



## בבית המשפט העליון

רע"פ 1124/23

לפני: כבוד השופט י' אלרון

המבקש: גולן עמרני

נגד

המשיבה: הוועדה המקומית לתכנון ובניה "יישובי הברון"

בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בחיפה ב-עפ"א 1494-10-22 מיום 12.1.2023 שניתן על ידי השופטת י' קראי-גירון

בשם המבקש: עו"ד יאיר אבני; עו"ד לימור פורר

בשם המשיבה: עו"ד עמית כהן

### החלטה

1. לפניי בקשה למתן רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בחיפה (השופטת י' קראי-גירון) מיום 12.1.2023 ב-עפ"א 1494-10-22, בגדרו נדחה ערעור על החלטת בית המשפט לעניינים מקומיים בחדרה (השופט י' הלך) מיום 29.9.2022 ב-בב"נ 34719-06-22.

2. השתלשלות ההליכים המשפטיים בעניינו של המבקש תואר להלן בתמצית. נגד המבקש הוגש כתב אישום ובהמשך, כתב אישום מתוקן, המכיל שני אישומים (ת"פ 13346-10-21; להלן: ההליך הראשון).

באישום הראשון יוחסו למבקש עבירות של ביצוע עבודה אסורה ושימוש אסור במבנה מגורים הממוקם במועצה המקומית זיכרון יעקב על מקרקעין הרשום כגוש 11298 חלקה 63. זאת, לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: חוק התכנון והבניה). ביחס לעבירת השימוש האסור, פורט כי לכל הפחות מחודש אוגוסט בשנת 2020 המבקש השכיר את בית המגורים וחצרו "לתקופות קצרות" [...] כמקום מלונאי לאירוח, נופש, בילוי,

לקיום אירועים שונים [...] במחירים משתנים של כ-5,000 ₪-6,000 ₪ ללילה" בניגוד לייעוד המקרקעין למגורים.

במסגרת האישום השני יוחסה למבקש עבירה נוספת של שימוש אסור במבנה מגורים הממוקם במועצה המקומית זיכרון יעקב על מקרקעין הרשום כגוש 11301 חלקה 77, לפי חוק התכנון והבנייה. לפי אישום זה, לכל הפחות מחודש אפריל בשנת 2020 המבקש השכיר את בית המגורים ויצרו "מספר רב של פעמים לתקופות קצרות [...] כמקום מלונאי לאירוח, נופש, בילוי, קיום אירועים שונים [...] במחירים משתנים של כ-8,000 ₪ ללילה" בניגוד לייעוד המקרקעין למגורים. מבני המגורים המפורטים באישומים הראשון והשני יכוננו להלן יחד הווילות.

3. בחלוף כתשעה חודשים, המשיבה הגישה לבית המשפט לעניינים מקומיים בקשה למתן צו הפסקה שיפוטי מכוח סעיף 236 לחוק התכנון והבניה, האוסר על המבקש לעשות כל שימוש בוילות שאינו לצרכי מגורים, לרבות "אירוח ומלונאות בתשלום". בבקשה, נטען כי המבקש עושה שימוש בוילות לצרכים אלה תוך גרימת מטרדי רעש ואשפה, וכי "אין בהגשת כתב האישום או בהליך האזרחי שנקטו נגדו שכניו, כדי להרתיע אותו ולחדול מהשימוש האסור". משכך, התבקש כי הצו יחול עד למתן גזר דין בהליך הראשון.

4. בדיון לפניו, בית המשפט לעניינים מקומיים הורה על מתן צו הפסקה שיפוטי – על יסוד הסכמת הצדדים, תוך שהדגיש כי לצורך מתן הצו די באמור בבקשה כי "נעשה שימוש בהשכרה לטווח קצר ולא למגורים רציפים". נקבע, כי הצו ייכנס לתוקף ביום 26.7.2022 (להלן: הצו להפסקת השימוש או הצו; ההחלטה בדבר מתן הצו, בהתאמה).

5. המבקש ערער על ההחלטה בדבר מתן הצו להפסקת שימוש לבית המשפט המחוזי, וביקש כי תעוכב כניסת הצו לתוקף (עפ"א 40598-07-22). בית המשפט המחוזי (השופט י' ליפשיץ) דחה את הבקשה לעיכוב כניסת הצו לתוקף, נוכח הסכמת המבקש למתן הצו וכן קביעתו כי סיכויי הערעור אינם גבוהים, מאחר שחומרי החקירה מגלים כי המבקש עושה בוילות שימוש למטרות נופש, תיירות ובילוי. עוד שלל את טענת המבקש כי השימוש שעשה בוילות אינו חורג מייעודן למגורים מאחר שהוא השכיר אותן למטרות מגורים, הגם שלפרקי זמן קצרים. נקבע, כי "הדגש אינו על תקופת ההשכרה אלא על השימוש שנעשה בנכס בתקופת ההשכרה [...] עם זאת, ברור שתקופת ההשכרה מהווה אינדיקציה ברורה למטרת ההשכרה" (להלן: ההחלטה בבקשת עיכוב הביצוע).

