



בע"א (באר שבע) 11250-07-19 - ועדה מקומית לתכנון ובנייה ערד נ' עמותת "לומדים"-היכל התורה והחסד ע.ר.

בע"א (באר-שבע) 11250-07-19 - ועדה מקומית לתכנון ובנייה ערד נ' עמותת "לומדים"-היכל התורה והחסד ע.ר.
ואח'שלים באר-שבע
בע"א (באר-שבע) 11250-07-19
ועדה מקומית לתכנון ובנייה ערד
על ידי עורך הדין דור הסלע.

נגד

1. עמותת "לומדים"-היכל התורה והחסד ע.ר.

2. נתן קנופף

בית משפט השלום בבאר-שבע

[02.02.2020]

כבוד השופט חיים פס

החלטה

1. לפני בקשה למתן צן הפסקה שיפוטי לפי סעיף 236 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 ובמסגרתה מבקשת המבקשת כי אורה למשיבים להפסיק כל עבודה אסורה או כל שימוש אסור הנעשה בנכס ברחוב חופית 5 בערד (להלן: "הנכס").
2. ביום 4.7.19 הגיש ב"כ המבקשת בקשה למתן צו שיפוטי ובה טען כי, מדובר על עמותה אשר מקיימת פעילות של מדרשיות.
3. ב"כ המבקשת ציין כי, ביום 22.10.18 ביצע מר יורי בלנדר (להלן: "המפקח") ביקור בנכס ובו מצא כי מצב הנכס אינו תואם להיתר שניתן לנכס וייעודו למגורים, המפקח מצא כי במקום מתקיימת פעילות של בית כנסת ו/או ישיבה ו/או מדרשה כאשר הדבר מהווה שימוש חורג בנכס. 2 צווים מנהליים אשר הוצאו כלפי הנכס לא קויימו ומשכך הוחלט על הגשת הבקשה לצו הפסקה שיפוטי.
4. ביום 1.8.19 התקיים דיון בפניי, בדיון זה, נכחו ב"כ המבקשת, המשיב 2 אשר לדבריו הוא נציג המשיבה 1, הרב ביאלוסטוצקי ומהנדסת העיר, הגב' מרים אלחדד.
ב"כ המבקשת חזר על טיעוניו כפי שהגיש בבקשה למתן הצו, וביקש כי בית משפט יקבל את בקשתו.
הרב ביאלוסטוצקי טען כי הנכס נשוא הבקשה נמכר לאברך בשם ישראל פוקס (להלן: "מר פוקס").
המשיב 2 הוסיף כי, אינו גר בערד וכי העירייה התחייבה שתינתן הקצאה להפעלת מוסד מטעם העמותה, אך לא עמדה בכך.



עוד הוסיף המשיב 2 כי המבקשת מתנכלת לו ולעמותה וכי לא בוצעו הצווים המנהליים בשל המתנה מצד העמותה למסמכים שהיו צריכים להגיע מהמבקשת וטרם הגיעו.

המשיב 2 הוסיף כי לאור העובדה כי המבקשת לא התירה לו להפעיל העמותה במקום החליט למכור את הנכס לפני כחודש למר ישראל פוקס, ולאחר מספר ימים שעשה כך הגיעה לידי הבקשה הנוכחית.

בהחלטתי מאותו היום קבעתי כי על המשיב 2 להגיש העתק מחוזה המכר שנערך בינו לבין מר פוקס ונתתי צו כניסה לבית המגורים, בכדי לבחון את השימוש אשר נערך בנכס.

5. ביום 4.8.19 הוגש על ידי המשיבים הסכם מכר אשר נערך ביום 1.7.19.

6. ביום 22.10.19 הוגשה תגובת המבקשת ובה נטען כי, לאחר ביקור שנערך בנכס באותו היום, לא הייתה למפקח האפשרות להיכנס לנכס ולבדוק את השימוש אשר נעשה בנכס.

