

בית המשפט לעניינים מקומיים בחדרה**בב"נ 42891-08-15 הוועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון נ' פיין ואח'****בפני כבוד השופט יעקב גולדברג****המבקשת הוועדה מקומית לתכנון ובניה שומרון
ע"י ב"כ, עו"ד סיוון****נגד****המשיב אילן בן יוסף
ע"י ב"כ, עו"ד שרף**

חקיקה שאוזכרה :

[חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965: סע' 156 \(א' 7, ז, ב\)](#)

מיני-רציו :

* השילוב בין גידול פרפרים בקרקע שייעודה חקלאי, עם קבלת מבקרים שנדרשים לשלם דמי כניסה, מוציא את הפעילות מגדר שימוש חקלאי במקרקעין.

* תכנון ובנייה – ייעוד הקרקע – שימוש חקלאי

המשיב מפעיל עסק בשם "חוות הפרפרים" על קרקע שייעודה חקלאי. לצד גידול הפרפרים מבוצעת באתר פעילות האכלת פרפרים באמצעות מקלות טבולים במי סוכר. פעילות זו מבוצעת על ידי המבקרים המשלמים דמי כניסה לחווה. שאלת סיווגה של פעילות המבקרים כשימוש חקלאי, בהתאם לייעוד הקרקע, או כשימוש שאינו חקלאי תעמוד במוקד ההחלטה הנוכחית. לצד שאלה זו תיבחן גם השאלה האם גביית דמי כניסה או תשלום עבור פעילות מבקרים באתר המשמש לפעילות חקלאית, כשלעצמה, יש בה כדי להוציא פעילות מסוימת מגדר שימוש חקלאי במקרקעין.

בית המשפט פסק כלהלן:

ביקור קהל מבקרים צעיר באתר ושיתופם בפעילות הזנת הפרפרים עשויים לטפח אצל המבקרים הצעירים סקרנות מדעית, להטעים אותם טעמה של אחריות ראשונה, כאשר על כתפיהם מונח, בעדינות, כובד משקלה של האחריות להזנת פרפר. אחריות זו משקלה כבד בהרבה ממשקל פרפר. בנוסף, הביקור בחוות פרפרים עשוי להעניק למבקרים חווייה אסתטית נעימה ויכולה להרעיף על המבקרים את קסם יופיים של פרפרים ולכל הפחות, לסייע לחלצם לפרק זמן מסוים מספסלי כתה משמימים או מריצודי מסכים.

משנמצא, כי פעילות גידול הפרפרים אינה הפעילות העיקרית בחווה ומשלא הוכח כי מדובר בפעילות אשר יכול לעמוד על רגליה שלה אלא היא פעילות לוואי לפעילות העיקרית של החווה כאתר תיירות חקלאית, יש לקבוע, כי במקרה הנוכחי השימוש במקרקעין הוא שימוש למטרות לא חקלאיות.

החלטה

המשיב מפעיל עסק בשם "חוות הפרפרים" על קרקע שיעודה חקלאי בבנימינה. לצד גידול הפרפרים מבוצעת באתר פעילות האכלת פרפרים באמצעות מקלות טבולים במי סוכר. פעילות זו מבוצעת על ידי המבקרים המשלמים דמי כניסה לחווה. שאלת סיווגה של פעילות המבקרים כשימוש חקלאי, בהתאם ליעוד הקרקע, או כשימוש שאינו חקלאי תעמוד במוקד ההחלטה הנוכחית. לצד שאלה זו תיבחן גם השאלה האם גביית דמי כניסה או תשלום עבור פעילות מבקרים באתר המשמש לפעילות חקלאית, כשלעצמה, יש בה כדי להוציא פעילות מסוימת מגדר שימוש חקלאי במקרקעין.

רקע ותחילת גדרי הדיון הנוכחי

1. ראשיתו של ההליך הנוכחי בצו הפסקת פעילות שיפוטי שהוצא בבית משפט זה לבקשת המבקשת. הצו הופנה כלפי המשיב וכלפי בעל הזכויות בקרקע, מר פיין, בגין הפעילות באתר. עמדת המבקשת היתה כי ספק אם גידול פרפרים הינו שימוש חקלאי במקרקעין וכי פעילות המבקרים במרכז המבקרים אינה שימוש חקלאי. המבקשת עמדה על כך שכל הפעילות בחוות הפרפרים מחייבת הסדרה, למשל על דרך קבלת היתר לשימוש חורג (תגובת המבקשת מיום 23.8.2015 ועמדתה בפרוטוקול מיום 9.9.2015). בתגובה מאוחרת יותר הודיעה המבקשת כי גם הבנייה בשטח נעשתה ללא היתר מתחייב.
2. כפי שהתברר במעמד הדיון הראשון בבקשה, המניעה העיקרית להכשרת הפעילות באתר על ידי רשויות התכנון היתה עמדת משרד החקלאות, אשר לא ראה לאשר כי הפעילות המתבצעת באתר על ידי המשיב היא פעילות חקלאית (מכתב מנהלת המחוז במשרד החקלאות למשיב מיום 22.11.2015). במכתב זה נאמר למשיב כי מאחר שכבר הגיש בקשה לשינוי ייעוד הקרקע מחקלאות לתיירות חקלאית ומאחר שלא הוגשה למשרד תכנית עסקית בתחום גידול הפרפרים, לא ראה המשרד מקום לראות בפעילות המבוצעת בשטח האתר כפעילות חקלאית.
3. בקשת המשיב לביטול צו ההפסקה נדחתה בבית משפט זה ביום 4.4.2016 :

"מבלי להכריע האם עצם גידול הפרפרים וגידול הצמחים המשמשים להם למזון עולה כדי ייצור חקלאי, ספק רב בעיני אם מרכז המבקרים המופעל על ידי המבקש יכול להיחשב שימוש הדרוש במישרין לייצור חקלאי. הכרעה בשאלה זו מחייבת בחינת אופיו של העסק, היקפו, השלכותיו על הסביבה החקלאית והמידה שיש בשימוש כדי לשנות את אופיים ויעודם של המקרקעין החקלאיים (עניין שפיר, פס' 25).