6. לאחר שנדחתה בקשתו לעיכוב ביצוע, המבקש פנה לבית המשפט לעניינים מקומיים בבקשה לחזור בו מהסכמתו למתן הצו, ולחלופין בבקשה לצמצם או להבהיר את הצו. בקשתו נדחתה, תוך שנקבע כי אין לאפשר למבקש לחזור בו מהסכמתו משזו ניתנה באופן מלא ומפורש, לאחר שהובהרו לו משמעויותיה ומשנועץ עם באת-כוחו. אשר לצו, צוין כי הוא אוסר על שימוש של "מלונאות" בוילות, לרבות השכרה קצרה לאירוח ולא למגורים.

7. בטרם הוכרע הערעור על ידי בית המשפט המחוזי, המשיבה פנתה לבית המשפט לעניינים מקומיים בטענה כי המבקש הפר את הצו להפסקת שימוש בהמשיכו לעשות שימוש אסור בוילות, במסווה של עריכת הסכמי שכירות המציינים שהשימוש הוא "למטרת מגורים בלבד". משכך, המשיבה עתרה, בין היתר, כי יושט על המבקש קנס יומי ועונש של מאסר בפועל מכוח סעיף 6 לפקודת ביזיון בית משפט.

בית המשפט לעניינים מקומיים קיבל את הבקשה, וקבע כי המבקש הפר את הצו. זאת, על בסיס דוח מפקח מטעם המשיבה ועדותו, לפיהם ביום 23.8.2022 צפה במשפחה מתארכת באחת הווילות עם מזוודות ושקיות ציוד, ושמע כי הם הגיעו לווילה עקב פרסום באינטרנט לבילוי משפחתי למשך שלושה ימים בלבד. בית המשפט הדגיש כי "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 לו". כן נדחתה טענת המבקש כי הצו מאפשר את השכרת הווילות גם לימים בודדים כל זמן שהיא למטרת מגורים, אותה ביסס, בין היתר, על פרשנותו להחלטה בבקשת עיכוב הביצוע. נוכח האמור, הושט על המבקש קנס יומי בסך 8,000 ש"ח עבור כל יום שבו יימצא עושה שימוש לצרכי אירוח בוילות.

לאחר שהכריע בבקשה, בית המשפט ציין "על מנת שלא יהיה עוד ספק להבא", שלושה "כללי אצבע" למקרים המהווים "אינדיקציה" להפרת הצו, בכללם העמדת הווילות לשכירות קצרת טווח העומדת על פחות משלושה חודשים; העמדת הווילות לשימוש אורחים למטרות בילוי או נופש משפחתי; והעמדת הווילות לשימוש על ידי אורחים מתחלפים בלא שיגור במקום דייר או שוכר קבוע במשך יתרת השנה (להלן: ההחלטה בבקשה לפי פקודת ביזיון בית משפט).

8. המבקש ערער על ההחלטה בבקשה לפי פקודת ביזיון בית משפט לבית המשפט המחוזי. ערעור זה אוחד עם ערעור המבקש על ההחלטה בדבר מתן הצו להפסקת שימוש. בית המשפט המחוזי דחה תחילה את ערעור המבקש על ההחלטה בדבר מתן הצו להפסקת

שימוש, בכפוף, בין היתר, להותרת האפשרות לדון בטענות הצדדים בנוגע לפרשנות ההחלטה בבקשת עיכוב הביצוע. בהמשך, בית המשפט דחה גם את הערעור על ההחלטה בבקשה לפי פקודת ביזיון בית משפט. נקבע, כי הצו להפסקת שימוש ברור ובר-אכיפה, וכי השימוש שעשה המבקש באחת הווילות ביום 23.8.2023 מהווה הפרה שלו. בית המשפט המחוזי הוסיף וחיזק את מסקנת בית המשפט לעניינים מקומיים לפיה אין לקבל את פרשנות המבקש כי עשה שימוש מותר בווילה הגם שהשכירה לימים בוודדים, בפרט משמטרת ההשכרה הייתה מגורים, תוך שהדגיש כי ממילא הוכח שמטרת השהות בווילה ביום 23.8.2023 הייתה אירוח. לבסוף, נקבע כי אין פגם ב"כללי האצבע" שנקבעו משנמצא שהמערער "התקשה לציית להחלטות קודמות שניתנו".

על פסק דין זה נסובה הבקשה שלפניי.

9. הבקשה שלפניי ממוקדת למעשה ב"כללי האצבע" שהתווה בית המשפט לעניינים מקומיים במסגרת החלטתו בבקשה לפי פקודת ביזיון בית משפט.