עוד הוסיף בתגובתו ב"כ המבקשת כי, התרשמות המפקח כי הנכס נותר במצבו הקודם ולא נערך בו כל שינוי פיזי אשר מעיד על הפסקת פעילות בנכס וכי לאחר שיחה עם מר ישראל פוקס מסר כי מעולם לא רכש את הנכס וכי אין לו כל כוונה להיות בעליו של הנכס.

לאור זאת טען ב"כ המבקשת כי, הסכם המכר כלל לא קיים והינו חוזה למראית עין בלבד, ומי שמחזיק בנכס הם המשיבים ולכן עומדת המבקשת על קבלת הצו האמור.

7. ביום 9.12.19 הוגשה תגובת המשיבים בה נטען כי, המבקשת יכולה להיכנס בכל עת אל הנכס בתיאום מול הרב ביאלוסטוצקי, וכי המפקחים היו כבר בנכס וצילמו צילום יסודי וכל התלונה נובעת עקב כך כי סגן ראש העיר, מר דודו אוחנונה מתגורר סמוך לנכס.

עוד נטען כי, מר פוקס רכש את הנכס על פי ההסכם שהוצג לבית המשפט אך לאור כך שהעירייה לא עוזבת את הנכס ומגיעה שוב ושוב למדוד את הנכס החליטה אשתו של מר פוקס כי אינה מעוניינת להיכנס להתגורר בנכס, בנוסף, מר פוקס לא הצליח לגייס את מלוא הכסף הנדרש על -פי החוזה ולכן טען כי אינו יכול לרכשו את הנכס.

עוד עולה מתגובת המשיבים כי, הנכס נמכר למר יצחק מאיר פולק (להלן: "מר פולק") במחיר נמוך יותר והחזקה בנכס עברה לידי מר פולק ולאור כך ביקשו לסגור את התיק ולבטל את הבקשה.

8. ביום 12.12.19 הוגשה הודעת עדכון על מצב הנכס על ידי ב"כ המבקשת. להודעה צורפו נספחים רבים וביניהם תמונות של מצב הנכס.

בהודעה נטען על ידי ב"כ המבקשת כי, ניתן לראות כי הנכס בעל שער חניה נעול, שער ראשי פתוח ו-3 פחי אשפה, הפקחים ניסו להיכנס בכדי לצלם את מצב הנכס מבפנים אך לא היה כל מענה ולכן עזבו את המקום.

עוד נטען בהודעה כי, המפקחים ניסו ליצור קשר עם הרב ביאלוסטוצקי ניסיונות אשר לא צלחו.

עוד הוסיף ב"כ המבקשת כי איש הקשר אשר נכח בביקור הפקחים עשה כל שביכולתו בכדי לסכל את עבודת הפקחים ואיפשר רק למפקח אחד להיכנס אל הנכס.

9. ביום 1.1.2020 התקיים דיון נוסף בפניי, בדיון זה נכח מר פולק, אשר הזדהה בפני בית המשפט על ידי הצגת תעודת זהות וטען כי הוא רכש את הדירה בסכום של כ-1,500,000 ₪ וכי הוצאת צו שיפוטי תגרום לו בעיות בלקיחת המשכנתא.

עוד הוסיף מר פולק כי, הוא גר במקום ובמקום כלל לא מתקיים כולל אלא הוא משמש למגורים.

לשאלת בית המשפט מסר מר פולק כי אמנם הנכס טרם נרשם על שמו בטאבו אולם קיימת הערת אזהרה על הנכס לטובתו ובעניין זה הציג אסמכתא.

ב"כ המבקשת טען כי המבקשת עומדת על הבקשה וכי טרם הוגשו מסמכים אשר מאשרים את הטענה כי הנכס עבר למר פולק, זאת ועוד הוסיף כי לא מובן לו פשר התנגדות המשיבים להוצאת צו כאמור שכן ממילא, כעולה מטענתם, הנכס משמש למגורים כפי ההיתר החוקי.

עוד הוסיף ב"כ המבקשת, כי מר ביאלוסטוצקי סיכל את ביצוע הצו אשר ניתן על ידי בית המשפט, דבר המעיד על כך כי המשיבים מסתירים את הפעילות הנעשית בנכס.

