



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פליליים

עפ"א 22-07-40598 עמרני נ' ועדת מקומית לתוכנו שומרון

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופט יחיאל ליפשיץ

המעערר-ה牒בך

גולן עמרני
על ידי בא כוחו עו"ד יאיר אבני

נגד

המשיבה

ועדת מקומית לתוכנו שומרון
ע"י באת כוחה – עו"ד רנה לפידות

החלטה

כללי

1
2
3 החלטה בנוגע לבקשת המערער-牒בך (להלן: ה牒בך) לעיקוב ביצוע החלטת בית המשפט كما
4 (השופט יניב הלר, בית המשפט השלום בחדרה) מיום 11.7.22.

5
6 המערער הוא המחזיק בפועל של שני בתים מגורים צמודי קרקע בזיכרון יעקב – הראשון, ברחוב ברק
7 (גוש 11298 חלקה 63), והשני ברחוב קדושים השואה 3 (גוש 11301 חלקה 77). אין חולק שהמעערר
8 אינו מתגורר בנכסים, והוא מציע אותם להשכרה לתקופות קצרות טווח, כולל על בסיס יומי ולסופי
9 שבוע.

10
11 ביום 16.6.22 הגישה המשיבה – הוועדה המקומית לתוכנו ובניה שומרון, בקשה לצו הפסקת שימוש
12 שיפוטי (להלן: הבקשה), לפי סעיף 236 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: החוק).
13 נטען, בקיצור נmeric, כי שני הבתים לעיל משמשים כ"וילות אירוח" (מעתה ואילך יכוו המבנים
14 כ"וילות") שהשכרתן מהוות "שימוש אסור" כהגדרת מונח זה בחוק, שכן הן אינן משמשות
15 ל"מגורים" שהוא יעוד הקרקע היחיד המותר על פי התוכניות הרלוונטיות. המשיבה אף טענה כי
16 הפעלת הוילות גורמת למטרדים שונים לשכנים, וכן נטען כי באחת מהוילות (ברח' ברק) הוקמו
17 שלא כדין בירכה ומבנים נוספים. המשיבה הפנתה לכך כי כבר ביום 6.10.21 הוגש נגד牒בך
18 כתוב האישום (21-10-2013) המתנהל לפני השופט הרצמןABI-יצחק בבית המשפט השלום
19 בחדרה) המיחס לו עבירה של שימוש אסור במרקעינו בגין לשתי הוילות, לפי ס' 243 לחוק; וכן
20 בעבירה נוספת של ביצוע עבודה אסורה במרקעינו, אף היא לפי ס' 243 לחוק. נכון העובדה
21 שהמשיב牒בך להסביר את הוילות, הוגשה הבקשה לעיל לצו הפסקה שיפוטי.



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פליליים

עפ"א 22-07-40598 עמרני נ' ועדת מקומית לתוכנו שומרון

תיק חיזוני:

1

2 ביום 11.7.22 התקיים דיון בבקשתה לפני בית המשפט קמא, ובסיומו ניתן צו הפסקת השימוש. עם
3 זאת, בית המשפט קמא קבע כי הצו ייכנס לתוקפו ביום 26.7.22.

4

5 ביום 20.7.22 הגיע המבוקש ערעור על ההחלטה לעיל, ובמקביל הגיע בקשה במעמד צד אחד לעיקוב
6 ביצוע הצו. ביום 24.7.22 קבע השופט הבכיר טוביה שאין הצדקה לסתור ההחלטה במעמד צד אחד
7 בבקשתה לעיקוב הביצוע, וקבע כי היא תידין במעמד הצדדים ביום 26.7.22. בהחלטה מאוחרת יותר,
8 מיום 25.7.22, נקבע שאין מקום לעכב את כניסה הצו לתוקף. בהמשך ולבקשת הצדדים, נדחה
9 הדיון ליום 4.8.22 והתקיים לפניי.

10

11 בעיר, כי במהלך הדיון לפניי נשאלו באיזו כוח הצדדים האם ישכימו לטעון לגוף העורור, אך באת
12 כוח המשיבה התנגדה לכך נחרצות מטיעומיים שלא הובהרו על ידה (ר' עמי 2 שורה 22 לפורוטוקול
13 הדיון מיום 4.8.22).

14

15 כאמור בפתח ההחלטה, היא תיסוב רק בנוגע "lezikob b'ivzou'" ההחלטה בית המשפט קמא. משום
16 שהצו נכנס לתוקף כבר ביום 26.7.22, אין מדובר כבר ב"lezikob b'ivzou'" אלא, למעשה, בבקשתה, בבקשת
17 להשבת המצב לקדמותו טרם המועד לעיל, במובן שאם תתקבל הבקשה יותר לבקשתו לשוב
18 ולהשיב את הוויות.

