



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

עפמ"ק 38350-06-22 אבידן ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון מצפה רמון

בפני כבוד השופט אלון אינפלד

מעוררים

1. רועי אבידן
  2. גלית אבידן
  3. אורן זונה
  4. לילני זונה
  5. אהרון ברייר
  6. ציונה בייר
- כולם ע"י ב"כ עו"ד יקיר שקרצי

נגד

משיבה

ועדה מקומית לתכנון מצפה רמון  
ע"י ב"כ עו"ד ליזה פודגייצקי

### החלטה

- 1 לפני ערעור על החלטת בית משפט השלום בבאר שבע (כב' השופטת זהר דולב להמן) מיום 17.5.22,  
2 בה דחה את בקשות המערערים לבטל צווי הפסקה שיפוטיים (בדיון מאוחד בתיקים בב"נ 22036-  
3 10-21, 22027-10-21, 22008-10-21 ו- 22045-10-21).
- 4
- 5 עסקינן בארבעה צווי הפסקה שיפוטיים, לפי סעיף 236 לחוק התכנון והבניה, שניתנו ביחס לארבעה  
6 מגרשים, עליהם בנויות וילות פרטיות במצפה רמון. הוועדה המקומית ביקשה צוים לאסור עבודות  
7 במקום וכן צוים לאסור הפעלת יחידות נופש בניגוד לתוכניות ולהיתרים. המדובר בוילות  
8 המושכרות, לעיתים או בדרך כלל, לימים ספורים בכל פעם. בקשת הוועדה המקומית ייחסה לבעלי  
9 המקרקעין הפעלה של יחידות נופש, וטענה כי פעילות זו אינה מותרת על פי התוכניות החלות  
10 במקום. שכן, לפי התכניות, המקרקעין מיועדים למגורים, בלבד.
- 11
- 12 הוגשו בקשות לבטל את צווי ההפסקה. לגבי חלק מהווילות נטען כי אין מדובר בהפעלה עקבית של  
13 יחידות נופש, וביחס לכל הווילות נטען כי מדובר בשימוש מותר. הטענה המשפטית של המערערים  
14 היא כי מדובר בהשכרה למטרות מגורים, אמנם לטווח קצר של ימים בודדים, אולם גם השכרה כזו  
15 היא למטרות מגורים. לפיכך, לפי הטענה, אין מדובר בשימוש חורג במקרקעין.
- 16
- 17 בית משפט השלום דחה את הטענה המשפטית. נקבע כי השימוש בבתיים להשכרה לימים בודדים  
18 בכל פעם, היא למעשה הפעלה כיחידות נופש. נקבע, כי שימוש במקרקעין כיחידות נופש לא עולה  
19 בקנה אחד עם ייעוד המקרקעין למגורים כפי שנקבע בתוכניות ובהיתרים ולפיכך, מדובר בשימוש



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

### עפמ"ק 22-06-38350 אבידן ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון מצפה רמון

1 חורג, הפוגע באופי האזור ובצביון המקרקעין. כן נדחו טענות נילוות של המערערים בדבר שיהוי,  
2 התעמרות או אכיפה בררנית. הצו הושאר על כנו, ומכאן הערעור.

3  
4 נפתח בהבאת הנקודות המרכזיות מתוך החלטת בית משפט השלום, העובדות שנקבעו בה וההנמקה  
5 המשפטית. לאחר מכן, נבחן את טענות הערעור והתשובה על מנת להכריע בערעור.

#### החלטת בית משפט השלום

8 1. בית משפט השלום פתח את החלטתו בתיאור המקרקעין עליהם מדובר. לשם הקיצור

9 אעשה שימוש כאן בכינויים המסחריים בהם השתמש בית משפט השלום בתיאור  
10 המקרקעין השונים. וכך תוארו המקרקעין בהחלטת בית משפט השלום:

11 "תיק בב"נ 21-10-22036 - מקרקעין ברחוב האירוס 10, הידועים כגוש 39871, חלקה  
12 20, מגרש 161, השייכים למשיבים 1 ו-2, בשטח של כ-280 מ"ר, ומכונים "וילה קדם"  
13 (להלן: **וילה קדם**). וילה קדם כוללת 5 חדרי שינה, בריכת שחיה, ג'קוזי ספא, מטבח  
14 חיצוני, סאונה, סככה אחורית, מחסן ומתקני אירוח נוספים;

15 תיק בב"נ 21-10-22027 - מקרקעין ברחוב נחל רעים 7, הידועים כגוש 39879, חלקה  
16 15, מגרש 413א, השייכים למשיבים 3 ו-4, בשטח של כ-265 מ"ר והמכונים "תהילת  
17 המדבר" (להלן: **תהילת המדבר**). תהילת המדבר כוללת 5 חדרי שינה, 3 חדרי רחצה  
18 עם מקלחת, בריכת שחיה ומתקני אירוח נוספים;

19 תיק בב"נ 21-10-22008 - מקרקעין ברחוב האירוס 8, הידועים כגוש 39871, חלקה 18,  
20 מגרש 158, השייכים למשיבים 5 ו-6, בשטח של כ-270 מ"ר והמכונים "אחוזת המלכה"  
21 (להלן: **אחוזת המלכה**). אחוזת המלכה כוללת 5 חדרי שינה, 3 חדרי רחצה, 4 חדרי  
22 שירותים, בריכת שחיה, ג'קוזי ספא, מטבח מאובזר, פינת ישיבה בחצר, פינת מנגל,  
23 כדורגל שולחן, הוקי שולחן וכיוב';

24 תיק בב"נ 21-10-22045 - מקרקעין ברחוב נחל ניצנה 28, הידועים כגוש 39601, חלקה  
25 8, מגרש 163, השייכים אף הם למשיבים 5 ו-6, עליהם בנוי מבנה בגודל של כ-151 מ"ר,  
26 אשר פוצל לשניים, החלק בגודל של כ-80 מ"ר מכונה "לבנה במדבר" (להלן: **לבנה  
27 במדבר**). ב-לבנה במדבר 2 יחידות אירוח, הכוללות מטבחון, ג'קוזי, פינת ישיבה  
28 ומתקני אירוח נוספים"  
29 (ההדגשות במקור – א"א)

30 2. בבית משפט השלום צורפו כמשיבים גם שכנים של אחת הוילות, שהתלוננו על הפגיעה  
31 באיכות חייהם על ידי שוכרי הוילות, אך הצדדים בערעור לא ביקשו לצרפם כאן. אעיר  
32 מיד, כי יתכן ששגיתי כשלא הוריתי על צירוף משיבים שנכחו בערכאה הראשונה, אך דומני  
33 שנוכח התוצאה המפורטת בהמשך, לא נגרם בכך נזק.



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

### עפמ"ק 22-06-38350 אבידן ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון מצפה רמון

3. הובהר כי הבקשות המקוריות להוצאת הצווים נתמכו בתצהירי המפקחת רעות, וכן בתכניות החלות על המקרקעין השונים, שאינם כולם באותה שכונה. כן הוגשו היתרי בניה, פרסומים הקשורים לווילות השונות ותמונות. מעבר לכך הסתמכה הוועדה גם על מכתבים של הוועדה לבעלי הווילות שנושאים הוא "הזמנה להיכלל במסלול הסדרה לעוסקים באירוח ביתי באזור מגורים". בשלב ראשון לא ביקשו ב"כ המערערים לחקור את המפקחת. אולם, לאחר החלפת הייצוג, התבקש לקבוע מועד דיון לחקירתה והיא נחקרה בסופו של דבר. בית משפט השלום העיר, בדרך אגב, כי לפי הפסיקה כלל לא ברור אם יש חובה לאפשר את חקירת המפקחת בהליכים מסוג זה. יאמר מיד כי הצדדים לא פתחו חזית בשאלה זו בערכאת הערעור.
4. כאמור, בית המשפט הגיע למסקנה לפיה "השכרת המקרקעין לתקופות קצרות, לצורכי נופש, חופשה וקיט של שוכרים מזדמנים, היא שימוש במקרקעין כיחידות נופש, המנוגד לתוכניות, המייעדות את המקרקעין למגורים בלבד".
5. בית המשפט הסביר כי צווי הפסקה שיפוטיים הם אחד הכלים של הרשות לאכוף את דיני המקרקעין. יחד עם זאת הוסבר כי המטרה של צווי הפסקה שיפוטיים אינה להשית סנקציה עונשית, אלא למנוע המשך ביצוע עבירות והפקת רווח כלכלי מהן.
6. בית משפט השלום נדרש לעדויות וקבע ממצאים שבעובדה. בערעור, לא חלק ב"כ המערערים על המסכת העובדתית המרכזית כפי שבית המשפט קבע אותה, אלא טען כי אין במסכת זו משום "ראיות לכאורה" לשימוש אסור. זאת, כאשר טענתו העיקרית היא שהשימוש הנטען, אשר בעיקרו של דבר מוסכם שהוא נעשה, אינו שימוש אסור. בדיון בערעור הובהר שיש כמה נקודות מחלוקת קטנות, אך התמונה הכללית מוסכמת. בנסיבות אלה לא אכנס לפירוט הראיות ע"י בית המשפט, ולמצאי המהימנות ביחס לעדים השונים, אלא בקצרה ממש, ואגש ישר למסקנות בית המשפט תוך התייחסות לראיות בעיקר בהקשר למשמעותן המשפטית. אגב כך, לפי הצורך, אבחן טענות נקודתיות לשגיאות עובדתיות.
7. בית המשפט השלום סקר באריכות את העדויות והתייחס לענייני מהימנות ותוכן. בין השאר, הובאו ציטוטים לא מעטים מאתרים מסחריים בהם מפורסמים הווילות כיחידות נופש. סיכומו של דבר, לאחר בחינת הראיות הגיע בית המשפט למסקנה לפיה:
- "לאחר שעיינתי בתמונות ובמסמכים שבתיק, לרבות הבקשות להוצאת הצווים, הבקשות לביטולם, תגובות המבקשת ומשיבים 7 ו-8, ולאחר ששמעתי את העדים וב"כ הצדדים בדיונים ביום 11.11.21 וביום 17.1.22, לאור התרשמותי מעדות המפקחת, אשר הותירה בי רושם מהימן, האמור בתצהירה על נספחיהם, לאור עדות משיבים 7 ו-8 שגם הם הותירו בי רושם מהימן, כאשר לכל אלו מצטרפות התמונות, הפרסומים באתרי האינטרנט והראיות הנוספות שפורטו לעיל, לרבות גרסאות משיבים 1, 3 ו-5 עצמם - מצאתי שקיימות ראיות לכאורה, ואף למעלה



