



בית משפט לעניינים מקומיים בחדרה

בב"נ 22-06-34719 ועדה מקומית לתכנון ובנייה יישובי הברון נ' עמרני

לפני כבוד השופט יניב הלר

מבקשת ועדה מקומית לתכנון ובנייה יישובי הברון
ע"י ב"כ עו"ד רנה לפידות

נגד

משיב גולן עמרני
ע"י ב"כ עו"ד יאיר אבני

החלטה

לפניי בקשה לאכוף על המשיב ציות לצו, בהתאם לפקודת בזיון בית משפט.

רקע

ענייני של ההליך העיקרי המתנהל בתיק זה הוא בבקשת המבקשת למתן צו הפסקת שימוש בהתאם לסעיף 236 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

הצו שניתן התייחס לשני נכסי מקרקעין הרשומים כגוש 11298 חלקה 63 (רחוב ברק 4 זכרון יעקב) וכגוש 11301 חלקה 77 (רחוב קדושי השואה 3 זכרון יעקב).

בבקשתה למתן הצו טענה המבקשת כי בשני הנכסים נעשה שימוש אסור של הפעלת וילות אירוח.

ביום 11.7.22 נערך דיון לפניי וניתן על ידי, בהסכמת הצדדים, צו המורה על הפסקת השימוש האסור.

בהחלטתי ממועד הדיון (עמ' 6 ש' 21) סיכמתי את הנאמר בדיון, נימקתי עמדתי העקרונית ונתתי, בהסכמת הצדדים, צו איסור שימוש דחוי:



בית משפט לעניינים מקומיים בחדרה

בב"נ 22-06-34719 ועדה מקומית לתכנון ובנייה יישובי הברון נ' עמרני

"כאמור בבקשה השימוש שנעשה במקרקעין הוא לצורך 'מלונאות', דהיינו השכרה לטווח קצר לשם אירוח. עוד נטען כי במקום נערכים אירועים. די לי בכך 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 "הצעתתי"].

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

על הצו שניתן בהחלטתי זו הגיש המשיב ערעור לבית המשפט המחוזי בחיפה (עפ"א 22-07-40598) ובמסגרת אותו תיק נדונה בקשתו לעיכוב ביצוע הצו, אשר נדחתה על ידי כבוד השופט יחיאל ליפשיץ ביום 11.8.2022.

בהמשך הדברים, ביום 18.8.2022, הגיש המשיב לתיק זה בקשה שכותרתה "בקשה לחזרה מהסכמה למתן צו איסור שימוש. לחלופין בקשה לצמצם ו/או להבהיר את צו הפסקת השימוש".

בו ביום ניתנה החלטתי שבה דחיתי את הבקשה, תוך שציינתי כי בקשת המבקש לחזור בו מהסכמה למתן צו איסור השימוש נטענה שלא בתום לב ותוך שהמבקש נתפס לאי אמירת אמת (סעיף 6 להחלטתי).

כן ציינתי באותה החלטה, כחוזר על הדברים שכבר נאמרו ונקבעו בהחלטתי ובדיון מיום 11.7.2022, כי "הצו שניתן אוסר שימוש שאינו תואם את ייעוד המקרקעין, שהוא שימוש למגורים. הובהר במפורש כי שימוש של "מלונאות", לרבות בהשכרה קצרה לאירוח ולא למגורים ... אסור".

הבקשה נושא החלטתי זו

אחר הדברים האלה, ביום 12.9.2022, הגישה המבקשת את הבקשה נושא החלטה זו.

בבקשה נטען כי המשיב מפר את צו איסור השימוש, גם לאחר שהבקשה לעיכוב ביצועו נדחתה על ידי בית המשפט המחוזי. לבקשה צורף דו"ח פיקוח המתייחס לביקור שערך בנכס מפקח הוועדה המבקשת אור גלעדי ביום 23.8.2022 (נספח 8).



