



בע"א (רמלה) 35944-01-25 - זוהר וצפריר שרבט בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון "מצפה אפק"

בע"א (רמלה) 35944-01-25 - זוהר וצפריר שרבט בע"מ ע"י נ' ועדה מקומית לתכנון "מצפה אפק" שלום רמלה
בע"א (רמלה) 35944-01-25
זוהר וצפריר שרבט בע"מ ע"י
ב"כ עו"ד טננבאום
נגד

ועדה מקומית לתכנון "מצפה אפק"
בית משפט השלום ברמלה
[09.04.2025]
כבוד השופטת רבקה גלט
ע"י ב"כ עו"ד פארס
החלטה

לפני בקשה לביטול צו מנהלי להפסקת השימוש במקרקעין, בהתייחס לצו שניתן מידי מהנדס הוועדה המקומית
מצפה אפק.

עסקינן בצו שניתן ביום 5.1.25 מכוח סעיף 219 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, האוסר על המשיבה לעשות
שימוש במקרקעין הידועים כגוש 4244 חלקה 65 מגרש 214 ברחוב הדגן 6 בבאר יעקב, בשטח של כ-150 מ"ר
המחולקים לשני אולמות, לצורך סטודיו/חדר כושר בייעוד של מגורים תעסוקה ומסחר (להלן: הצו). הצו ממוען אל
חברת זוהר וצפריר שרבט בע"מ.
הבקשה

המבקשת היא בעלת זכויות החכירה במקרקעין, ייזמה בהם מתחם מגורים המשולב במסחר ותעסוקה, ובנתה את
הפרויקט על פי היתר בניה. המבקשת טוענת כי ביום 12.5.24 השכירה שטח של 150 מ"ר למטרת סטודיו לאימונים
פונקציונליים, שאינו טעון רישוי עסק, ולא היה מקום להוצאת צו מנהלי האוסר את השימוש בו. בתמצית, הועלו כנגד
הצו המנהלי הטענות הבאות:

א. לא בוצעה המצאה כדין של הצו.

ב. הצו ניתן בחריגה מן המועדים הנקובים בחוק התכנון והבניה, שכן חלפו למעלה מ-6 חודשים ממועד תחילת
השימוש ועד מועד הוצאתו. זאת, באשר נחתם חוזה שכירות עבור הסטודיו עוד ביום 12.5.24.



ג. אין המדובר בחדר כושר, כי אם בסטודיו לאימונים פונקציונליים, ללא מכשירי כושר, לכן הצו שניתן בגין שימוש לחדר כושר, אינו יכול לעמוד. השימוש לחדר כושר ואף לסטודיו תואם את המצב התכנוני בעידן המודרני שכן הוא בא בגדר השימושים המותרים על פי תכנית המתאר, ל"מגורים מסחר ותעסוקה", או ל"תעסוקה משרדית", או ל"תרבות ובילוי". השימוש גם אינו שונה מהשימוש לחברות הייטק הפועלות בחלל פתוח.

ד. על פי בדיקת יועץ אקוסטי, אין כל מפגע סביבתי במקום ואין הפרעה לדיירי המתחם.

ה. הותרת הצו על כנו תגרום למבקשת ולצדדים שלישיים נזקים עצומים.

ו. לחילופין, מבוקשת ארכה להתארגנות המבקשת לקבלת ההיתר הנדרש, זאת מאחר שהוגשה בקשה להיתר לשימוש חורג.

עמדת המשיבה

בתגובתה, עתרה המשיבה לדחיית הבקשה על הסף בשל חוסר ניקיון כפיים, זאת מאחר שהמבקשת הסתירה מבית המשפט את המועד הנכון בו החל השימוש - 8.8.245, כפי שניתן ללמוד מתוך חוזה השכירות שנחתם עם השוכרת העושה את השימוש לצורך חדר כושר.

לגופו של עניין, נטען כי השימוש נוגד את הייעוד, ומהווה מטרד לשכנים המתגוררים בפרויקט, כך שהצו ניתן כדין ואין עילה לבטלו.

