

עפ"א 67841/03 - ועדת מקומית לתוכנן ובניה קריית אתה נגד מוחמד כחيلي סעידה, בית האושר בקהילה 2003 בע"מ, שrif כחيلي

סעידה

בית המשפט המחויזי בחיפה שבתו כבית-משפט לעערורים פליליים

עפ"א 23-03-67841 ועדת מקומית לתוכנן ובניה קריית אתה נ' כחيلي סעידה ואח'

לפני כבוד השופט ישראל קראי-גירון

ועדה מקומית לתוכנן ובניה קריית אתה

המבקשת

נגד

1. מוחמד כחيلي סעידה

2. בית האושר בקהילה 2003 בע"מ

3. שrif כחيلي סעידה

המשיבים

החלטה

1. בפני בקשה הוועדה המקומית לתוכנן ובניה קריית אתה (להלן: "המבקשת") לעיקוב ביצוע החלטת בית משפט לעניינים מקומיים בקריות ביאליק (כב' השופט מוטי כהן) מיום 16.3.2023 (להלן: "ההחלטה"). בהחלטה התקבלה בקשה המשיבים לבטול צוים שניתנו לבקשת המבקשת בmund צד אחד ביום 19.2.2023 מכוח סעיפים 234 ו-236 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"). הצוים מכוח סעיפים 234 ו-236 לחוק (להלן: "הצוויים") התקבשו בנוגע לعبادות ולשימוש שעושים המשיבים /או מי מהם בבית ברוחוב קנדינסקי 21 בגבעת טל קריית אתה, הידוע כגוש 12760 חלקה 43 (להלן: "הנכס"). נטען כי העבודות שבוצעו בנכס בוצעו לצורך שימוש בנכס כבית AMAZON, וזאת בהתאם לאישור משרד הבריאות להפעלת בית AMAZON ב מיום 15.2.2022.

הרקע לבקשת והשתלשות העניינים

2. עניינה של הבקשת כמו גם הערעור שהוגש הוא ברצון המבקשת למנוע מהמשיבים לעשות שימוש בנכס שנמצא בשכונת מגורים, לצורך הפעלה של בית AMAZON בנכס. לעומת זאת, הפעלת בית AMAZON בשכונה שייעודה מגוריים מהויה שימוש אסור, או שימוש שנדרש להוציאם עבורי היתר לשימוש חורג, כאמור בבהוראות החוק, כדי לאפשר מתן היתר חורג לשימוש זה. המבקשת טוענת כי בית AMAZON אינו מננה על סוג הדיוור המפורטים בתוספת החמישית לחוק, הכוללים בין היתר דיר עצמאי והוסטל, אליו מפנה סעיף 63א לחוק, ושנקבעו כמתאים לשימוש למגורים (להלן: "התוספת"). המבקשת טענה בבקשתה להוצאה הצעים כי השימוש בנכס כבית AMAZON מחייב כשלעצמם קבלת היתר לשימוש חורג מההיתר הקיים כתען לנכס הרלוונטי שהוא שימוש רק למגורים.

נטען כי להבדיל מאותן מסגרות דיוור הנמנעות בתוספת החמישית לחוק, שמטרתן שלוב נכי הנפש בקהילה, בית AMAZON הינו חלופה טיפולית לאשפוז במחלקה פסיכיאטרית, שמטרתה מתן טיפול רפואי ולא שיקום בקהילה לאחר אשפוז, וכזה אין כל צורך וסיבה לתת טיפול רפואי כזה דווקא בשכונת מגורים. נטען כי אין כל צורך למטופלים הנמצאים בבית AMAZON שאינם בשלב שיקום להשתלב בקהילה ממשום שmailto לא הם אינם נדרשים יצאת מהבית המAZON לצורך קליטת הטיפול רפואי בהרפואי בהםותם מאושפזים בו.

