



בית משפט השלום בפתח תקווה

23 נובמבר 2021

בע"א 60646-08-21 מדינת ישראל נ' א.מ. דיוויסלי בע"מ

לפני כבוד השופט נחום שטרנליכט

המבקשת מדינת ישראל

נגד

המשיבה א.מ. דיוויסלי בע"מ

1

2

3

נוכחים:

4

ב"כ המבקשת, עו"ד אבשלום אשוואל

5

ב"כ המשיבה, עו"ד גדעון בן אור ועו"ד עדי חי, ונציגי המשיבה, מר דוד בוארון ומר יצחק חדד.

6

7

פרוטוקול

8

עו"ד בן אור:

9

אני לא הכנתי את נציגי המשיבה לעדות. הדיון כולו מתנהל בפרוצדורה הקבועה במעצר עד תום

10

הליכים שם נמצאות ראיות לכאורה. אם ביהמ"ש פתח את הדלת להבאת ראיות... יש לנו רשימה

11

ארוכה.

12

13

מר יצחק חדד, לאחר שהוזהר כחוק, משיב לשאלות ביהמ"ש:

14

ש. מה תפקידך אצל המשיבה ?

15

ת. בתקופה שהדברים קרו הייתי מנכ"ל החברה והיום אני בעל מניות בחברה. אני פעיל בחברה.

16

אני מנכ"ל משותף ביחד עם מר דוד בוארון.

17

ש. מה יש שם במקרקעין בכפר קאסם ?

18

ת. אנחנו חברה שמתעסקת בשיווק וייבוא מוצרי היגיינה וצריכה. יש שם משרדים ומחסן.

19

ש. זה לא בניין שלכם. אתם שוכרים ?

20

ת. נכון.

21

ש. כמה זמן אתם כבר שם ?

22

ת. משנת 2014

23

ש. איפה פעלתם קודם ?

24

ת. במושב טירת יהודה.



בית משפט השלום בפתח תקווה

23 נובמבר 2021

בע"א 60646-08-21 מדינת ישראל נ' א.מ. דיוויסלי בע"מ

- 1 ש. כמה שנים ?
- 2 ת. משהו כמו 3 שנים משהו כזה.
- 3 ש. למה עזבתם שם ?
- 4 ת. היו כל מיני בעיות במושבים, אמרנו אנחנו נחפש מקום שנוכל לפעול שם בצורה חוקית הכוונה
- 5 שנוכל לקבל רישיון עסק וכל הדברים האלה.
- 6 ש. ולפני שעברתם והתחלתם את הפעילות, קיבלתם רישיון עסק ?
- 7 ת. קיבלנו רישיון עסק. שהגענו בדקנו את האפשרויות בכפר קאסם והבנו שמבחינה חוקית אין
- 8 שום בעיה. קיבלנו רישיון ב-2014.
- 9 ש. יש רישיון עד היום ?
- 10 ת. קיבלנו אותו ב-2014 ושוב ב-2017. בין לבין כנראה נרדמנו. לשאלת בית המשפט זה באותו
- 11 מקרקעין.
- 12 ש. יש מיספור מחודש של הגושים והחלקות מאז 2014 ?
- 13 ת. אין לי מושג.
- 14 ש. כי הרישיון עסק גם מ-2014 וגם מ-2017 מתייחס לגוש וחלקה אחרים. זה קרקע אחרת.
- 15 ת. אם כן, הטעו אותנו.
- 16 ש. מ-31.12.18 אין חולק שאין לכם רישיון.
- 17 ת. נכון. אחרת היינו מציגים אותו.
- 18 ש. אתה יודע אם לבניין הזה יש היתר בנייה ?
- 19 ת. אני יודע שהציגו לנו טופס 4 בזמנו.
- 20 ש. מי הציג ?
- 21 ת. או הבעלים או המתווך אחד מהם.
- 22 ש. יש לך העתק מהטופס ?
- 23 ת. יכול להיות שכן, אני צריך לבדוק.