19

20 תמצית טענות הצדדים, דיון והחלטה

21

22 הערכה מקדימה - על בקשה לצו הפסקה שיפוטי חלים סדרי הדין הפלילי, בשינויים המחויבים, וזאת
23 בהתאם לס' 255 לחוק, הקובל כי סדרי הדין בפרק הרלוונטי לחוק יהיו אלה בהם נדונים הליכים
24 פליליים מאותו סוג, בשינויים המחויבים (ור' בندון גס רע"פ 4631/21 פין נ' הוועדה המרחבתית
25 לתכנון ובניה יישובי הברון (12.9.21)). עוד אפנה לכך כי סעיף 236(ב) לחוק, נוקט במנוחה "ראיות
26 לכוארה" כאחד מהתנאים למתן צו. מדובר במונח מעולם המעקרים (ר' ס' 21 לחוק סדר הדין
27 הפלילי (סמכויות אכיפה-מעצרים), התשנ"ו-1996). עם זאת, השוני בין שני ההליכים הוא שלפי ס'
28 236(ג) לחוק, מתן צו הפסקה שיפוטי אין מותנה בהגשת כתוב אישום, להבדיל כਮובן מבקשת מעצר
29 עד תום ההליכים הנגורות מההליך העיקרי. משכך, החלטה זו – שהיא בקשה לעיקוב ביצוע, ובדומה
30 להחלטות מעצר – אינה מכירעה באופן סופי בין עמדות הצדדים.

31

32 שתי משוכחות עומדות בפני המבקש – הראשונה, עובדתית בעירה; והשנייה, משפטית בעירה.
33



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פליליים

עפ"א 22-07-40598 עמרני נ' ועדת מקומית לتنון שומרון

תיק חיצוני:

1 המשוכה הראשונה היא באשר לטיב החלטת בית המשפט קמא. המשיבה טעונה כי מדובר בהחלטה
2 שניתנה בהסכם הצדדים, לאחר שקיבלו את המלצת בית המשפט קמא ומשכך המבקש מנוע
3 מלhayish ערעור על ההחלטה. ה המבקש, מנגד, טוען כי ההסכם אליה הגיעו הצדדים, אכן במלצת
4 בית המשפט קמא, הייתה רק בנוגע למועד כניסה הצו לתקוף, האotto לא.

5 המשוכה השנייה נוגעת לגוף העניין. לטענת המבקש, אין מניעה חוקית שבעל נכס ישכיר את הנכס
6 בבעלותו בהשכרה קצרה טווה. המבקש מאשר כי הוילות מושכרות על ידו בעסק ולמטרות רווח,
7 אך טענתו היא כי הדבר אינו עומד בסתרה לכך כי הון משיכות להיות לצרכי "מגורים", שהוא
8 ייעוד המקורען בתב"ע הרלוונטי. טוען כי סיכון הערעור בהקשר זה הם גבויים. מנגד, טוענת
9 המשוכה היא שהשכרה לטוח קצר באופן שבועה במקורה דין בפועל, אינה עונה להגדרת "מגורים".
10

11 כאמור לעיל, המשוכה הראשונה העומדת בפני המבקש היא שעל פני הדברים החלטת בית המשפט
12 קמא ניתנה באישור הצדדים. המבקש, שהיה מיוצג על ידי עו"ד אחר בערכאה למטה, היה מודע
13 עם פניו לערכאה הנוכחית לקיים העומד לפניו וטען כבר בהודעת הערעור (ס' 9-11) כי ההסכם
14 שהייתה נוגעה למועד כניסה הצו לתקוף, והוא לא. כתימוכין לכך, הוא העלה את הטיעונים הבאים:
15 ראשית, כי כבר ביום 22.6.2028 ולפני הדיון שהתקיים לפני בית המשפט קמא ביום 22.7.2022, גילה בית
16 המשפט קמא, על פני הדברים, את דעתו אשר נתן החלטה ובזה ציין כי "... אצפה להבהיר האם
17 ייעוד המקורען הוא אכן "מגורים" בלבד, ואם כן – מה טעם ניהול מקום עסק של אירוח, שכפי
18 שמודה המשיב במובלו אכן מונהל". בית המשפט קמא אף הפנה במסגרת אותה החלטה לעניין
19 דומה שנדון בבית המשפט השלום בczęט (בב"נ (czętn) 18-04-2007 ונדזה מקומית לتنון ובניה
20 צפota נ' סדר (21.11.18)). لكن, טוען המבקש כי עוד טרם הדיון היה ברור לבאת כוחו אז כי דעתו
21 של בית המשפט התגבשה, ומשהוצע לו מועד נוח יחסית בו ייכנס צו איסור השימוש לתקוף, הוא
22 קיבלו, כאשר ההסכם הייתה אך ורק לגבי המועד. שנית, טוען כי עיוון בהחלטה עצמה מעלה כי היא
23 מנומקט, ובית המשפט עשה כן בציינו את הדברים הבאים: "...די לי בכך שנעשה שימוש בהשכרה
24 לטוח קצר ולא למגורים רציפים על מנת שאטר לculo.." משמע, טוען שלו היה מדובר באותו שנתיון
25 על בסיס ההסכם, לא היה נדרש בית המשפט לנמק החלטתו; שלישית, בשום מקום בפרוטוקול
26 המבקש לא ציין באופן מפורש כי הוא מסכימים למתן צו הפסקה שיפוטי לתאריך
27 הדברים הבאים: "ambil להודות בכל אחריות פלילתית נסכים למתן צו הפסקה שיפוטי לתאריך
28 26.7.22 בبوك'ו". משמע, מדובר לשיטתו בהסכם לגבי המועד בלבד. המבקש הפנה עוד מספר
29 ציטוטים ומשפטים מתוך ההחלטה מהם עולה, לשיטתו, כי ההסכם נוגעה למועד כניסה הצו
30 לתקוף בלבד.
31