הטענות שעלו בדיון

בדיון שהתקיים במעמד הצדדים ביום 31.3.25, חזר ב"כ המבקשת על טענותיו, והדגיש כי לשיטתה הצו ניתן כנגד הגורם הלא נכון. זאת, כיוון שהיה על המשיבה לפעול כנגד השוכרת המבצעת את השימוש, ולא כנגדה. עוד נטען כי המבקשת פעלה מול השוכרת בניסיון להביא לפינוי המקרקעין, אך ללא הועיל. עם זאת, המבקשת הבהירה כי אינה מסכימה להותרת הצו המנהלי על כנו, היות שלשיטתה השימוש מותר.

ב"כ המשיבה מצדו חזר על טענותיו והוסיף כי חוסר ניקיון כפיה של המבקשת נעוץ גם בכך שהשימוש נמשך למרות הצו המנהלי, תוך עשיית דין עצמית.

ביום 3.4.25 הוגשה לתיק הודעה מטעם המבקשת בה נכתב כי לאחר פניות חוזרות ונשנות, הודיעה השוכרת באותו יום "סוף סוף" כי הסטודיו סגור, והופסק השימוש במושכר. עם זאת, עולה מן ההודעה כי המבקשת עומדת על כל טענותיה.



המסגרת הנורמטיבית

כידוע, בבוא בית המשפט להכריע בבקשות לביטול צווים מנהליים, אין זה מתפקידו להיכנס בנעלי הרשות המנהלית ולהחליף את שיקול דעתה. לרשות עומדת חזקת התקינות המנהלית, והמבקש לסתור חזקה זו, עליו הנטל להוכיח את הפגם שנפל, לטענתו, בהתנהלותה (רע"פ 5378/16 אלראזק נ' מד"י (19.9.2016); רע"פ 2956/13 דמקני נ' ועדה המקומית ת"א יפו (31.07.2013); רע"פ 6032/13 אהרן נ' יו"ר ועדה המקומית טבריה (19.01.2014)). נקבע כי על המבקש לעשות כן לא בהעלאת טענות בעלמא, אלא בהבאת ראיות ממשיות (עפ"א (נצ') 1491-06-21 סעדיה נ' ועדה מקומית מבוא העמקים (29.9.21); בב"נ 16574-05-18 וחיש נ' מד"י (18.8.18); בצה"מ 65095-11-20 אבו חנין נ' ועדה מקומית גליל מזרחי (25.1.21); עפ"א (ב"ש) 5525-01-18 פטרה בע"מ נ' ועדה מקומית אשדוד (1.1.18)).

בתיקון 116 לחוק, קבע המחוקק הסדרי אכיפה במטרה לייעל את המאבק כנגד עבירות התכנון והבניה, שהפכו למכת מדינה, שיש להילחם בה. על אופיו של התיקון, וחשיבות האכיפה המנהלית, אמר בית המשפט העליון (רע"פ 6484/18 וועדה מקומית תל אביב נ' פרטוש (3.7.19):

לצערנו, הפכו עבירות נגד חוקי התכנון והבניה לחזון נפרץ, ורבים וגם טובים איש הישר בעיניו יבנה. זוהי פגיעה חמורה וקשה בשלטון החוק, המזולזל לעין השמש, ואין איש שם אל לב לאזהרת הגורמים המוסמכים ולפסקי הדין של בית המשפט... הצעת החוק מציינת כי מסיבות שונות, לרבות העדרה של אכיפה אפקטיבית, נגרמה פגיעה קשה בהרתעה וכי החוטאים בעבירות בנייה יוצאים נשכרים. לפיכך, תיקון 116 קובע, בין היתר, הסדרים לעניין סמכויות היחידה הארצית לאכיפה והפקחים מטעמה... כמו כן, תיקון 116 מבקש לייעל את הכלים המאפשרים סילוק הבנייה הבלתי חוקית, בין היתר באמצעות כלים לאכיפה מינהלית... הנה כי כן, תכלית החקיקה היא לייעל את סעד הצו המינהלי והשימוש בו כדי להילחם באופן אפקטיבי בתופעה הנפוצה מדי של עבירות בנייה... בהתאם להוראת סעיף 229 לחוק התו"ב, שתיים הן העילות לביטול של צו מנהלי, ואין בלתן: א) הוכח לבית המשפט כי העבודה או השימוש בוצעו כדין, או ב) הוכח לבית המשפט שלא התקיימו הדרישות למתן הצו, או שנפל פגם חמור במתן הצו.

