

רע"פ 1124/23 - גולן עמרני נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה "ישובי הברון"

בבית המשפט העליון

רע"פ 1124/23

לפני: כבוד השופט י' אלרון

ה המבקש: גולן עמרני

נגד

המשיבה: הוועדה המקומית לתכנון ובניה "ישובי הברון"

בקשה רשות ערעור על פסק דיןו של בית המשפט המחויז בחיפה ב-עפ"א 1494-10-22 מיום 12.1.2023 שניתן על ידי השופט י' קראוי-גירון

בשם המבקש: עו"ד יair אבני; עו"ד לימור פورو

בשם המשיב: עו"ד עמית כהן

החלטה

1. לפנינו בקשה למתן רשות ערעור על פסק דיןו של בית המשפט המחויז בחיפה (השופט י' קראוי-גירון) מיום 12.1.2023 ב-עפ"א 1494-10-22, בגין נדחה ערעור על החלטת בית המשפט לעניינים מקומיים בחדרה (השופט י' הילר) מיום 29.9.2022 ב-בב"נ 34719-06-22.

2. השתלשות 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).

עמוד 1

באישורם הראשון יוחסו לבקשת עבירות של ביצוע עבודה אסורה ושימוש אסור במבנה מגורים הממוקם במוועצה המקומית זיכרון יעקב על מקרקעין הרשום כגוש 11298 חלקה 63. זאת, לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: חוק התכנון והבנייה). ביחס לעבירות השימוש האסור, פורט כי לכל הפחות מחודש אוגוסט בשנת 2020 המבקש השכיר את בית המגורים וחצרו "لتקופות קצרות [...]" כמקום מלונאי לאיורוח, נופש, בילוי, לקיום אירועים שונים [...] במחירים משתנים של כ-5,000 ל"נ עד 6,000 ל"נ ללילה" בניגוד ליעוד המקרקעין למגורים.

במסגרת האישום השני יוחסה לבקשת עבירה נוספת נספפת של שימוש אסור במבנה מגורים הממוקם במוועצה 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 וחצרו "מספר רב של פעמים לתקופות קצרות [...] כמקום מלונאי לאיורוח, נופש, בילוי, לקיום אירועים שונים [...] במחירים משתנים של כ-8,000 ל"נ עד 8,000 ל"נ ללילה" בניגוד ליעוד המקרקעין למגורים. מבני המגורים המפורטים באישומים הראשון והשני יוכנו להלן יחד הוילות.

3. בחולף כתשעה חודשים, המשיבה הגישה לבית המשפט לעניינים מקומיים בקשה למתן צו הפסקה שיפוטי מכוח סעיף 236 לחוק התכנון והבנייה, האוסר על המבקש לשמש כל שימוש בוילות שאין לצרכי מגורים, לרבות "איורוח ומלונות בתשלומים". בבקשתה, נטען כי המבקש עושה שימוש בוילות לצרכים אלה תוך גרים מטרדי רعش ואשפפה, וכי "אין בהגשת כתוב האישום או בהליך האזרחי שנקטו נגדו שכנו, כדי להרטיע אותו ולהדול מהשימוש האסור". משכך, התבקש כי הצו יחול עד למתן גזר דין בהליך הראשון.

4. בדין לפניו, בית המשפט לעניינים מקומיים הורה על מתן צו הפסקה שיפוטי - על יסוד הסכמת הצדדים, תוך שהדגיש כי לצורך מתן הצו די באמור בבקשתה כי "נעשה שימוש בהשכלה לטוויה קצר ולא למגורים רציפים". נקבע, כי הצו יכנס לתוקף ביום 26.7.2022 (להלן: הצו להפסקת השימוש או הצו; החלטה בדבר מתן הצו, בהתאם).

5. המבקש ערער על ההחלטה בדבר מתן הצו להפסקת השימוש בבית המשפט המחויז, וביקש כי תעוכב כניסה הצו לתוקף (עפ"א 22-22-40598-07). בית המשפט המחויז (השופט י' ליפשיץ) דחה את הבקשה לעיכוב כניסה הצו לתוקף, נוכח הסכמת המבקש למתן הצוון קביעתו כי סיכון הערעור אינם גבוהים, לאחר שחומרה החקירה מגלים כי המבקש עושה שימוש בוילות למטרות נופש, תיירות ובילוי. עוד שלל את טענת המבקש כי השימוש שעשה בוילות אינו חורג מייעודן למגורים לאחר שהוא השכיר אותן למטרות מגורים, גם שלפרק זמן קצרים. נקבע, כי "הדגש אינו על תקופת ההשכלה אלא על השימוש שנעשה בנכיס בתקופת ההשכלה [...]" עם זאת, ברור שתקופת ההשכלה מהויה אינדיקציה ברורה למטרת ההשכלה" (להלן: ההחלטה בבקשת עיכוב הביצוע).