32 אני יכול לקבל טענות אלה של המבקש. עיוון מכלול הפרוטוקול בהחלטת בית המשפט קמא מעלה
33 על פני הדברים, כי ההסכם שנמסרה מפי באת כוח המבקש בדיון מיום 22.7.2022, הייתה בפולה



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פליליים

עפ"א 22-07-40598 עמרני נ' ועדת מקומית לתכנון שומרון

תיק חיצוני:

1 **ושאיינה ניתנת להפרדה** – הינו גם לכו עצמו וגם למועד כניסהתו לתוקף. אכן, עולה שבית המשפט
2 קמא גילה דעתו הלאורית – ואין בכך פסול – כי יש מקום למתן הכו, ולצד זאת נעשה ניסיון
3 "להמתיק את הגלולה", נוכח טענות המבקש כי הוא התחייב להשכיר את הווילות בטוחה הזמן
4 הקרוב ואין באפשרותו מבחינה מעשית לבטל את ההזמנות. لكن הוצע שהכו יכנס לתוקף רק
5 שבועיים לאחר הדיון. זאת ועוד, עולה בבירור כי בחלוקת הראשון של הדיון ועד טרם התגבשו
6 ההסכימות, נסתה באט כוח המבקש לתקוף כל טיעון אפשרי של המשיבה. כך, היא טענה שהמשיבה
7 לא הוכיחה שייעוד הקרקע הוא למגורים; נטען כי גם ייעוד הקרקע הוא למגורים, הוא אינו
8 למגורים " בלבד"; נטען כי השוכרים אינם יוצרים מטרדים; וכן נטען כי השכירה לטוחה קצר אינה
9 סותרת את הייעוד למגורים. ניכר אם כן, כי בתחלת הדיון הועל טענות לרוב ובאת כוח המבקש
10 לא יותר על אף טענה עניינית. בשלב זה יצא המבקש ובאת כוחו מהאולם על מנת להתייעץ, ולאחר
11 ההחלטה החוסיפה באט כוח המבקש (המשיב שם) וטענה; ואחריה גם המשיב דבריו ונרשמו
12 כהאי לשנה: **"אני סגור עד ספטמבר, אבקש שלושה שבועות שייהי לי זמן לבטל זהה רשות בחוזה."**
13 אם הם רוצחים לבטל הם צריכים להודיע לי שלושה שבועות לפני. אנשים שילמו לי מקומות זהה
14 דמי ביתול. רק שלושה שבועות אני מבקש". באט כוח המשיבה (המבקש שם) התנגדה לדחיה
15 המבקשת, צינה של המבקש "היה לו חדש להתארגן". רק בהמשך ובמורת רוח מסויימת, אמרה
16 באט כוח המשיבה ש**"בית המשפט קצת מכירiacותי להסכמים לארכה, אני חשבת שארכה**
17 **שלושה שבועות כמו ש牒ק המשיב בלתי הגיוני, אם בית המשפט מחייב לחתם שבועיים גם**
18 **לוזה אני מתנגדת, אך מחמת הכבוד אשאיר לשיקול דעת זהה גם לא בסדר"**. בשלב הבא, צינה באט
19 כוח המבקש (המשיב שם), כי : **"ambil להודות בכל אחריות פלילית נסכים למתן צו הפסקה שיפוטי**
20 **لتאריך 26.7.2022 בבורך"**; ומיד לאחר מכן נתן בית המשפט כאמור את החלטתו, שאביא את כולה
21 להלן :