על פי ההלכה הפסוקה, הסמכות לביטול צווים מנהליים צריכה להישמר למקרים חריגים, ויוצאי דופן (רע"פ 5130/20 סופיאן נ' הוועדה המקומית חוף הכרמל (18.8.20); רע"פ 4615/19 עבאסי נ' יו"ר ועדה מקומית ירושלים (17.7.19); רע"פ 5282/19 מעדני הצפון נ' ועדה מקומית יפו (20.8.19); רע"פ 2958/13 סבאח נ' מד"י (8.5.13)). נקבע כי מידת ההתערבות שינקוט בית המשפט היא צרה (רע"פ 5130/20 דמסיה נ' ועדה מקומית חוף הכרמל (18.8.20)), ורק במקרים בהם נתגלו פגמים חמורים בהתנהלות גורמי הוועדה המקומית, יהא בכך כדי להצדיק סעד בדמות ביטול של צו מנהלי (רע"פ 4808/22 ועדה מקומית גליל עליון נ' דרי (25.7.23); רע"פ 1639/16 עבאסי נ' ועדה מקומית ירושלים (23.1.18); רע"פ 2463/19 דבש נ' יו"ר ועדה מקומית (5.4.19)). האם עמדה המבקשת בנטל המוטל עליה במסגרת ההליך? לדעתי התשובה לשאלה זו היא שלילית, ולהלן אפרט נימוקיי.



ניקיון כפיים:

מקובלנו מימים ימימה כי מקום בו עותר צד לבית המשפט בבקשה לסעד מן הצדק, עליו לבוא כשידיו נקיות. נקבע כי כנגזרת מכך, בית המשפט ישקול לדחות עתירות על הסף בנסיבות בהן הסתיר העותר עובדות מהותיות או נמנע מלפרוש את מלוא יריעת המחלוקת (ע"מ 876/17 אוחיון נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז (3.5.2018); בג"ץ 3827/18 חסין נ' משרד האוצר - היחידה הארצית לאכיפת דיני התכנון והבניה (10.6.2018)). כשנחשף חוסר ניקיון כפיים, די היה בו כשלעצמו, על מנת להביא גם לדחייתן של בקשות לביטול צווים מנהליים (בש"פ 4491/18 חטיב נ' הוועדה המקומית עמקים (25.6.18); ע"פ 5887/14 עאסף נ' וועדה מחוזית מרכז (10.9.14)).

בענייננו, לאחר בחינת הטענות והנספחים שהוגשו כראיות המסגרת ההליך, עולה קושי רב מול התנהלות המבקשת, עד כדי חוסר ניקיון כפיים, וזאת במספר מישורים:

ראשית, אין מחלוקת כי השימוש האסור במקרקעין לצורך חדר הכושר/הסטודיו, נמשך חרף מתן הצו המנהלי, וכך היה גם לאחר הגשת הבקשה ובעת קיום הדיון. בבקשה העיקרית נכתב כי לחילופין עותרת המבקשת למתן אורכה עד לקבלת היתר לשימוש חורג, אך התברר כי באותה נשימה המשיכה בעשיית דין עצמית, ובכך יש משום חוסר ניקיון כפיים. אמנם, ביום 3.4.25 הוגשה הודעת המבקשת בדבר הפסקת השימוש "סוף סוף", אך זאת בחלוף כ-3 חודשים ממתן הצו. גם כעת לא ידוע לבית המשפט מה המצב לאשורו, שכן לא ניתנה ההזדמנות למשיבה לערוך בדיקותיה, ובכל מקרה המדובר בהתעשתות מאוחרת של המבקשת. על התנהלות כמו זו, בנסיבות זהות, נאמר (עת"מ (מינהליים ת"א) 17985-09-20 חילי נ' ועדת הערר ת"א (26.9.20):