6. לאחר שנדחתה בבקשתו לעיכוב ביצוע, המבקש פנה לבית המשפט לעניינים מקומיים בבקשת לחזור בו מהסכמה למתן הצו, ולחלופין בבקשתו לצמצם או להבהיר את הצו. בבקשתו נדחתה, תורשנקבע כי אין לאפשר לבקשת לחזור בו מהסכמה זו ניתנה באופן מלא ומפורש, לאחר שהובהרו לו משמעותה ומשמעותה עם Atat-כוו. אשר לכך, צוין כי הוא אוסר על שימוש של "מלונות" בוילות, לרבות השכלה קצרה לאיורוח ולא למגורים.

7. בטרם הוכרע הערעור על ידי בית המשפט המחויז, המשיבה פנתה לבית המשפט לעניינים מקומיים בטענה כי המבקש הפר את הצו להפסקת שימוש בהמשכו לעשרות שימוש אסור בוילות, במסווה של עירicht הסכמי שכירות המציינים שהשימוש הוא "למטרת מגורים בלבד". משכך, המשיבה עתרה, בין היתר, כי ישת על המבקש קנס יומיועונש

של מאסר בפועל מכוח סעיף 6 לפקודת ביזון בית משפט.

בבית המשפט לעניינים מקומיים קיבל את התביעה, וקבע כי המבוקש הפר את הצו. זאת, על בסיס דוח מפקח מטעם המשבאה ועדותו, לפיםבוים 23.8.2022 צפה במשפטה מתארחת באחת הוילות עם מזווידות ושקיות ציוד, וטענו כי הם הגיעו לוילה עקב פרטום באינטרנט לבילוי משפחתי במשך שלושה ימים בלבד. בית המשפט הדגיש כי "אין מדובר במקרה גבולי של ספק שכירות למגורים-ספק אירוח לצורכי נופש, שائز היה מקום להטוט את הספק לזכותו של המשיב. מדובר במקרה ברור: אירוח לנופש והוא לו". כן נדחתה טענת התביעה כי הצו אפשרר את השכרת הוילות גם לימים בודדים כל זמן שהוא למטרת מגורים, אותה ביסס, בין היתר, על פרשנותו להחלטה בבקשת עיכוב הביצוע. נכון אמרו, הושת על המבוקש קנס יומי בסך 8,000 ש"ח עבור כל יום שבו ימצא עושה שימוש לצורכי אירוח בוילות.

לאחר שהכריע בבקשתו, בית המשפט ציין "על מנת שלא יהיה עוד ספק להבא", שלושה "כללי האבע" למקרים מהווים "אינדיקטיה" להפרת הצו, בכללם העמדת הוילות לשכירות קצרת טווח העומדת על פחות שלושה חודשים; העמדת הוילות לשימוש אורחים למטרות בילוי או נופש משפחתי; והעמדת הוילות לשימוש על ידי אורחים מתחלפים ללא שיגור במקום דיר או שוכר קבוע במשך יתרת השנה (להלן: ההחלטה בבקשת עיכוב הביצוע ביזון בית משפט).

8. המבוקש ערער על ההחלטה בבקשתו לפי פקודת ביזון בית משפט לINET. ערעור זה אוחז עם ערעור המבוקש על ההחלטה בדבר מתן הצו להפסקת שימוש. בית המשפט המחויז דחה תחילתה את ערעור המבוקש על ההחלטה בדבר מתן הצו להפסקת שימוש, בcpf, בין היתר, להוורת האפשרות לדון בעונות הצדדים בנוגע לפרשנות ההחלטה בבקשת עיכוב הביצוע. בהמשך, בית המשפט דחה גם את הערעור על ההחלטה בבקשתו לפי פקודת ביזון בית משפט. נקבע, כי הצו להפסקת שימוש ברור ובר-אכיפה, וכי השימוש שעשה המבוקש באחת הוילות ביום 23.8.2023 מהווה הפרה שלו. בית המשפט המחויז הוסיף לכך את מסקנת בית המשפט לעניינים מקומיים לפיה אין לקבל את פרשנות המבוקש כי עשה שימוש מותר בוילה הגם שהשכרה לימים בודדים, בפרט משמרות ההשכרה הייתה מגורים, תוך שהדגיש כי מילא הזכות שמטרת השבות בוילה ביום 23.8.2023 הייתה אירוח. לבסוף, נקבע כי אין פגם ב"כללי האבע" שנקבעו ממנה עירור "הבקשת עצית להחלטות קודמות שניתנו".

על פסק דין זה נסובה הבקשת שלפני.