22
23 **"ענינו בקשה למתן צו הפסקה שימוש שיפוטי במרקען הנמצאים ברחוב ברק 4 זיכרון יעקב**
24 **גוש 298 11298 חלקה 63 ובמרקען ברחוב קדושים השווה 3 זיכרון יעקב גוש 11301 חלקה 77, זאת**
25 **בהתאם לסעיף 236 (א') לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.**

26
27 כאמור בבקשת השימוש שנעשה במרקען הוא לצורך "מלונות" דהיינו, השכירה לטוחה קצר
28 לשם אירוח. עוד נטען כי במקום נערכים אירועים. די לי בכך שניתן שימוש שיפוטי בהשכרה
29 לטוחה קצר ולא למגורים רציפים על מנת שאעתרlico, המלצתי לצדים כי הכו – ولو נוכח העובדה
30 שמדובר בכו ראש או אחד מן הראשונים באזורי – בהקשר הזה יינתן לדחיה קלה.

31
32 **הצדדים קיבלו הסכמתי** (צ.ל. המלצתי – י.ל.).
33



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פליליים

עפ"א 22-07-40598 עמרני נ' ועדת מקומית לתכנון שומרו

תיק חיצוני:

1 נוכח האמור, ותוך שהמשיב שומר כל טענה בהליך פלילי או אזרחי שנקט נגדו, ניתן בזה צו
2 הפסיקת שימוש שיפוטי במרקען האמורים לעיל. בנסיבות עניינו ولو מושם שמדובר כאמור
3 באחד ההליכים הראשונים הקשורים לשימוש מעין זה, אני מורה כי הצו ייכנס לתוקפו ביום
4 26.7.2022 שעה 08:00.

6 **המציאות תסגור התקיק.**"
7

8 אכן, ניסוח הדברים יכול היה להיות מדויק יותר, וכפי שבא כוח המבוקש טען אין בפרוטוקול ניסוח
9 כגון "הצדדים: אלו מסכימים כי ...". ואולם, חרף היעדר ניסוח כזה הדברים לטעמי ברורים ועליה
10 כי שני הצדדים הסכימו למtan הצו ובמועד שהוצע. מחד, המבוקש חש כי יינתן צו מיידי ומונפק
11 שיעמידו בבעיה אל מול שוכריו; ומנגד, המשיבה, חרף הדחיה שכוניסת הצו לתקוף, נתירה שלא
12 ברצון אותה הצעה. הדברים סוכמו באופן ברור ורק בדברי באת כוח המבוקש (המשיב שם) ולפיהם
13 "ambil להודות בכל אחריות פלילתית נסכימים למtan צו הפסקה שיפוטי לתאריך 26.7.2022 בבורר".
14 מדובר אם כן בהסכם "אחדות" שלא ניתן לנתק בין שני חלקיה, בין עצם ההסכם לצו שיפוטי
15 ובין מועד כניסה לתקוף. משלא הוגשה בהקשר זה בקשה לתקן פרוטוקול מלאו יוצאת שהדברים
16 לעיל משקפים את מהלך העניינים.
17

18 גם מההחלטה עצמה לא עלתה הפרשנות אליה מכובן ב يوم המבוקש. אכן, בית המשפט נימק בקציה
19 את העמדה הלאורית אותה הביע על פני הדברים במהלך הדיון, אך הניסיון להתלוות בנימוק זה
20 ולטעון כי הוא "monic" שלא הייתה הסכמה, דיננו להידחות. אין פסול בהבאת נימוק קצר לצד
21 ובתיומוכן להסכתם הצדדים. זאת ועוד, בית המשפט קמא ציין כי מדובר בצו "ראשון או אחד
22 מהראונים באזור", ויש להניח כי אלמלא הייתה הסכמה, היה בית המשפט קמא נותן החלטה
23 מנומקת באריכות, ولو מושם "ראשונות" הצו.
24

25 אף מבחן הגיון הדברים אין בסיס לטענת המבוקש. איזה צורך ראתה לה באת כוח המשיבה
26 (המבקשת שם) להיעתר להצעת בית המשפט קמא, אלמלא היה לה את הביטחון שלآخر מועד
27 הדחיה, "קיבלה" הودעה צו הפסקה ללא "חשש" מעורר ובקשות לעיכוב ביצוע. מה עבר השני,
28 מדובר נזקק המבוקש עצמו (המשיב שם) לכבול עצמו בהסכמות, ولو חלקיות לשיטתו, והרי יכול היה
29 לעמוד על החלטה מנומקת, ולהגish עלייה ערעור כמקובל ללא שיטרך להסביר מדוע הגיע
30 להסכמות, ولو חלקיות.
31