בית משפט לעניינים מקומיים בחדרה

בב"נ 22-06-34719 ועדה מקומית לתכנון ובנייה יישובי הברון נ' עמרני

עוד הפנתה המבקשת (בסעיף 36 לבקשה) לקישורים לסרטונים אשר צולמו על ידי השכנים בשני הנכסים כנטען בסעיף 35 סמוך לביקור מפקח הוועדה.

ולו נוכח טענות פרוצדוראליות של אי הגשה של הסרטונים כדיון, ואף שהמבקשת נכונה הייתה להעיד שכנים לנכסים ולהקרין את הסרטונים באולם, הסתפקתי בשמיעת עדותו של מפקח הוועדה.

המשיב התנגד גם לשמיעת עדותו של המפקח, אולם התנגדות זו לא מצאתי לנכון לקבל, והוריתי כי משהתייצב המפקח להעיד על דו"ח הפיקוח שערך, אין כל מניעה כי יעיד בחקירה ראשית מטעם המבקשת ובחקירה נגדית מטעם המשיב.

דו"ח הפיקוח ועדות המפקח

בדו"ח הפיקוח מסר המפקח כי בעקבות תלונה, שאליה צורפו סרטונים (ביניהם אלה שאליהם הפנתה המבקשת בבקשתה), הגיע ביום 23.8.2022, בשעה 12:00, בליווי מפקח נוסף לנכס שברחוב קדושי השואה 3. בבית התארח באותה העת משפחה. אחד מבני המשפחה המתארחים הזמין את המפקח להיכנס לנכס ומסר לו כי מדובר במשפחה מבית שמש אשר חתמה על חוזה למשך 3 ימים והחוזה אף הוצג לו. עוד מסר המפקח בדו"ח כי האורח הכניס אותו לנכס, ומסר לו כי המשפחה באה לבילוי משפחתי בעקבות פרסום באינטרנט. לדו"ח צורף העתק של חוזה השכירות ל-3 ימים וכן צילומים של פנים הנכס שניתן לראות בחלקם תיקים ומזוודות וכן שקיות המאחסנות ציוד זה או אחר ובנוסף צילום מחוץ לבית המתעד מה שנחזה כאורח נושא מזוודה.

בתגובתו של המשיב לבקשה טען המשיב כי הוא אינו עושה כל דבר שיש בו כדי להפר את צו איסור השימוש.

המשיב עומד על כך שהצו אינו מפרט מהו השימוש שבגינו ניתן הצו, אולם מאמירתי בהחלטתי כי "די לי בכך שהשימוש שנעשה הוא השכרה לטווח קצר לשם אירוח", הניח המשיב שהשכרה למגורים מותרת. בעניין זה מפנה המשיב להחלטת בית המשפט המחוזי ששם נאמר שהדגש אינו על תקופת ההשכרה אלא על השימוש שנעשה בנכס בתקופת ההשכרה.

עוד טען המשיב כי בהחלטתי מיום 18.8.2022 הבהרתי שהשימוש האסור הוא של מלונאות ולא של מגורים. בעוד שהוא השכיר את הנכסים למגורים בלבד. בעניין זה הפנה המשיב לשני הסכמי שכירות, האחד ל-26 ימים והשני לשלושה חודשים, שניהם מתייחסים לנכס שברחוב ברק.



בית משפט לעניינים מקומיים בחדרה

בב"נ 22-06-34719 ועדה מקומית לתכנון ובנייה יישובי הברון נ' עמרני

לגבי הנכס שברחוב קדושי השואה מודה המשיב שזה הושכר לתקופת קצרות יותר של "כשלושה ימים" כל פעם, אלא שגם לעניין נכס זה עומד המשיב על כך שהחוזה שנחתם בהתייחס לנכס זה הגדיר מפורשות שמדובר בשכירות למגורים.

מן הפן העקרוני עומד המשיב על כך שהליכים לפי פקודת בזיון בית משפט אינם יכולים להינקט אלא כאשר הצו שניתן על ידי בית המשפט הוא חד משמעי ואינו ניתן להתפרש ביותר מפירוש אחד. המשיב עומד על כך שהחלטותיו ובפרט החלטתו מיום 11.7.22 אינה מגדירה במפורש מהם מגורים, מהי מלונאות ומהו האירוח האסור, וממילא לא ניתן להידרש להליכים לפי פקודת בזיון בית המשפט.