9. הבקשת שלפני ממוקדת למעשה ב"כללי האבע" שהתויה בית המשפט לעניינים מקומיים במסגרת החלטתו בבקשת לפי פקודת ביזון בית משפט.

10. במהותו של עניין, מתייעוני המבוקש נלמד כי הוא אינו מושג על תוקף הצו להפסקת השימוש או על קביעת הערכאות הקדמות כי הפר אותו. לטענות, "כללי האבע" לבודם מצדיקים מתן רשות ערעור, ממשם מעוררים שתי סוגיות עקרוניות. ראשית, ניתן להסביר מקריםין לתקופה הקצרה שלושה חודשים בלבד לחזור מייעודם למגורים, וכפועל יוצא, מבלתי להפר את הצו. נומך, כי סוגיה זו דורשת הכרעה נוכח אי-האחדות שיש במענה הנינתן לה כוון על ידי ועדות מקומיות וערכאות שיפוטיות, כעולה גם מההחלטה בבקשת עיכוב הביצוע בעניינו של המבוקש. שנית, ניתן כי יש להורות על ביטול כללי האבע אשר מחייבים בדיעד את האיסור הכלול בצו ומחייבים אותו על המבוקש רטוראקטיבית. על רקע האמור, עוד טוען כי נגרם למבוקש עיוות דין ואי-צדק מהותי המקיים עילה להטעות בית משפט זה.

11. מנגד, המשפט טענה, בין היתר, כי החלטת בית המשפט לעניינים מקומיים בעינה עומדת גם ללא "כללי האבע". כן ציינה, כי הכללים הווינו נוכח התרשומות בבית המשפט כי "ה המבקש עווה ככל שלא ידו כדי להתחמק מהצוו", אולם הבהירה כי למורת זאת, לעומת זאת, לא היה מקום לקביעתם. בפרט, משאצו להפסקת השימוש קובע בברור כי על המבקש להשמש בוילות למגורים בלבד. מילא, הדגישה כי "לא תעמוד עלימוש צו ביזון בית משפט, אלא תפנה לאכוף את הצו המשפטי באמצעות אחרים" המתאים יותר לאכיפת קיום הצו. משכך, נטען כי בקשה רשות העreauור תיאורטית.

בנוסף, נטען כי הסוגיות שהעליה המבקש אין עקרוניות ואין מצדיקות מתן רשות ערעור. ביחס לסוגיה הראשונה בדבר השכרת הוילות לשך תקופה הקצורה שלושה חודשים, נטען, בין היתר, כי בכלל השאלה מה הופרך זמן השכירה החורג מייעוד למטרות מעסיקה ועתודות מקומיות רחבי הארץ, הופועלות למגורה בכך, כי תופעת ההשכרה של בתים למגורים אינה שאלת משפטית עקרונית אלא שאלת פשוטה המוכרעת באופן פרטני. כן נטען, כי אמצעיהן ונסיבות המקרים שmaguiim לפתחן. המשפט עוד טענה כי הסוגיה השנייה – הוספת "כללי האבע", אינה מתעוררת מאחר שההחלטה בבקשתה לפיקודת ביזון בית כללים אלה, כמפורט לעיל. על רקע האמור, בין היתר, הודגש גם כי לא נגרם לבקשת 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 הפרטני של המבקש, או במקרים בהם עולה חשש כי נגרם לו אי-צדק מהותי או עיוות דין (רע"פ 2731/23 מרכה נ' מדינת ישראל, פסקה 6 (30.4.2023); רע"פ 1530/23 רגב נ' מדינת ישראל, פסקה 6 (15.3.2023)). הבקשה שלפני אינה באה בגדר במקרים חריגים אלה.

ה המבקש למעשה אינו חולק עוד על כך שחל בעניינו צו האוסר עליו לעשות שימוש בוילות למטרות מלונות. הוא גם אינו חולק על קביעות הערכאות הקודמות כי הפר צו זה. כעולה מהחלטות הערכאות קמא, "כללי האבע" שקבע בית המשפט לעניינים מקומיים אינם אלא "אינדיקציה" ל刻苦ם עתידיים. בנסיבות האמור, משהבירה המשפט את עמדתה ביחס לכללים אלה, וכן הודיעה כי "לא תעמוד על שימוש צו ביזון בית משפט [...]" – דומה כי מילא ניטל עוקצה של הבקשה שלפני. כמו כן, הקביעות בעניינו של המבקש אין עקרוניות, אלא תחומות היבט לעניינו הקונקרטי. משכך, אין בהן כדי להקים עילה להתערבות בית משפט זה בראוי ההלכה הנוהגת.

.13. הבקשה נדחתת אפוא.

ניתנה היום, א' בסיוון תשפ"ג (21.5.2023).