עו"ד אשוואל:

- 26 אני חוזר על הבקשה. אני רוצה לתת מספר דגשים. סעיף 236 דורש שבשביל לקבל או שביהמ"ש ייתן
- 27 צו מה שצריך לעשות זה ראיות לכאורה. לבקשה צורפו דוחות פיקוח צורפו כל ההליכים שהתבצעו,
- 28 אני מפנה לנספח 12 לבקשה שזה גביית גרסה של מר דוד בוארון ואני מניח שלא בכדי הוא לא עלה
- 29 לדוכן. בגביית גרסה זו שנגבתה כבר ביולי 2019 שהוא נשאל שאלות לגבי ממי הוא שוכר כמה הוא
- 30 משלם – הוא לא זכר כלום. יתרה מכך כבר מהגביית גרסה שלו שואל אותו מאיפה באתם הוא אומר
- 31 ממושב כי הוגש כתב אישום. למה אני מציין זאת? נגיד שלא היה כתב אישום, הם אמורים לדעת
- 32 החברה אמורה לדעת, יצחק ודוד, אמורים לדעת את העניין של השימוש במבנה חוקי. אני מסתכל על
- 33 התגובה שלהם, אין הכחשה שאף ראייה מהראיות שהגישה המבקשת שצירפה לבקשתה. אין הכחשה.



בית משפט השלום בפתח תקווה

23 נובמבר 2021

בע"א 60646-08-21 מדינת ישראל נ' א.מ. דיוויסלי בע"מ

1 ז"א בפני ביהמ"ש הוכח כי נעשה שימוש, הוכח אסור, הוכח כי אין היתר, יש ראיות שנעשה שימוש
2 אסור, מבנה ללא היתר בהיקף שנטען, מצב תכנוני שנטען, כל הטענות וכל הראיות בפני ביהמ"ש והן
3 לא נסתרו. מה מקומם? שבתגובה הם כותבים כשוכרים, שהמבנים נבנו מלכתחילה לא כמבנה חקלאי
4 מחד גיסא אומרים אנחנו נמצאים במקום שאמרו לנו שניתן לעשות, מצד שני בתגובה עצמה הם
5 אומרים המבנים מלכתחילה לא נבנו כמבנים חקלאיים ולא יכולים לשמש כמבנים חקלאיים. לעניין
6 רישיון העסק- ביהמ"ש נגע בנקודה שרישיונות העסק הללו מתייחסים למקרקעין אחרים. אני בדקתי
7 איפה הגוש והחלקה של רישיון עסק זה בכלל רישיון עסק למשרדים בישוב כפר קאסם. אנו מדברים
8 על קרקע שנמצאת הרחק מהישוב, הרישיון ניתן למשרד לא לעסק לא לאחסנה לא לניהול מחסן. זה
9 שונה לחלוטין. בוא נגיד שהם טעו. מ-2018 אין רישיון התקיימו הליכים והזהירו אותם. אני מראה
10 את החוסר תום לב שיש פה, אני מפנה לנסלח 12 לבקשה לגביית גרסה, אומר בוארון, נניח שהטעו
11 אותם שאמרו להם טופס 4 שהם חשבו שיש טופס, אגב 5 שנים אוטוטו ולפי דבריו 7-8 שנים, אבל נגיד
12 מ-2017, עושים ביקורת מתחילים הליכים, שולחים התראה בטרם קנסות, זה צורף בבקשה, קנס
13 מנהלי, יש גביית גרסה ובגביה הזו אומר לו המפקח "עכשיו שאתה ודע שאתה עושה שימוש לא חוקי
14 מה בכוננתך לעשות?" אומר מר בוארון "בכוונתנו לחפש מקום חוקי אחר לעבור". אני אומר חיפש?
15 חצי שנה שנה שנתיים. אנחנו 2021. מה מבקשים מביהמ"ש? שביהמ"ש יאפשר להם להמשיך לבצע
16 את השימוש האסור שהוא לא מוכחש.
17
18

עו"ד בן אור:

19 אני מבקש לדחות את הבקשה כליל. לחילופין יש לביהמ"ש זכות לתת ארכה אז בוודאי בצו לפי סעיף
20 236, בוודאי שביהמ"ש יכול לתת צו ואני יסביר מדוע צריך לתת פה צו לפחות לשנה על מנת להסדיר
21 הליכי האישור או לפחות עד אפריל להוכחות. חשוב להדגיש, אולי ביהמ"ש לא ראה את המסמכים
22 של המצהיר, יש פה מסמך ואני מפנה למכתב מנכ"ל עיריית כפר קאסם שמדבר מפורשת על כל האזור.
23 המכתב הזה אמנם נכנס לאחד מבעלי הזכויות ומתייחס לגוש מסוים וחלקה מסוימת, צרפתי אותו
24 לתצהיר שהוגש. אמנם חו"ד מתייחס לגוש מסוים וחלקה מסוימת אולם כתוב מפורשות באותו מכתב
25 שהוא חלק ממהלך תכנון של איזור מערב כפר קאסם המכונה נוף הארץ ויש פה מפה הכוללת את
26 החלק שלהם. כל ההליך מתנהל בפרוצדורה אשר זהה במהנה הפרוצדורלי שלה למעצר עד תום
27 הליכים. באופן רשמי יכולנו לצרף את הכל בדיון כאן עכשיו. מה שאני רוצה לומר לגופו של עניין,
28 בסופו של דבר ההלכה הרווחת כפי שהייתה עד לפני 10 שנים דיברה על זה שהליך כזה קורית רק
29 כאשר תופסים בנייה בתחילת הדרך. בפסק דין סועד אומר ביהמ"ש שאם אתם לא מגישים...
30