המשיב 2 טען כי, הוא אינו קשור לתיק זה יותר מכיוון שאינו גר במקום וכי באשר להגעת המפקחים לנכס, המפקחים לא עמדו בתנאי הצו שהוצא ועברו על החוק.

בהחלטתי קבעתי כי על סמך התמונות החלקיות שהוצגו לא ניתן לקבל החלטה ונתתי צו כניסה נוסף אל הנכס.

10. ביום 6.1.2020 הוגשה הודעת עדכון מטעם ב"כ המבקשת, בה ציין כי, על פי ממצאי הביקור שבוצע ביום 2.1.2020, ניתן לקבוע בוודאות כי בנכס, דירת המגורים מתבצע שימוש חורג מההיתר ובמקום מופעל כולל/בית תפילה/ בית כנסת.



עוד ציין בהודעתו, כי ניתן לראות כפי העולה מהתמונות, כי על אף שהמשיבים ניסו לסדר את הנכס כך שיראה כי מדובר בדירת מגורים לא כך הדבר.

בנכס קיימים, מצלמות, קודניות, מטבח תעשייתי, 6 תאי שירותים, בעליית הגג מאוחסנים ספסלים, שולחנות וספרי קודש.

11. ביום 13.1.2020 הוגשה תגובת המשיבים ובה טענו כי הנכס נקנה במצב הנוכחי שהיה בעת הביקור של מפקחי העירייה ולכן אין כל טעם להוריד את הקודניות ומצלמות או כלל תאי השירותים בנכס, מכיוון שפעולה זאת תגרור הוצאות גדולות, ניתן לראות כפי העולה מהתמונות כי קיימת אמבטיה לתינוק וכן מקלחת וכי המפקחים ערכו את התמונות בצורה מגמתית.

באשר לציוד אשר מאוחסן בעליית הגג, אין למר פולק כל שימוש בעליית הגג והמקום משמש למחסן, בין היתר לציוד אשר נשאר בדירה ובכוונת הרוכשים למכור ציוד זה.

עוד צוין בתגובה כי, כבר מספר חודשים אין הנכס משמש לא לכולל/ לא לבית תפילה ולא לבית כנסת ודרישת העיירה אינה הגיונית מכיוון שבנכס לא מתבצעת כל עבירה.

עוד נטען בתגובה מטעם המשיבים כי, מר פולק החל בהזמנת חומרים בכדי לבצע שיפוץ בנכס, אך לאחר הדיון האחרון עצר את השיפוץ עקב כך כי חושש להיכנס להוצאות גדולות בטרם תינתן החלטת בית המשפט.

12. ביום 20.1.2020 הוגשה תשובת ב"כ המבקשת לתגובת המשיבים ובה ציין ב"כ המבקשת כי ניתן להתרשם מתגובת המשיבים כי למעשה הם מודים בכך כי בנכס נעשה, לכל הפחות עד לאחרונה, שימוש חורג ודי בכך על מנת לקבל את הבקשה וליתן צו שיפוטי כנדרש.

עוד טוען ב"כ המבקשת כי תושבי השכונה הם הנפגעים העיקריים מהמצב בו בסמיכות אליהם מתקיימת פעילות רועשת לאורך כל שעות היום בניגוד להיתרים במקום.

באשר לטענה כי הנכס נרכש במצבו הנוכחי, טוען ב"כ המבקשת כי המשיבים ניסו, ללא הצלחה, לעשות פעולות אשר יביאו להסתרת השימושים האמיתיים אשר נעשים בנכס וניתן להתרשם מכך בתמונות אשר צולמו על ידי הפקחים במקום.

באשר לטענה כי הציוד הרב אשר אוחסן בעליית הגג פורסם למכירה טוען ב"כ המבקשת כי לא הוצגה על ידי המשיבים כל אסמכתא לכך.

דיון והכרעה:

13. לאחר שעיינתי בבקשה, שמעתי את הצדדים לפני במספר דיונים ועיינתי בכלל המסמכים שהוגשו על ידי הצדדים באתי לכלל מסקנה כי דין הבקשה להתקבל.