על פי תמונת הראיות הנוכחית אין לדעת האם לפעילות גידול הפרפרים תכלית עצמאית ותוחלת במנותק ממרכז המבקרים, אולם ככל שניתן ללמוד מן הבקשה שהגיש המבקש לקבלת היתר לשימוש חורג ל"תיירות חקלאית", ניתן להתרשם כי הפעילות התיירותית מהווה חלק משמעותי, אם לא עיקרי, בפעילות "חוות

הפרפרים". פעילות תיירותית זו אפשר שהיא, כשלעצמה, רצויה ומבורכת אולם, על פני הדברים, היא רחוקה מלהוות שימוש הדרוש במישרין לשם ייצור חקלאי. אני סבור כי די בטעם זה כדי להביא לדחיית הבקשה."

4. ערעור שהגיש המשיב על ההחלטה לתת צו הפסקה שיפוטי נדחה. ערכאת הערעור קבעה, כי נוכח העובדה שבמקרקעין נעשית על ידי המערער פעילות תיירותית בלתי מבוטלת, הרי שלא ניתן להגדיר את השימוש במקרקעין כשימוש למטרה חקלאית. בית המשפט המחוזי קבע:

"לא ניתן לראות את קיומו של מרכז המבקרים במקרקעין כשימוש הקשור בטבורו אל מלאכת הייצור החקלאי... בעסק המנוהל ע"י המערער בחוות הפרפרים, במרכז המבקרים, לא ניתן לראות משום שימוש חקלאי וברי כי אינו קשור בטבורו אל מלאכת הייצור החקלאי".
(עפ"א 24136-05-16, [פורסם בבנו] פסק דין מיום 12.7.2016).

5. המשיב עתר לרשות ערעור בפני בית המשפט העליון (רע"פ 6888/16) [פורסם בבנו]. בדיון בפני בית המשפט העליון שינתה המבקשת עמדתה והסכימה גידול פרפרים, במובחן מפעילות מרכז המבקרים, הוא שימוש חקלאי.

6. במעמד הדיון הודיע ב"כ המבקשת כי המשיב העתיק פעילותו לאתר אחר, המצוי בתחום התכנון של וועדה מקומית אחרת, ואילו ב"כ המשיב הודיע לבית המשפט כי אין מדובר בדיון תיאורטי וכי האתר מושא צו ההפסקה לא נסגר והודיע כי המשיב עומד על המשך הפעילות באתר ללא פנייה להליכי הכשרה כלשהם, באשר לשיטתו, מדובר בשימוש חקלאי שאינו מצריך הליכי הכשרה כלשהם (פרוטוקול הדיון, עמ' 1-2).

7. בהחלטתו מיום 20.3.2017 הורה בית המשפט העליון על התליית צו ההפסקה השיפוטי ועל החזרת התיק לערכאה הדיונית כדי לאפשר למשיב, אשר ייצג את עצמו בהליך המקורי, להציג את כל ראיותיו לגבי אופי הפעילות במרכז המבקרים, לאור טענתו, כי הפעילות במרכז המבקרים מהווה חלק אינטגרלי מגידול הפרפרים וכן על מנת לבחון טענתו, כי השתתפות בפעילות חקלאית תמורת תשלום אינה משנה את הייעוד החקלאי ואינה שונה מפעילויות חקלאיות אחרות בתשלום, כמו פינת ליטוף, קטיף דובדבנים, דיג בבריכות דגים וכיו"ב.

8. הדיון הנוכחי יתמקד אפוא בשני מישורים: האחד, האם האכלת הפרפרים על ידי המבקרים היא חלק אינטגרלי מן הפעילות החקלאית של גידול פרפרים והשני האם השתתפות המבקרים בתשלום בפעילות באתר משנה את הייעוד החקלאי והאם היא שונה מפעילויות חקלאיות אחרות בתשלום.

9. לא למותר לציין כי בפרק הזמן מאז ניתן צו ההפסקה השיפוטי, וגם בפרק הזמן שלאחר התלייתו על ידי בית המשפט העליון המשיב אינו מפעיל את חוות הפרפרים. ב"כ המשיב הודיע כי מרשו לא יתחיל בהשקעת משאבים נוספים בחידוש פעילות החווה בטרם יתברר המצב המשפטי. בנסיבות המיוחדות, לא מצאתי כי יש להתייחס לבקשת המשיב לביטול צו ההפסקה השיפוטי כאל עניין תיאורטי.

שימוש חקלאי ושימוש למטרה לא חקלאית

10. [סעיף 156\(א\) לחוק התכנון והבנייה](#) מורה:

"לא ישתמש אדם בקרקע חקלאית אלא בהתאם לאמור בתוספת הראשונה".
 ההלכה מורה כי יש לפרש את המונח שימוש בקרקע חקלאית באופן מצמצם "כדי שרק שימוש הקשור בטבורו אל מלאכת הייצור החקלאי, ייחשב שימוש הדרוש במישרין לייצור חקלאי" ([ר"ע 30/86 פ.א.ב. שירותים בע"מ נ' מדינת ישראל, פ"ד מ\(1\), 249 \(5.2.1986\), רע"פ 9585/09 הוועדה המקומית שקמים נ' ראש המועצה האזורית שפיר](#) [פורסם בבנב] (3.9.2012); [עע"מ 4487/12 סטולרו נ' הוועדה המקומית דרום השרון](#) [פורסם בבנב] (9.10.2013)), זאת בעקבות הגדרת המונח "מטרה לא חקלאית" [בסעיף 7\(ב\)](#) לתוספת הראשונה [לחוק התכנון והבנייה](#), כבניה או שימוש בקרקע שאינם דרושים במישרין לייצור חקלאי, לעיבוד חקלאי של האדמה או לגידול בעלי חיים. כמפורט בעניין [סטולרו](#), שימוש בקרקע ייחשב שימוש חקלאי אם הוא עומד בזיקה ישירה והדוקה לפעילות חקלאית, וככל שהשימוש הוא בהיקף רחב יותר שעשויות להיות לו השלכות תכנוניות הכף תיטה לקבוע כי אין מדובר בשימוש חקלאי (שם, פס' 15 לפסק הדין).

