שיפוטי בבית משפט קמא. ביום 23/6/20 התקיים דיון במהלכו אף נחקר מפקח המשיבה שערך את דוח הפיקוח, ומר אורי שגיא (קרוב משפחתו של המערער). לאחר הדיון קבע בית המשפט סיור במקום וערך אותו. (פרוטוקול הסיור צורף כנספח 8 לתגובת המשיבה לערעור).

הצדדים אף סיכמו כי הוועדה המחוזית תתן דעתה ביחס לתכנית שהגיש המערער להכשרת השימוש במקרקעין. ביום 23/9/20 קיימה הוועדה המחוזית דיון בתכנית שהגיש המערער שעניינה מתן לגליזציה למבנה בשטח 990 מ"ר ואישור למסחר בשטח 50 מ' מהמבנה. הוועדה המחוזית החליטה לדחות את התכנית בהחלטה מנומקת שהובאה לעיון בית משפט קמא, בטרם ניתנה החלטתו.

ביום 29/11/20 ניתנה החלטת בית משפט קמא בתיק 4952-06-20 בה נקבע שהשימוש אותו עושה המערער במקרקעין הוא שימוש אסור. לאחרונה, כאמור, אף סלל כביש ופגע בסביבה.

13. בית משפט קמא לא היה מחויב בהליך של סיכומים ודאי לא סיכומים בכתב. כל הערכאות קבעו כי השימוש המסחרי במקרקעין אסור (וזו גם החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה) שכן תכנית המתאר ש/23 מייעדת את המקרקעין לשטח חקלאי ואינה מאפשרת את השימוש המסחרי.

14. השימוש המסחרי אינו תואם את סעיף 156 לחוק התכנון והבנייה וסעיף 7 לתוספת הראשונה לחוק. עובדתית לא מדובר במכירה קמעונית מצומצמת כפי שטוען המערער בסעיף 84 להודעת הערעור אלא במתחם רחב ידיים, משטחים רבים, מקררים, למעלה מ-20 עגלות.

דין והכרעה

15. לאחר שעיינתי בטענות הצדדים בכתבי הטענות ובהשלמה בדיון מיום 3/5/21, דין הערעור להידחות.

16. החלטת בית משפט קמא מעוגנת בעובדות שהוכחו. גם הניתוח המשפטי ויישומו על ענייננו מבוסס היטב. בית המשפט ביסס את קביעותיו העובדתיות על ראיות בהן דוחות פיקוח, תמונות, שמיעת עדים ועיקר העיקרים מראה



עיניו בסיור במקום (ראו פרוטוקול הסיור מיום 25/6/21 - נספח 8 לתגובת המשיבה).

בפרוטוקול הסיור נרשם כי בית המשפט מצא שבקדמת המבנה (מושא ההליך הקודם) הוקמה סככה מאולתרת שקירותיה עשויים מארגזי פלסטיק גדולים וכיסוי סככת רשת, בפנים הותקנו שני מזגנים גדולים תוך שבאותו מתחם מתנהלת חנות ירקות ופירות מסודרת עם שתי קופות רושמות, שלוש עגלות סופרמרקט, תאורה ומקרר פתוח. קיימת דרך גישה משם לאחד המבנים (מושא ההליכים הקודמים). במהלך הביקור במקום הגיעו קונים שרכשו פירות וירקות מסוגים שונים- תפוחים, בננות, אפרסקים, משמשים, שזיפים, מלונים, אבטיחים, ענבים, שום, עשבי תיבול, כרוב תפוחי אדמה, בצל, פלפלים, לימונים, קישואים, מלפפונים, סלק, לפת, קולרבי ועוד. ממצאי הסיור תואמים את טענות המשיבה בדבר התנהלות מסחרית לציבור כפי שהדבר נתמך גם בתמונות.

דין הוא כי אין מקום להתערב בממצאים עובדתיים והתרשמות בלתי אמצעית של הערכאה המבררת. הדברים ברורים ואין צורך להרחיב את הדיבור.

17. מיקומה של הסככה, הישענותה וקירבתה למבנה שנאסר לעשות בו שימוש מסחרי, הקים חשד בלב בית המשפט שמא המיקום אינו תמים ומקרי אלא יכול ועשוי לשמש בעתיד לחלק מאותה פעילות אסורה. סברה זו של בית המשפט אינה בלתי הגיונית. מכל מקום, לא סברה זו עומדת בבסיס החלטת בית משפט קמא, אלא קביעה ברורה כי אין מקום לפעילות מסחרית במקרקעין (ואני אוסיף, בין אם תחובר הסככה, בין אם לאו ובין אם יבקש המערער לפתוח "עמדת מכירה" חדשה במקרקעין).