ההחלטה

עמוד 1

3. בית משפט קמא בהחלטתו קיבל את הבקשה לביטול הוצאות שהוצעו במעמד צד אחד, תוך שיקב, בין היתר, כי בית מאزن דומה במהותו להוסטן שנכלל בסוגי הדיור האמורים בתוספת החמישית, ומ声称 אם ייכל גם בית מאزن בוגדר סוגים אלו, אין בכך הרחבה אסורה של מסגרות המגורים המפורחות בתוספת החמישית. כמו כן קבע בית משפט קמא כי מילא הסמכות להרחיב סוג הדיור האמורים בראשמה המופיעה בתוספת החמישית מציה בידי משרד הבריאות, ולכן משזה העניך למשיבים רישון להפעלה של בית מאزن, חזקה שראתה בשימוש שנעשה בנכס כבית מאزن שימוש דומה לאלו האמורים בתוספת החמישית, וחזקה כי הגורמים המוסמכים משרד הבריאות שקלו את כל השיקולים הנדרשים הרלוונטיים והיגיעו למסקנה שיש להתר שימוש בנכס כבית מאزن.

בית משפט קמא דחה את ההשווה שערכה המבוקשת בין בית מאزن לרפואה, וקבע כי השימוש בבית מאزن שימוש על פי היתר למגורים נכי ונפש בהתאם לסעיף 63א לחוק. משך במסגרת ההחלטה בוטלו הוצאות שניתנו במעמד צד אחד שנועדו למנוע פעולות הכנה בנכס ולאסור שימוש בו כבית מאزن.

4. המבוקשת מיאנה להשלים עם החלטת בית משפט קמא והגישה לቤת המשפט קמא בקשה לעוכב ביצוע ההחלטה. בהחלטה מיום 23.3.2023 נעתר בית משפט קמא לבקשת והורה על עיקוב ביצוע החלטתו עד ליום 29.3.2023. למרות שההחלטה ניתנה על ידי בית משפט קמא ביום 16.3.2023, המתינה המבוקשת והגישה השגתה על ההחלטה לבית משפט זה רק ביום האחרון לעיקוב הביצוע, קרי ביום 29/3/2023.

טענות הצדדים

5. בבקשתה בהליך כאן טענה המבוקשת כי מתקיימים בענייננו כל השיקולים הנדרשים לעכב את ביצוע ההחלטה: הערעור אינו משולל יסוד; לא ניתן היה להסביר את המצב לקדמונו כלל ובית משפט זה יאמץ את עמדתה ויבטל ההחלטה בית משפט קמא, משומם שהיה בכך לפגוע במטופלים שישו באוטה עת בבית, אם יותר השימוש בנכס כבית מאزن עד למתן הכרעה סופית בערעור אכן. כמו כן נטען כי יש להורות על עיקוב ביצוע בעיקר מפני שהשימוש האסור בנכס מהווע סיכון לשalom הציבור ובתיוחות, כאשר הסיכון מתבטא בכך שהטיפול הרפואי והאשפוז ינתנו בבית המועד למגורים, אשר קיימות בו עבירות בנייה. המבוקשת טוענת כי בית מאزن הנוחות יש לשמר על טובת הציבור ובתיוחות המשמשים בנכס, תוך מתן משקל לנזק שעתיד להיגרם למטופלים אם יופסק הטיפול הנוכחי בנכס, ככל והרעור יתקבל.

בנוסף טענה המבוקשת כי עסקין בסוגיה תקדים ובעל חשיבות עקרונית ורוחנית באשר לפרשנות סעיף 63א לחוק, ומשכך עד להכרעה בסוגיה זו יש לעכב את ההחלטה בית משפט קמא.

6. המשיבים טוענים לדחית הבקשה לעיקוב ביצוע על הסף, בהעדר מקור סמכות לbijת משפט זה להורות על עיקוב ביצוע החלטה בדבר ביטול צו שיפוט. זאת להבדיל מבקשת לעיקוב ביצוע צו שהתקבל והוא תלוי ועומד ומבוקש לעכב ביצועו. נטען שהגשת הבקשה לעיקוב ביצוע כפי שעשתה המבוקשת סותרת את משמעות ומטרת תיקון 116 לחוק.