מי שנוהג בדרך שכזו של עשיית דין עצמי בענין הנוגע לליבת העתירה, אל לו לצפות כי בית המשפט ישיט לו סעד: חייב אדם להחליט בלבבו אם מבקש הוא סעד מבית-משפט או אם עושה הוא דין לעצמו. שני אלה בה-בעת לא יעשה אדם, דהיינו: בית-משפט לא ישיט סעד למי שבמקביל לפנייה לבית-המשפט עושה דין לעצמו ומבקש להעמיד את זולתו בפני עובדות מוגמרות. הלכה זו הילכת-יסוד היא במשפט והגיונה נלמד מעצמו. העותרים עברו על לאו שבהלכה, ומטעם זה אין אנו רואים הצדק להידרש לעתירתם... כך גם העובדה שהמבקשים המשיכו להפעיל את מכון הכושר עובר להגשת העתירה תוך הפרת צווים שיפוטיים חלוטים האוסרים עליהם ... מהווה חוסר ניקיון כפיים שיש בו די על מנת לדחות את הבקשה על הסף...

שנית, המבקשת טענה כי הצו המנהלי ניתן בחריגה מן המועדים הנקובים בסעיף 219(ב)(2) לחוק התכנון והבניה, שכן חלפו למעלה מ-6 חודשים ממועד השכרת המקרקעין ועד הוצאתו. לתמיכה בטענתה זו, צירפה "עמודים נבחרים" מתוך חוזה השכירות, לפיהם מועד מסירת החזקה לשוכרת היה 25.6.24, אך בניגוד לכך עולה מתכתובת מיילים בין מפקח הוועדה המקומית דני לוי למנהל מחלקת הנכסים של המבקשת, כי מועד כניסת השוכרת היה 8.8.24. כידוע, סעיף 219 לחוק התכנון והבניה מאפשר מתן צו מנהלי להפסקת השימוש, במשך 6 חודשים "מיום שהחל השימוש האסור", ואין כל חשיבות למועד מסירת החזקה הפורמלי, כך שהמבקשת מסרה בבקשה מידע מטעה או למצער - חלקי, וגם בכך יש משום חוסר ניקיון כפיים.



שלישית, המבקשת ניהלה את ההליך כשהיא מדברת בשני קולות, ועמדתה מכילה סתירה פנימית. מצד אחד - חזרה וטענה כי לא היה מקום להוצאת הצו נגדה שכן לא היא העושה שימוש במקרקעין כי אם השוכרת, ואף הגדילה וטענה שפעלה לפינוי המושכר ללא הצלחה. כמו כן, אישרה שהוגשה מטעמה בקשה לשימוש חורג במקרקעין לצורך סטודיו/חדר כושר, ומכאן שהיא מכירה בכך שהשימוש אינו תואם את המצב התכנוני הקיים. מצד שני - בתגובה לתמיהת בית המשפט מדוע אם כן לא תחזור בה מן הבקשה ותצהיר שאין לה כל התנגדות לצו המנהלי, אשר לכאורה מתיישב היטב עם ניסיונותיה שלה להביא להפסקת השימוש, טענה כי השימוש מותר על פי התכנית. הנה כי כן, המבקשת מנסה לאחוז בחבל משתי קצותיו, אך מה שברור הוא כי היא מפגינה מעורבות רבה לגבי השימוש האסור ואף פתחה בהליך דן במטרה לאפשר התמשכותו.

לדעתי, צירופם של שלושת העניינים הללו, מעמיד את המבקשת באור בעייתי ומתחכם, כמי שמחזיקה במקרקעין ובעלת השליטה בשימוש המבוצע, אשר יזמה את ההליך דן, תוך מסירת מידע מטעה. על פי ההלכה הפסוקה די באלה על מנת לדחות את הבקשה על הסף (בג"ץ 2088/18 קיסיה נ' וועדת המשנה לפיקוח על הבנייה באיו"ש (29.7.17); בג"ץ 6202/21 חבל שלום אגודה שיתופית נ' מד"י (7.7.22)). למען הזהירות אראה להלן כי גם לגופו של עניין אין ממש בבקשה.

