



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

05 יוני 2020

עפמ"ק 10844-06-20 חוות נועם בע"מ נ' מדינת ישראל

לפני כבוד השופט אבי גורמן

חוות נועם בע"מ חברות 513314922

המערער

נגד

מדינת ישראל

המשיבה

החלטה

לפניי בקשה בהולה לעיכוב ביצוע של צו הפסקה שיפוטי שניתן בהחלטת בית המשפט לעניינים מקומיים בראשון לציון, מפי כב' השופטת רבקה ארד, עמ"א 35680-05-20, מדינת ישראל נ' חוות נועם בע"מ, מיום 3.6.2020 ואשר הורה מכוח סעיף 236 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק") על הפסקת שימוש מסחרי במקרקעין.

בהילות הבקשה נובעת מכך שבמסגרת החלטתו נעתר בית המשפט קמא לבקשה שהגישה לו המשיבה, ואסר, בין השאר, על קיום תחרות רכיבה אשר עתידה להתקיים בחוות הסוסים של המבקשת בתאריכים 6-5.06.2020 – כלומר – היום ומחר.

המבקשת היא בעלת חוות סוסים בשם green fields, המצויה במקרקעין הידועים כגוש 3944 חלקות 7 – 11, בראשון לציון (להלן: "המקרקעין").

בית המשפט קמא נעתר לבקשת המשיבה וקבע בהחלטתו כי המבקשת מבצעת בחוות הסוסים פעילות מסחרית המהווה שימוש אסור במקרקעין. השימוש המסחרי, כך קבע בימ"ש קמא, מתבטא בתחרויות רכיבה ובשיעורי רכיבה שמארגנת המבקשת במקרקעין, בעוד שהשימוש המותר במקרקעין הוא שימוש חקלאי בלבד.

סעיף 236 לחוק, אשר כותרתו "צו הפסקה שיפוטי" קובע בסעיף (א) כדלקמן:

"בוצעה עבודה אסורה או שנעשה שימוש אסור רשאי בית המשפט המוסמך כהגדרתו בסעיף 234ג, לבקשת תובע, לצוות על הגורמים המנויים בסעיף(243 ג (או) ו לפי העניין, על הפסקת העבודה האסורה או השימוש האסור או לתת צו לסגירת הבניין או המקום (בסימן זה – צו הפסקה שיפוטי)".



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

05 יוני 2020

עפמ"ק 10844-06-20 חוות נועם בע"מ נ' מדינת ישראל

בסעיף 203 לחוק הוגדר "שימוש אסור" כדלקמן:

"שימוש אסור – "כל אחד מאלה:

- (1) שימוש במקרקעין הטעון היתר שנעשה בלא היתר, או בניגוד לתנאי היתר או שימוש במקרקעין בניגוד לתכנית;
- (2) שימוש בעבודה אסורה;"

על פי היתרי הבניה שניתנו למבקשת, ואשר צורפו כנספחים יא1 ו- יא2 לבקשה שהוגשה לבימ"ש קמא, הותר:

"מבנה חקלאי – אזור חקלאי, שלב א' – הקמת אורוות סוסים ופיתוח נופי" וכן - "אזור חקלאי – בניה חדשה, שלב ב' – הקמת אורוות סוסים ופיתוח נופי".

עיון בהיתרי הבניה מלמד, כי השימוש שהותר הוגדר כחקלאי.

בית משפט קמא מצא כי שימוש בחוות סוסים לתחרויות רכיבה ולשיעורי רכיבה הוא שימוש מסחרי ולא חקלאי. שימוש מסחרי מסוג זה הוא בבחינת שימוש אסור, כמשמעותו בסעיף 203 לחוק, ולכן מצא בית משפט קמא לתת צו הפסקה לשימוש האסור, האוסר את פעילות בית הספר לרכיבה וכן קיום תחרויות רכיבה.

במסגרת החלטתו קבע בית משפט קמא כי בכל הנוגע לעריכת תחרויות הרכיבה, תוקפו של צו איסור השימוש הוא מיידי. בכך נעתר בית משפט קמא לבקשתה הברורה של המשיבה, לאסור את תחרויות הרכיבה שיועדו להתקיים היום ומחר (וכן תחרויות עתידיות נוספות). להשלמת התמונה אציין, כי בכל הנוגע לבית הספר לרכיבה קבע בית המשפט קמא כי ניתנת אורכה בת 90 ימים עד שיכנס איסור השימוש לתוקף.

בבקשה הבהולה שבפניי, מבקשת המבקשת כי אורה על עיכוב ביצוע צו הפסקה שיפוטי שקבע בימ"ש קמא ביחס לתחרויות הרכיבה, כך שאיסור זה ייכנס לתוקף רק לאחר שייערכו התחרויות המיועדות להיום ולמחר.