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

עפמ"ק 22-06-38350 אבידן ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון מצפה רמון

1 מכך, כי משיבים 1-6 ביצעו עבודות אסורות במקרקעין וכי הם עושים שימוש  
2 אסור במקרקעין ומנהלים בהם עסקים של השכרת יחידות נופש לצורכי חופשה  
3 וקיט של שוכרים מזדמנים, לתקופות קצובות, בניגוד לתכניות החלות על  
4 המקרקעין ובניגוד להיתרים. משיבים 1 ו-2 כלל לא מתגוררים במצפה רמון, הגם  
5 שלעיתים הם שוהים שם. משיבים 3 ו-4 מתגוררים לעיתים בתהילת המדבר  
6 ומשיבים 5 ו-6 מתגוררים בחלק מלבנה במדבר ולעיתים אף שוהים באחוות המלכה  
7 - אולם לא די באלו כדי לשנות המסקנה הברורה העולה מהראיות לכאורה היא כי  
8 וילה קדם, תהילת המדבר, אחוות המלכה ולבנה במדבר הן יחידות נופש להשכרה  
9 לצורכי חופשה וקיט של שוכרים מזדמנים.

10 יש לדחות טענת משיבים 1-6 כי הפרסום באתרים הוא על פי שבלונה ומבלי שיש  
11 להם שליטה על תוכנו. יש לדחות טענות משיבים 1-6 כי אין שוני בין השכרת  
12 המקרקעין באופן בו הם משכירים לבין השכרת בתים ודירות בכלל, ובמסגרת  
13 Airbnb בפרט. מהראיות עולה כי משיבים 1-6 עושים שימוש עסקי במקרקעין.  
14 בשולי הדברים אציין כי לא ניתן להקיש מת"א 21876-01-20 חיימזון נ' אסולין  
15 ואח' לענייננו, שכן זו ניתנה בהליך בקשר לסכסוך שכנים.

16 מצאתי כי השימוש שעושים משיבים 1-6 במקרקעין בהשכרתם כיחידות נופש,  
17 לצורכי חופשה וקיט של שוכרים מזדמנים לתקופות קצובות וקצרות, לא עולה  
18 בקנה אחד עם ייעוד המקרקעין למגורים, כפי שנקבע בתוכניות ובהתאם  
19 להיתרים שניתנו לבניית וילה קדם, תהילת המדבר, אחוות המלכה ולבנה  
20 במדבר.

(ההדגשות במקור – א"א)

21  
22 8. לעניין השאלה המשפטית קבע בית המשפט, כאמור, שיש הבחנה משמעותית בין שימוש  
23 במקרקעין כ"בית מגורים" לבין שימוש במקרקעין כ"יחידת אירוח לצרכי נופש" או  
24 "יחידת נופש". בית המשפט ציטט פסיקה העומדת על ההבחנה שבין שימוש מיוחד לצורך  
25 בילוי חופשות ובין השימוש הרגיל בדירת מגורים. בין השאר ציטט בית המשפט מתוך  
26 עע"ם 2273/03 אי התכלת שותפות כללית נ' החברה להגנת הטבע (7.12.06), ועע"ם  
27 8411/07 מעוז דניאל בע"מ נ' אדם טבע ודין "אגודה ישראלית להגנת הסביבה" (28.1.10).

### טענות המערערים

28  
29  
30 9. במישור העובדתי נטען בערעור כי השימוש העיקרי של משפחות המערערים בוילות  
31 המדוברות הוא למגורי המשפחות. נטען כי ביתר הזמן, כ- 20% מהזמן, הדירות מושכרות  
32 לתקופה קצרה בהסדר העסקי המכונה "sublet" וזאת באמצעות הפלטפורמה Airbnb.  
33 כאמור, התקיפה העיקרית של ב"כ המערערים נוגעת לשאלה המשפטית, אם השכרות מסוג  
34 זה מהוות השכרה למגורים.



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

### עפמ"ק 22-06-38350 אבידן ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון מצפה רמון

- 1
- 2 10. ב"כ המערערים פתח את הטיעון המשפטי בכתב, בטענה לפיה אין פוגעים בקניינו של אדם
- 3 אלא על פי חוק, כמעוגן בסעיף 3 לחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו. לשיטתו, לא די
- 4 במדיניות של הרשות הרוצה למנוע השכרות לטווח קצר. הרשות אינה רשאית למנוע מבעל
- 5 הנכס לעשות בנכסו כרצונו וכהבנתו אלא באמצעות חוק מפורש, ולטענתו אין חוק המאפשר
- 6 זאת.
- 7 11. טענת ב"כ המערערים כי העמדה המשפטית של הוועדה המקומית לתכנון ובניה במצפה
- 8 רמון היא עמדה חריגה, אשר רוב רשויות האכיפה אינן שותפות לה. ב"כ המערערים הצביע
- 9 על עמדה "מפורשת" של עיריית תל אביב, שאין החוק היום מקנה כלים להתמודד עם
- 10 תופעת Airbnb. המקור לטענתו זו הוא בפסק הדין של בית המשפט המחוזי בתל אביב
- 11 בעת"מ 51936-07-19 **דב קנול נ' עיריית תל אביב** (11.8.20). שם, נדחתה עתירה נגד
- 12 העירייה על כך שאינה אוכפת את הדין נגד משכירי דירות לתקופות קצרות. אמנם אין שם
- 13 הכרעה ישירה בשאלה המשפטית שלפנינו, אולם אוזכרה עמדת העירייה לפיה אין לה
- 14 סמכות לאכוף את הדין בנושא של השכרת דירות לטווח קצר במצב המשפטי הקיים. בין
- 15 השאר, נטען על ידי המשיבה דהתם שבהעדר הגדרה ברורה של השכרה לטווח הקצר
- 16 המוציאה דירת מגורים משימוש כמגורים, לא ניתן בפועל לאכוף את הדין.
- 17 12. כן הצביע ב"כ המערערים, על נייר עמדה של הייעוץ המשפטי בכנסת לפיו (לטענת ב"כ
- 18 המערערים) אין חוק המאפשר להתמודד עם התופעה הכלכלית ההולכת וגדלה וכי הכנסת
- 19 בוחנת אפשרות ל"אסדרת שוק ההשכרה לטווח קצר של דירות מגורים". מכאן למד ב"כ
- 20 המערערים, שאין היום חוק המסדיר העניין. ב"כ המערערים הצביע גם על מאמר אקדמי,
- 21 שיאוזכר בהמשך.
- 22 13. ב"כ המערערים שם דגש על כך שאין כל הוראת חוק מפורשת, או כל הסתייגות מפורשת
- 23 בתכניות התכנון ובניה, מהשכרת דירות מגורים לתקופות קצרות מאוד. בהקשר זה, ביקש
- 24 להקיש מצו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי תשע"ג – 2013) לפיו נדרש רישיון עסק לשם
- 25 "השכרת יחידות אירוח למטרות נופש, המלווה במתן שרותים לשוכרים, כשמספר יחידות
- 26 הארוח המיועדות להשכרה עולה על ארבע". מכאן, מסיק ב"כ המערערים כי השכרת יחידה
- 27 בשלמותה, אף למטרות נופש, אינה חורגת משימוש למגורים. בטיעון על פה הדגיש ב"כ
- 28 המערערים כי מדובר אכן בבית מגורים רגיל, מבחינה זו שהוא אינו מחולק ויש בו מטבח
- 29 אחד. המערערים לא נתנו שירותים נוספים לשוכרים מעבר לעצם השכרת הדירה.
- 30 14. בהקשר זה הזכיר ב"כ המערערים, כי לטענת המערערים המדובר בבתים שהם בשימוש
- 31 המערערים עצמם במשך רוב השנה. רק במיעוט הזמן מושכרים הבתים לאחרים. לכן, קשה
- 32 לראות את השימוש בבתים אלה כשימוש החורג מיעוד המגורים. לעניין זה נטען כי הדין
- 33 צריך להיות שווה לדירה בבניין ולווילה עם בריכה, כאן וכאן, השכרה למגורים לטווח קצר,