בפרט מפנה המשיב להחלטה שיצאה מלפני בית המשפט העליון לאחרונה (רע"א 2389/22 **חברת פריימן הפקות בע"מ נגד גל ביתר שרותי פרסום והפקות בע"מ** (21.7.22) (להלן – **פרשת פריימן**)) ולפיה, הליכים מכח פקודת בזיון בית המשפט אמורים להיות קצרים וממוקדים ואין הם מתאימים לאכיפת חיובים אשר מצריכים פרשנות או אשר דורשים בירורים עובדתיים מורכבים. כן מוסיף המשיב בעניין זה נקודה נוספת באותה החלטה והיא כי הליך תלוי ועומד שתוצאותיו עשויות להשליך באופן ישיר על הזכות לסעד, יש בו כדי לדחות אכיפה מכוח הפקודה.

החלטתו של בית המשפט המחוזי

טרם אפרט החלטתי ונימוקיה מצאתי להעיר הערה באשר להסתמכותו של המשיב על החלטתו של בית המשפט המחוזי בחיפה, עת דחה את בקשתו לעיכוב הביצוע.

המשיב מצטט מעמוד 9 שורות 4-9 להחלטה (ההדגשות להלן, במקור):

"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 שצינתי 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..."





בית משפט לעניינים מקומיים בחדרה

בב"נ 22-06-34719 ועדה מקומית לתכנון ובנייה יישובי הברון נ' עמרני

על החלטה זו, יחד עם החלטותיי הנזכרות, סומך המשיב יתדותיו, ועימו אף בא כוחו אשר צייד אותו בחוות דעת (נספח 7 לבקשה, סעיף 10 לחוות הדעת), ולפיה "אין איסור להשכיר את הבית למגורים, גם אם המדובר בהשכרה לתקופה קצרה"

מטבע הדברים, הצו מושא החלטה זו – דהיינו הצו שנטען כי המשיב מבזה את הוראתו – אינו הערותיו של בית המשפט המחוזי, כי אם צו איסור השימוש שניתן על ידי. עם זאת, הערותיו של בית המשפט המחוזי בהתייחסו לצו בהחלטתו הן בוודאי כלי פרשני שניתן להסתמך עליו. אלא שגם הערות אלה אינן מצוטטות במלואן, והציטוט הקטוע אף הופך את משמעות הדברים.

אפנה להמשך הישיר של הציטטה דלעיל, עמוד 9 שורות 9-12 (ושוב – ההדגשות במקור):

"... 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 בוילות לצרכי בילוי והמשתתף באירועים, אינו "מתגורר" שם."

קריאה כנה של מלוא הדברים תוליד אפוא מסקנה שונה בתכלית מזו שהציג המשיב באמצעות בא כוחו בטענותיו ובדיון לפניי:

תקופת ההשכרה אינה העניין, כי אם מהות ההשכרה. אולם התקופה, אם להשתמש בלשונו של בית המשפט המחוזי עצמו "היא אינדיקציה ברורה למטרת ההשכרה".

וכך, במסגרת החלטה שממילא עיקרה בשאלת פרשנותו הראויה של צו, ועוד לפני הדיון בתורף הדברים, הציג המשיב דוגמה לפרשנות שאינה ראויה.

עד כאן הערות מקדימות, ומכאן לגופם של דברים.

השאלות הנדרשות להכרעה

לצורך החלטה זו עלי להידרש לשתי שאלות.

השאלה הראשונה – האם צו איסור השימוש שניתן על ידי ברור, או שמא כטענת המשיב מדובר בצו הניתן לפרשנויות, לרבות פרשנותו הלגיטימית על כן לא ניתן לאכוף אותו בהליך זה.