11. הכרעה בשאלה האם פעילות היא חקלאית מחייבת בחינת אופיו של העסק, היקפו, השלכותיו על הסביבה החקלאית והמידה שיש בשימוש כדי לשנות את אופיים וייעודם של המקרקעין החקלאיים (עניין [שקמים](#), פס' 25). הפרשנות המצמצמת להגדרת שימוש חקלאי נועדה לאפשר פיקוח תכנוני הולם על כל שימוש שאינו חקלאי במובהק, גם אם השימוש שנעשה בקרקע הוא לגיטימי ואף מבורך וזאת על מנת שטיב השימוש יובא בפני הגורמים התכנוניים המוסמכים אשר יוכלו לשקול את מכלול השיקולים הצריכים לעניין:

"אכן, עם התפתחות הטכנולוגיה חל גם שינוי משמעותי גם במאפייניה של החקלאות, ולא מן הנמנע כי שימושים מסוימים במקרקעין ישנו את אופיים וייחשבו בעת הנוכחית כשימושים הדרושים במישרין לייצור חקלאי. עם זאת, הכלל הפרשני המצמצם שהתווה הנשיא מ' שמגר בעניין פ.א.ב. נותר על כנו, והגיונו לא התעמעם. תכלית כלל זה היא לאפשר פיקוח תכנוני הולם על כל שימוש שאינו חקלאי במובהק, לשם שמירה על ייעודה החקלאי של הקרקע ולשקול את "משמעות העסק מבחינת השפעתו על השימוש החקלאי הישיר במקרקעין...לאפיו של העסק, להיקפו, להשלכותיו על הסביבה החקלאית ולשאלה, באיזו מידה יש בכך כדי לשנות את אופיים וייעודם של המקרקעין החקלאיים..". (שם, בעמ' 251-252). אין בקביעה זו כדי לרפות את ידיהם של החברה ואחרים מהקמת אתרים לעיבוד בוצה, שהיא פעילות עסקית לגיטימית ואף מבורכת מבחינה סביבתית. עם זאת, ככל שפעילות זו מבוצעת על קרקע חקלאית, היא כפופה למגבלות התכנוניות החלות על קרקע זו. משמדובר בשימוש בקרקע חקלאית שאינו נדרש במישרין לייצור חקלאי, טעון השימוש בחינה ואישור של הגורמים התכנוניים המוסמכים, שביכולתם לשקול את השיקולים הצריכים לעניין".

(עניין [שקמים](#), פס' 25 לפסק דינו של כב' השופט פוגלמן).

12. לענייננו, ככל שיימצא כי השימוש בקרקע החווה אינו שימוש חקלאי וכי על המשיב לקבל היתר לשימוש חורג או להביא לשינוי ההוראות התכנוניות החלות על המקרקעין, יצטרך עניינה של החווה להישקל בשים לב למכלול השיקולים התכנוניים הרלוונטיים ובהם ההיבט התחבורתי הנוגע לביקורי המבקרים, ולעקרונות תכנוניים או הוראות תכנוניות

מיוחדות המתייחסים לאתרי תיירות חקלאית, ככל שעקרונות או הוראות כאלה אכן קיימים.

סיווג פעילות החווה בהשוואה לפעילויות אחרות בתחום שבין שימוש חקלאי לתיירות חקלאית

13. המשיב המציא רשימת אתרים ובכללם אתר של קטיף עצמי של פירות יער ודובדבנים בחודשי הקיץ; קטיף עצמי של ליצי בחודשי הקיץ; קטיף פרחי נורית באביב; קטיף פירות שונים (תפוח, נקטרינה, אפרסק, רימון, פירות הדר וכו') לאורך השנה; קטיף פטל, תותים ושאר פירות יער בחודשים מאי –אוקטובר; קטיף פטל, תות, שסק ועוד פירות לאורך השנה; קטיף ירקות ופירות לאורך השנה; קטיף עגבניות בחממה אורגנית ועוד ועוד פעילויות המתקיימות ברחבי הארץ, בשדה ובחממה, במטע ובפרדס, תחת סככה או תחת פינות מוצלות, במסגרת סיור מודרך או בפעילות עצמית, כחלק מפעילות רחבה יותר של הפעלת ילדים, העשרת חוויות למבוגרים או השכלה תזונתית, במשקים פרטיים במושבים, בקיבוצים או במסגרת עסק ייעודי.

14. המשותף לכל הפעילויות שהוצגו על ידי המשיב הוא כי הן פעילויות המבוצעות בזיקה או בסביבה של פעילות חקלאית, על ידי מבקרים שאינם חקלאים ובתשלום. חשוב לציין כי המשיב לא פרט האם הפעילויות השונות נעשות בהיתר או ללא היתר והאם מתקיימים הליכים משפטיים או אחרים ביחס לפעילויות אלה או מקצתן וניתן להתרשם כי לפחות בחלק מן האתרים שבהם מתקיימות הפעילויות המנויות על ידי המשיב, עיקר הכובד אינו בשימוש למטרה החקלאית אלא בתיירות החקלאית.