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

### עפמ"ק 22-06-38350 אבידן ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון מצפה רמון

- 1 מותרת. לשיטתו, כפי שהסביר בטיעון על פה, אין סייג בהשכרת הבית כל עוד שמוכן כי  
2 "מדובר בלינה. בסופו של יום מישוהו הולך לישון בבית, בין אם הוא בעל הזכויות או בין  
3 אם הוא השוכר", כלשונו. ב"כ המערערים סבור שבכך מתקיים ייעוד הקרקע למגורים.  
4 15. עוד טוען ב"כ המערערים כי שגה בית משפט קמא, בהסתכמו על פרשת **אי התכלת** ועל  
5 הלכת **מעוז דניאל**. שכן, הלכות אלו דנו במציאות אחרת, שימוש למגורי קבע בדירות  
6 שייעודם נופש. אולם, שאלת ההשכרה לטווחים קצרים של דירות מגורים כלל לא נדונה  
7 באותם פסקי דין. הרי ההשכרה כשלעצמה אינה משנה את הייעוד, ואין סיבה לומר כי  
8 העובדה שההשכרה היא לטווח קצר, מהווה חריגה מהייעוד למגורים.  
9
- 10 16. ב"כ המערערים אישר שקיימת פסיקה העולה בקנה אחד עם טענת הוועדה המקומית.  
11 אולם, לדבריו, המדובר בשני פסקי דין של מותב אחד בבית משפט השלום בצפת, אשר  
12 אינו משמש כערכאה מחייבת או מנחה ומכל מקום מדובר בנסיבות שונות (בב"נ 44607-  
13 04-18 **וועדה מקומית לתכנון ובניה צפת נ' סרור** (21.11.18) ובב"נ 69090-01-18 **וועדה**  
14 **מקומית לתכנון ובניה צפת נ' גולדברגר** (16.7.18)).  
15 17. עוד נטען, כי עצם קיומה של אי בהירות משפטית שומטת את הקרקע תחת האפשרות  
16 להעמיד לדין פלילי בגין מעשי המערערים. בהעדר אפשרות להעמיד לדין, הרי שאין "ראיות  
17 לכאורה" לעבירה וממילא אין מקום לצו שיפוטי. בהקשר זה הדגיש ב"כ המערערים כי  
18 העובדה שטרם הוגש כתב אישום נגד המערערים מלמדת שגם הוועדה המקומית לתכנון  
19 ובניה אינה סבורה שיש בידה להוכיח שבוצעה עבירה.  
20 18. ביחס להסתמכות בית המשפט על הפרסומים המסחריים של הבתים להשכרה, טען ב"כ  
21 המערערים כי אין בהם ראייה. אמנם מדובר באתרים המפרסמים בעיקר אתרי נופש  
22 וחופש. אולם כאשר המטרה היא השכרה לתקופות קצרות, אין פלטפורמה הולמת אחרת  
23 לפרסום. השימוש בפלטפורמות אלה מצריך את הצגת הדירות להשכרה למגורים לטווח  
24 קצר באופן דומה למכירת חופשות. אולם התוכן של העסקאות עצמן הוא אחר והמערערים  
25 אף פנו אל אתרי הפרסום בבקשה לחדד כי מדובר בהשכרה קצרת טווח ולא במתן שירותי  
26 נופש.  
27 19. ב"כ המערערים אף אינו רואה ראייה לחובת המערערים בעובדה שניתנו לבתים המושכרים  
28 שמות "קדם", "תהילה במדבר", "אחוזת המלכה" ו-"לבנה במדבר". לטענתו יש הנותנים  
29 שמות לבתי מגורים, אף כאשר בתים אלה אינם משמשים לנופש.  
30 20. כאמור, בהודעת הערעור התייחס ב"כ המערערים לנקודות שונות בפרוטוקול וביקש  
31 להצביע על שגיאות במסקנות העובדתיות של בית המשפט. בטיעון על פה, ביקש ב"כ  
32 המערערים להתמקד בשאלה המשפטית ולא חזר על טענותיו בהקשר זה.  
33



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

עפמ"ק 22-06-38350 אבידן ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון מצפה רמון

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32

### טענות המשיבה :

21. המשיבה עמדה על טענתה כי מדובר על שימוש בניגוד לתכנית, ולפיכך מדובר בשימוש חורג. בתשובה ציטטה את הכלל הידוע לפיו "על התכנית להתיר במפורש שימוש מסוים כדי שזה יהיה מותר. כל שאינו מותר מפורשות – אסור" (כניסוחו של השופט ריבלין בע"א 1216/98 אבוטבול נ' ועדת ערר מחוז מרכז פ"ד נה(5) 114 (2001). בהעדר מחלוקת כי ייעוד הקרקע הוא "בית מגורים", כל שימוש אחר במקום – אסור.

22. המשיבה מטעימה כי הוכח בבית המשפט שלמעשה המערערים משתמשים בווילות לשם "אירוח למטרת נופש ורווח", וכי זהו שימוש חורג. לשיטתה, אין דרך לפרש את המושג "מגורים" באופן שיכלול גם אירוח, מלונאות, או תיירות. בפועל מדובר באורחים המגיעים למקום באופן חד פעמי, ואין הם באים לגור במקום, לא לטווח ארוך ולא לטווח קצר.

23. המשיבה סבורה כי התקדימים עליהם הסתמך בית המשפט, פרשת **אי התכלת** והלכת **מעוז דניאל**, נוגעים ישירות לענייננו. פסקי דין אלה שללו הטענות לזיהוי מגורים עם נופש, בפסיקתם כי דירות שנבנו בייעוד של נופש, לא יכולים לשמש דירות מגורים. המשיבה הפנתה לפסיקה נוספת, ישירה יותר, הן של בית משפט השלום בצפת בב"נ 50216-04-18 **גיל אלימלך נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה צפת** (15.3.19) ופסקי דין נוספים בצפת, והן של המפקחת על רישום מקרקעין בתל אביב (כב' המפקחת יעל ענתבי-שרון) בתיק 993/17 **נציגות הבית המשותף מרח' חברון 12 נ' דריי** (10.10.18) אשר פרשה המונח "שימוש למגורים" כמתייחס לשימוש קבוע, שארכו לפחות כמה חודשים, ולא השכרה למספר ימים.

24. בדיון הפרונטלי נשאלה ב"כ המשיבה על קו הגבול, בין השכרה לגיטימית למגורים לזמן קצר יחסית לבין השכרה כדירת אירוח לנופש. כן נשאלה, אם מדובר בעניין של הגדרה או שמא יש רשימת קריטריונים מסייעים להבחנה. ב"כ המשיבה לא הייתה מוכנה לנקוט במספרים מדויקים, כמה חודשים יחשבו למגורים. אולם, לדבריה יש אינדיקציות אחרות המלמדות על מגורים, כגון רישום ילדים למוסדות חינוך, יציאה מהמושכר בבוקר לעבודה או לפעילות יומית בעלת אופי קבוע אחר, רישום לחוגים במקום ועוד.

25. לשאלת בית המשפט אם לשיטת המשיבה, אסורה גם השכרת דירות לימים ספורים למטרות שאינן נופש, כגון למשפחות חולים סמוך לבית חולים כדי שיוכלו לסעוד את יקיריהם. ב"כ המשיבה טענה כי אין הדבר דומה לדירות נופש גדולות כמו של המערערים, היכולים להכיל 15 איש, העושים מסיבות בריכה רועשות, או מסיבות רווקות, ולשיטתה כל מקרה צריך להבחן לגופו. ב"כ המשיבה אישרה כי גם השכרה של דירה רגילת ב"סאבלט", למי שבא לחופש, היא אסורה. אולם, סביר להניח כי עבירה כזו לא תאוּכף פשוט משום שלא תתגלה, שהרי מספר הפקחים הוא מאוד מועט, ואי אפשר לעקוב.



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

### עפמ"ק 22-06-38350 אבידן ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון מצפה רמון

26. המשיבה גם הטעימה, בתשובתה בכתב, כי מטעמים של מדיניות שיפוטית יש להכיר באינטרס של מי שבחר להתיישב במקום מגורים שקט, כגון מצפה רמון, לכך ששכניו לנכס באזור המגורים, ישתמשו אף הם בנכסיהם למטרה המוגדרת בתכנית - מגורים, ולא למטרות נופש, באופן העלול לגרום למטרד. מכאן, שיש להכיר במדיניות האכיפה בהקשר זה, כמדיניות לגיטימית, השואפת להשיג את מטרות החקיקה.
27. המשיבה הטעימה בהקשר זה כי עצם קיומן של תלונות שכנים, אשר חלקם היו משיבים בתיק בערכאה הראשונה, מלמד כי יש עניין לקיים האכיפה בהקשר זה. בטיעון על פה אף הוסבר כי למעשה התיקים דגן משמשים לרשות מעין "Test case", וכי "ארבעת התיקים האלה הם הכי מפריעים והכי מרעישים והכי מובהקים לאירוח למטרת נופש ולכן אנו התחלנו בתיקים האלה".
28. המשיבה מדגישה שקיימת נורמה האוסרת על שימוש בדירת מגורים למטרות נופש, והיא התכנית החלה על המקרקעין. לשיטתה, כל טענה משפטית אחרת אינה אלא בבחינת "לוליינות משפטית".
29. בהקשר זה, המשיבה ביקשה לדחות את הטענה החוקתית לפיה עמדתה פוגעת בזכות הקניין של המערערים. לשיטתה, המערערים מפיקים רווח מביצוע עבירות, ואין כל סיבה להתחשב בהפסדים שיגרמו להם מכך שלא ימשיכו לבצע עבירות.
30. המשיבה עמדה על טענתה לפיה עמדה בנטל ההוכחה הנדרש ויש ראיות לכאורה לביצוע עבירה. זאת, בהתאם לראיות ולעדויות כפי שפורט בהחלטת בית משפט השלום.
31. לעניין עמדת עיריית תל אביב, כפי שהדבר בא לידי ביטוי בפרשת **קנול**, ענתה המשיבה בשני מישורים. ראשית, עמדתה של רשות אחרת, עם כל הכבוד, אינה מחייבת אותה. שנית, בפועל ניסוח תכנית המתאר הרלוונטית בתל אביב היה אחר, וניתן היה להוסיף מלונאות כיעוד מותר. דבר, שהיה בו להשפיע על מדיניות האכיפה של עיריית תל אביב.
32. המשיבה גם התייחסה לטענת השיהוי אשר עלתה בבית משפט השלום, לפיה המשיבה אפשרה למערערים לפעול כפי שפעלו במשך תקופה ארוכה. זאת, למרות שהיה ידוע להם על הפעילות, שהרי המערערים קבלו מכתבים עם הצעה לבוא ולהסדיר הפעילות. המשיבה טענה שאין בשיהוי לעצמו כדי להעניק זכות להמשיך לבצע הפעולה האסורה, ואין בו כדי למנוע את תחילת האכיפה. שכן, האינטרס הציבורי כאן גובר.
33. מעבר לכך טענה, כי ניתן למערערים זמן הסדרה, בו ניתן היה לבקש היתר לשימוש חורג, או להפסיק את הפעילות ללא פעולות אכיפה. יתרה מכך, אף קוימו ישיבות עם בעלי עסקים דומים, אליהן הוזמנו גם המערערים, אך הם לא התייצבו. נטען כי מצב בו המערערים מפרים החוק בריש גלי הוא בלתי נסבל, ויש למנוע זאת.
34. בדיון, הוסיפה ב"כ המשיבה וציינה כי באחת השכונות במצפה רמון יש תכנית שמאפשרת הוספת שני צימרים לבית המגורים. הועדה המקומית מעודדת תיירות, במקום שהדבר





## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

### עפמ"ק 22-06-38350 אבידן ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון מצפה רמון

- 1 מותר. יתרה מכך, ניתן לבקש שימוש חורג גם בשכונה אחרת, הבקשה תעלה לדיון, ויישמעו  
2 התנגדויות שכנים. היו מקרים שאושרו למרות התנגדויות שכנים, אך רק לאחר שנבדקו  
3 ההתנגדויות ונמצאו לא רלוונטיות. דא עקא, שהמערערים דן לא הגישו כל בקשה לשימוש  
4 חורג (עד יום הדיון).
- 5 35. לעניין ההיקש שלמד ב"כ המערערים מנוסח צו רישוי עסקים – טענה המשיבה כי אין כל  
6 רלוונטיות לצו זה, באשר צו ההפסקה לא התבקש עקב הפעלת עסק ללא רישיון.
- 7 36. בטיעון על פה, דחתה ב"כ המשיבה את טענת ב"כ המערערים לפיה המערערים גרים  
8 בנכסיהם במשך רוב הזמן, ולדבריה הוכח בבית משפט קמא שהטענה אינה נכונה לגבי כל  
9 המערערים.
- 10 37. המשיבה ביקשה לדחות את הערעור מטעם נוסף והוא שהמערערים המשיכו לעשות שימוש  
11 אסור בדירות גם לאחר החלטת בית משפט קמא. יאמר מיד שתמהתי עד מאוד על נימוק  
12 זה, הרי אין הערעור עוסק בשאלת עיכוב ביצוע, בו המחוקק קבע שיש לשקול גם שיקולים  
13 מסוג זה. המדובר בערעור לגופו של עניין, וטענה מסוג זה אינה רלוונטית, מה גם שכלל לא  
14 הוכחה, ומובהר מיד שלא אדרש לטענה.

15

16

#### דיון

- 17 38. לאחר עיון בטענות המערערים, לא מצאתי שיש בהן כדי לשכנע. במישור המשפטי ברי לי  
18 שפסק דינו של בית משפט השלום נכון, אין זה מסוג המקרים בהם יש להתערב בממצאים  
19 עובדתיים, וממילא מתחייבת דחיית הערעור. מכיוון שפסק דינו של בית משפט השלום  
20 נכון, ומנומק בטוב טעם ודעת, ניתן היה לדחות הערעור ולהפנות להנמקה שם. אולם,  
21 בהעדר תחולה לתקנה 148(ב) לתקנות סדר הדין האזרחי, דומה כי חלה על בית משפט זה  
22 חובת הנמקה עצמאית.

23

24

#### **שימוש למגורים - עובדות**

- 25 39. אין מחלוקת שייעוד המקרקעין, בכל ארבעת הווילות, הוא למגורים.
- 26 40. בית משפט השלום קבע ממצאים עובדתיים לגבי השימוש בפועל, כאשר ממצאים אלה  
27 מיוסדים חלקית על ממצאי מהימנות. אמנם, ב"כ המערער חלק על הממצאים בחצי פה,  
28 אך לא הצביע על שגיאות ממשיות בפסק הדין, בוודאי לא כאלה שיש בהן כדי להביא  
29 להתערבות ערכאות הערעור בממצאים. אלה עיקרי הממצאים:
- 30 א. לעניין **וילה קדם** – גרסתו של המערער 1 לשימוש במקום עבור המשפחה במשך 80%  
31 מהזמן - נדחתה כבלתי מהימנה. זאת, נוכח סתירות פנימיות ואי יכולת להסביר את  
32 ראיות המשיבה במרכזן פרסומות ל"חופשה" הכוללת מחיר ללילה "בהזמנת שתי  
33 לילות" ותשלום ארנונה בתעריף לבית הארחה. נמצא כי בני הזוג מתגוררים ברחובות,



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

### עפמ"ק 22-06-38350 אבידן ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון מצפה רמון

- 1 ושם מרכז חייהם המתבטא במספר אינדיקציות, החל מכתובת רשמית, דרך מקום  
2 לימודי הילדים וכלה ברוב זמן שהייה. נקבע, כי בוילה בניה בלתי חוקית, וכי המקום  
3 משמש רוב זמנו להשכרה לטווח קצר, למטרות נופש.
- 4 ב. לעניין **תהילת המדבר** – צוין כי המשיבה 4 הודתה ביושר כי הווילה היא מקור הפרנסה  
5 שלה ושל המשיב 3. זאת, כאשר הוילה מושכרת לתקופות החל ממספר שעות ועד מספר  
6 חודשים, כאשר בני הזוג עוברים להתגורר לעת כזו אצל ילדיהם, ובפועל הווילה  
7 מושכרת כרבע מהזמן. הוילה מבוטחת כ"וילת אירוח", יש שלט "צימר" על הדלת  
8 והארנונה משולמת כבית הארחה.
- 9 ג. המשיב 5 העיד לעניין **לבנה במדבר** ולעניין **אחוזת המלכה**. במהלך עדותו טען כי  
10 מתגורר בשני המקומות לסירוגין, אך משכיר בשאר הזמן, כאשר אשתו, המשיבה 6,  
11 מטפלת בכך. המשיב 5 סירב להשיב לשאלה אם יש בגדי ילדים וציוד ללימודים בשני  
12 המקומות, וברי שדי בכך כדי לדחות גרסתו והסבריו לראיות. לעניין **אחוזת המלכה**,  
13 לא ידע להעריך איזה אחוז מהזמן הבית מושכר אך העריך שרוב הזמן אינו מוזכר.  
14 המשיב 5 אישר כי ההשכרות מתחילות מהשכרה לכמה ימים וטען כי זה עד כמה  
15 חודשים, אך לא הציג אף חוזה ארוך טווח. כן הודה המשיב 5 כי אחוזת המלכה  
16 מפורסמת כווילה לנופש באתרי חופשות. עוד הודה, כי הוא משלם ארנונה כבית  
17 הארחה. לעניין **לבנה במדבר** המשיב 5 הודה כי יש במקום 3 יחידות דיור, אשר שתיים  
18 מתוכן משמשות רק להשכרה, אלא אם הילדים מגיעים לביקור. אף כאן אישר כי  
19 הפרסומים באתרי נופש מתייחסים לוילה זו וכי משולמת ארנונה כבית הארחה.
- 20 41. עיקר טענות הערעור הן משפטיות, כאמור, וטענותיו של ב"כ המערערים במישור העבודתי  
21 נטענו בחצי פה. כך לדוגמה, טען כי אין בעצם מתן שם לוילה כדי ללמד כי מדובר למעשה  
22 בבית הארחה. בהקשר זה הפנה לספר "מגילת סאן מיקלה" העוסק בין השאר בבית מסוים  
23 המכונה "וילה סאן מיקלה". יאמר מיד כי ב"כ המערערים יכול היה להוסיף שמות בתים  
24 רבים בספרות, החל מ"נד'רפילד פארק" בפתיח של גאווה ודעה קדומה מאת גיין אוסטין  
25 וכלה ב"מחילה" של משפחת ויזלי מסדרת הארי פוטר מאת ג'יי קיי רולינג. אפילו במדינת  
26 ישראל ניתן למצוא, במציאות ולא בספרות, בתים אשר להם שמות, שאינם אלא בתי  
27 מגורים, כגון "בית התרמוטר" (בתל אביב, והיה גם אחד בירושלים), או "בית השופט"  
28 (בדרך חברון בירושלים). יש גם שמות הניתנים לפרויקטים לבנייה על ידי יזמים. אולם,  
29 המשיבה לא טענה מעולם כי עצם נתינת שמות מהווה ראיה ניצחת לכך שמדובר בעסק,  
30 מתן שם מהווה אינדיקציה בלבד. אין ספק ש**בישראל לרוב לא נהוג לתת שמות לבתי**  
31 **מגורים ואפילו לוילות, אך כן נהוג לתת שמות לבתי עסק. כך, שעצם מתן שם לבית מהווה**  
32 **אינדיקציה טובה, אף אם לא קונקלוסיבית, כי בבית עסק עסקינן.**
- 33 42. כך, גם **תשלום ארנונה כבית הארחה אינה ראיה ניצחת, אך היא מהווה ראיה משכנעת**  
34 **עד מאוד, שאין מדובר בבית מגורים אלא בית הארחה.** כמו גם קיומם של פרסומים באתרי



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

### עפמ"ק 22-06-38350 אבידן ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון מצפה רמון

1 נופש המפרסמים בית כאתר נופש, ניתנים להסבר ככל ראייה נסיבתית, אך בהעדר הסבר  
2 המשכנע אחרת, פרסום באתרי נופש מהווה ראייה טובה כי נעשה שימוש תכוף לנופש,  
3 ולא למגורים. גם לראיות אלה לא היה בפי הסנגור טענה משכנעת.  
4 43. על כל אלה יש להוסיף הראיות הישירות שהוזכרו בפסק הדין, לרבות ביקורי המפקחים  
5 בבתים אשר בהם נמצאו תיירים (אם כי באחד מהמקרים נמצאו בעלי הבית), תלויות  
6 השכנים, והודאתם החלקית של המערערים השונים, כאמור.  
7 44. נמצאנו למדים, שאין שגיאה עובדתית במסקנת בית משפט השלום.

8

9

#### הטענה המשפטית – נופש הוא סוג של מגורים

10 45. יאמר מיד כי טענת ב"כ המערערים כי יש חידוש משפטי בקביעת בית משפט השלום, וכי  
11 אין היא נסמכת על פסיקה כלל – נדחית. בית משפט השלום ביסס מסקנותיו היטב על  
12 פסיקתו המחייבת של בית המשפט העליון, בפרשנות האפשרית הסבירה היחידה לפסיקה  
13 זו. על יסוד הפסיקה הקיימת, בית משפט השלום לא יכול היה להגיע לכל מסקנה אחרת,  
14 ואין בה חידוש משפטי אלא יישום, חדש אך הכרחי, של הלכה ידועה.