10. במהותו של עניין, מטיעוני המבקש נלמד כי הוא אינו משיג על תוקף הצו להפסקת השימוש או על קביעת הערכאות הקודמות כי הפר אותו. לטענתו, "כללי האצבע" לבדם מצדיקים מתן רשות ערעור, משהם מעוררים שתי סוגיות עקרוניות. ראשית, נטען כי ניתן להשכיר מקרקעין לתקופה הקצרה משלושה חודשים מבלי לחרוג מייעודם למגורים, וכפועל יוצא, מבלי להפר את הצו. נומק, כי סוגיה זו דורשת הכרעה נוכח אי-האחידות שיש במענה הניתן לה כיום על ידי ועדות מקומיות וערכאות שיפוטיות, כעולה גם מההחלטה בבקשת עיכוב הביצוע בעניינו של המבקש. שנית, נטען כי יש להורות על ביטול כללי האצבע אשר מרחיבים בדיעבד את האיסור הכלול בצו ומחילים אותו על המבקש רטרואקטיבית. על רקע האמור, עוד נטען כי נגרם למבקש עיוות דין ואי-צדק מהותי המקימים עילה להתערבות בית משפט זה.

11. מנגד, המשיבה טענה, בין היתר, כי החלטת בית המשפט לעניינים מקומיים בעינה עומדת גם ללא "כללי האצבע". כן ציינה, כי הכללים הותוו נוכח התרשמות בית המשפט כי "המבקש עושה ככל שלא ידו כדי להתחמק מהצו", אולם הבהירה כי למרות זאת, לעמדתה, לא היה מקום לקביעתם. בפרט, משהצו להפסקת השימוש קובע בבירור כי על המבקש להשתמש בווילות למגורים בלבד. ממילא, הדגישה כי "לא תעמוד על מימוש צו ביזיון בית משפט, אלא תפנה לאכוף את הצו המשפטי באמצעים אחרים" המתאימים יותר לאכיפת קיום הצו. משכך, נטען כי בקשת רשות הערעור תיאורטית.

בנוסף, נטען כי הסוגיות שהעלה המבקש אינן עקרוניות ואינן מצדיקות מתן רשות ערעור. ביחס לסוגיה הראשונה בדבר השכרת הווילות למשך תקופה הקצרה משלושה חודשים, נטען, בין היתר, כי ככלל השאלה מה הוא פרק זמן השכרה החורג מייעוד מגורים אינה שאלה משפטית עקרונית אלא שאלה פשוטה המוכרעת באופן פרטני. כן נטען, כי תופעת ההשכרה של בתי מגורים למטרות נופש מעסיקה ועדות מקומיות ברחבי הארץ, הפועלות למיגורה לפי אמצעיהן ונסיבות המקרים שמגיעים לפתחן. המשיבה עוד טענה כי הסוגיה השנייה – הוספת "כללי האצבע", אינה מתעוררת מאחר שהחלטה בבקשה לפי פקודת ביזיון בית משפט כלל לא נסמכה על כללים אלה, כמפורט לעיל. על רקע האמור, בין היתר, הודגש גם כי לא נגרם למבקש כל עיוות דין או אי-צדק מהותי.

12. דין הבקשה להידחות. רשות ערעור "בגלגול שלישי" תינתן במקרים חריגים בלבד המעוררים סוגיה משפטית עקרונית החורגת מעניינו הפרטי של המבקש, או במקרים בהם עולה חשש כי נגרם לו אי-צדק מהותי או עיוות דין (רע"פ 2731/23 מרקה נ' מדינת ישראל, פסקה 6 (30.4.2023); רע"פ 1530/23 רגב נ' מדינת ישראל, פסקה 6 (15.3.2023)). הבקשה שלפניי אינה באה בגדר מקרים חריגים אלה.

המבקש למעשה אינו חולק עוד על כך שחל בעניינו צו האוסר עליו לעשות שימוש בווילות למטרות מלונאות. הוא גם אינו חולק על קביעות הערכאות הקודמות כי הפר צו זה. כעולה מהחלטות הערכאות קמא, "כללי האצבע" שקבע בית המשפט לעניינים מקומיים אינם אלא "אינדיקציה" למקרים עתידיים. בנסיבות האמורות, משהבהירה המשיבה את עמדתה ביחס לכללים אלה, וכך הודיעה כי "לא תעמוד על מימוש צו ביזיון בית משפט [...]" – דומה כי ממילא ניטל עוקצה של הבקשה שלפניי. כמו כן, הקביעות בעניינו של המבקש אינן עקרוניות, אלא תחומות היטב לעניינו הקונקרטי. משכך, אין בהן כדי להקים עילה להתערבות בית משפט זה בראי ההלכה הנוהגת.

13. הבקשה נדחת אפוא.

ניתנה היום, א' בסיון התשפ"ג (21.5.2023).

ש ו פ ט