15. אחת מאבני הבוחן לסיווג פעילות כשימוש חקלאי או כשימוש למטרה לא חקלאית הוא חלקה היחסי של הפעילות החקלאית שבה משתתף הציבור בכלל הפעילות החקלאית המתקיימת באותו אתר או בחלק מסוים מן האתר או ביחס לגידול מסוים. ניתן להבחין, למשל, בין שימוש למטרת גידול פרדס או מטע אשר בשוליו מתקיימת פעילות קטיף בשיתוף הציבור (בתשלום או שלא בתשלום) לבין שימוש שכולו או עיקרו מיועדת להשתתפות הציבור. משקלן היחסי של ההכנסות המתקבלות מן הפעילות המשלבת את הציבור בכלל ביחס להכנסות משיווק התוצרת החקלאית באותה חלקה או אותו ענף גידול אף הוא עשוי לסייע בסיווג הפעילות, כמו גם קיומם של חוזים או הסדרים עם משווקי תוצרת חקלאית או העדרם של הסדרים כאלה, אופי מדיניות הגידול (האם קצר טווח ופונה לטעמו של קהל המבקרים או מוכוון למאפייני הביקוש בשווקים החקלאיים), אפיון המועסקים במקום – האם למועסקים הכשרה וידע בעבודה חקלאית או שעיקר הכשרתם בפעילות הדרכה תיירותית באופייה. משתנה נוסף העשוי לתרום לסיווג הוא האם יש צידוק כלכלי או אחר לפעילות באתר ללא השתתפות הציבור והאם היא יכולה לעמוד על רגליה גם ללא פעילות המבקרים.

16. במישור המשפטי הפנה המשיב לשני פסקי דין שניתנו בבתי משפט השלום בעניין פעילות חקלאית. בפסק הדין בעניין **פטורי (ת"א 18262/99)** מינהל מקרקעי ישראל נ' פטורי ואח' [פורסם בבנו] (24.3.2002)) נדונה תביעה אזרחית של מינהל מקרקעי ישראל, שהחכיר את

הקרקע לנתבעים, ועתר לצוות עליהם להימנע מלעשות בקרקע פעילות שאינה חקלאית, בהתאם להוראת חוזה החכירה. באותו עניין נדון שימוש שעשו הנתבעים בבריכות דגים שאותן הסבו ל"פארק דיג" אשר הכניסה אליו בתשלום, ובו יכלו המבקרים לדוג דגים בעצמם ולהכין את הדגים למאכל וכן לסעוד בשטח מסעדה, שהיתה פתוחה הן לסועדים "רגילים" והן לדייגים החובבים. בית משפט השלום בירושלים פירש את השימוש על רקע חוזה ההתקשרות בין מינהל מקרקעי ישראל לבין הנתבעים וקבע, כי כיוון שהתקשרות התבססה על חוזה סטנדרטי שנערך ונוסח על ידי המינהל יש לפרשו תוך מזעור הפגיעה בחוכרים. ברוח זו קבע בית המשפט כי אינו רואה פסול בדרכי שיווק הדגים על ידי הנתבעים, תוך שהוא מבחין בין פעילות של מכירה סיטונאית, שאינה נכנסת להגדרת שימוש חקלאית לבין מכירת התוצרת החקלאית במקום גידול הדגים, שאותה ניתן לראות כשימוש חקלאי.

17. מוקד פסק הדין בעניין פטורי היה בפרשנות הסכם חכירה בין מינהל מקרקעי ישראל ובין חוכרי הקרקע ובהקשר זה קבע כי יש לצמצם מגבלות החלות על חוכרי קרקע בצמצום. בית המשפט לא נדרש להיבטים התכנוניים של הגדרת שימוש חקלאי וממילא לא הרחיב את הדיון בסוגייה זו.

18. ב"כ המשיב ציטט בהרחבה גם מפסק הדין בתיק [19158-10-09](#) **מדינת ישראל נ' רונן** [פורסם בבנו] (30.11.2014) שבו קבע בית משפט השלום כי הפעלת חנות למכירת דגים באתר בריכת דגים אינה חורגת משימוש חקלאי, ומהווה המשך ישיר, טבעי ומידתי של הגידול החקלאי שלשמו נמסרה הקרקע לפרנסת החקלאי. גם פסק דין זה אינו יכול לסייע למשיב, כיוון שלא עמד בביקורת ערכאת הערעור ([ע"א 51618-01-15](#)), [פורסם בבנו] אשר קבעה כי השימוש בחנות למכירת דגי הבריכה אינו דרוש במישרין לשימוש החקלאי ועל כן אינו שימוש חקלאי.

19. פסקי דין אחרים של ערכאות דיוניות קבעו כי פעילויות אחרות אינן בגדר שימוש חקלאי, כך למשל קבע בית משפט השלום בתל אביב כי גידול פרחים במשתלה מהווה פעילות חקלאית אולם מכירת הפרחים במסגרת העסק אינה פעילות חקלאית אלא מסחרית והוא הדין בחוות ליטוף שהתנהלה במקום ([ת"א 59250/05](#) **מדינת ישראל נ' עיון ואח'** [פורסם בבנו] (16.9.2013)).

על גידול פרפרים ועל האכלתם

20. לטענת המשיב, האכלת הפרפרים באתר היא פעילות חקלאית הנלווית לפעילות גידול הפרפרים ומתבצעת ב"מתקן רבייה", המופעל בשיתוף הציבור תמורת תשלום.

21. לעומתו, טוענת המבקשת, כי האתר הוא מרכז מבקרים, החורג מן השימוש החקלאי ומשמש, הלכה למעשה, לתיירות חקלאית. לטענת המבקשת, השימוש במתקן אינו פעילות חקלאית והוא אינו מותר כשלעצמו, אלא מותרת בקבלת היתר שימוש חורג לפעילות תיירות חקלאית או פנייה לדרך המלך של הגשת בקשה להיתר הכוללת תכנית נקודתית אשר תתיר את השימוש המבוצע בפועל בקרקע ומכוחה יהיה ניתן להוציא היתר כדן.