18. המערער נאחז בכך שבדין בפני הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה אמרה מתכננת המחוז שאם היה מוכר עם "שמשיה ושלט קרטון", לא היה צריך היתר וזה מה שהוא עושה. אלא שהממצאים כפי שנקבעו על ידי בית משפט קמא מלמדים כי לא בשמשיה ודוכן קטן ותמים עסקינן, כטענתו, אלא במרכול רחב ידיים בו מתבצעת בפעילות מסחרית עצמאית.

19. טוען המערער כי בית המשפט קמא שגה בכך שהתעלם מחובתו לאפשר למערער להגיש סיכומים לאור סעיפים 169 ו-121 לחוק סדר הדין הפלילי [נוסח משולב]. אין בידי לקבל טענתו. ההליך בבית משפט קמא בבקשה למתן צו שיפוטי אינו הליך פלילי שחל עליו סדר הדין הפלילי, אלא הליך מנהלי בפני בית המשפט לעניינים מקומיים והמערער לא הצביע על המקור המחייב הגשת סיכומים (לא כל שכן בכתב).

בענייננו קיים בית המשפט דיון ממצה בו אפשר למערער להגיש תגובה מלווה בתצהיר. ואכן בפועל הוא שטח את מלוא טענותיו העובדתיות והמשפטיות בתגובה שהגיש לבקשה. בנוסף, בית המשפט שמע עדויות כולל עד מטעם המערער, סייר במקום וניאות להמתין עם החלטתו בהסתמך על הודעת המערער לפיה ינהג בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית (מה שלא עשה בפועל). החלטת הוועדה המחוזית הומצאה לבית המשפט ועיקריה פורטו בהחלטה.

20. המשיב ביקש לזמן את מהנדס הוועדה. בית המשפט דחה את הבקשה שהיתה אך מביאה ל"משיכת" זמן נוסף, ובצדק דחה, לאחר שעמדו לנגד עיניו מלוא הנתונים הרלוונטים להכרעה. ודוקו: לא בתקיפת החלטת רשויות



התכנון עסקינן אלא בשאלה המשפטית אם שימוש מסחרי תואם את התכניות החלות על המקרקעין ואת דיני התכנון והבנייה, לרבות הפסיקה הנוהגת.

טענה לפיה המערער לא קיבל את יומו בבית המשפט אינה מתיישבת עם המפורט לעיל.

21. טענת המערער לפיה אין מניעה לבצע את המכירה לפי תכנית המתאר וחוק התכנון והבנייה וכי בית המשפט לא נתן דעתו לשאלה זו שבמוקד הדיון, אף היא לא נכונה. הטענה לובנה במלואה על ידי בית המשפט שהביא וניתח את הפסיקה בעניין שימושים אסורים בחלקות שייעודן חקלאי.

לאחר שעיינתי בטענות המערער בעניינים אלו בערעור, אין בהם כדי לשנות את המסקנה של בית משפט קמא והיא איסור פעילות מסחרית במקרקעין דנן, אלא אם ינתן אישור נקודתי על ידי רשויות התכנון, הכל כפי שיפורט להלן.

22. אני דוחה את טענת המערער לפיה ההליכים הקודמים דנו רק במכירה מתוך המבנה ועל כן לא היתה מניעה לפתוח סככה חדשה לאחר מתן ההחלטות בהליכים הקודמים, למכירת תוצרת חקלאית ללא צורך בהיתר.

בניגוד לטענת המערער, הדיון בערכאות השונות לא סבב אך ורק סביב המבנה שבנה המערער ללא היתר אלא ביחס לשימוש מסחרי בחלקה החקלאית. התנהלות המערער לאחר ההליכים הקודמים ולאחר שנאסר עליו למכור מהמבנה תוך פתיחת נקודה חדשה צמודה למבנה מהווה התחכמות שנועדה לעקוף את ההחלטה והרציונל שבה תוך ביצוע "להטוט משפטי" המסתמך על הוצאת דברים מהקשרם תוך הסקת מסקנה מיתממת לפיה מכלל הלאו המפורש (של מכירה במבנה) ניתן לשמוע הן לגבי מכירה באותו היקף במקום אחר במקרקעין.