בית משפט לעניינים מקומיים בחדרה

בב"נ 22-06-34719 ועדה מקומית לתכנון ובנייה יישובי הברון נ' עמרני

השאלה השנייה – בהנחה שהתשובה לשאלה הראשונה תהיה חיובית, האם הובאו ראיות לכך שהמשיב הפר את הצו והשתמש במי מהנכסים שלא למגורים.

אשר לשאלה הראשונה, האם צו איסור השימוש ברור דיו

הבקשה שהוגשה על ידי הוועדה לתכנון ובנייה בתיק זה עתרה מפורשות כי יינתן צו הפסקה שיפוטי אשר יאסור על המשיב להפעיל מה שכונה על ידי המבקשת "וילת אירוח מסחרית". ובהמשך הבקשה כונו עסקיו של המשיב "עסקי אירוח". הצו שהתבקש איפוא (סעיף 19 לבקשה) הוא כי ייאסר על המשיב "כל שימוש אינו לצרכי מגורים בהתאם לייעוד המקרקעין ולרבות צו לאיסור הפעלת וילות אירוח ומלונאות בתשלום". כאמור בהסכמת הצדדים ניתן על ידי צו הנעתר לבקשה תוך דחיית כניסתו של הצו לתוקף עד ליום 26.7.2022 שעה 08:00. בהחלטתי ממועד הדיון גם ציינתי מפורשות "כאמור בבקשה השימוש שנעשה במגורים הוא לצורך מלונאות, דהיינו, השכרה לטווח קצר לשם אירוח... די לי בכך שנעשה שימוש בהשכרה לטווח קצר ולא למגורים רציפים על מנת שאיעתר לצו...".

לטעמי, מדובר בצו ברור דיו. הובהר כי השכרה לצורך מלונאות ואירוח אסורה וגם הובהר מפורשות שהשכרה לטווח קצר שאינה למגורים רציפים נופלת לגדר זה.

אכן, החלטתי שבמסגרתה ניתן הצו לא הגדירה מפורשות מהו טווח קצר (האם מספר ימים או שמה גם תקופה ארוכה מכך), אולם הדגש שניתן בה הוא על כך שהשימוש המרכזי במקרקעין אינו "למגורים רציפים".

הקורא החלטה זו בקריאה כנה, ובפרט בנסיבותיה של הבקשה, יכול להבין היטב כי על המשיב נאסר לנהל עסק במתכונת שניהל קודם לכן במובן זה שאין הוא יכול להעמיד עוד את הנכסים לשימושם של אורחים לזמן קצר. בעניין זה גם הניסיון להיתלות באותה "בקשת הבהרה ולחילופין חזרה מהסכמה" – ובהחלטתי מיום 18.8.2022 שניתנה במענה לבקשה זו – לא יצלה. בסופו של דבר, גם בהחלטתי זו חזרתי על כך שמה שנאסר הוא שימוש של "מלונאות, לרבות בהשכרה קצרה לאירוח" להבדיל משימוש למגורים.

האם ניתן להגדיר מפורשות מהו "אירוח" לעומת מהם "מגורים"? ובהנחה שאין הגדרה מדויקת לחלוטין ל"אירוח", האם ניתן לומר שהחלטה האוסרת על שימוש במקרקעין לצורך מלונאות ו"אירוח", להבדיל משימוש לצורך מגורים, אינה ברורה?



בית משפט לעניינים מקומיים בחדרה

בב"נ 22-06-34719 ועדה מקומית לתכנון ובנייה יישובי הברון נ' עמרני

אדם מן היישוב יודע יפה מתי הוא מגיע למקום מסוים לשם אירוח, דהיינו, מתכונת הדומה יותר בדרך כלל לנופש ומתאימה יותר במאפייניה לשהות ארעית, פעמים רבות לצורכי בילוי ומנוחה; אדם מן היישוב יודע גם מתי הוא שוהה במקום מסוים בשהות לשם מגורים, דהיינו, בשהות הקרובה יותר והדומה יותר במהותה לשהות של דייר קבוע הנכס, גם אם לא כבעלים.