עו"ד אשוואל:

31 לשאלת בית המשפט – כפי שאפשר לראות מהגביית גרסה לא היה שיתוף פעולה מלא, נעשו פעולות
32 חקירה, כתב האישום הוגש בחודש יוני 2020. היו הליכים התנהלו הליכים הכל מפורט בבקשה.
33



בית משפט השלום בפתח תקווה

23 נובמבר 2021

בע"א 60646-08-21 מדינת ישראל נ' א.מ. דיוויסלי בע"מ

1 לשאלת בית המשפט – אין לי אינדיקציה למסוכנות אך אין דרישה כזו בחוק. העובדה שאין רישיון
2 עסק למחסן, בגודל כזה בהיקף כזה אנו לא יודעים אם יש תנאי רישוי, מכבי אש, משטרה וכו'.
3 ההכחות קבועות לאפריל 2022 כאשר אנו למדים מהבקשה כמה עדים הוא אמור להזמין וזה לא יגמר
4 באותו יום. לגבי טענת השיהוי יש התייחסות מפורטת בתשובה שלנו. המחוקק לא דרש לא קבע בחוק
5 כתנאי...
6 למשל בצווים מנהליים יש סמכות להוציא צו הפסקה למנהלי למנהלת הוועדה אם יש חשש מסכנה.
7 קבעו ואמרו אתה יכול להוציא לאלתר אם יש חשש למסוכנות.
8 לגבי תצהירים – אין תצהירים. שלחו לי שהגישו תצהירים וכמובן שאני מתנגד.

עו"ד בן אור:

11 אותו שיהוי אינו מקרי ונובע מאיזה "לא הספיקו להגיע לתיק". מדובר בשיהוי מערכתי בכוונת מכוון
12 נמנעו מלהפעיל סמכות עד עכשיו הם מבקשים ארכות כי לא בטוחים איך לפעול בחלק מהמקומות.
13 הפרקליטות ממשיכה לבקש ארכות להגיש תגובות. שטענת שיהוי שעולה פה היא גם מערכתית. נכון
14 ביהמ"ש אמר סמכות זה דבר אחד אבל ברת סמכות זה דבר אחר. אי אפשר פתאום באמצע התיק
15 להגיע להגיד אני מבקש צו לפי סעיף 236 צריכה להיות זיקה בתחילת הפעילות בין מסוכנות לצו, בין
16 איזו בעיה ייחודית לבין הצו, אי אפשר סתם ככה באמצע הדרך. ההוכחות קבועות לעוד 4 חודשים.
17 אגב יש תיקים נוספים שם ההוכחות קבועות לינואר. אני מבקש בנסיבות העניין, אנו נסיים את התיק
18 באותו יום בו הוא התחיל.

החלטה

22 מונחת בפניי בקשה של המבקשת למתן צו הפסקה שיפוטי בהתאם להוראות סעיף 236 להפסקת
23 פעילות המשיבה במבנה בשטח של 756 מ"ר במקרקעין הידועים כחלקה 13 בגוש 8867.
24 לטענת המבקשת, המדובר בשימוש במקרקעין, המהווים קרקע חקלאית מוכרזת, למטרות
25 מסחריות, העומדות בניגוד לייעודן התכנוני של המקרקעין, כאשר השימוש נעשה שלא תחת היתר
26 כדין.

27 אינני סבור, שהמשיבה חולקת על קיומן של ראיות לכאורה לביצוע השימוש האסור. אין היתר בנייה
28 למבנה, או לפחות, היתר שכזה לא הוצג בפניי. המשיבה ניסתה להציג בפניי רישיון עסק, אך אין בו
29 כדי לשנות דבר מכך שמדובר עתה בשימוש שלא כדין. המדובר ברישיון שתוקפו פג ביום 30.12.18,
30 ואין רישיון עסק לתקופה מאוחרת יותר. כך גם רישיון העסק אינו מתייחס כלל וכלל למקרקעין
31 מושא הבקשה, אלא למקרקעין אחרים.