המצאת הצו המנהלי למבקשת לא אוכל לקבל את טענות המבקשת לפיהן יש לבטל את הצו המנהלי כיוון שלא הומצא לה כדין. אזכיר כי מטרתם של כללי ההמצאה היא לוודא כי כתבי דין או צווים יגיעו לידיעת הנמען, והרי מטרה זו הושגה בענייננו, הא ראה - המבקשת פעלה להגיש את הבקשה דן.

מעבר לכך, על פי הנספחים לתגובת המשיבה, עוד ביום 6.1.25 שלח המפקח דני לוי את הצו אל המשיבה במייל, ולאחר מכן, ביום 8.1.25 שוחח עם מנהל הנכסים מר בוטון שאשר בפניו כי קיבל את הצו. לאור כל אלה, אני דוחה את הטענות לאי המצאה.

המצב התכנוני

המבקשת טוענת כי השימוש המבוצע מצוי בגדר השימושים המותרים על פי תכניות המתאר החלות על המקרקעין, כשימוש נלווה למגורים, או לתעסוקה משרדית, וכי במציאות המודרנית יש לראותו כחלק משימוש לצורך "תרבות ובילוי" המותר אף הוא. לדעתי, הטענה מעוררת קושי רב.



קודם לכול, נזכיר שוב כי המבקשת היא הנושאת בנטל השכנוע לכך שהשימוש מבוצע כדין. ואולם, לצד חריפות הטענות, לא הובאה מטעמה שום ראיה תומכת מתחום התכנון.

ב"כ המבקשת הבהיר כי היא עומדת על בקשתה לביטול הצו, וציפיתה היא לכך שבית המשפט יקבע כי השימוש מותר. ובכן, יש להבהיר כי עסקינן בבקשה לביטול צו מנהלי, ואין בית המשפט לעניינים מקומיים מוסמך למתן סעד הצהרתי שיכריע בסוגיות תכנוניות, הגם שלעיתים נדרש הוא לפרש תכניות לצורך הכרעה בבקשות שלפניו. במקרה דנן, מעל ומעבר לכך שאין בכוונתי לחרוג מסמכותי, אני מוצאת המבקשת לא עמדה כלל בנטל השכנוע, ואבהיר. ראשית, אין מחלוקת על כך שלא ניתן למבקשת היתר להקים במקרקעין חדר כושר או סטודיו לאימונים. שנית, עולה מן הנספחים לתגובת המשיבה, כי עוד בשנת 2023, העבירה המבקשת לידיה "חוות דעת משפטית" שנערכה עבורה בעניין ההיתכנות של שימוש במקרקעין למטרת "מכון כושר". עולה כי אף לשיטת המבקשת בשעתו, הכשרת השימוש לצורך "מכון כושר" דורשת תיקון תב"ע, על ידי הוספת השימוש של "מכון כושר" לתכנית המפורטת, ומכאן שלאמתו של דבר השימוש המדובר חורג אף מן הייעוד על פי תכניות המתאר.

שלישית, אין מחלוקת בין הצדדים על תחולתן של תמ"ל 1019 והתכנית הכוללנית לבאר יעקב, אשר מכוחה חלות הרחבות מסוימות של השימושים המותרים. על פי התמ"ל, הותרו שימושים למגורים, שימוש נלווה למגורים, וכן שימוש למשרדים ותעסוקה משרדית בקומת הקרקע במפלס הרחוב. מכוח התכנית, ניתן היתר בנייה לפרויקט שייזמה המבקשת, ולפיו הותר לה להקים "מתחם מגורים הכולל 83 יחידות דיור, משולב בתעסוקה ומסחר בקומת הקרקע". המדובר בשלושה בניינים אשר שניים מביניהם מיועדים למגורים ואילו השלישי לתעסוקה. כל זאת, על גבי קומת קרקע מסחרית ושתי קומות חניון. יוצא אפוא, כי גם אילו נמצא כי חדר כושר מצוי בגדר הייעוד, הרי הוא הותר בקומת הרחוב, בעוד שחדר הכושר/הסטודיו המדובר מצוי בקומה 1.