22. בתצהירו סקר המשיב בהרחבה את תחום גידול הפרפרים ואת נסיונו האישי בתחום זה. המשיב הצהיר, כי החל בגידול פרפרים בשנת 1999 וכי גידל בחווה ארבעה סוגי פרפרים מקומיים: זנב הסנונית, לבנין הכרוב, לבנין הכסייה ודנאית הדורה ודואג לצרכיהם המיוחדים לאורך מחזור חייהם ובכלל זה צרכי ההזנה של הזחלים, ההתמודדות עם מחלות וההתמודדות עם אויביהם הטבעיים של הזחלים ובראשם צרעות טפיליות. כעולה מן התצהיר, הפעילות בחווה כוללת טיפול בצמחים שמהם ניזונים זחלי הפרפר, לרבות שטיפה, טבילה בחומר חיטוי וייבוש. בגלגולם הבא, כאשר הזחלים הופכים גלמים, יש לווסת את הטמפרטורה ובמקרים המתאימים גם לדאוג לעיכוב הבקיעה. למגדל הפרפרים מעורבות גם בשלב הטלת ביצי הפרפרים, כאשר על המגדל לספק לנקבת הפרפר מצע צמחי להטלה ולהחליפו מדי יום. פעילות חשובה נוספת הקשורה לגידול פרפרים היא האכלתם. פעילות זו מבוצעת, כנטען, גם על ידי המבקרים.
23. כמפורט בתצהיר המשיב, מזונם הטבעי של הפרפרים הוא צוף הפרחים, אולם, כמסבר בתצהיר, הפרחים אינם נדיבים בצוף, ומספר הפרחים הנדרש לגידול אלפי פרפרים הוא רב מאד, עד כדי כך שמצוקת צוף בחוותו הביאה בעבר למותם של פרפרים רבים.
24. על פי המשיב, בסיווריו בעולם נתקל המשיב בהזנת פרפרים בדרכים שונות, ולאחר עמל, למידה ונסיון, מצא שיטה להאכלה אקטיבית של פרפרים במי סוכר באמצעות מקל צבעוני שהפרפר מזהה כפרח או כפרי. שיטה זו אמנם אינה מקובלת בעולם, כפי שהעיד המשיב, אולם הוא עצמו מוצא בה יתרונות רבים, כיוון שאינה מצריכה הקדשת משאבי שטח ומשאבים אחרים לצורך גידול פרפרים, חוסכת את הצורך להחליף באופן מחזורי עציצי פרחים או לשתול שיחי פרחים ומסייעת למנוע חדירת טורפים ומזיקים לסביבת הפרפרים בגלגוליהם השונים.
25. לטענת המשיב, שאינה מקובלת על המשיבה, גם אם אין בידה להציג ראיות לסתור, פעילות המבקרים משתלבת היטב עם פעילות גידול הפרפרים וחיונית לה. לטענתו, המבקרים אינם פוגעים בפרפרים ולאחר הדרכה קצרה יכולים לבצע את ההאכלה בצורה מוצלחת. לטענת המשיב, שילוב המבקרים בהאכלת הפרפרים במי סוכר לא רק שיש בו כדי לסייע לצמצום השטח הנדרש לגידול, אלא שהוא מביא להארכת חיי הפרפרים ולהגדלת מספר ביצי הפרפרים המוטלות בחווה והגברת שיעור בקיעת הזחלים בכ- 50%.
26. המשיב הוסיף, כי בימים שבהם אין מבקרים רבים ואין האכלה אקטיבית משמעותית, כגון בתחילת חודש ספטמבר, בתום חופשת הקיץ, תמותת הפרפרים עולה, כאשר על פי ממצאיו, הפרפרים מתים מחוסר מזון ולא מסיבות אחרות.
27. לטענת המשיב, לא ידוע לו על שיטה טובה יותר לגידול פרפרים ולשיטתו ההאכלה האקטיבית הינה פעולה חקלאית לכל דבר ועניין.
28. לטענת המשיב, העסקת עובדים כתחליף למבקרים אינה כדאית מבחינה כלכלית. באשר לתשלום בסך 30 ₪ הנגבה מכל מבקר, טען המשיב כי מדובר בתשלום סמלי שמטרתו ליצור תחושת רצינות בפעולות ההאכלה של הפרפרים מצד המבקרים, השלטת סדר בחווה וכיסוי ההוצאות הנלוות להזמנת הציבור ופעילותו בחווה. המשיב התנגד להגדרת אתר הרבייה

- כמרכז מבקרים והדגיש כי אין בחווה שירותים למבקרים כגון חנות מזכרות, קיוסק או מתקנים אחרים המיועדים לצרכי המבקרים.
29. תצהיר המשיב לא נתמך בחוות דעת מומחה ולא הפנה לספרות מקצועית כלשהי ביחס לתפקידים המרכזי של המבקרים בגידול הפרפרים. זאת ועוד, המשיב מסר כי שיטת האכלה זו אינה מקובלת בעולם והיא פרי פיתוחו האישי.
30. גם הנתונים הסטטיסטיים הנזכרים בתצהירו וטענותיו להגדלת הריבוי הטבעי של הפרפרים ולהארכת תוחלת חייהם אינם מתיימרים להיות בדוקים מבחינה מדעית אלא הם בגדר הערכה של המשיב על בסיס נסיונו בגידול פרפרים.
31. המבקשת, מצדה, לא הציגה גרסה סותרת בכל הנוגע לאופן האכלת הפרפרים ולא חלקה על המפורט בתצהיר בכל הנוגע לגידול הפרפרים על היבטיו השונים. המבקשת חולקת על הטענה כי מעורבות המבקרים היא חלק חיוני מן הפעילות החקלאית, גם אם אין בידה לספק עמדה מקצועית לסתור. המבקשת הצביעה על סתירות בין הצגת הפעילות באתר על ידי המשיב בתחילת ההליך לבין תיאור הפעילות במסגרת תצהירו בסוף ההליך ועל נסיונו של המשיב להציג את העובדות באופן שישרת את עניינו בהליך הנוכחי.
32. היה מקום כי המשיב, שהינו בעל עניין מובהק בתוצאות ההליך, יתמוך טענותיו בנתונים מקצועיים מוכרים, ואולם המשיב לא תמך טענותיו ליתרונותיה של שיטת האכלה האקטיבית במקור חיצוני כלשהו ופועל יוצא מכך הוא שחלק גדול מן הטענות העובדתיות שהעלה המשיב בתצהירו נטענו ללא כל תימוכין. טענות המשיב רחוקות מלעמוד במבחן הביקורת המדעית ולו היה טיעונו נשמע בפקולטה לחקלאות, היה מן הסתם נפסל מחמת אי עמידה בסטנדרטים אקדמיים בסיסיים.
33. מאחר שאולם בית המשפט אינו אולם הרצאות אקדמיות ומאחר שנטל ההוכחה בדיון מנהלי כגון הדיון הנוכחי קל בהרבה מנטל ההוכחה המדעי, ובהעדר ראיות לסתור, יש לקבל את העדר הגיבוי המדעי בסלחנות ולכן אניח לטובת המשיב כי שיטת האכלה האקטיבית פרי פיתוחו מהווה פעילות חקלאית, גם אם אינה נשענת על אסכולה חקלאית-מקצועית מוכרת. טענת המשיב היא כי פיתח שיטת האכלה ייחודית. טענה זו לא נסתרה ועל כן יש לקבלה. המשיב מעיד על עצמו שהוא מגדל הפרפרים היחיד בישראל ואין לשלול את טענתו כי זוהי דרכו החקלאית.
34. בהעדר ראיה לסתור, אני מקבל אפוא את טענת המשיב לפיה עשוי להיות המבקרים באתר עשויים ליטול חלק בפעילות החקלאית וכי המבקרים עשויים לסייע לפעילות גידול הפרפרים.
35. יחד עם זאת, כפי שיפורט בהמשך, חומר הראיות בתיק מלמד כי פעילות החווה כמכלול היא פעילות תיירות חקלאית וכי משקלו של רכיב השימוש החקלאי במכלול פעילות החווה הוא שולי. מחומר הראיות עולה כי הפעילות החקלאית, גידול הפרפרים, היא פעילות לוואי המשתלבת בשימוש העיקרי – פעילות המבקרים וכי יש קיום לחוות הפרפרים כמוקד תיירות חקלאית גם ללא הפעילות החקלאית אולם אין תקומה לשימוש החקלאי ללא רכיב המבקרים ולכל הפחות, המשיב לא הציג כל ראיה כי הוא גידול הפרפרים עומד על רגליו שלו.