אכן, נפסק לא אחת כי החלטות הנאכפות על פי פקודת בזיון בתי המשפט צריכות להיות ברורות ובלתי משתמעות לשתי פנים (ע"מ 1753/13 עמותת תושבים למען נווה צדק נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז תל אביב (28.12.2015); רע"פ 7148/98 עזרא נ' זלזניאק, פ"ד נג(3) 337 (1999)) ואף לא להצריך דיון ובירור ממושכים (ע"א 4231/90 אתת טכנולוגיות (1985) בע"מ נ' מכ"ש – מפסקי כרם שלום, פ"ד מה(1) 617 (1990); רע"א 5534/14 לוגסי נ' ארגון מגדלי הדגים בישראל – אגודה שיתופית ארצית בע"מ (19.8.2014); פרשת פריימן הנ"ל).

אלא שדומני, שהמשיב מתבלבל, או שמא מבלבל, בין אי בהירותו של צו איסור השימוש, לבין לולינות סמנטית הנובעת מהקושי המובנה הקיים בפרשנות מילולית באשר היא, ובהגדרות לשוניות באשר הן.

הגדרתם המדויקת של מילים וביטויים, אפילו המילים השגורות ביותר בפינו – אם ניתן על כך את הדעת – אינה כה קלה. ניקח למשל מילה שאין חולק שהיא שגורה, ומשמשת באופן טבעי בשפת היומיום: כיסא. היש הגדרה ברורה, חדה ובלתי ניתנת לערעור למילה רווחת כמו "כיסא"? (האם כיסא חייב לכלול מסעד וידיעות? האם נחוצות לו רגליים? ואם כן – כמה? ואם לא – מתי הופך רהיט לכיסא, ומתי הוא סתם חפץ שניתן להתיישב עליו?).

אלא שבסופו של דבר, ואחרי ככלות הכול, האדם הסביר באשר הוא, גם אם אינו יודע להגדיר בצורה המדויקת ביותר מהו כיסא, יודע כיסא מהו. ודאי שבהקשר מסוים (כמו בתגובה להוראה "שב על הכיסא") ידע אדם להבין אל נכון מהו כיסא (ולא יתיישב, לדוגמה, על השולחן הסמוך לו).

אדם המשתמש במילה "כיסא", אינו מדבר, בדרך כלל, באופן לא ברור, ובדרך כלל, בוודאי בהקשר ברור, ניתן להבין מהי כוונתו. ייתכנו מקרים חריגים באמת, שבהם יתלבט אדם אם מה שמונח לפניו הוא כיסא, שרפרף, או הדום, אך אלה החריגים, ואין בהם כדי להפוך את המילה "כיסא" לבלתי מובנת.

ומה שנכון לגבי הגדרת "כיסא" אל מול רהיטים אחרים, נכון בשינויים המתבקשים גם לגבי שימוש למגורים לעומת שימוש לצורכי מלונאות, נופש ואירוח.



בית משפט לעניינים מקומיים בחדרה

בב"נ 22-06-34719 ועדה מקומית לתכנון ובנייה יישובי הברון נ' עמרני

האדם הסביר, גם אם אינו יכול לרדת לדקויות ההבחנה שבין אירוח לבין מגורים, יודע להבחין – על דרך הכלל, ולמעט מקרים גבוליים באמת וחריגים באמת – בין שימוש בנכס כדירת אירוח ונופש לבין שימוש בנכס כדירת מגורים.

במקרה שונה לחלוטין, אך גם הוא עוסק בקושי לאיתור הגדרה מדויקת (קושי בהגדרת המונח "פורנוגרפיה קשה" לשם יישום של איסור פלילי בהפצת תכנים מסוג זה *Jacobellis v. Ohio*, 378 (U.S. 184 (1964)), הודה השופט האמריקני פוטר סטוארט כי הגדרה מדויקת למונח "פורנוגרפיה" אין לו, אבל "I know it when I see it". קביעה זו נכונה גם לענייננו. איני יודע אם ניתן להגדיר באופן מלא ומושלם מהו שימוש לאירוח, מלונאות ונופש, להבדיל משימוש למגורים, אבל כשאני רואה דירת נופש המשמשת לאירוח, אני יודע שזו דירת נופש המשמשת לאירוח.