ההליכים הקודמים אכן התייחסו למבנה ואילו בלבד כי זה השימוש שנעשה באותו זמן והיה מושא ההחלטות. בית המשפט המחוזי קבע כי השימוש אסור. כך בסעיף 31 לפסק הדין של המחוזי כותב בית המשפט כי "**השאלה בענייננו אינה אם המערער מוכר תוצרת חקלאית שלו במקרקעין שייעודם חקלאי, אלא ההטענה בנוגע למהות המבנה שהוקם ושימוש שייעשה בו וכן היקף המכירה, לרבות קיום מקרר ועגלות סופר רבות במקום ואשר יש בהם להצביע על עסק מסחרי ולא על מכירה מצומצמת**" (ההדגשה לא במקור).

הבסיס שבגיני הוצאו הצווים וניתנו ההחלטות השיפוטיות בהליכים הקודמים הוא הפעילות המסחרית במקרקעין שייעודו חקלאי ומאי נפקא מינה אם זה נעשה במבנה (ללא היתר) או בסככה המהווה מתחם מרכול עם אותה תכלית מסחרית? אותה גברת בשינוי אדרת.

כעת, בסככה החדשה, מדובר באותה פעילות ובאותו היקף, שהוסט מהמבנה למקום אחר במקרקעין. המערער לא מבהיר את פשר ההבחנה המלאכותית שייצר לפיה השימוש במבנה אסור אך בסככה הצמודה אליו עם אותה פעילות ובאותו היקף, מותר.

טענת המערער כי בתי המשפט לא דנו בנושא השימוש המסחרי אינה נכונה, איפוא. מוקד הניתוח ובסיס ההחלטה הוא השימוש האסור במקרקעין.

אבהיר, בהקשר זה, כי הבקשה מושא הערעור כאן היתה למתן צו שיפוטי שיאסור הפעלת עסק, מכירה, שיווק



של ירקות ופירות על כלל המקרקעין וההחלטה ניתנה בהתאם. מצאתי להדגיש עניין זה, כדי למנוע ספק בדבר איסור העמדת סככה מחר או מחרתיים במקום אחר במקרקעין בטענה כי ההחלטה של בית משפט קמא או בית משפט זה של הערעור, מתייחסת רק לסככה של היום, אך לא למיקום אחר עתידי פוטנציאלי במקרקעין.

23. ועתה לטענות המשפטיות בדבר היעדר צורך בהיתר בנייה או היתר לשימוש חורג וטענה לפיה אין איסור על פעילות המערער בסככה החדשה.

24. המערער הוא בעלים של המקרקעין (חצי מהחלקה) שייעודם חקלאי. תכנית מתאר של בנימינה ש/23/א מייעדת את המקרקעין לשטח חקלאי. בתכנית הותרה הקמת מבנים חקלאיים מסוימים, באישור הוועדה המחוזית. אין חולק כי המערער לא קיבל היתר לשימוש מסחרי לא במבנה ולא בסככה החדשה ולא בכל מקום אחר במקרקעין.

25. בית המשפט קמא ניתח את תכלית סעיף 236 לחוק התכנון והבנייה - תכלית מניעתית ביחס לעבודות בניה אסורות ו/או שימוש אסור.

סעיף 156(א) לחוק התכנון והבנייה קובע כי: **"לא ישתמש אדם בקרקע חקלאית אלא בהתאם לאמור בתוספת הראשונה"**. סעיף 7 לתוספת הראשונה לחוק קובע בהאי לישנא:

(א) **לא יינתן על ידי מוסד תכנון היתר לבניה או לשימוש בקרקע חקלאית למטרה לא חקלאית אלא בהתאם לתכנית שנתמלאו בה הדרישות של סעיף 6 או אם הסכימה לכך הועדה.**

(ב) **"מטרה לא חקלאית", בסעיף זה - בניה או שימוש בקרקע שאינם דרושים במישרין לייצור חקלאי, לעיבוד חקלאי של האדמה או לגידול בעלי חיים.**

(ג) **שימוש חורג בקרקע חקלאית טעון אישור הועדה המחוזית ובקרקע המיועדת בתכנית מיתאר מחוזית למטרה חקלאית או לסוג של שטחים פתוחים - גם אישור הוועדה.**

הלכה היא כי יש לפרש בצורה מצמצמת את סעיף 7 לתוספת (ראו רע"פ 9585/09 הועדה המקומית לתכנון ובנייה שקמים נ' ראש המועצה האזורית שפיר (ניתן ביום 3/9/12)).