פעילות חוות הפרפרים – קביעת התשתית העובדתית

36. ביום 24.10.2017 נשמעו עדויות הצדדים. המשיב העיד כי פעל באתר במעין צבי משך תקופה קצרה, "חודש... אולי שלושה חודשים... מיולי עד החגים, 2016" (עמ' 11, ש' 15) והודיע כי עיקר פעילותו באתר חוות הפרפרים שבמוקד ההליך הנוכחי. המשיב נשאל האם בחודש מרס 2017, כאשר ביקר מפקח המבקשת במקום ומצא את החווה נטושה המשיך לגדל פרפרים בחווה והשיב, "כן, אבל פחות" והוסיף כי צמצם את פעילות גידול הפרפרים והחל להתמקד בגידול צמחים לפרפרים.

37. בעדותו העיד המשיב כי עיקר הכנסות החווה בעת הוצאת צו ההפסקה השיפוטי הגיעו מפעילות המבקרים ולא משיווק הפרפרים או מהכנסות אחרות הנובעות מעצם גידול הפרפרים (עמ' 12, ש' 16). המשיב הסביר: "זה תחום שצריך לבנות אותו ואם אני רוצה למכור למישהו פרפרים צריך לבנות מבנה ואת השוק. אם אני רוצה למכור פרפרים לחתונות אני צריך להתבסס קודם. התבססות עוד לא הגיעה, אבל כן, זה לא אומר שלא היו בכלל...". (עמ' 12, ש' 16 ואילך).

38. המשיב הודה במפורש כי בעת הוצאת צו ההפסקה השיפוטי לא היתה תוחלת לפעילות החווה אלא בפעילות המבקרים וכי בחווה לא התקיימה ולא יכולה היתה להתקיים פעילות חקלאית העומדת על רגליה שלה. הודאה זו שומטת את הקרקע תחת טענת המשיב, לפיה דמי הביקור בחווה מהווים מעין "דמי רצינות" או אמצעי לקשירת מחויבות על ידי המבקרים. טענה זו מוטלת בספק ממילא, מן הטעם שרוב המבקרים הם תלמידי בית ספר, שאינם משלמים מכיסם באופן ישיר את דמי הכניסה.

39. מעדות המשיב עולה כי פעילותה החקלאית של החווה בתחום שיווק פרפרים ומוצרים נלווים עודנה בחיתוליה וכי גם לולא ניתן צו הפסקה שיפוטי לא היתה הפעילות החקלאית יכולה לעמוד על רגליה שלה ללא דמי הביקור. מכאן קצרה הדרך להסיק כי הטעם המרכזי להפעלת חוות הפרפרים הוא הכנסות המבקרים ואילו מכירת הפרפרים, הגלמים ויתר מוצרי החווה, היא בעלת משקל שולי בפעילות החווה.

40. לאחר עדות המשיב, טען בא כוחו כי "לב ליבו של החווה זה מתקן ההאכלה האקטיבית... אם היו נותנים לנו לפעול שנתיים שלוש, היו לנו לקוחות קבועים ואז היינו רואים שלא היינו נסמכים רק על מבקרים". (עמ' 13, ש' 8 ואילך). גם דברים אלה מחזקים את המסקנה כי בעת הוצאת הצו ובכל נקודה במהלך פעילותה של החווה מוקד הפעילות העיקרי לא היה הפקת המוצרים החקלאיים אלא קבלת הכנסות מדמי הכניסה של המבקרים.

הנתונים העסקיים

41. תימוכין למסקנה זו ניתן למצוא גם בנתונים כספיים שהמציא המשיב. בהחלטתי מיום 20.8.2017 ניתנה למשיב הזדמנות להמציא נתונים הנוגעים להיקף הפעילות הכלכלית של החווה, נתונים אשר נעדרו מתצהירו של המשיב ואשר היו יכולים לשפוך אור נוסף על טיב הפעילות בחווה.