32 סיכומו של דבר בהקשר זה, המבוקש הגיש ערעור על החלטה שניתנה על בסיס הסכמותו. הגשת
33 ערעור במצב שכזה אינה ראויה מטעמי מדיניות משפטית וגם מושם שלמעשה, החלטת בית המשפט
34 קמא אינה מנומקת אלא בקציה ובאופן תמציתי. במצב שכזה יש קושי לערכאת הערעור להתייחס



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פליליים

עפ"א 22-07-40598 עמרני נ' ועדת מקומית לתוכנית שומרון

תיק חיצוני:

1 להחלטה של בית משפט קמא ולקבוע אם היא מבוססת מבחן משפטית או שוגיה. במלים אחרות,
2 המבקש תוקף כיום את מה שה澌רים לו לפני זמן קצר וمبוקש להביא לידי כך שרק בפני הערכאה
3 העוררת יתקבל, לראשונה, פסק דין מומך. דין בקשה זו להידחות.

4
5 שקלתי לראות בטיעונו של המבקש בקשה לחזור מהסכם, ולהסביר את הדיון בבית המשפט קמא
6 כדי שידן מחדש בבקשתו. ואולם, אפשרות זה אינה חפה מקישים: ראשית, גם בסוף הדיון שלפני
7 המבקש לא עתר לכך, ועמד על כך שההסכם בבית המשפט קמא הייתה אך ורק לעניין מועד כניסה
8 הצו לתקוף. ציינתי לעיל שלא הוגש בندון בקשה לתיקון פרוטוקול, ואוסיף בעת שגם תצהיר
9 מטעם באת כוחו לשערר לא הוגש כדי לבסס את טענותיו בנוגע להסכמות להן הוא טוען. שנית,
10 כאשר הצעתי למבקש לחזור את הדיון בבית המשפט קמא, הוא התנה זאת בביטול הצו. בכך לא
11 ניתן להסכים בנסיבות העניין נוכח הנתונים שפורטו לעיל. שלישית, גם לו היה המבקש מעוניין
12 בהחזרת הדיון בבית המשפט קמא תוך אישור מפורש שמדובר בבקשת לחזור מהסכם ולא
13 בתנויות), הדבר אינו פשוט. אפנה בנדון, בשינויים המחויבים, להלכה בנוגע לבקשת נאש לחזור בו
14 מהסכמה זו לעניין ראיות לכואורה, מחייב ראיות לאותם ההליכים. נקבע בהקשר זה כי "... משנתן
15 נאש את הסכמתו לקיומו של ראיות לכואורה, אין לאפשר לו לפתח את הדיון מחדש עם החלפת
16 "יצוגו מבלי שתתאחד דבר בחומר הראיות, אלא בהתאם נסיבות חריגות המצדיקות זאת.."
17 (בש"פ 2345/22 מزادגמה נ' מדינת ישראל (10.4.22)). לשלמות התמונה אפנה להחלטה נוספת
18 בהקשר זה, והיא בש"פ 6185/19 פלוני נ' מדינת ישראל (2.10.19), אשר סיימה את ההלכה לעיל,
19 באופן שמקורו ובו שאלת הראיות לכואורה לא נבחנה לגופה על ידי בית המשפט, ניתן לשוב
20 ו"לפתח" סוגיה זו. בעניינו, נוכח עדותו הנווכחית של המבקש קיים קושי, כאמור, בהחזרת הדיון
21 בבית המשפט קמא.

22
23 יכולתי להסתפק כאמור לעיל כדי להגיע למסקנה שדין הבקשת להידחות. ואולם, משום הנימוק,
24 אמן הקצר, שהובא בהחלטה בית המשפט קמא, ונוכח טענת המבקש – הנcona לגופה – כי מבחן
25 עקרונית בית המשפט שלערעור אינו יכול להתעלם כליל מנכונות (או כתענת המבקש, אי נכוונות)
26 החלטת בית המשפט קמא, במובן זה שלא ניתן להכיר הסכמה מוקם שմבחן משפטית ההחלטה
27 מושא העורר היא שוגיה. משכך, ATIICHIS בקירה לנושא שיעמוד מטבע הדברים בМОקץ העורר,
28 ותוך שאשוב על הערטתי ולפיה ההחלטה זו אינה מהווה תחליף לפסק דין.