32 יתרה מכך, המשיבה מודעת היטב, לכאורה, לאי חוקיותו של השימוש שהיא עושה במקרקעין. כך
33 עולה מעדותו של מנהל המשיבה, מר דוד בוארון, מיום 15.7.19, אשר ניתן במשרדי החברה בכפר
34 קאסם. מעדותו של המנהל, אשר צורפה כנספח 12 לבקשה העיקרית בתיק, עולה כי הוא מודע היטב





בית משפט השלום בפתח תקווה

23 נובמבר 2021

בע"א 60646-08-21 מדינת ישראל נ' א.מ. דיוויסלי בע"מ

1 לאי חוקיות השימוש, ולכן הוא אומר שהמשיבה עוסקת בחיפוש אתר פעילות חלופי במקום שבו
2 יתאפשר שימוש חוקי. הדברים נאמרו לפני כשנתיים וחצי. הווה אומר, כבר אז הייתה המשיבה
3 מודעת לאי החוקיות של השימוש שהיא עושה במקרקעין, וחיפשה פתרון חוקי.
4 המדובר במשיבה שמודעת היטב לבעיות מסוג זה, כאשר כבר באתר הפעילות הקודם שלה בטירת
5 יהודה הוגש נגדה כתב אישום בגין שימוש לא חוקי במקרקעין, כפי שסיפר מר דוד בוארון בעדותו
6 הנ"ל.
7 העולה מן הדברים, כי קיימות ראיות לכאורה בידי המבקשת לביצוע שימוש אסור של המשיבה
8 במקרקעין.
9 אכן עיתוי הגשת הבקשה, כשנתיים וחצי לאחר קבלת עדותו הנ"ל של מר דוד בוארון, תמוהה ביותר.
10 יחד עם זאת, התכלית של מתן צו הפסקה שיפוטי איננה מניעה תכופה ומיידית של יצירת עובדות
11 בשטח, אלא מניעת המשך שימוש חורג ובלתי חוקי במקרקעין. לעניין זה ראה הדברים שנאמרו
12 ברע"פ 3584/11, יד שלום אלון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל מודיעין, ניתן ביום 17.7.11.
13 הדברים צוטטו בהסכמה ברע"פ 1098/18, רפפורט נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה דרום השרון,
14 ניתן ביום 7.6.18, סעיף 7 לפסק הדין.
15 העולה מן הדברים כי מתן צו בהתאם להוראות סעיף 236 לחוק איננה טעונה הוכחה בדבר מסוכנות
16 השימוש הבלתי חוקי הנטען או קיומו של כל תנאי אחר, המעורר צורך דחוף במתן הצו. מתן הצו
17 נועד כדי למנוע שימוש החורג מהוראות החוק.
18 במקרה דנן, המדובר בחברה שמנהלה מספר לחוקר של המבקשת כבר לפני שנתיים וחצי, כי החברה
19 מודעת לאי חוקיות השימוש שהיא עושה במקרקעין. המדובר בשימוש שהחלה החברה לבצע, עת
20 עברה למקום הנוכחי עקב אי חוקיות השימוש שעשתה במקרקעין במיקומה הקודם.
21 הגדילה המשיבה לעשות, כאשר ניסתה להצדיק עתה את השימוש במקרקעין תוך הצגת מסמכים
22 ותעודות שאינם נוגעים למקרקעין אלא למקרקעין אחרים.
23 התנהלות זו של המשיבה מלמדת על הצורך הדחוף והחשוב למנוע המשך השימוש המסחרי הבלתי
24 חוקי, לכאורה, המתקיים במקרקעין, ללא היתר כדון, ולכאורה, במקום שנבנה באופן בלתי חוקי.
25





בית משפט השלום בפתח תקווה

23 נובמבר 2021

בע"א 60646-08-21 מדינת ישראל נ' א.מ. דיוויסלי בע"מ

1 אשר על כן, ניתן בזאת צו כמבוקש ולפיה על המשיבה להפסיק את השימוש המסחרי שהיא עושה
2 בהפעלת עסק לאחסנה עסקית של חומרי ניקוי והיגיינה וכן משרדים במקרקעין הידועים כחלקה
3 13 בגוש 8867, נ"צ 195020/669800.

4

הצו יכנס לתוקפו בתוך 60 יום מהיום.

5

6

7

8

ניתנה והודעה היום י"ט כסלו תשפ"ב, 23/11/2021 במעמד הנוכחים.

9

נחום שטרנליכט, שופט

10

11

12

13

14

הוקלד על ידי מור שוסטר