42. ביום 1.10.2017 הגיש המשיב תצהיר משלים מטעמו וכן צירף תצהיר קצר מטעם רואה החשבון גיל כץ.
43. בתצהיר המשלים מטעם המשיב נמסר כי המשיב טרם הצליח לבסס קהל לקוחות קבוע לתוצרת החקלאית המופקת מן החווה ומטעם זה לא נקב המשיב בשמו של לקוח מסחרי כלשהו הרוכש או מפיץ את תוצרת החווה. המשיב הסביר כי "ההכנסות מהציבור שנטל חלק בפעילות החקלאית בחווה היווה למעשה אבן יסוד להקמת מערך לתפוקה חקלאית רחבה יותר בבחינת פעולה עם החזר תשלום מהיר. יובהר כי היו מספר גופים שגילו עניין בקנייה ופיתוח חוות פרפרים ברחבי הארץ" (סעיף 2(ה) לתצהיר).
44. באשר ליחס שבין ההכנסות ממכירת מוצרים חקלאיים של החווה לבין ההכנסות מדמי הכניסה ששילמו המבקרים, מסר המשיב כי אין בידיו פילוח כזה. המשיב נמנע מלפרט את מספר המבקרים שביקרו בחווה מזה ואת היקף מכירת התוצרת החקלאית מזה.
45. גם תצהירו של רואה החשבון של המשיב לא סייע לשנות את הרושם לפיה עיקר פעילות החווה, עיקר תכליתה והטעם לקיומה הוא קיומו של מרכז מבקרים ולא הפעילות החקלאית וגם מתצהיר זה נעדרו נתונים עסקיים שהיו מסייעים בהבנת אופי הפעילות בחווה.
46. בחקירתו הנגדית הסביר רואה החשבון כי לא נערך פילוח בין הכנסות החווה ממכירת תוצרת חקלאית והכנסותיה מדמי המבקרים. ואכן, טור ההכנסות בדוחות שהמשיב הגיש לבית המשפט ואשר סומנו מש/1 הראה כי לא נעשתה כל הבחנה בין הכנסות שמקורן במכירת תוצרת החווה לבין הכנסות שמקורן בדמי הכניסה.
47. בחקירתו הנגדית הודה המשיב כי דמי הכניסה היוו רוב הכנסות חוות הפרפרים בשנת 2015 (עמ' 10, ש' 30).

סיכום ביניים

48. כאמור לעיל, אני נכון לקבל את טענת המשיב שממנה ניתן ללמוד כי פעילות המבקרים יכולה לסייע בגידול הפרפרים. אשוב ואציין כי טענה זו מתקבלת לא מחמת שהוכחה בראיות כלשהן מלבד עדות המשיב שהוא בעל עניין, אלא מחמת שהמבקשת לא התיימרה להציג גרסה אחרת בתחום גידול הפרפרים.
49. יחד עם זאת, מעדות המשיב עצמו, מחוסר יכולתו להצביע על הכנסות כלשהן כתוצאה ממכירת תוצרת חקלאית או לנקוב בשמו של משווק או לקוח מסחרי כלשהו של תוצרת החווה ומהודאתו כי עיקר ההכנסות באו מדמי הכניסה ששילמו המבקרים, נלמד כי הפעילות החקלאית אינה השימוש העיקרי בחווה וככל שיש לה קיום עצמאי כלשהו (והמשיב לא הביא כל ראיה לכך) הרי שהוא בשולי הפעילות בחווה. המסקנה כי היא הפעילות החקלאית היא פעילות נלווית להפעלת אתר המבקרים וכי הפעילות העיקרית בחווה, הטעם לקיומה של החווה, הוא הפעילות התיירותית (המבורכת כשלעצמה), זאת ותו לא.
50. לאור מסקנה זו יש להבחין את השימוש בקרקע בחוות הפרפרים משימושים כגון קטיף דובדבנים וקטיף פירות אחרים במטעים ובפרדסים, בציר ענבים בכרמים או פעילות דיג

- חובבים בבריכות דגים שתכליתן העיקרית היא גידול דגים למטרת שיווק, באשר לגבי כל אלה, בהעדר ראייה לסתור, ההנחה היא כי השימוש החקלאי עומד על רגליו גם ללא פעילות המבקרים ומהווה שימוש עיקרי, ופעילות המבקרים נספחת אליו.
51. השימוש בקרקע בחוות הפרפרים קרוב יותר לשימוש בקרקע בפינות ליטוף בעלי חיים, ככל שהפעילות העיקרית באותן פינות היא פעילות הליטוף ואין מדובר בליטוף מזדמן של חיות משק או לקטיף פרחים חד שנתיים בחלקות שבהן מגדלים פרחים לצורך הקטיף.
52. **התשובה לשאלה הראשונה שניסח בית המשפט העליון היא אפוא, כי הפעילות במרכז המבקרים אינה מהווה חלק אינטגרלי מגידול הפרפרים אלא כי גידול הפרפרים, דהיינו השימוש החקלאי בקרקע, היא פעילות נלווית, משנית, לפעילות אירוח המבקרים, אשר שכשלעצמה אינה שימוש חקלאי.**