נעבור אפוא לשאלה הבאה הנדרשת להכרעה.

השאלה השנייה: האם עשה המשיב שימוש לאירוח בנכס?

בעניין זה, אף שב"כ הוועדה המבקשת עמדה על כך שיש אירועים נוספים המעידים על שימוש מובהק לאירוח, הצטמצמה מסכת הראיות שהונחה לפניי לאירוע ביום 23.8.2022, וביתר דיוק למפגש בין מפקח הוועדה המבקשת לבין אורחים השוהים בנכס שברחוב קדושי השואה.

נמנה את העובדות העולות מדו"ח הפיקוח ומעדות המפקח לפניי – ושעליהן אין למעשה כל מחלוקת:

1. נצפתה משפחה המתארחת בנכס.
2. נצפו וצולמו מזוודות ושקיות ציוד מונחות בתוך הנכס, וכן מובלות אליו.
3. נשמעה הצהרתו של אחד המתארחים כי המשפחה באה לשהות של שלושה ימים בלבד.
4. כן נשמע תיאור האורח כי מטרת השהות היא "לבילוי משפחתי".
5. ועוד נשמע תיאור כי המשפחה הגיעה לבילוי בעקבות "פרסום באינטרנט".

צירוף המאפיינים הללו, של שהות קצרה, לצורך בילוי, בעקבות פרסום המזמין לשהות כזו, מוביל את האדם הסביר לפרש שמדובר בשהות לצורכי אירוח ונופש, ולא בשכירות גרידא.

"אם זה נראה כמו ברווז, הולך כמו ברווז ומגעגע כמו ברווז", כלשון הפתגם העממי, "אז זה ברווז".





בית משפט לעניינים מקומיים בחדרה

בב"נ 22-06-34719 ועדה מקומית לתכנון ובנייה יישובי הברון נ' עמרני

אין מדובר במקרה גבולי של ספק שכירות למגורים-ספק אירוח לצורכי נופש, שאז היה מקום להטות את הספק לזכותו של המשיב. מדובר במקרה ברור: אירוח לנופש ותו לא.

אכן – וגם על כך אין חולק – המשיב דאג להחתים מבעוד מועד את האורחים בחוזה הקובע כי מדובר בשכירות "למטרת מגורים בלבד" (סעיף 2 לחוזה המוצג ולחוזים שהוצגו על ידי המשיב).

אלא שברווח הוא ברווח הוא ברווח. גם אם תחתים אותו על חוזה ולפיו הוא זברה.

נוכח עדותו של המפקח, שנאמנה עליי, לא נסתרה ולמעשה כלל לא הוכחה – באתי לידי מסקנה כי המשיב הפר את הצו שהוצאתי ביום 11.7.2022.

המשיב עצמו ביקש שלא להיחקר, ולא נתן כל טעם לסתור את התרשמותו הבלתי אמצעית של המפקח, כמו גם את הממצאים שהניח לפתחי. המשיב גם לא זימן כל עד או הציג כל ראיה שהיא על מנת לסתור את טענות המפקח. המשיב אף לא זימן מי מהשוכרים בנכס, שיוכלו להעיד על השימוש שעשו בפועל במקרקעין, ולקעקע את הרושם שעלה מהדו"ח של המפקח ומעדותו – כי מדובר במשפחה שהגיעה לשהות במקום לצורך נופש.

צו לפי פקודת בזיון בית משפט בעוד הליך פלילי תלוי ועומד

בטרם אגיע למסקנתי אציין עוד, כי לא מצאתי ממש בטענות המשיב לגבי ההיקש מהאמור בהחלטת בית המשפט העליון בפרשת פריימן. באותה פרשה ציין בית המשפט העליון בהחלטתו (בין שאר נימוקיו שלא ליתן צו לפי פקודת בזיון בית המשפט) כי "די בעובדה שישנו הליך תלוי ועומד, אשר תוצאותיו עשויות להשליך באופן ישיר על הזכות לסעד המבוקש, כדי לדחות בשלב הנוכחי בקשה לאכיפה מכוח הפקודה".