כדי לתמוך בבקשתה, טוענת המבקשת כי בהחלטת ביהמ"ש קמא נפלו טעויות, כך שסיכויי הערעור מטעמה גבוהים, וכי מאזן הנוחות נוטה באופן ברור לטובתה, שכן, אם תיוותר החלטת ביהמ"ש קמא על כנה, לא יתקיימו התחרויות שנקבעו להיום ולמחר ויגרמו למבקשת נזקים כלכליים נכבדים (מאות אלפי שקלים).

בבקשתה וכן בטיעון לפניי, מפרטת המבקשת את הפגם העיקרי שלשיטתה נפל בהחלטתו של בית המשפט קמא, והוא חוסר שימת ליבו לכך שיעוד המקרקעין הוא אזור נופש מטרופוליני, ולכן השימוש במקרקעין לחוות סוסים אינו שימוש אסור.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

05 יוני 2020

עפמ"ק 10844-06-20 חוות נועם בע"מ נ' מדינת ישראל

לתמיכה בטענתה מצטטת המבקשת מנספח ב' לבקשת המשיבה למתן צו הפסקה שיפוטי, בו צירפה המשיבה תעודת עובד ציבור של הגב' רמית עובדיה, מנהלת מרכז מידע תכנוני אצל המשיבה. מפאת חשיבות הדברים אביא את הדברים במלואם:

1. הנני מאשרת כי ייעוד המקרקעין בגוש 3944 חלקות 7-11 הוא שטח חקלאי/ אזור נופש מטרופוליני.
2. התוכניות החלות על המקרקעין על פי תכנית תמ"מ 21/3 וכן רצ/ 2030 ייעוד הקרקע הינו נופש מטרופוליני.
לא ניתן להוציא היתר בניה לשיפוצים אחרים מלבד חקלאות ו/או גידול בהמות אלא לאחר הכנת תכנית מפורטת לתכנון 15% מכל שטח הנופש המטרופוליני. כיום הועדה המקומית עובדת על תכנית רצ/130 הנמצאת בשלב התכנוני.

לצד טענה עיקרית זו לפיה שגה בית המשפט קמא בקביעת ייעוד המקרקעין, טוענת המבקשת בבקשתה כי שגה ביהמ"ש קמא עת הסתמך על סעיף חוק קודם (סעיף 239 לחוק), תוך שהוא מתעלם מהעובדה שביום 25.10.17 אושר תיקון 116 לחוק, במסגרתו הוטל סעיף 239 לחוק ונחקק במקומו סעיף 236 לחוק.

המשיבה חוזרת על הטענות שהעלתה בביהמ"ש קמא כפי שזכרו בהחלטת ביהמ"ש קמא, והיא מדגישה כי לא ניתן להוציא היתר בניה במקרקעין אלא לצורך שימוש חקלאי בלבד, וזאת מכיוון שעל פי סעיף 7.6.2 לתמ"מ 3-21 וכפי שהובהר בתעודת עובד הציבור, לא ניתן כיום לחרוג משימוש חקלאי וזה יתאפשר רק לאחר שיאושרו תכניות מתאימות, אשר טרם אושרו.

לאחר שעיינתי בבקשה ונספחיה, בהחלטתו של ביהמ"ש קמא ובכתבי הטענות שהגישו הצדדים שם, ולאחר ששמעתי את טענות הצדדים לפניי, באתי למסקנה כי לא נפלה שגיאה בהחלטתו של ביהמ"ש קמא, וזאת על אף שאני ער להשלכות ההחלטה על המבקשת ואיני חלילה מקל בהן ראש – הרי שדין הבקשה שלפניי להידחות.
אנמק את החלטתי:

א. סיכויי הערעור:
מבלי שאתיימר לקבוע מסמרות בעניין זה, כמתחייב מאופייה של הבקשה הבהולה ושל הדיון שלפניי, אני סבור כי סיכויי הערעור נמוכים.
אנמק את עמדתי:
ראשית אציין כי נראה כי המבקשת זנחה את הטענה שהיתה טענתה העיקרית בפני בית המשפט קמא, שם טענה כי הפעלת בית ספר לרכיבה וארגון תחרויות רכיבה אינם פעילויות מסחריות אלא



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

05 יוני 2020

עפמ"ק 10844-06-20 חוות נועם בע"מ נ' מדינת ישראל

פעילויות העומדות בהגדרה של שימוש חקלאי. על טענה זו כמעט ולא שבה המבקשת במסגרת הבקשה שלפניי, וטוב עשתה שלא שבה על כך.