15 46. כאמור, בית משפט השלום אזכר את פרשת אי התכלת ואת הלכת מעוז דניאל, במסגרתן  
16 קבע בית המשפט העליון כי השימוש בדירות שיעודן הוא "דירות נופש" לשם מגורים, הוא  
17 שימוש חורג. טענת ב"כ המערערים היא כי אין להסיק מכאן את המסקנה המשלימה,  
18 המתבקשת, ששימוש בדירות שיועדו למגורי קבע, על ידי השכרה קצרת טווח לשם נופש,  
19 היא שימוש חורג.

20 47. הטענה היא, כאמור, שגם השכרה לנופש היא בעצם השכרה למגורים אמנם לטווח קצר  
21 יחסית, אולם למשך זמן קצר התייר "מתגורר" בבית, שהרי הוא לן בו. בלשון הסנגור,  
22 כאמור "מדובר בלינה. בסופו של יום מישהו הולך לישון בבית, בין אם הוא בעל הזכויות  
23 או בין אם הוא השוכר". אין ממש בטענה זו. קביעתו הברורה של בית המשפט העליון היא  
24 ש"נופש" לחוד ו"מגורי קבע" לחוד. קביעה זו הולכת לשני הכיוונים. מכל מקום, ב"כ  
25 המערערים לא הצליח להצביע על פסק דין אחד שפירש אחרת.

26 48. בפרשת אי התכלת אמנם נדחתה "רק" הטענה לפיה אדם נופש בבית מגוריו, וממילא כל  
27 בית מגורים הוא גם דירת נופש. אולם, פסק דינו של בית המשפט העליון ברור מאוד,  
28 בהבחנה בין שני השימושים, מגורי קבע מצד אחד, ושימוש לנופש מצד שני. הדגש הושם  
29 על "לשון בני אדם" בפירוש המושגים המשפטיים. לגבי דירות הנופש נאמר שם כי "אין  
30 מדובר בדירות למגורי קבע, אלא במגורי-נופש, שהוא סוג אחד מבין סוגים שונים של  
31 מגורים שנועדו לשמש בני אדם בחופשתם". כך, מבחן מרכזי שנקבע שם להבחנה הוא  
32 שאלת הזמינות לקהל הרחב (סעיף 62 לפסק הדין). אף נאמר כי "התכניות הבהירו באורח



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

עפמ"ק 22-06-38350 אבידן ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון מצפה רמון

- 1 שאינו משתמע לשתי פנים כי דירות נופש אינן דירות מגורים רגילות, ומכירתן והשימוש  
2 בהן ככאלה אינו מתיישב עם הגדרתן כ'דירות נופש' כמובן בלשון בני אדם".
- 3 49. בית המשפט העליון עמד על החשיבות של שמירה על מקום שנועד לתיירות כאזור תיירות,  
4 שלא יהפוך לאזור מגורים. מאליו מובן, כי חשיבות לא פחותה יש בשמירה על כך שאזור  
5 מגורים יישאר אזור מגורים, ולא יהפוך לאזור תיירות או אזור תעשייה. זאת, אלא אם  
6 השינוי נעשה בהחלטה מודעת של אזרחי העיר, באמצעות הרשויות המתאימות, והתכניות  
7 המאושרות כדין. זאת, בין בהליכים שנועדו לשנות ייעוד מקרקעין או לשלב ייעוד נוסף על  
8 הקיים, ובין בהליכים לאישור "שימוש חורג", מקום שהדבר ניתן.
- 9 50. בית משפט השלום בפרשתנו עמד בצדק על כך שאחת ההבחנות החשובות עליהן עמד בית  
10 המשפט העליון בהלכת **מעוז דניאל**, נוגעת לזמינות הדירה לציבור, כמטרה בהגדרת  
11 השימוש כשימוש לתיירות ונופש. בהקשר זה, לטעמי, יש הבדל תהומי בין אופי החיים של  
12 מי שמתגורר בסמוך לתייר המתחלף כל יומיים, לבין מי שמתגורר ליד שכן עמו ניתן קשור  
13 יחסי שכנות טובה, בעזרה הדדית ובהתחשבות הדדית. זאת, מעבר לאופי השונה של  
14 השימוש בנכס בין מתגורר קבע לבין תייר, ולו רק בהקשר לשעות הפעילות של מי שקם  
15 לעבודתו בבוקר, לעומת מי שבחופשה. לטעמי, **זכותו של משתכן לגור ליד שכן, ומכל מקום**  
16 **לא לגור ליד תיירים מתחלפים, היא זכות הראויה להישמע על ידי הרשות, בטרם יינתן**  
17 **אישור לשימוש חורג, אף אם לא תמיד תכריע. אולם, מי שעושה שימוש חורג ללא אישור,**  
18 **גוזל בכך את זכות הטיעון של שכנו.**
- 19 51. טענת ב"כ המערערים לפיה יש לראות את **מאפיין הלינה** כמאפיין יחיד או מרכזי של דירת  
20 המגורים, כך שגם השכרה לטווח קצר תחשב למגורים, אם האורח צפוי לישון במקום –  
21 מסברת את האוזן, אך אינה מתקבלת על הדעת. שכן, טענה זו תביא להכללה כ"מגורים",  
22 לא רק דירות נופש, אלא גם בתי מלון (הרי "מלון" נגזר מפעולת הלינה), בתי חולים, בתי  
23 סוהר, מחנות צבאיים, אתרי קמפינג ואולי גם מעונות יום בהם פעוטות ישנים בצהריים.  
24 אמנם, סביר בהחלט לראות בקיומה של לינה במקום אינדיקציה אחת מתוך כמה  
25 אינדיקציות, כי השימוש הוא שימוש למגורים. אולם, **בשום אופן אין לראות את רכיב**  
26 **הלינה כאינדיקציה יחידה.**
- 27 52. למעשה, **הטענה המוחשית היחידה של ב"כ המערערים היא כי קשה לשרטט הגבול, מתי**  
28 **השכרה של דירה לטווח קצר תחשב השכרה למגורים, ומתי תראה כהשכרה שאינה**  
29 **למגורים, אלא למטרה אחרת, כגון נופש.** צודק הסנגור כי, מכיוון שעסקינן בהליך המוגדר  
30 על פי העבירה הפלילית המעשה, אף אם אין מדובר בהליך פלילי, יש בעיה של ממש עם  
31 מקרים גבוליים. אולם, **עצם קיומם של מצבים גבוליים, אינו שולל קיומם של מצבים**  
32 **ברורים, הרחוקים מכל גבול, הדבר נכון בתחומים רבים במשפט.**
- 33 53. כך, יש להניח כי דירה קטנה הסמוכה לאוניברסיטה, המושכרת לסטודנט למשך סמסטר  
34 שלם, תחשב כשימוש למגורים, אף אם מדובר בחוזה בן 4 חודשים בלבד. יש להניח כי



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

עפמ"ק 22-06-38350 אבידן ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון מצפה רמון

1 השכרת חדר לזוג אוהבים למשך מספר שעות, לא תחשב השכרה למגורים, אלא לשימוש  
2 עסקי אחר. יחד עם זאת, אני מסכים לגמרי עם ב"כ המשיבה שלא נכון לקבוע כללים  
3 ברורים וחד משמעיים, ואף לא להרבות בדוגמאות תיאורטיות. יש להניח כי פסיקת בתי  
4 המשפט, מפעם לפעם וממקרה למקרה, תביא במשך הזמן להיווצרות תקדימים, בהם  
5 תובאנה אינדיקציות שימושיות להבחין בין שימוש למגורים לבין שימוש אחר, שניתן  
6 לקבוע כי הוא שימוש חורג.

7 54. תקדימים אלה, ככל תחום אחר במשפט, יסייעו לאזרח לדעת המותר והאסור, לרשויות  
8 האכיפה לדעת אימתי נכון לנקוט בצעדי אכיפה, ולבתי המשפט להכריע במקרה של  
9 מחלוקת. תקדימים, אשר יכריעו במקרים גבוליים משני הצדדים, יצמצמו את השטח  
10 הגבולי במשך הזמן. כך, בעתיד, ייתכן שניתן יהיה להעמיד לדין פלילי בגין שימוש חורג,  
11 אם יהיה בכך עניין לציבור, גם במקרים שהיום אולי נראים גבוליים. מכל מקום, כאמור,  
12 ענייניהם של המערערים דנן רחוקים מלהיות מקרים גבוליים, ואינם מעוררים שאלה  
13 משפטית של ממש.

14 55. כפי שציינה ב"כ המשיבה, אין זה המקרה הראשון, ובתי המשפט כבר החלו במלאכה זו,  
15 בהקשר דנן ובהקשר למקרים מתאימים אחרים. התקדימים החשובים ביותר הם כמובן  
16 פסיקת בית המשפט העליון במקרים של ניסיון לעשות שימוש בדירות נופש לשם מגורי  
17 קבע, כאמור לעיל. פסיקה, אשר לטעמי חלה כמעט ישירות על ענייננו. אולם, ערכאת  
18 אחרות דנו בעניינים דומים ואף בעניינים כמעט זהים. עוד יאמר, שפסיקת בית המשפט  
19 העליון בתחומים אחרים, בהם שאלת "השימוש למגורים" נבחנת, משליכה על ענייננו.