המשיב טען כי הואיל והוגש נגדו גם כתב אישום בגין עבירות תכנון ובנייה, אף הן בשל ניהול וילות אירוח, אזי יש להמתין לתוצאות ההליך הנוסף טרם השימוש בפקודת בזיון בית המשפט.

אלא שאין הנדון דומה לראיה. בפרשת פריימן נדונה אכיפה של פסק בוררות (ולמעשה – פסקי בוררות סותרים לכאורה) שהצריכה דיון מורכב. תוקפם של פסקי הבוררות והיחס ביניהם נדונו במספר הליכים בבתי המשפט. ממילא עצם הדיון מעורר שאלה האם לא נכון להמתין להכרעת בית המשפט בהליך שעודו תלוי ועומד.



בית משפט לעניינים מקומיים בחדרה

בב"נ 22-06-34719 ועדה מקומית לתכנון ובנייה יישובי הברון נ' עמרני

בענייננו ההפך הוא הנכון: תכליתו של צו הפסקת שימוש היא הפסקת השימוש לאלתר. אם ביצעו של צו כזה יותלה עד הכרעה בטענות בהליך של אישום פלילי בעבירה על חוקתי התכנון והבנייה נמצא הצו הופך לפלסטר. לא לשם כך נועד צו איסור שימוש, שחלק מתכליותיו, ואולי העיקרית שבהן, היא אכיפה מהירה (רע"פ 631/06 אשר נ' מדינת ישראל (23.1.2006); רע"פ 5584/03 פינטו נ' עיריית חיפה, "ד נט(3), 577 (2004); רע"פ 6819/05 אולמי אחוזת אסתר בע"מ נ' מדינת ישראל, (16.11.2005)) ולא לשם כך ניתן הצו במקרה זה.

הואיל ועמדתי היא כי הצו להפסיק כל שימוש שאינו לצורך מגורים, ובפרט שימוש לשם אירוח, ברור דיו, הרי שהנגזרת ממנה היא שאין להמתין לתוצאותיו של הליך פלילי, ובפרט הליך שאך זה החל וסופו מי ישרנו.

הכלל הוא כי הליך של צו הפסקת שימוש אינו כפוף להליך פלילי מקביל, אף אם ההליך הפלילי מתנהל בגין אותו עניין ואותן נסיבות. צו מנהלי לחוד, והליך פלילי לחוד. הכפפת ביצועו של הצו שניתן על ידי הליך הפלילי "המקביל" מחטיאה ממילא את תכליתו של צו הפסקת שימוש.

"עצם האפשרות לאכוף צו שיפוטי שניתן נגד המבקשים... באמצעות הגשת כתב אישום... אין בה כדי למנוע נקיטת הליכים נגדם בהתאם לפקודת בזיון בית משפט. אדרבה, לעיתים אף רצוי לעשות כן... סעיף 16(1) לפקודת בזיון בית משפט לא נועד להעניש, אלא לאכוף את קיומו של צו שיפוטי. העונש בפלילים מתייחס למעשי עבירה מן העבר; ההליך לפי פקודת בזיון בית משפט הריחו צופה פני עתיד. עוד כהנה וכהנה הבדלים קיימים בין שני סוגי ההליכים הללו, על התביעה מוטל לעשות שימוש מושפל בזה ובוזה, ומתחם שיקול הדעת המסור לה הוא נרחב" (רע"פ 4169/12 דן מיחזור בע"מ נ' מדינת ישראל (08.07.2013); וראה עוד: עפ"א (מחוזי חי) 33027-11-19 אגבאריה נ' מדינת ישראל, היחידה הארצית לאכיפת דיני תכנון ובניה (02.12.2019)).