26. בהיעדר מחלוקת כי ייעוד המקרקעין הוא חקלאי, ולנוכח הוראות החוק הרלוונטיות לאופן השימוש המותר בקרקע מסוג זה, (סעיף 156(א) וסעיף 7 לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבנייה), צריכה ההחלטה בבקשה להתיישב עם מטרת החוק היינו לשמור על הקרקע החקלאית לייעוד חקלאי בדרך של הוצאת כל פעילות שאינה דרושה לייצור חקלאי, עיבוד חקלאי או לגידול בעלי חיים מגדר המותר בקרקע חקלאית.

27. בניגוד לטענת המערער, השימוש המסחרי המבוקש אינו תואם, על פני הדברים, את סעיף 156 (א) לחוק התכנון והבנייה וסעיף 7 (ב) לתוספת הראשונה לחוק.



28. בית משפט קמא הפנה בין השאר בע"מ 4487/12 סטולרו נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה דרום השרון (פורסם בנבו 9/10/13) שם דן בית המשפט בשאלה אם מדובר בשימוש לחקלאות כהגדרתו בתכנית וקבע שהשימוש החקלאי יוגדר על פי שני תנאים: האחד, אופי הפעילות שנדרשת לו זיקה ישירה לפעילות החקלאית (היינו שהיא משרתת את הפעילות החקלאית) והשני היקף הפעילות וההשלכה החקלאית ככל שהיא תואמת תוכנית.

ובמילותיו של בית המשפט: **"סעיף 7(ב) לתוספת הראשונה לחוק מגדיר את התיבה 'מטרה לא-חקלאית' כ'בניה או שימוש בקרקע שאינם דרושים במישרין לייצור חקלאי, לעיבוד חקלאי של האדמה או לגידול בעלי חיים'. מההגדרה מהו שימוש שאינו חקלאי יש להסיק מהו שימוש חקלאי: 'שימוש חקלאי' הוא שימוש בקרקע הדרוש במישרין לייצור חקלאי, לעיבוד חקלאי של האדמה או לגידול בעלי חיים. התיבה 'שימוש לחקלאות' - כמשמעותה בתכנית - תפורש אפוא באופן שעולה בקנה אחד עם הפרשנות שניתנה בפסיקתו של בית משפט זה למונח 'שימוש חקלאי' כמשמעותו בתוספת הראשונה לחוק.... ברע"פ 9585/09 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה שקמים נ' ראש המועצה האזורית שפיר [פורסם בנבו] (3.9.2012) (להלן: עניין הוועדה המקומית שקמים) עמדנו על תכליתם של סעיף 156(א) לחוק התכנון והבניה והתוספת הראשונה לחוק: 'לשמר את ייעודה של קרקע חקלאית ולמנוע זליגה של שימושים שאינם חקלאיים, ללא אישור מתאים של גורם תכנוני מוסמך בעל ראיית רוחב' (שם, פסקה 23; ראו גם ר"ע 30/86 פ.א.ב. שרותים בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל, פ"ד מ(1) 249 (1986)). נקבע כי כדי להגשים תכלית זו, יש לפרש את המונח 'שימוש בקרקע חקלאית' באופן מצמצם, 'כדי שרק שימוש הקשור בטבורו אל מלאכת הייצור החקלאי, ייחשב שימוש הדרוש במישרין לייצור' (שם). עוד ציינתי שם: 'אכן, עם התפתחות הטכנולוגיה חל גם שינוי משמעותי גם במאפייניה של החקלאות, ולא מן הנמנע כי שימושים מסוימים במקרקעין ישנו את אופיים וייחשבו בעת הנוכחית כשימושים הדרושים במישרין לייצור חקלאי. עם זאת, הכלל הפרשני המצמצם שהתווה הנשיא מ' שמגר בעניין פ.א.ב. נותר על כנו, והגיונו לא התעמעם. תכלית כלל זה היא לאפשר פיקוח תכנוני הולם על כל שימוש שאינו חקלאי במובהק, לשם שמירה על ייעודה החקלאי של הקרקע ולשקול את 'משמעות העסק מבחינת השפעתו על השימוש החקלאי הישיר במקרקעין... לאפיו של העסק, להיקפו, להשלכותיו על הסביבה החקלאית ולשאלה, באיזו מידה יש בכך כדי לשנות את אופיים וייעודם של המקרקעין החקלאיים..'(שם, בעמ' 251-252) (שם, פסקה 25)"**