20

21

### פסיקה נוספת

22 56. אפתח בדוגמה בה הטענה לפיה השכרה של חדרים בדירת מגורים לא מהווה שימוש חורג  
23 מייעוד השימוש למגורים דווקא התקבלה. בע"א (ראשון לציון) 22024-07-18 מדינת  
24 ישראל – הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשל"צ נ' יניב אוזנה (1.1.19) (מפי כב' שופט שי'  
25 שטיין) דובר בבית פרטי, אשר נטען כי הבעלים השכיר בו חדרי אירוח וכן השכיר החצר  
26 לקיום אירועים עד 40 איש. ניתן צו שיפוטי ביחס לאסור השכרת החצר לאירועים. אולם,  
27 נדחתה הבקשה לאסור על השכרת חדרים מתוך בית המגורים. בית המשפט אזכר את  
28 פרשת אי התכלת ואת הלכת מעוז דניאל וקבע כי השכרה של בית מגורים למטרות נופש  
29 היא אכן שימוש חורג. אולם, נקבע שלא כך בנסיבות הפרטניות של המקרה, כאשר דובר  
30 במשפחה הגרה כל העת בבית, ומשתמשת ברוב חדריו. שני חדרים מתוכו מושכרים  
31 לאורחים מזדמנים, אם אין ילדי המשפחה מגיעים לביקור. החדרים אמנם מפורסמים  
32 באתרי פרסום לנופש. אולם, נמצא כי חדרים אלה היו חדרים בתוך הבית ממש, אין מדובר  
33 ביחידות נפרדות, אין בהם מטבחון, ולא ניתנים כל שירותים למעט עצם השימוש בחדרי



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

### עפמ"ק 22-06-38350 אבידן ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון מצפה רמון

- 1 הילדים בבית. בית המשפט שם קבע כי מדובר בשימוש אגבי לשימוש העיקרי בנכס, ולפיכך  
2 אין צורך בהיתר לשימוש חורג.
- 3 57. יוער מיד, כי איני בטוח שדעתי כדעתו של בית המשפט הנכבד בראשון לציון, נוכח השימוש  
4 החוזר בחזרים אלה, האופי המסחרי של הפעילות, הפרסום כנופש, והגעתם של זרים לבית  
5 על בסיס קבוע. הדבר צריך עיון, ולעת עתה הייתי מעדיף להגדיר המקרה כ"מקרה גבולי".  
6 אולם, חושב להדגיש, שגם בית המשפט בראשון לציון אינו חולק על העקרונות שנקבעו  
7 בבית משפט השלום בענייננו. מכל מקום, יש לאבחן ולהדגיש כי הנסיבות אצלנו כשימוש  
8 חורג, מובהקות הרבה יותר, באשר מדובר בהשכרת הבית כולו, ולגבי רוב המערערים,  
9 ההשכרה לשם נופש היא השימוש העיקרי בבית. בהקשר זה ראו הבחנה דומה שעשה בית  
10 משפט השלום באילת, בין הפרשה בראשון לציון לבין וילה המושכרת כולה, בהחלטת  
11 ביניים קצרה בבב"נ 37368-03-22 **מדינת ישראל נ' ליונל לאון קרייף** (11.4.22).
- 12 58. כאמור, ב"כ המערערים ביקש ללמוד מעמדת עיריית תל אביב בעת"מ 51936-07-19 **דב**  
13 **קנול נ' עיריית תל אביב** (11.8.20) כי הוועדה לתכנון ובניה במצפה רמון בודדת בעמדתה  
14 לפיה יש מקום לצווים שיפוטיים על מנת למנוע השכרה למטרות נופש של דירות מגורים,  
15 במקומות שאינם מתאימים לכך. טענה זו בוודאי לא נכונה, שכן עולה מהפסיקה, לעיל  
16 ולהלן, כי העמדה משותפת גם, לוועדות בראשון לציון, צפת, שומרון, מרום הגליל ואילת,  
17 לכל הפחות. מכל מקום, בהקשר לפרשת **קנול**, תשובת העירייה הייתה דווקא כי היא  
18 שואפת למנוע השכרה כאמור, אולם, לשיטתה יש קשיים ביישום המדיניות בפועל. צוין  
19 הקושי בשימוש בכלי הפלילי נוכח נטל ההוכחה הגבוה, בהעדר הגדרה ברורה של "השכרה  
20 לטווח קצר" ככזו החורגת מהיעוד למגורים, ובשים לב להגנה החוקתית על השימוש  
21 ברכוש הפרטי. אם כן, צודק ב"כ המערערים כי עיריית תל אביב הביעה ספק לעניין יכולת  
22 האכיפה בפועל, בטענה לאי בהירות משפטית, אף כי לא שללה את נכונות הטענה העקרונית  
23 כי הפעולה אסורה. אולם, מעבר לכך שדווקא עמדת עיריית תל אביב נראית יחידאית,  
24 חשוב להדגיש כי בפרשת **קנול**, בית המשפט עצמו לא דן לגופה של הטענה, שכן העתירה  
25 נדחתה עקב טענות סף.
- 26 59. מכל מקום, **כל הפסיקה האחרת אליה הפנו הצדדים ראתה שימוש בדירה כדירת נופש**  
27 **לתיירים כשימוש שאינו שימוש למגורים, בהקשרים משפטיים שונים, לרבות ההקשר**  
28 **דנן.**
- 29 60. כך, בפסק הדין של המפקחת על רישום מקרקעין בתל אביב **נציגות הבית המשותף מרח'**  
30 **חברון 12 נ' דריי** שאוזכר לעיל, נדונה השאלה בהקשר לתקנון בית משותף, כאשר דיירים  
31 בבניין קבלו נגד שכנם אשר בעת שהותו בצרפת "משכיר הנתבע את דירתו לפרקי זמן  
32 קצרים באמצעות אתרי האינטרנט 'Booking' או 'Airbnb'". נפסק שם, בין השאר על יסוד  
33 הלכת **מעוז דניאל**, כי שימוש זה אינו מתיישב עם לשון התקנון לפיה השימוש בבית יהיה  
34 ל"מגורים" בלבד, ולא נפתח פתח לשימוש מעורב. המפקחת אף ציטטה פסיקה של ועדת



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

### עפמ"ק 22-06-38350 אבידן ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון מצפה רמון

- 1 ערר לפי חוק מס שבח מקרקעין, שליד בית המשפט זה (מפי השופט גרוניס, כתוארו אז),  
2 אשר שלל ראיית השכרה למטרות נופש כמגורים. המפקחת הדגישה כי אמנם מדובר  
3 במטריה משפטית שונה, אך ככלל נכון ללמוד על פירושו של מושג גם מהקשרים שונים,  
4 כאשר במרכז העיון הוא ראיית השפה כלשון בני אדם. לשיטתה "בלשון בני אדם אין רואים  
5 בדירה המושכרת לתקופות קצרות ככזו המשמשת 'למטרת מגורים', אלא יותר למטרה של  
6 עסק למגורים או מלונאות ונופש. במקרה זה של שכירות לתקופה קצרה, השוכר שוהה  
7 בדירה לשם קיט ונופש, אך אינו **גר** בה" (ההדגשה במקור- א"א).
- 8 61. מן הראוי לצטט מתוך דברי השופט גרוניס באותו עמ"ש (ב"ש) 22/89 **מנדל נ' מנהל מס**  
9 **שבח מקרקעין בבאר שבע** (22.01.91), אשר ציין גם כי דירת מגורים תחשב לצורך מס שבח  
10 מקרקעין דירה שיש בה יסודות אובייקטיביים המאפשרים דיור במקום, כגון מטבח  
11 ושירותים. אולם, לשאלה אם אותה דירה באילת אשר נעשה בה שימוש על ידי הבעלים  
12 למשך חודשיים בשנה וביתר הזמן הושכרה לתיירים, נחשבת "דירה המשמשת ...  
13 למגורים" המחויבת במס רכישה נמוך יותר נאמר "לדעתי, לא ניתן לומר, שאדם השוכר  
14 דירה לתקופה קצרה ומשתמש בה בדומה לחדר בבית מלון, 'גר' בדירה. המושג 'מגורים'  
15 כולל בגידרו שלושה מרכיבים: האחד, אופי השימוש ביחידה הפיזית בה מדובר; השני,  
16 אינטנסיביות השימוש על ידי המשתמש המסויים. השלישי, אורכה של תקופת השימוש.  
17 לענין המרכיב הראשון, יש לקבוע כי אכן השימוש הצפוי הינו שימוש מאותו סוג ואופי  
18 המקובל בדירה שגרים בה, שהרי אין ספק כי לא היתה כוונה שהדירה תשמש למשרד או  
19 למשל כמרפאה של רופא. המרכיב השני עוסק בעיקר בתכיפותו של השימוש בנכס על ידי  
20 כל משתמש ויש לבחנה ביחס לאורכה של תקופת השימוש, דהיינו המרכיב השלישי. **ניתן**  
21 **להבהיר זאת בדוגמא בעלים של דירה נוהג להשכירה מעת לעת לאנשים שונים למטרת**  
22 **נופש וכל שוכר אינו שוהה בדירה למעלה מחודש ימים. אמנם, כל שוכר משתמש בדירה**  
23 **בדוגמא האמורה מידי יום, כלומר בתכיפות גבוהה, אולם מאחר ומדובר בתקופה קצרה**  
24 **לא ניתן לומר לגבי כל שוכר ושוכר שהוא 'גר' בדירה. זו המסקנה המתחייבת, למרות**  
25 **שמדובר בדירת מגורים מבחינה פונקציונלית. הפירוש האמור נתמך אך בפרשנות של**  
26 **המושג 'מגורים' בהקשרים משפטיים אחרים" (ההדגשה נוספה – א"א).**
- 27 62. ודוק, הפסיקה לעניין סעיף 9 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) בהקשר לדירה  
28 המשמשת למגורים, בהקשר לאפשרות התחולה השיעור הנמוך של מס רכישה (בניגוד  
29 להגדרת דירת מגורים בהקשר לפטור ממס שבח), לא השתנתה גם בפסיקה מאוחרת יותר.  
30 בית המשפט העליון (מפי השופט עמית) אישר במפורש את פסק הדין המחוזי בעניין **מנדל**  
31 בע"א 4299/11 **גיצטלר נ' רשות המיסים** (21.1.14) על הפרמטרים האמורים בו (תוך  
32 הוספת פרמטר נוסף של תדירות השימוש), וסוכם כי "קשה לכרוך 'כוונת מגורים'  
33 סובייקטיבית עם דירת נופש המשמשת לבעליה לפרקי זמן קצרים, בפרט מקום בו לרשות