29
30 בזירה המשפטית שני טיעונים:

31
32 מחד, הוועדה המקומית לתוכנית ובניה הטוענת כי מקום בו ייעוד המקרקעין הוא למגורים, לא ניתן
33 להסביר את הווילות לטוח קצר ולעשות בהן שימוש שאינו למגורים. בהקשר זה הפניה המשיבה
34 לתב"י הרלוונטי ולפיה הייעוד של הווילות הוא מגורים. נתנו עובדתי זה לא היה בחלוקת ולכן



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פליליים

עפ"א 22-07-40598 עמרני נ' ועדת מקומית לתכנון שומרון

תיק חיצוני:

לא ארחיב בנדון. המשיבה הוסיפה וטענה, כי השכלה לטווות קצר באופן שהדבר נעשה במקרה דן אינה משמשת ל"מגורים" כי אם לצרכים אחרים – בילוי, מלונות, נופש ושאר מטרות, אך בכלל מקרה מגורים אינם נמנים עליהם.

מנגד, ניצב המבוקש. לשיטתו, אין סתירה בין העובדה שהвойילות מצויות באזור שיעודו "מגורים", לבין העובדה שהוא משכירן לטווות קצר, אף אם של יום או מספר ימים. ביתר הרחבה, המבקרטען כי שם שלא ניתן לאסור, מכוח דין התכנון והבנייה, מבעל נכס להשכיר אותו והדברים ברורים מאליהם, כך גם לא ניתן להגביל אותו בתקופת ההשכלה, וכך שהוא טعن זאת (ס' 26-27 להודעת העරעור) – אם ברור שמותר להשכיר לשנה, האם יש איסור על חצי שנה? על חודש? על שבוע? על יום? אקדמיים ואצ"ין, כי הגדרת השאלה באופן שתואר לעיל מסיטה את המיקוד, שהוא לטעמי לא תקופת ההשכלה אלא מטרת השימוש בנכש בתקופת ההשכלה. המבוקש הפנה במסגרת טיעוניו לקשיים המשפטיים הנובעים מתופעת ההשכלה לטווות קצר שהפכה פופולרית בשנים האחרונות (Airbnb) ולכך כי עיריית תל אביב, לדוגמה, חרף התנגדותה לשיטת השכלה זו אינה סבורה כי חוקי התכנון והבנייה יכולם לאסור זאת. עוד טען, כי היוזץ המשפטי לממשלה מגבש בימים אלה את מדיניותו בנושא נוכח אי הבחים המשפטית. המבוקש טען כי העימיות המשפטית צריכה לפעול לזכותו, קל וחומר כאשר ההליך דן הוא בעל מאפיינים השואבים מהעולם הפלילי ונוכח הפגיעה הקשה בזכותו הקניין שלו והנזקים הכלכליים הניכרים הנגרמים לו.

המשיבה, מנגד, הרchieבה וטענה כי יעודה הוילוט הוא מגורים (ולגבי אחת מהвойילות הדבר הוגדר כ"אזור מגורים מיוחד"), וכל שימוש אחר מהו "שימוש חריג", היינו "... למטרה שלא הותר להשתמש בהם..." (סעיף ההגדרות של החוק). המשיבה טענה כי לשימוש שנעשה בוילוט אין דבר וחצי דבר עם "מגורים" והפנתה בהקשר זה לפרסומו של המבוקש עצמו במרשתת. את הוילה ברוח ברק הוא כינה בפרסומו כ"אחוזה הנדייב" ואילו הוילה ברוח קדושי השואה ממוגנת באותו אתר כ"אחוזה הברון". שתי הוילות פורסמו באתר של בשם "בורדון – אירון יוקרתי בישראל" (ההדגשה לא במקור – י.ל.), ועיוון באתר מעלה כי "אחוזה הנדייב" הוגדרה כ"וילה אירונית יוקרתית" עם 5 חדרי שינה... בדיקה וגיקודי בחצר.. עד 16 אודחים (8 מבוגרים, 8 ילדים); וכן צוין כי המקום "מתאים לאירועים לאירועים קבוצות"; ולגבי ב"אחוזה הברון" צוין שי"ניתן לקיים אירונעים". על בסיס האמור לעיל וראיות לאירועים נוספים אליה הפנתה, טענה המשיבה כי מדובר בוילוט אירוח למטרות נופש, הממוקמות בשכונות מגורים שקטות, ומשמעות לאירועים שונים כגון ימי הולדת ומסיבות, וגורמות למטרדי רעש ומטרדים אחרים. המשיבה הפנתה לשתי החלטות שניתנו בעניינים דומים (בב"נ צפת 18-04-44607 ועדה מקומית לתכנון ובניה צפת נ' סדר 21.11.18) כבי השופט רון פיין; ותו"ב (שלום בית שמש) 20-07-9023 ועדה מקומית לתכנון ובניה מטה יהודה נ' בון שטרית (1.5.22), כבי הנשיא שמואל הרבעט). במקרה הראשון (סרור) נתן בית המשפט השלום בצפת