בפרשת סטולרו נקבע כי ככל שמדובר בהיקף רחב יותר שעשויות להיות לו השלכות תכנוניות, הכף תטה לקבוע שאין מדובר בשימוש חקלאי. מכירת תוצרת חקלאית לקהל הרחב בהיקף כפי שמצא בית המשפט, אינה פעילות שדרושה לייצור חקלאות, אינה נלווית לה (כפי שהפסיקה מתייחסת להגדרה זו) ואין לה זיקה הדוקה לפעילות החקלאית.

29. בפסקי הדין אליהם הפנה המערער בערעורו דובר בשימושים הדרושים במישרין לייצור החקלאי (ראו רע"פ 9585/08 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה שקמים נ' ראש המועצה המקומית שפיר- אליו הפנה המערער ושצוטט על ידי בית המשפט המחוזי בהליכים הקודמים). : **"משמדובר בשימוש בקרקע חקלאית שאינו נדרש במישרין לייצור חקלאי, טעון השימוש בחינה ואישור של הגורמים התכנוניים המוסמכים, שביכלתם לשקול את השיקולים הצריכים לעניין".**

בענייננו, מדובר בפעילות מסחרית עצמאית במתחם רחב היקף הרבה מעבר ל-50 מ"ר שלא נועדה לסייע



ליצור החקלאי במקרקעין.

30. על פני הדברים והחלטת הועדה המחוזית לתכנון ובנייה, גם לא נראה אופק תכנוני, מטעמים שונים בהם גם שיקולים סביבתיים אקולוגיים כגון פגיעה במסדרון האקולוגי ובחלקה הגובלת עם נחל תנינים, בשל דרך אספלט שסלל המערער ללא היתר כדי להקל על ההגעה למתחם זאת בניגוד לטענת המערער לפיה ההשפעה על הסביבה זניחה וחסרת משמעות. עניין זה מונח כיום לפתחו של בית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לענייני מנהליים לאחר שהוועדה המחוזית דחתה את בקשתו להיתר והוא הגיש, לטענתו, עתירה מנהלית.

31. לסיכום, הפעילות של המכירה במקרקעין היא פעילות מסחרית טהורה, היא מנותקת מהייצור והגידול החקלאי. ככזו היא אסורה ומן הדין היה להורות על הפסקת הפעילות, כפי שהורה בצדק בית משפט קמא.

הסוגיות התכנוניות מורכבות ומערבות שיקולים מקצועיים מתחומים שונים. מי שמבקש לעשות שימוש מסחרי בקרקע חקלאית, שיתכבד ויפעל בדרך המלך. מן הדין לאפשר לסוגיות התכנוניות להתברר במסלול שייעד להם המחוקק היינו ברשויות התכנון ובמידת הצורך בעתירה מנהלית על החלטות הרשויות. עשיית דין עצמי טרם קבלת היתר והשגה מקבילה בפני שתי ערכאות שיפוטיות, אינה הדרך הנכונה.

32. הואיל ובצו הפסקת שימוש עסקי (ולא צו הריסה), אין מדובר בצו שיביא לתוצאה בלתי הפיכה. יצליח המערער בהליך המנהלי בכך שבית המשפט יקבל עתירתו בדבר שינוי תכנית המתאר או שימושים מותרים ויאפשר מכירת פירות וירקות באופן מסחרי בחלקה, יוכל המערער להמשיך למכור. לעת הזו, אין לו היתר לעשות כן.

33. טענת המערער בדבר אכיפה בדרגת, לא בוססה כנדרש. לא הונחה תשתית ראייתית להפעלת גני אירועים ללא היתר ואילו ביחס לחוות רכיבה, הוכח כי הוגש כתב אישום. בצדק דחה בית המשפט קמא את הטענה שנטענה בסתמיות ומבלי שהורם הנטל.

34. אשר על כן אני דוחה את הערעור ומורה על הפסקת פעילות מכירת תוצרת חקלאית בכל היקף בכל סוג של מבנה, סככה, חממה וכו' אשר יחול על כלל המקרקעין **לא לתור**.

**ניתן היום, ז' סיוון תשפ"א, 18 מאי 2021, בהעדר
הצדדים.**