לגופו של עניין טוענים המשיבים כי סיכויי הערעור נמוכים ובירור לנוטה בבירור לטובתם של המשיבים, אשר נפגעים כתוצאה מנמנעת התחלת הפעולות של הבית המאזן לטובתם של המטופלים, ואלה נאלצים להמתין שוב זמן לא מוגדר מבלי טיפולו.

כמו כן נטען כי ניתן להחזיר את המצב לקדמונו, היה ותתקבל ההשגה, בהתאם להוראת בית משפט ולאחר מכן ניתן להם זמן לסיום הטיפול במטופלים השווים בבית באותה עת, זמן המוערך במספר שבועות בודדים. לעניין זה הצהירו

המשיבים במהלך הדיון בפניי כי בתום 30 ימים ממתן הכרעה בתיק זה, יפונה הנכס, אם יהיה בכך צורך.

המשיבים הוסיףו וטענו כי בוגדור לבקשתם, אשר לא הצבעה בטיעוניה על כל נזק שעתיד להיגרם לה כתוצאה מדחית הבקשה, להם כבר נגרם נזק כבד, לאחר שכבר בchodש פברואר התקשרו בחוזים עם קופות חולים ואנשי צוות לצורך הפעלתו של הבית המażon, וזאת בנוסף לפגיעה הקשה במטופלים שכבר הגיעו הפניה לטיפול בבית המażon, אולם קליטתם נמנעה לאור ההליכים דן.

אשר לטענה לעניין קיומו של עבירות בנייה בנכס, נטען כי המשיבים או מי מהם רכשו זכויות בנכס זו As והרכישה זכתה לאישורים הנדרשים לצורך רישום הזכויות מהעירייה. עוד נטען כי הנכס היה קיים עשרה שנים לפני רכישת הזכויות בו, וubitot הבניה אם קיימות בו בוצעו על ידי הבעלים הקודמים שעשו שימוש בנכס עשרה שנים, מבלי שימוש זה נאסר על ידי המערערת בשל עבירות הבניה הנטענות בו, שכן כתום לב, שהן עלולות לגרום לפגיעה במצב המשמשים בנכס.

7. ביום 19.4.2023 התקיים דיון בבקשתם, במסגרת התנהל דיון לא פורמלי בהסכמה הצדדים בניסיון למצוא פתרון מעשי לסוגיה. מאחר והצדדים לא הגיעו להסכמה, התקיים דיון במהלך השמיינו ב"כ הצדדים טיעוניהם, והשלימו טיעוניהם לעניין בקשה עיכוב הביצוע, הכל כמפורט בפרוטוקול הדיון.

דיון והכרעה

8. לאחר שענייתי בכל החומר שהונח בפניי, ובין היתר בבקשתם, בתשובות המשיבים, בפסק דין של בית משפט קמा ושמעתית את טעוניהם, הגיעתי למסקנה כי דיון הבקשה להידחות. מדובר בבקשתה של מגישה להוכיח כי סיכוי הערעור טובים וכי מażon הנוחות נוטה לטובתה, באופן שבו אי מתן הculo לא יאפשר השבת המצח לקדמותו. לטעמי כל זה לא הוכח במידה הנדרשת על ידי המבקשת.

9. הנחת המוצא היא כי הגשת ערעור כשלעצמה אינה מעכבות ביצועו של פסק הדיון, ועל המבקש את עיכוב הביצוע לשכנע את בית המשפט כי סיכוי הערעור טובים וכי מażon הנוחות נוטה לטובתו.