בסעיף 20 להחלטתו של בימ"ש קמא, תימצת ביהמ"ש קמא באופן נכון וברור את קביעתו לפיה שימוש במקרקעין לשיעורי רכיבה וחשוב יותר לעניין בקשה זו, לתחרויות רכיבה, אינם שימוש חקלאי אלא שימוש מסחרי. ביהמ"ש קמא אף הפנה לפסיקה שקבעה כאמור, בכל הנוגע לשיעורי הרכיבה - ראו עעמ 4487/12 אביחי סטולרו נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה דרום השרון (9.10.2013), רעפ 4594/04 עופר ברא"ז נ' מדינת ישראל - הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז חיפה (18.11.2004).

באופן דומה ועל דרך ההיקש יש לקבוע, כפי שקבע ביהמ"ש קמא, כי פעילות מסוג תחרות רכיבה אשר כפי שעלה מהפרסומים אליהם הפנה בימ"ש קמא, כרוכה בגביית תשלומים מהמשתתפים, היא פעילות מסחרית ולא חקלאית ולכן היא אינה במסגרת השימוש המותר במקרקעין.

שנית, טענתה של המבקשת כאילו בימ"ש קמא לא היה מודע לתיקון החקיקה ולהחלטתו של סעיף 239 לחוק, בסעיף 236 לחוק, אינה נכונה. עיון בסעיף 12 להחלטת בימ"ש קמא מלמד באופן ברור כי ביהמ"ש הנכבד קמא היה מודע לתיקון החקיקה וכי הוא קבע את החלטתו על בסיס הסעיף התקף - סעיף 236 לחוק. ההפניה לפסקי דין שניתנו בתקופה בה חל סעיף 239 לחוק, אין בה פגם, שכן לצורך ענייננו ניתן אכן ללמוד מהם בדבר אופיו של השימוש החקלאי המותר.

שלישית, בעניין ייעוד המקרקעין, ביהמ"ש קמא היה מודע לתוכניות שמזכירה המבקשת, והוא היה מודע לייעוד המקרקעין לאזור נופש מטרופוליני (ראו סעיף 24 להחלטת ביהמ"ש קמא). בעניין זה המבקשת מנסה להסתמך על האמור בתעודת עובד הציבור שהגישה המשיבה, אלא שעיון בתעודת עובד הציבור מלמדת באופן ברור את שנטען בה, והוא שלא ניתן בעת הזאת להוציא היתר בניה, הכולל בתוכו מטבעו גם את אופי השימוש במקרקעין, אלא לשימוש חקלאי בלבד. כפי שטענה לפניי המשיבה, וכפי שאכן נראה מסעיף 7.6.2 (תמ"מ 3-21), פסקאות 6 ו-7, היתרים לשימושים אחרים, אשר יתכן כי עולים בקנה אחד עם מטרות תוכנית לאזור נופש מטרופוליני, יתאפשרו רק לאחר שיוגשו תוכניות מתאימות, אשר טרם הוגשו וטרם אושרו. כפי שעלה בדיון, המבקשת הגישה בקשה לשימוש חורג במקרקעין אלא שבקשה זו טרם אושרה.

לאמור, לא ניתן כיום להוציא היתר בניה אלא לשימוש חקלאי בלבד. ואכן, כאשר מעיינים בהיתר הבניה שהוצא למבקשת ואשר ציטוטים ממנו הובאו לעיל, ברור באופן שאינו משתמע לשתי פנים כי ההיתר שניתן למבקשת ביום 21.2.20 - הינו לשימוש חקלאי בלבד. כפי שקבע בצדק בימ"ש קמא, שימוש לתחרות רכיבה אינו שימוש חקלאי, במובן הפשוט והמקובל של מונח זה.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

05 יוני 2020

עפמ"ק 10844-06-20 חוות נועם בע"מ נ' מדינת ישראל

1 לאור כל האמור, ושוב – מבלי שאתיימר לקבוע מסמרות בעניין זה, אני סבור כי סיכויי הערעור
2 נמוכים.

3 ב. מאזן הנוחות :
4 יש לכאורה צדק בטענת המבקשת בכל הנוגע למאזן הנוחות. אין ספק כי הותרת החלטתו של
5 ביהמ"ש קמא על כנה, תגרום לכך שהתחרויות הרכיבה המתוכננות להיום ולמחר, לא יתקיימו ובכך
6 ייגרם נזק למבקשת. מאזן הנוחות, כך טוענת המבקשת, מחייב אפוא העתרות לבקשתה.