בית המשפט המחויזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פליליים

עפ"א 22-07-40598 עמרני נ' ועדת מקומית לתוכנו שומרון

תיק חיצוני:

1 החלטה בבקשתו למתן צו הפסקה שיפוטי, בעניינינו, והורה על הפקת השימוש ב"וילט אירוח"
2 בczęść. על החלטה זו לא הוגש ערעור. ובעניין השני (בן שטרית) מذובר בגור דין שנייתן לאחר שבعلي
3 וילט אירוח הורשעו, על פי הودיותם, בעבירות של שימוש אסור במרקעין לפי ס' 243 לחוק.
4 הנאים באותו הлик הגיעו ערעור לבית המשפט המחויזי בירושלים בנוגע לחומרת העונש בלבד
5 (עפמ"ק (מחוזי י-ס) 22-06-2010, שטרם נדון).

6 זה המקום לציין כי טרם ההחלטה בחנתי את הריאות לכאורה שבתיק החקירה שהוגש לעיוני ועל
7 בקשרי. בהקשר האחרון עיר, שהמבקש התנגד לכך שתיק החקירה יוגש לעיוני ונימק זאת בכך
8 שהוא הסכים לכך שהוא משכיר את הוילוט לתקופות קצרות ולכך אין צורך בתיק החקירה. לא
9 ברור לי מה היה הבסיס להטנדות זו. ראשית, כפי שציינתי לעיל רב המאחד בין ההליך של הפקת
10 שימוש שיפוטי במרקעין לבין הлик של מעצר עד תום ההליכים. כפי שלא עלה על הדעת שיעמנע
11 מבית המשפט לעיון בחומר החקירה בהליך מעצר, גם כאשר יש הסכמה לריאות לכאורה, כך גם
12 לא יעשה בהליך דין. שנית וחשוב מכך, ההכרעה – הגם שמדובר "רק" בבקשתה לעיכוב ביצוע –
13 אינה ערטילאית-עיונית או משפטית בלבד, אלא קשורה לטבורה לעובדות המקחה, ولو הלאוריות.
14 כך, בהלכי המעצר נדרש בית המשפט לריאות לכאורה כדי לבחון לא רק האם התנאי של ריאות
15 לכואורה מתקיים, אלא גם כדי לבחון את עצמה הריאות לכואורה והדבר משליך גם על עצמה עלות
16 המעצר. גם בענייננו, הריאות לכואורה נדרשות ומשמעותם להנחות המחלוקת
17 העיקרית בין הצדדים, קרי האם מדובר בוילוט המשמשות למגורים וכן כדי לבחון האם יש דרך
18 שפיגועתה חמורה פחותה. אפנה בהקשר זה לאמור בבש"פ 8155/13 פלוני נ' מדינת ישראל (2.12.13),
19 שם צוין כי: "... חומר הריאות הוא שנutan את הצבע ואת הגון, אם לקולא ואם לחומרה, הן
20 של נסיבות המעשה והן של הנאשם".
21

22 לגופו של עניין, הגעתى למסקנה כי לפחות בשלב בו אנו מצאים ובשים לב להעורתיי לעיל בהקשר
23 זה, הדין הוא עם המשיבה; וכיköyi הערעור אינם גבוהים. כאמור לעיל, ייועד הוילוט הוא מגורים,
24 וצדקת המשיבה כי מדובר במגורים בלבד. כל שימוש מלבד מגורים מהיבר יותר לשימוש חורג,
25 והוא אין במקרה. המבקש אינו חולק, למעשה, על האמור לעיל אך טוען כי השימוש שהוא עשה
26 בוילוט נכנס לגדר "מגורים". ואולם, עיון בחומר החקירה מעלה כי שכרי הוילוט לא עשו זאת
27 לצרכי "מגורים". מושג זה יש לפרש כפשוטו, וועלה באופן ברור למדוי כי מי ששכר את הוילוט עשה
28 זאת לצורך שאים מגורים, אלא לנופש, תיירות ובילוי. הדברים עליים מפרשומיו של המבקש
29 עצמו, ושיווק את הוילוט בהקשר של "AIRPORT". מהפרסומים עולה כי הוילוט שוקו
30 ככאליה המתאימות לאורח מספר נופשים רב יחסית בכל פרק זמן נתון וככאליה המתאימות ל"AIRPORT"
31 "AIRPORT", או שנייתן לקיים שם "AIRPORT". מذобр בנסיבות שאינם תואמים את הגדרה של
32 "מגורים". זאת ועוד, מתיק החקירה עולה כי השימוש שנעשה על ידי השוכרים בוילוט בפועל היה
33 לAIRPORTים שונים, מסיבות וcoes, וברור כי אין לדבר דבר וחצי דבר עם "מגורים". ללא קשר לכך,