14. צווים לפי חוק התכנון והבניה וביניהם צו הפסקת שימוש אינם מהווים סנקציה עונשית אלא מטרת הוצאת הצו הינה הפסקת עבירה מתמשכת והשבת המצב לקדמותו.
15. סעיף החוק הרלוונטי בענייננו הינו סעיף 236 לחוק. תיקון 116 לחוק הביא ל-2 שינויים עיקריים, נטל ההוכחה המוטל על מי שמבקש את נקיטת הצו ו- משך תוקף הצו. סעיף 236 לחוק קובע כדלקמן:
(תיקון)
236. "(א) בוצעה עבודה אסורה או שנעשה שימוש אסור, רשאי בית המשפט המוסמך כהגדרתו בסעיף 234(ג), 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).
(ב) בית המשפט המוסמך כאמור בסעיף קטן (א) לא ייתן צו הפסקה שיפוטי אלא אם כן נוכח שיש בידי מבקש הצו ראיות לכאורה לביצוע עבודה אסורה או שימוש אסור, לפי העניין.
(ג) מתן צו הפסקה שיפוטי אינו מותנה בנקיטת הליכים נוספים לפי פרק זה."
16. כאמור, על פי הסעיף, בית המשפט לא ייתן צו הפסקה השיפוטי אלא אם שוכנע כי קיימות ראיות לכאורה לביצוע העבודה האסורה או השימוש האסור. יש לציין כי טרם התיקון לחוק היה על מבקש הצו לעמוד בנטל הוכחה ברף נמוך יותר.
- מתן צו הפסקה שיפוטי על ידי בית המשפט אינו תלוי בנקיטה של צעדים נוספים כגון הגשת כתב אישום או כל הליך אחר, אלא, מדובר בכלי אכיפתי העומד בפני עצמו.
17. בענייננו, לאור החומרים שהוגשו על ידי המבקשת, הורם הנטל מצד המבקשת והוכח כי קיימות ראיות לכאורה לביצוע השימוש האסור בנכס ואפרט;
18. התנהלות המשיבים בתיק; אומר בזהירות כי התנהלות המשיבים לאורך הדיונים הייתה תמוהה בלשון המעטה בדיון מיום 1-1-2020. התיקון פולק וטען כי דירה את הדירה ומתכוון לעבור להסירה בה-אך כשנשאל אם הנכס הוא רכוש מוגן או לא, לא ידע לתת תשובה. אולם לא הצליח להציג אסמכתאות בעניין. הועבר על שמו בטאבו השיב: "לא, אך יש הערת אזהרה, אני רוצה שהנכס יהיה נקי ואין עליו שום דבר. אני לא מחפש שיוציאו על הבית שלי צווים כלשהם אני לא רוצה להיות מסובך. אני רוצה למכור את הבית הזה עוד כמה שנים ואני רוצה שהבית הזה יהיה נקי לגמרי." (עמ' 6 לפרוטוקול הדיון, שורות 22-20)
- הרי שאם היה רוכש מר פולק את הדירה כפי הנטען היה דואג להעביר הזכויות בה על שמו. הוצאת צו הפסקה שיפוטי אין בו דבר היכול לפגוע ברישום המשפטי של הנכס.
19. בנוסף, כפי העולה מהדו"חות אשר הוגשו לעיוני התרשמתי כי פעם אחר פעם מנעו נציגי המשיבים ממפקחי המבקשת להיכנס אל הנכס ולבצע את עבודתם, אשר הייתה אמורה לשפוך אור בפני בית המשפט על מצב הנכס כיום ובכך להביא לחיסכון זמן שיפוטי יקר.
- כך ניתן לראות כפי העולה מדו"ח המפקח אשר הוגש לעיוני ביום 15.12.19, כי לא היה כל שיתוף פעולה מצד המשיבים והמפקח נדרש להתקשר מספר פעמים רבות בכדי לקבוע פגישה עם הרב ביאלוסטוצקי אשר כפי שהוצהר בפניי אחראי שהתיאום יתבצע מולו.
- כאשר תואם סוף סוף הביקור התנגד הרב ביאלוסטוצקי כי יותר ממפקח אחד ייכנס אל הנכס, דבר המעורר תמיהה רבתי.
- לאור התנהלות זאת, נדרשו בתיק דחיות חוזרות, ומתן הודעות ועדכונים אשר ארכו זמן רב וגרמו לעיכוב בתיק.
20. עיון בתמונות שהוגשו לתיק מעלה כי מדובר בבית מגורים פרטי אשר הוסב לצורך שימוש ציבורי- יהא אשר יהא. ניתן לראות כי בנכס מצויים מספר רב של "משתנות" ושירותים, דבר אשר אינו קיים בבתי פרטיים אלא בנכסים המשמשים לצרכי ציבור.
- בנוסף מהתמונות שהוגשו על ידי שני הצדדים כלל לא נראית מקלחת בדירה דבר המוסיף לחשד הסביר כי בנכס בוצעו עבודות שיפוץ אשר הסבו הנכס לשימוש ציבורי.
- עוד עולה מן התמונות כי בנכס ישנו מטבח תעשייתי אשר אינו מאפיין מטבח בבית מגורים, וכן, בעליית הגג בבית, נצפו ספסלים, מעמדי לימוד ("סטנדרים") וספרי קודש רבים.