7
8 אלא שעל אף ההבנה שטיעון זה מעורר, ועל אף שהבנה זו מתחזקת נוכח משבר הקורונה שפקד את
9 ישראל והשלכותיו הכלכליות, נראה כי התמונה מורכבת יותר.
10 לצד האינטרס האישי של המבקשת, ניצב האינטרס הציבורי ממנו דומה כי לא ניתן להתעלם.
11 אינטרס זה מחייב עמידה על השימוש המותר במקרקעין, וזאת הן מפאת עקרון כיבוד הוראות
12 החוק ומפאת האחריות והדאגה לבטיחות הציבור ולשלומו.
13 בצדק טענה המשיבה, ועניין זה אף מצא את ביטויו אף בהחלטת בימ"ש קמא, כי אין בידי המבקשת
14 רשיון להפעלת עסק מהסוג שהיא מפעילה, ומבלי שהתקבלו אישורים של גורמי הרישוי השונים
15 לפעילות המסחרית שמבצעת המבקשת במקרקעין, כגון אישורי משטרה, מכבי אש וגורמים נוספים.
16 המשיבה הצביעה בצדק על הסיכונים הגלומים בהמשך פעילות מסחרית מסוג תחרויות סוסים מבלי
17 קבלת האישורים הנדרשים.

18
19 המבקשת בתגובתה שהוגשה לביהמ"ש קמא, הפנתה להיתרים הזמניים שניתנו לה מאת אגף רישוי
20 ופיקוח על עסקים בעיריית ראש"צ. אלא שכפי שציין בצדק בימ"ש קמא, בסעיף 20 להחלטתו,
21 דווקא עיון בלשונם של היתרים אלה מלמד עד כמה רחוקה הפעילות החקלאית שהותרה למבקשת,
22 מזו שהיא מבקשת כעת שיותר לה לבצע. בהיתרים הזמניים דובר על כך שמהות העסק היא "בעלי
23 חיים... גידולם, החזקתם, טיפול בהם". אין צורך להכביר במילים על כך שאין ברשיון זה כדי
24 להתיר פעילות מסחרית בדמות תחרויות רכיבת סוסים, פעילות אשר יש להניח כי מחייבת את
25 הסדרתם של גורמי פיקוח שונים, אחראים האחראים על שלום הציבור ובטיחותו.

26
27 יוצא אפוא, כי על אף שאכן מנקודת מבטה של המבקשת מאזן הנוחות נוטה לטובתה, דומני
28 שמנקודת מבט ציבורית רחבה יותר, צדק ביהמ"ש קמא בהחלטתו בה קבע כי צו ההפסקה השיפוטי
29 שניתן לתחרויות הרכיבה, יתחיל באופן מיידי וללא דיחוי. בעת מתן ההחלטה ידע כמובן ביהמ"ש
30 קמא על תחרויות הרכיבה נשוא הבקשה שבפניי, וכבר אותן הורה בצדק להפסיק.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

05 יוני 2020

עפמ"ק 10844-06-20 חוות נועם בע"מ נ' מדינת ישראל

לסיום אבקש להעיר עניין נוסף שעלה מטיעוני המשיבה והמצדיק אף הוא הותרת החלטת בימ"ש קמא על כנה. כפי שעולה משורה של מסמכים שהוגשו לביהמ"ש קמא, המבקשת ידעה היטב על כך שארגון תחרויות רכיבה עומד בניגוד לשימוש המותר במקרקעין. במרוצת שנות פעילותה עניין זה עלה מספר פעמים, כך לדוגמא במסגרת צו מנהלי להפסקת שימוש שהוצא כנגד המבקשת ביום 22.10.18, נקבע כי עריכת תחרויות סוסים היא פעילות מסחרית אסורה (נספח ה' לבקשת המשיבה בבימ"ש קמא). כמו כן בדיון שנערך בהליכים שונים בין הצדדים כתוצאה מפעילות המבקשת ומחריגות בניה שנטענו כלפיה, הגיעו הצדדים להבנות במסגרתן התחייבה המבקשת כי השימוש שתבצע במקרקעין הינו: "שימוש הכולל טיפול, אחסנה וגידול סוסים בלבד", ולא פעילות מסחרית (נספח ח', שם). במסגרת בקשתה להיתר בניה היא ביקשה היתר לשימוש חקלאי בלבד והגישה במסגרת זאת תצהיר במסגרתו התייחסה במפורש והיתה מודעת לבעייתיות שיש בעריכת תחרויות רכיבה (נספח ט, שם, וכן תצהירו של מר פינס מיום 7.10.18).

מהאמור עולה באופן ברור כי הבעייתיות שיש בארגון תחרויות רכיבה היתה ידועה היטב ומראש מזה תקופה ארוכה למבקשת. משמעות הדבר, כי החלטתה להתעלם מאיסור זה רובצת לפתחה בלבד, על כל התוצאות הנובעות מהחלטתה זו.

לאור כל האמור, אני מוצא כי דין הבקשה להידחות.

לאור הנסיבות איני עושה צו להוצאות.

ניתנה והודעה היום י"ג סיוון תש"פ, 05/06/2020 במעמד הנוכחים.

אבי גורמן, שופט

הוקלד על ידי אורית שטורם