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פליליים

עפ"א 22-07-40598 עמרני נ' ועדת מקומית לתוכנו שומרון

תיק חיצוני:

1 בווילה ברוח בرك הקים המבקש לכוארה בರיכה שלא כדין, ורק מטעם זה קשה להלום שבית
2 המשפט יתיר המשפט שימוש בה.
3

4 אשוב לטענה שהעליה המבקש, וועל פני הדברים היא שותבת לב. המבקש טוען שכפי שאין איסור על
5 השכלה לתקופה של שנה, או חצי שנה, כך גם לא ניתן לאסור השכלה לתקופה של מספר ימים. יש
6 לדחות טענה זו. כפי שציינתי לעיל, הדגש אינו על תקופת ההשכלה אלא על השימוש שנעשה בנכס
7 בתקופת ההשכלה. כך לדוגמה, אם יוכח שנכס מושכר לחודש או אף לחצי שנה שלא למגורים, אז
8 דינו יהיה זהה לזה של המבקש – ולהיפך – אם יוכח שנכס מושכר לתקופה קצרה יחסית אך הוא
9 משתמש למגורים, אין בכך לטעמי פסול. זו בדיקת הסיבה שככל מקרה נבחן לגופו. עם זאת, ברור
10 שתקופת ההשכלה מהוות אינדיקציה ברורה למטרת ההשכלה. במקרה דנן פרנס המבקש עצמו
11 את הוילונות ככאלה המיועדות לאירועים ואירועים קבועות, ולא למגורים. המתארח בוילותות לצרכי
12 בילוי והשתתפות באירועים, אינו "متגורר" שם.
13

14 זאת ועוד, צודקת המשיבה בציינה כי איזור בתב"ע המוגדר למגורים, מותכון אחרית מכזה המוגדר
15 לי"תעסוקה, לי"טיירות, ו"עירוני מעורב, וכיוצא. מייעוד האיזור נגזרות דרישות שונות וכן נקבע
16 אופי האיזור.
17

18 עוד אפנה, בשינויים המחויבים, לשני פסקי דין אליהם הפנה בית המשפט השלום בصفת בעניין סדרור
19 (ע"מ 2273/03 אי התכלה שותפות כללית בע"מ נ' החבירה להגנת הטבע (7.12.06) וכן ע"מ
20 8411/07 מעוז דניאל בע"מ נ' אדם טבע ודין (28.1.10)). בשני המקרים לעיל פירש בית המשפט
21 העליון את המונח "דירת נופש" – סוגיה שלulta באמותם מקרים, ולצורך זה, ولو בעקיפין, נדרש
22 להגדירתה של "דירת מגורים". לכן, גם שלא ניתן להסתמך באופן ישיר על אותם פסקי דין, סבורני
23 שניתן לייעזר בכללים שנקבעו שם, התומכים אף הם בעמדת המשיבה ולפיהם מקרים הוא
24 זו בה מנהל אדם את שגרת חייו ובה הוא חי מרבית הזמן (ר' בندון עניין מעוז דניאל לעיל, פסקה
25 .(18)
26

27 אשר על כן, דין הבקשה לייעקוב ביצוע החלטת בית המשפט השלום – להיזמות. שקלתי באם
28 ניתן לקבוע "תנאי שחרור" שפגיעתם בקניינו של המבקש פחותה, אך סוגיה זו לא עלתה, לא בבית
29 המשפט כאמור וגם לא לפניי, ולכן לא אדרש אליה באופן קונקרטי. אם המבקש רצה, פתרווה בפניו
30 הדרך לשוב, באישור זה, לבית המשפט קמא, לשם לב לכל האמור לעיל.
31

32 מכיוון שתיק החקירה שהועמד לעיוני הוא עותק ולא מקור, הוא ישמר בארכיון כמקובל.
33

34 המצוירות:



בֵּית הַמִּשְׁפְּט המְחוֹזֵי בָּחִיפָּה בְּשֶׁבְתּוֹ כְּבִית-מִשְׁפְּט לְעָרָעוֹרִים פְּלִילִים

עפ"א 22-07-40598 עמרני נ' ועדת מקומית לתכנון שומrone

תיק חיצוני:

- 1 1. תשלח החלטה לבאי כוח הצדדים;
- 2 2. תנתב העורו לモותב הרלוונטי על פי סדרי העבודה.

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

5

י. ח. ל.
יחיאל ליפשיץ, שופט

6
7