האם השתתפות תמורת תשלום משנה את הייעוד החקלאי

53. גביית תשלום עבור ביקור באתר פעילות חקלאית או השתתפות בפעילות אינה אבן בוחן יחידה בבחינת טיב השימוש בקרקע חקלאית. אף המבקשת אינה טוענת כי בכל מקום שבו נגבה תשלום עבור ביקור באתר פעילות חקלאית או השתתפות בפעילות, עצם התשלום משנה את טיב השימוש בקרקע. כשלעצמה, סוגיית גביית תשלום אינה נזכרת [בסעיף 7](#) לתוספת הראשונה [לחוק התכנון והבנייה](#) ואף לא בפסיקה שנזכרה לעיל. אין לקבוע כי גביית תשלום ממבקרים כשלעצמה, שוללת משימוש בקרקע את אופיו החקלאי.
54. יחד עם זאת, גביית דמי ההשתתפות בפעילות החקלאית עשויה לרמוז על טיבה של הפעילות העיקרית במקום. גובה הסכום לתשלום, התמורה הניתנת בגין התשלום ובעיקר נתח ההכנסות מדמי ההשתתפות ביחס לנתח ההכנסות מן הפעילות החקלאית המובהקת, כגון מכירת התוצרת החקלאית, עשויה להוות משתנה חשוב בהערכת השימוש בקרקע.
55. בהקשר הנוכחי, כאשר על הפרק עומדת שאלת הצורך בקבלת היתר מרשויות התכנון והבנייה לפעילות חקלאית שבה מעורב הציבור בתשלום, ההכרעה צריכה להתמקד בתכלית דיני התכנון והבנייה ובשאלה האם פעילות מסוימת מעוררת עניין מבחינת דיני התכנון והבנייה. "עניין" כזה עשוי להתבטא, למשל בקיומן של פעולות בנייה או הכשרת קרקע לצורך שיתוף הציבור, שיש בהם כדי לשנות את פני הקרקע ואינם חוסים תחת פטור כלשהו מצורך בהיתר לשימושים חקלאיים, בהשפעה על סדרי התחבורה או על היקף התחבורה במקום, בחשש להיווצרות מפגעים בטיחותיים או תברואתיים, בשינוי צביונו החקלאי של האזור הרחב יותר, ביצירת פעילות המשך מסחרית בסביבת המקום, בהשפעת הפעילות על איכות הסביבה, על הנוף וכדומה.
56. המשיב הצהיר בתחילה כי החווה עוסקת באספקה שוטפת של פרפרים לחוות תיירותיות ברחבי העולם, כי בחווה מגדלים זנים מיוחדים של פרפרים לגינות נוי וגנים בוטניים, החווה משווקת עציצים וגלמי פרפרים לבתי ספר.
57. יחד עם זה, בעדותו לא היה יכול לנקוב בשמו של אדם כלשהו המשווק את תוצרתו או מפץ אותה או רוכש אותה בהיקף רחב לשימושו המסחרי, המשיב לא ידע לפרט את היקף

התוצרת החקלאית שמכר ולא ידע להעריך את שווייה הכספי ולבסוף אישר כי עיקר הכנסות החווה מגיעות מדמי הכניסה למקום.

58. מנתוני המשיב ומעדותו קשה להתרשם כי הכנסות החווה משיווק התוצרת החקלאית תופסות נתח נכבד מתוך כלל הכנסות החווה, זאת בלשון המעטה. נתונים אלה מהווים אינדיקציה לכך שעיקר עניינו של המשיב בפעילות התיירותית ולא החקלאית וכי, כאמור, ללא פעילות המבקרים לא היתה תוחלת לפעילות החקלאית של גידול פרפרים.

59. ניתן אפוא לקבוע כי אירוח המבקרים בתשלום הוא תכליתה העיקרית של החווה ולא גידול התוצרת החקלאית ומכירתה. למשיב עניין רב בביקורי המבקרים ויש להניח כי יקדיש לפעילות זו משאבים ותשומת לב רבה בהרבה מאשר לפעילות החקלאית של טיפוח הגידול ושיווק התוצרת החקלאית.

סוף דבר

60. גידול הפרפרים נראה כפעילות מלאה חן. ביקור בית משפט זה במקום לא הסתייע מחמת שהמשיב הודיע כי התלה את פעילות גידול הפרפרים עד החלטה בתיק זה וכי אינו מקיים פעילות גידול פרפרים פעילה. אין לדעת אפוא האם פרפרים עופפו להם באין מפריע בתחומי החווה, שמחים ומאושרים וחופשיים כפרפר או שמא הוחזקו במתחמים צפופים שאינם ראויים למגורי פרפר. אניח לטובת המשיב כי חוות הפרפרים היתה חווה ידידותית לאדם ולפרפר.

61. בכפוף להנחה זו, ניתן לומר כי שילובם של מבקרים, ובמיוחד ילדים, בפעילות האכלת פרפרים נראית פעילות מבורכת הן במישור החינוכי והן במישור תרבות הפנאי. ביקור קהל מבקרים צעיר באתר ושיתופם בפעילות הזנת הפרפרים עשויים לטפח אצל המבקרים הצעירים סקרנות מדעית, להטעים אותם טעמה של אחריות ראשונה, כאשר על כתפיהם מונח, בעדינות, כובד משקלה של האחריות להזנת פרפר. אחריות זו משקלה כבד בהרבה ממשקל פרפר. בנוסף, הביקור בחוות פרפרים עשוי להעניק למבקרים חווייה אסתטית נעימה ויכולה להרעיף על המבקרים את קסם יופיים של פרפרים ולכלל הפחות, לסייע לחלצם לפרק זמן מסוים מספסלי כתה משמימים או מריצודי מסכים.

62. ערכה החיובי של הפעילות, בהתאם להנחה דלעיל, אינו פוטר את המשיב מחובתו לעמוד בהוראות דיני התכנון והבנייה, בהתאם לשימוש האמיתי שמתקיים בשטח. משמצאתי כי פעילות גידול הפרפרים אינה הפעילות העיקרית בחווה ומשלא הוכח כי מדובר בפעילות אשר יכול לעמוד על רגליה שלה אלא היא פעילות לוואי לפעילות העיקרית של החווה כאתר תיירות חקלאית, אני קובע כי במקרה הנוכחי השימוש במקרקעין הוא שימוש למטרות לא חקלאיות.

63. כעולה מטענות הצדדים, בראשית ההליך פעל המשיב להכשרת הפעילות בהתאם לדרישות דיני התכנון והבנייה, אולם בשלב מאוחר יותר זנח את מאמצי ההכשרה, מטעמים השמורים עמו. יש לקוות כי המשיב ישוב ויפנה למסלול ההכשרה, למען מימוש העניין שיש לו בקיום החווה והעניין הציבורי בקיומה.

64. לאור כל האמור לעיל אני מורה על חידוש צו ההפסקה השיפוטי אשר ייכנס לתוקפו בתוך 60 ימים מהיום.

המשיב יישא בהוצאות המבקשת בסך 4,000 ₪.

המזכירות תשלח פסק הדין לצדדים.

ניתן היום, ג' תשרי תשע"ט, 12 ספטמבר 2018, בהעדר הצדדים.

יעקב גולדברג 54678313
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)