משום כך, איני סבור שראוי לעכב הכרעה בבקשה זו שהוגשה לפי פקודת בזיון בית משפט, אחר שהשתכנע בית המשפט שהמשיב אכן ביזה צו שניתן על ידו, עד לדיון אחר, בהליך אחר, שטבעו אחר, ושכלל אין ודאות אם עניין מהותו של השימוש האסור יעמוד במוקדו, שמא יבור לו באותו הליך המשיב טענות הגנה נוספות או אחרות.

מסקנה והוראות

נוכח אלה, מצאתי לנכון להיעתר לבקשה במובן זה שיינתן על ידי צו צופה פני עתיד, בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16(1) לפקודת בזיון בית משפט.



בית משפט לעניינים מקומיים בחדרה

בב"נ 34719-06-22 ועדה מקומית לתכנון ובנייה יישובי הברון נ' עמרני

אני מורה אפוא כי על כל יום שבו יימצא כי המשיב עושה שימוש לצורכי אירוח במי משני הנכסים שהצו חל עליהם, ייקנס בקנס של 8,000 ₪ (זאת על כל שימוש יומי באחד משני הנכסים נושא תיק זה).

בשלב זה, לא מצאתי להיעתר לבקשה למתן צו כניסה למקרקעין מראש. ברי כי בכל חשד להפרה תוכל הוועדה המבקשת לעתור למתן צו כאמור.

טרם חתימה, אוסיף: התרשמותי היא כי המשיב עושה כל שביכולתו להתחמק ממילוי אחר הצו שניתן בתיק זה.

בעבר טען, טענה שלא מצאתי שיש בה אמת, שהצו לא ניתן בהסכמתו. כן עתר לצורך ב"הבהרת" הצו, כאשר השימוש שנעשה בהחלטתי מיום 18.8.2022 (שכלל לא הייתה הבהרה, אלא אמירת הידוע בדגש על חוסר כנותו של המשיב בבקשה להבהרה) היה שימוש מיתמם ומתחכם כאחד. את הערתי באשר לשימוש שעשה בהחלטת בית המשפט המחוזי בבקשתו לעיכוב ביצוע כבר הערתי.

"הבעיה", על פי התרשמותי, אינה באי הבנה מצד המשיב של מה שנאסר עליו. המשיב מבין היטב שאת ניהול עסק האירוח שלו, למצער במתכונתו הנוכחית, עליו להפסיק, ולא בדרך מלאכותית של החתמת אורחיו על "חוזה שכירות", כי אם במובן המהותי. הבעיה היא בנסיגתו החוזר ונשנה של המשיב לחתור תחת הצו בנימוקים מנימוקים שונים, מגוונים ומחוכמים כולם, שרק כנות חסרה בהם.

על מנת שלא יהיה עוד ספק להבא, אם אכן יש למשיב ספק כלשהו מהו השימוש שנאסר עליו אתן ביבי המשיב לפחות שלושה "כללי אצבע": העמדת הנכסים לשכירות קצרת טווח, ולצורך העניין שכירות של פחות משלושה חודשים היא שכירות קצרה; העמדת הנכסים לשימושם של אורחים המתארחים בזכרון יעקב למטרות בילוי או נופש משפחתי; העמדת הנכסים לשימוש על ידי אורחים מתחלפים בלא שידור במקום דייר או שוכר קבוע במשך יתרת השנה – כל אחד מאלה הוא אינדיקציה לשימוש בנכסים לצורכי אירוח או נופש, להבדיל משימוש למגורים.

אם אכן סובל המשיב מאי בהירות כלשהי, דומני ששלושת כללי האצבע לעיל יוכלו לסייע בידו לכלכל צעדיו להבא.



בית משפט לעניינים מקומיים בחדרה

בב"נ 34719-06-22 ועדה מקומית לתכנון ובנייה יישובי הברון נ' עמרני

ניתנה היום, ד' תשרי תשפ"ג, 29 ספטמבר 2022, בהעדר הצדדים.

יניב הלר, שופט