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

### עפמ"ק 22-06-38350 אבידן ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון מצפה רמון

- 1 הבעלים דירה אחרת בה הוא מתגורר ביתר הזמן. מסקנה זו מתיישבת גם עם הפירוש  
2 הטבעי והשגור למונח 'מגורים'."
- 3 63. יוער כי ב"כ המערערים אזכר בטיעונו את ע"א 1046/12 **פרדריק חכים נ' מנהל מיסוי**  
4 **מקרקעין נתניה** (21.1.14), אשר ניתן באותו יום עם פרשת **גיצטלר**, וביקש ללמוד כי דירה  
5 מושכרת, ואפילו לנופש, אינה משנה את ייעודה. דא עקא שאין בפרשת **חכים** כדי לסייע  
6 למערערים, אלא להיפך. פרשת **חכים** עסקה בדירה שייעודה היה "דירת נופש" דווקא  
7 שנמכרה לאחר זמן קצר והשאלה היתה אם ניתן לקבל פטור ממס שבח במסגרת סעיף  
8 49(א) לחוק הנ"ל, כאשר השאלה היא אם הדירה "משמשת למגורים או מיועדת למגורים  
9 לפי טיבה". נקבע כי "משעה שדירת הנופש, מעצם טיבה, שוללת מגורים רגילים דרך קבע,  
10 אין לומר כי מדובר ב'דירת מגורים' לצורך פטור ממס שבח, באשר המבחן הפוטנציאלי  
11 למגורי קבע אינו מתקיים". אם כן, מדובר במטריה רחוקה יותר מענייננו מאשר פרשת  
12 **גיצטלר**, ובכל זאת אין בה אלא חיזוק ההבחנה החדה בפסיקה בין דירת מגורים לבין דירת  
13 נופש.
- 14 64. כפי שציינו הצדדים, **פסיקת בית משפט השלום בצפת נגעה לנקודה דנן בדיוק**. במקרה  
15 דומה מאוד לענייננו אזכר כב' השופט רונן פיין את פרשת **אי התכלת** ואת הלכת **מעוז**  
16 **דניאל**. ניתן צו שיפוטי האוסר את הפעלת וילת אירוח באופן עסקי ללא היתר במקרה בו  
17 "המשיב אינו מתגורר במקום בדרך קבע ואינו מנהל בבית את שגרת חייו. לא הוא לא הוריו  
18 ולא מי מאחיו. אין חולק כי הווילה הושכרה למגורים ארעיים לתקופות קצובות, בעיקר  
19 בסופי שבוע וחופשות למשפחות שונות למטרות בילוי ונופש" (בב"נ 18-04-44607 **וועדה**  
20 **מקומית לתכנון ובניה צפת נ' סרור** (21.11.18)).
- 21 65. כב' השופט פיין עמד על עקרון דומה גם בבב"נ 18-01-69090 **וועדה מקומית לתכנון ובניה**  
22 **צפת נ' גולדברגר** (16.7.18)). שם ניתן צו שיפוטי המונע שימוש למטרות אירוח ונופש בוילה  
23 באזור מגורים בצפת. אולם מעבר לכך בב"נ 19-05-25682 **הועדה המקומית לתכנון ובניה**  
24 **מרום הגליל נ' ג'אן** (23.11.19) ניתן צו דומה באזור שהייעוד שלו היה מעורב למגורים  
25 ותיירות. אולם, האפשרות לשימוש לתיירות נקבע רק למבנים המיועדים לנופש, הנפרדים  
26 מבית המגורים, ובמקרה זה נעשה שימוש בבית המגורים עצמו. הדברים קל וחומר כאשר  
27 עסקינן בשכונה שאינה מיועדת אלא למגורים בלבד, ואינה מוגדרת לשימוש מעורב.
- 28 66. יוער כי יש בתי משפט אשר כבר ראו את תשובת בית משפט השלום בצפת לשאלתינו  
29 כברורה מאליה. כך הוחלט על יסוד הפסיקה מצפת, מבלי להאריך בהנמקה, כי "כאמור  
30 בבקשה השימוש שנעשה במקרקעין הוא לצורך 'מלונאות' דהיינו, השכרה לטווח קצר לשם  
31 אירוח. עוד נטען כי במקום נערכים אירועים. די לי בכך שניתן שנעשה שימוש בהשכרה  
32 לטווח קצר ולא למגורים רציפים על מנת שאעתר לצו" (בית משפט לעניינים מקומיים  
33 בחדרה מפי כב' השופט יניב הלר, בבב"נ 22-06-34719 **ועדה מקומית לתכנון שומרון נ'**





## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

### עפמ"ק 22-06-38350 אבידן ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון מצפה רמון

1 עמרני, ראו ההחלטות מיום 28.6.22 ומיום 11.7.22, לעניין ההסתמכות על ההנמקה  
2 מצפת).

3  
4

#### מקורות משפטיים נוספים

5 67. ב"כ המערערים הפנה לעוד שני מקורות מהם ביקש להסיק כי אין במשפט הישראלי  
6 הבחנה המוציאה את "דירת הנופש" מכלל שימוש למגורים.

7 68. המקור האחד אליו הפנה הוא סקירת משפט משווה בנושא "אסדרת שוק ההשכרה לטווח  
8 קצר של דירות מגורים", שנערכה בלשכה המשפטית של הכנסת. לשיטת ב"כ המערערים,  
9 מכיוון שהמסמך מלמד על הסדרת הנושא בארצות שונות, ולא עוסק בהסדרה בישראל,  
10 ממילא מתברר כי דעת הכותבים היא שעניין לא מוסדר בישראל, ולא קיימים חוקים  
11 ספציפיים המתייחסים לכך. אין ממש בטענה זו של ב"כ המערערים.

12 69. ראשית, נושא הסקירה הוא משפט משווה, לכן אין ראש פרק העוסק במשפט בישראל.  
13 שנית, יש הערות שוליים הדנות במצב בישראל. השאלה שלנו מקבלת התייחסות מפורשת  
14 ומפורטת בעמ' 5 בהערת שוליים 25 ובו ציטוטים של חלק מהפסיקה דלעיל, ללא הבעת  
15 עמדה עצמאית של המחברים. שלישיית, נאמר במפורש בפתח אותה הערת שוליים כי  
16 "בהקשר הישראלי, דיני התכנון והבנייה קובעים שנכס המיועד לצרכי תיירות ונופש הוא  
17 נכס מסחרי שהפעלתו דורשת היתר שימוש חורג מהוועדה לתכנון ובניה", מאוזכרת הלכת  
18 **אי התכלת**, ונשאלת השאלה אם "דירות המושכרות לטווח קצר במסגרת כלכלה משותפת  
19 הן דירות נופש שהפעלתן תדרוש אישור כאמור", ולא ניתן מענה. אם כן, סקירה מלומדת  
20 זו, המכוונת למחוקקים, אינה מסייעת לנו כלל.

21 70. המקור השני שאליו מפנה ב"כ המערערים הוא מאמרה של שלי קרייצר-לוי "קטגוריות  
22 קנייניות בכלכלה משותפת: הבית כמקרה מבחן", **דין ודברים** יב תשע"ח, עמ' 199. ב"כ  
23 המערערים מצטט מקטע, בו מוסברת השאלה בהקשרים שונים ובין השאר בהקשר לדיני  
24 התכנון והבניה. דא עקא, **שעיון בהמשך המאמר מלמד שעמדת הכותבת אינה מסייעת**  
25 **לב"כ המערערים, לשון המעטה**. בעמ' 236 נאמר במפורש כי המאמר עוסק בעיקרו  
26 בהיבטים הקנייניים, ולא עוסק בשאלות הנוגעות יותר לתכנון עירוני כגון אופי השכונה,  
27 תשתיות וכד', שזה בדיוק הנושא שלנו, בהקשר לשאלת הצורך בהיתר לשימוש חורג. לאחר  
28 מכן, מובעת העמדה לגבי הדין הרצוי ושם דווקא יש התייחסות גם לשאלת האישור  
29 לשימוש חורג. מוצע כי המקרים בהם לא יידרש שימוש חורג יהיה רק במקרים בהם מדובר  
30 על השכרת חדרים מתוך בית המגורים, בשימוש במתקנים המשותפים עם בעל הבית,  
31 וכאשר הדבר נעשה לחלק קטן מהשנה (בדומה לעמדת בית משפט השלום בראשון לציון).  
32 אולם, אם יש כניסה נפרדת, שימוש רב יחסית (כגון 70 ימים בשנה (!)) אזי מדובר בתופעה  
33 שאמנם יש לעודד מבחינה כלכלית, אך מובהר כי "אסדרה זו תחייב רישיון עסק והיתר  
34 לשימוש חורג בהליך פשוט". כן נאמר, שכאשר מדובר בהשכרה לרוב השנה, כאשר בעלת



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

### עפמ"ק 22-06-38350 אבידן ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון מצפה רמון

1 הבית כלל אינה במקום, או שמדובר ביחידה נפרדת, הרי "עוצמת השיקולים העירוניים  
2 מכריעה".

3

4

#### טענות אחרות של המערערים

5 71. כאמור, ב"כ המערערים ביקש להקיש לענייננו מצו רישוי עסקים. שם, כעולה מפרט 1.71  
6 אין השכרת דירות אירוח למטרת נופש צריכה רישיון אלא אם גם ניתנים שירותים  
7 לשוכרים וגם מספר יחידות האירוח עולה על ארבעה. אכן, המערערים דנו לכאורה לא  
8 זקוקים לרישיון עסק. אולם, ההיסק מהצורך ברישוי עסקים רחוק מאוד מלהיות  
9 אינדיקציה טובה לשאלה אם השימוש הנעשה במקרקעין מתאים לייעודו. כך לדוגמא,  
10 חנות (שאינה עוסקת בתחום המצריך רישיון לעצמו, בניגוד למכירת אוכל לדוגמה), אינה  
11 טעונה רישיון עסק אלא אם שטחה הוא 800 מ"ר לפחות (פרט 6.2 לתוספת), חניון מכוניות  
12 אינו טעון רישוי אם שטחו אינו עולה על 500 מ"ר (פרט 8.6 ופרט 18.6). היעלה על הדעת  
13 כי מותר להשכיר מקומות חניה במגרש המיועד למגורים או לפתוח חנות בדירה המיועדת  
14 למגורים, והדבר לא יחשב כשימוש חורג? כאמור הטענה כי בנופש התיירים ישנים בלילה  
15 במקום היא טענה רלוונטית. אולם, כאמור, אין זו אינדיקציה מספקת להכניס שימוש  
16 שהוא בבירור עסקי לשם נופש לגדר "מגורים".