רביעית, אכן בשנים האחרונות קיימת נכונות של גורמי התכנון לאפשר עירוב שימושים בכלל, ובפרט שימוש לצורך משרדים, ופעילות גופנית (למשל: ערר (ועדת ערר מרכז) 1030-10-24 כהן נ' ועדה מקומית גבעת שמואל (29.1.25)). ואולם עדיין, על הדבר להיעשות על פי החלטה מושכלת של גורמי התכנון, ולא ניתן ללמוד מעצם קיומו של עירוב שימושים, על היתכנות השימוש לחדר כושר. בעניין זה, ניתן להפנות לערר (וועדת ערר ת"א) 1029-02-20 חלילי נ' ועדה מקומית ר"ג (3.9.20), שם נדונה חוקיות השימוש לחדר כושר בבניין משרדים, וכך נאמר:

הטענה לפיה די בכך שהמבנה מצוי בלב העיר, בסביבה "תוססת, מגוונת וצבעונית" שהשימוש של מכון כושר תואם את אופיה, על מנת שהמשך השימוש בו ללא היתר יתאם את תכליות דיני התכנון והבנייה - היא טענה שחותרת תחת דיני התכנון והבנייה, שבבסיסם העיקרון לפיו השימושים נקבעים בתכנית וההיתרים תואמים את התכניות.



מדברים אלה ניתן להסיק מדין קל וחומר לענייננו שבו עסקינן בבניין למגורים הדורש יתר זהירות בעת מתן היתרים. חמישית, בניגוד לטענת המבקשת ובשים לב לכך שבענייננו המדובר בפרויקט שעיקר תכליתו היא למגורים, לא ניתן להקיש מקיומו של היתר לשימוש לצורך משרדים או תעסוקה משרדית, כאילו מותר גם שימוש לצורך חדר כושר/סטודיו לאימונים, וזאת משני היבטים עיקריים. האחד - בעוד שפעילות משרדית מתנהלת בין כתלי המשרד ובשעות העבודה המקובלות, הרי פעילותם של חדרי כושר וסטודיו לאימונים - הפתוחים לקהל הרחב - מתנהלת על פני רוב שעות היממה, משעות הבוקר המוקדמות ועד שעות הלילה המאוחרות, ומשתתפים בה לקוחות רבים היוצרים המולה מתמדת. השני - בעוד שפעילות משרדית היא נינוחה ושקטה, הרי ידוע כי חדר כושר/סטודיו לאימונים מתנהל תוך הפעלת מוסיקה בווליום גבוה, זאת מעבר לרעש וההד המאפיינים פעילות ספורטיבית. לאור אלה, ברור הוא כי בשונה מפעילות משרדית, קיומו של חדר כושר/סטודיו בפרויקט דנן, מעלה חשש ממשי ליצירת מפגע ומטרד לדיירים, כך שקשה להשתכנע כי שימוש זה נכלל בגדר השימושים המותרים על פי התכנית.

שישית, המבקשת מנסה לערוך הבחנה חדה בין השימוש לצורך סטודיו לאימונים פונקציונליים ובין חדר כושר, אך לא הועילה לשכנע כי השימוש המדובר חף מיצירת מטרדי רעש. ניסיון החיים מלמד כי גם אימונים פונקציונליים יוצרים מטרדי רעש, הן בשל ריבוי הנוכחים, הן בשל טיב האימונים הכולל שימוש בציוד ספורטיבי, והן בשל השמעת מוסיקה כאמור. נוכח מאפיינים אלה, גם אין כל מקום להשוואה שערכה המבקשת בין השימוש המבוצע על ידה ובין שימוש "לצורך חברות הייטק".