- 9.12.19 התנהלות מתמיהה נוספת של המשיבים נגעה לשילוט על דלת הכניסה לבית. על פי העולה מהתמונות ביום 9.12.19 הוצב שלט משפחת "פוקס" ולאחר תיאום ההגעה עם המפקחים ליום למחרת שונה השלט למשפחת "פולק".
21. לאור זאת, ההתרשמות הברורה העולה היא כי אין מדובר בדירת מגורים פרטית, אלא בדירה אשר נעשה בה שימוש חורג מההיתר שניתן לה.
22. טענתו של הרוכש הפוטנציאלי הנוכחי, מר פולק, כי ברצונו לקנות את הנכס בצורה "נקייה" וכי אם יינתן צו על ידי בית המשפט הוא לא ירכוש הדירה, תוך הצבת תנאי לבית המשפט, ראוי היה לה שלא תיטען.
- בית המשפט דן בבקשה על פי הראיות המוצגות בפניו ושיקוליו של הרוכש הינם אישיים ובית המשפט אינו מתערב בהם.
23. בתגובת המשיבים מיום 13.1.2020 נאמר: "אין ספק כי הנכס אינו משמש כבר מספר חודשים לא לכולל, לא לבית כנסת ולא לבית תפילה, על כך גם לא חולקת הוועדה המקומית".
- הנה כי כן, נראה כי המשיבים מודים בתגובתם כי אכן בעבר נעשה בנכס שימוש חורג. בהינתן העובדה כי הבקשה להוצאת הצו הוגשה עוד בחודש יולי ואך בשל התנהלותם המסכלת של המשיבים נדחו הדיונים בתיק פעם אחר פעם, הרי שניתן לקבוע כי אכן בנכס בוצע שימוש חורג בעת הגשת הבקשה וזאת אף כעולה מהראיות שצורפו לבקשה המקורית. יודגש כי לטעמי גם התמונות העדכניות מהנכס אינן מותירות מקום לספק כי אין מדובר בנכס המשמש למגורים כאשר יכול ובעתיד, אם ירכש על ידי אדם פרטי ויבוצעו בו שינויים מבניים מהותיים, יוחזר ייעודו לשמש כבית מגורים.
- סוף דבר:
24. המבקשת עמדה ברף הנדרש והוכיחה קיומן של ראיות לכאורה בדמות דו"חות הפיקוח, התמונות והתנהלות המשיבים ולאור כך הנני קובע כי יש מקום לקבל את הבקשה למתן הצו.
- לאור כל האמור לעיל, ניתן בזאת צו הפסקת שימוש בנכס כמבוקש, הצו ייכנס לתוקפו באופן מיידי ויופסק כל שימוש חורג בנכס.
- המזכירות תשלח העתק ההחלטה לצדדים.
- ניתנה היום, ז' שבט תש"פ, 02 פברואר 2020, בהעדר הצדדים.