17 72. טוען ב"כ המערערים כי אין "ראיות לכאורה" לביצוע עבירה. אומר מיד שלא ירדתי לסוף  
18 דעתו. אפילו במבט המחמיר יחסית להגדרת ראיות לכאורה, היינו לפי הלכת זאדה, ברי  
19 שיש ראיות לכאורה. הרי המבחן הוא קיומו של סיכוי סביר להרשעה. עיון בפסק דינו של  
20 בית משפט השלום מגלה ניתוח של דברי המערערים עצמם, ותגובתם לפרסומים ולראיות  
21 שהציגו להם. בית המשפט הגיע למסקנה מתחייבת, לכאורה, כי בכל הווילות נעשה שימוש  
22 חורג. איני מבין מדוע סבור ב"כ המערערים כי אילו היו עומדים לדין לא היה סיכוי טוב  
23 להרשעה. להפך, איני מוצא איזו טענה טובה הייתה עומדת למערערים אילו עמדו לדין  
24 פלילי, למעט הטענה המשפטית המפולפלת, לפיה השכרה חוזרת של וילה לימים בודדים  
25 בכל פעם, למטרות נופש, נחשבת "שימוש למגורים". דא עקא, שטענה זו נדחתה - כאמור  
26 לעיל. לפיכך, אפילו במבחן של הלכת זאדה, בדבר סיכוי סביר להרשעה (ואיני בטוח שנכון  
27 להחיל את המבחן המחמיר הזה דווקא), בהחלט יש ראיות לכאורה.

28 73. הסגור טען כי הדין אינו ברור, ויש לפרש הספק לטובת המערערים. טענה זו נדחתה באשר  
29 הדין ברור מאוד, ואין כל פירוש סביר היכול להתיר את פעולותיהם. עם זאת, ייתכן  
30 שבהליך פלילי יכולה לעלות טענה כי מדובר בסוג העבירות החריגות בהן אדם מן היישוב  
31 לא בהכרח ידע על קיומו של האיסור הרלוונטי, ומטעם זה ראוי לנקוט בעבירות מסוג זה  
32 בכלל לפיו "אין עונשין אלא אם מזהירין" כפשוטו, בהבאת האיסור למודעות ממש. זאת,  
33 אף אם אין הדברים מגיעים למצב הקיצוני, שעלול להקים הגנה מהותית לפי סעיף 34 יט  
34 לחוק העונשין.



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

### עפמ"ק 22-06-38350 אבידן ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון מצפה רמון

74. מציאות כזו תתכן כאשר הרשות נותנת פירוש חדש מחמיר לדין פלילי ישן; בעת שינוי לחומרה במדיניות האכיפה; או כאשר מדובר בעבירה בה יש הבדלים אזוריים במדיניות האכיפה. הכל בתנאי שאין מדובר בעבירות מסוג "malum in se", אלא בעבירות אסדרתיות. בעבירות חריגות מסוג זה, אף אם אין הדברים מגיעים לכלל הגנת סעיף 34 ל<sup>1</sup> לחוק העונשין, ייתכנו מצבים בהם הימנעות מאזהרת האזרח לפני נקיטה בהליכים, תוכל לשמש כטענת הגנה מן הצדק (וראו עתפ"ב (ב"ש) 653-09-18 ועדה מקומית לתו"ב ערד נ' ברנד (27.5.20), במיוחד החל מפסקה 125).
75. ויוער, כי הבדלים אזוריים אופייניים לעבירות תכנון ובניה, והם לגיטימיים בהחלט. זאת, כאשר כל רשות נוקטת במדיניות המושפעת מתנאי המקום ועמדות תושביה, או כאשר יש הבדלי אכיפה באזורים שונים בתוך אותה רשות משום אופיים השונה (כגון נקיטת יתר הקפדה על כל חריגת בניה קלה בשכונה עתיקה, משומרת וציורית, לעומת אזור תעשייה פעיל ומתחדש). לכן, אין בעצם קיומם של הבדלים אזוריים באכיפה כדי להקים טענת הגנה מן הצדק, אלא בהקשר המצומצם לאפשרות של טעות בתום לב של האזרח.
76. אולם, טענת הגנה מן הצדק אינה שוללת בהכרח קיומן של ראיות לכאורה, כך שאין בעצם קיומה של הטענה לשלול קיומן של "ראיות לכאורה", לצורך צו שיפוטי. מכל מקום, במקרה דנן טענת "טעיתי בתום לב ביחס למצב המשפטי ולא ראוי להעמיד אותי לדין" לא תעמוד. שכן, הוכח היטב כי המערערים הוזהרו בכתב, לפני נקיטה בהליכים. כך, שאפילו דובר בהליך פלילי, לא יכולים היו לטעון לאי ידיעה בדבר האיסור ביחס לכל מעשה שנעשה לאחר האזהרה. ועוד יוזכר, שאין אנו עוסקים בהליך פלילי הדין במעשים שנעשו בעבר, אלא בצו הפסקה שיפוטי לפי סעיף 236 לחוק התכנון והבניה, אשר מטבעו צופה עתיד. כך, ששאלת תום הלב במעשי העבר כלל אינה רלוונטית.

#### סיכום ותוצאה

77. מבחינה משפטית, בסיכומו של דבר עלה שכל פסיקת בתי המשפט, תומכת בבירור בקביעת בית משפט השלום בפרשתנו, לרבות פסיקה של בית המשפט העליון בעניינים קרובים מאוד, ופסיקת בתי משפט השלום באותה שאלה עצמה, בעיקר בצפת. אפילו בית משפט השלום בראשון לציון, אשר דחה בקשה לצו שיפוטי במקרה מסוים, גם כן פירש הדין הכללי כפי שפורש על ידי בית משפט קמא בענייננו, אלא שראה לדחות הבקשה הקונקרטית, נוכח הנסיבות השונות מאוד במקרה שהיה לפניו.
78. אין מקום להיקש מצו רישוי עסקים, שאינו משליך על ענייננו. ב"כ המערערים הצליח להצביע על ארבעה מקורות אשר לשיטתו מסייעים למערערים. אולם, עיון בהם לימד כי אחד ניטרלי (הסקירה מהכנסת), שניים משתמעים דווקא להפך מעמדתו (המאמר של



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

### עפמ"ק 22-06-38350 אבידן ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון מצפה רמון

- 1 קרייצר-לוי והלכת חכים), ורק העמדה במקור אחד משתמעת כעמדתו (עמדת הייעוץ  
2 המשפטי של עריית תל אביב), אלא שזו לא הוכרעה בבית המשפט, ועומדת בניגוד לפסיקה.  
3 79. נוכח כל האמור, הטענה המשפטית לפיה נכס שייעודו למגורים בלבד אינו צריך היתר  
4 לשימוש חורג לשם השכרה לטווח קצר, כאשר השימוש בפועל הוא למטרת נופש –  
5 נדחית. משמע, קביעתו המשפטית של בית משפט קמא - לפיה השימוש בוולות להשכרה  
6 למטרות נופש היא שימוש חורג ואסור – במקומה עומדת.  
7 80. לא נמצא כל בסיס להתערב בממצאי העובדה שנקבעו בבית משפט קמא. הממצאים  
8 מבוססים היטב על הראיות, העדויות, ההודאות החלקיות של המערערים, ועל השכל הישר.  
9 הממצאים כוללים גם ממצאי מהימנות, שאין דרך ערכאת הערעור להתערב בהם. קביעתו  
10 העובדתית של בית משפט קמא - לפיה הולות של המערערים שימשו למשך זמן  
11 משמעותי כיחידות נופש שהושכרו לצרכי תיירות לטווחים קצרים, ובכך נעשה בהם  
12 שימוש שאינו למגורים ושהוא שימוש חורג – במקומה עומדת.  
13 81. הטענה לפיה אין ראיות לכאורה לעבירה של המערערים נדחית, הן במישור העובדתי והן  
14 במישור המשפטי. טענות אחרות במישור הצדק נמצאו לא רלוונטיות.  
15 82. בשולי הדברים יאמר, כפי שאמר בית משפט השלום, שהצו השיפוטי לא בהכרח מסיים את  
16 הפרשה. רשאים המערערים לבקש היתר לשימוש חורג, כפי שראוי היה שיעשו לכתחילה.  
17 יתכן שהרשות תגיע למסקנה כי ניתן וראוי להתיר הפעילות למרות הקושי לשכנים, לאחר  
18 שתינתן גם לשכנים זכות טיעון בעניין זה. ייתכן גם שתחליט שלא. ההחלטה היא של  
19 הוועדה המקומית לתכנון ובניה. עד החלטה מוסמכת של הוועדה להתיר שימוש חורג,  
20 ונוכח ההתנהלות החד צדדית של המערערים, החלטת בית משפט קמא לצוות על אסור  
21 שימוש בוולות על ידי השכרת הבתים לטווחים קצרים, מכיוון שאין מדובר בהשכרה  
22 למגורים אלא למעשה שימוש לשם נופש, מתחייבת ונכונה.  
23  
24 הערעור נדחה.  
25 המערערים, יחד ולחוד, ישלמו למשיבה הוצאות הערעור בסך 8,000 ₪.  
26 עותק פסק הדין יישלח לב"כ צדדים.  
27 ניתנה היום, י"ד אב תשפ"ב, 11 אוגוסט 2022, בהעדר הצדדים.  
28

אלון אינפלד, שופט