שביעית, יש לשים לב כי אמנם התכנית המתארית הרחיבה והתירה שימוש למשרדים גם בקומות גבוהות של הפרויקט, אך זאת במגבלה חד משמעית: "ובלבד שלא יהווה מטרד לשימוש המגורים". עניין זה עולה בתכנית הן בפרק הוראות הבינוי ביעוד מגורים תעסוקה ומסחר, והן בפרק איכות הסביבה (סעיף 6.11 לתקנון) שם נקבע כי "היתר הכולל שימושים מעורבים יכלול אמצעים המבטיחים כי השימושים למסחר ותעסוקה אינם מהווים מטרד או פגיעה בכל הקשור לריחות, רעש וכיוצא ב". גם התכנית הכוללת קובעת בסעיף 3.3 כי ביעוד למגורים תעסוקה ומסחר ניתן יהיה לבנות "לתעסוקה עתירת ידע ומבני משרדים בתנאי שננקטו אמצעים למניעת מטרדים ובתיאום עם המשרד להג"ס". מכל אלה ניתן ללמוד על החשיבות שייחסו עורכי התכנית לצורך למנוע מטרד לדיירי הפרויקט, עד כדי הגבלת השימושים גם ביעוד לתעסוקה ומשרדים, כך שיש לקיים את ההוראה לגבי חדר כושר/סטודיו מדין קל וחומר. שמינית, מעבר לכל הנימוקים שהובאו עד כה, נראה כי אף המבקשת עצמה מכירה בחריגתה מגדרי התכנית וההיתר, שהרי כאמור, הגישה בקשה לשימוש חורג. אילו סברה כי יש ממש בטענותיה, יש להניח כי היתה פונה בהליך ערעורי כנגד המשיבה מול וועדת ערר, או בעתירה מנהלית.

לאור כל האמור עד כה, לא שוכנעתי בשום אופן כי השימוש המבוצע בא בגדר השימושים המותרים על פי התכניות מאזן הנוחות. בענייננו, מטרדי רעש אינם עניין תיאורטי, שכן הוגשו מטעם המשיבה מזכרים ותכתובות המתעדים תלונות השכנים על רעש הבוקע מחדר הכושר/הסטודיו.

אמנם המבקשת טענה כי הפעילות בסטודיו נבדקה על ידי יועץ אקוסטי ונמצא כי אין כל הפרעה לדיירי המתחם, אך טענתה זו לא הוכחה אף בבדל ראייה. היות שהיא זו הנושאת בנטל השכנוע, והיות שהדעת נותנת כי אכן חדר כושר/סטודיו לאימונים יוצר מטרדי רעש והמולה, לא אוכל לקבל את טענתה. עוד טענה המבקשת כי הותרת הצו על כנו עלולה לגרום לה ולצדדים שלישיים נזקים עצומים, אלא שבעניין זה כבר נקבע פעמים רבות כי היה עליה לקחת בחשבון את הסיכונים שנטלה על עצמה כבעלת השליטה במקרקעין, עת בחרה להתקשר בחוזה שכירות שאינו תואם את דיני התכנון והבנייה. יודגש, הצו שניתן איננו כזה שיגרור תוצאה בלתי הפיכה כדוגמת צו הריסה, וככל שיתקבל בעתיד היתר כדון, יהיה בידי המבקשת לשוב ולחדש את השימוש (עפ"א 59237-08-18 אם אנד אף מרכז השרון בע"מ נ' היחידה ה ארצית לאכיפה (9.9.18)).

סוף דבר

המבקשת לא עמדה בנטל השכנוע, ולא הוכיחה כי השימוש מותר, או כי נפל פגם במתן הצו המנהלי. לפיכך, אני דוחה את הבקשה.

כיוון שהמבקשת הודיעה כי השימוש למעשה נפסק, אין צורך במתן אורכות להתארגנות לפינוי. לפיכך הצו עומד בתקפו.

זכות ערעור כדון.

המזכירות תמציא את ההחלטה לב"כ הצדדים.

ניתנה היום, י"א ניסן תשפ"ה, 09 אפריל 2025, בהעדר הצדדים.