10. מבלי לקבוע מסמורות, בשלב זה אני סבורה כי החלטתו של בית משפט קמא אינה סבירה, ואני שותפה לדעת המבקש באשר לסיכוי הערעור. קריאה ראשונה של החלטת בית משפט קמא מלמדת כי מדובר בההחלטה מנומקת וסבירה. בית משפט פירש בההחלטה את סעיף 63א לחוק מażon, תוך שתתבסס על דברי ההסבר ודינוי הכנסת, ופרשנותו נעשתה מתוך ראייה כוללת.

11. באשר למażon הנוחות, כידוע על מבקש עיכוב הביצוע הנintel להוכיח כי אם תידחה בקשה זו יהיה זה בלתי אפשרי או קשה מאוד להשיב את המצח לקדמותו. המשיבים הן בתשובותם והן בדיון בפניי טוענו כי בהנחה שהערעור יתקבל, הם מתחייבים שמיום מתן פסק הדיון ועד חלוף 30 ימים, יפונה הבית, כפי שייקבע. לפיך ברובות טענות המבקשת לעניין מażon הנוחות כי לא ניתן היה להשיב את המצח לקדמותו אין ממש. כן יש ממש בטענת ב"כ הצדדים כי ב"כ המבקשת התקשתה להצביע על נזק ממש שייגרם לה כתוצאה מאין מתן הculo, ואין לאפשר לה, רק לצורך מתן הסעד הזמני, להפוך למגינת המשיבים ומטופלים דזוקא.

12. כמו כן לא מצאתי גם לקבל את טענת המבקש, לפיה מתן הculo נדרש למניעת סכנה לשלום הציבור. לטענת המבקש הסיכון לשלום הציבור נובע רק מעצם העובדה של השימוש המועד בנכס כבית מażon, אשר לדעתה הוא שימוש חורג שימוש למגורים. המבקשת לא הצבעה על כל סכנה קונקרטית, ממשית הקיימת למשמשים בנכס או לציבור מעצם השימוש בבית מażon, וכל טיעוניה לעניין זה לרבות בקשר לצורך יציאות חירום, תוספת חניות וכדומה, כמפורט בס' 8 בכתב הערעור, יהיו רלוונטיים רק אם העמדה של המבקשת תתקבל בערעור וייקבע כי בית מażon אינו

כלול כאמור בתוספת החמישית, וכי אישור משרד הבריאות להפעילו בנכס אינו נכון, אינו סביר ומשרד הבריאות לא שקל שיקולים נוספים ממתן ההיתר. לאור האמור בהחלטה ולאור קביעותי, כאמור בסעיף 10 הנ"ל, לא ברור שטענות המבוקשת יתקבלו, והרי רק אם כך יהיה, יהיה מקום לטענה לעניין הצורך בהוספת חניות, פתוחי חירום וכיוצא באלה, לנכס בטרם ימשך השימוש בו. מה גם שאפשר ובנסיבות העניין, אם יהיה צורך, תינתן ארכה (שלא תחייב הפקת השימוש) להוספת כל הנדרש כדי לאפשר את השימוש בנכס כבית מאزن, אם יקבע בסופו של יום בהכרעה בהליך כאן כי מדובר שימוש חריג שאינו שימוש מותר למגורים.

13. באשר לטענה לקיים של חריגות בניה בנכס שיש בהן לסken את המשתמשים בו, גם בעניין זה לא מצאתי ממש. אין מחלוקת כי חריגות הבניה לא בוצעו על ידי המশיבים, וכי המדרגות הקיימות בנכס קיימות שנים רבות קודם לכן נרכש על ידי המশיבים. מעין בתיק לא מצאתי כל אסמכתא כי המבוקשת נקטה בפועלה כלשהי לאורן הימים נגד הבעלים הקודמים של הנכס וביקשה מהם לאסור להשתמש בו בגין החריגה הנטענת. כמו כן מלבד טענותיה של המבוקשת בהליך דין, גם בעית זה לא נקטה המשיבה כל פעולה, ככל שלטעונתה קיימת חריגת בניה בנכס, ויש בכך כדי להחליש את טיעוניה, הן לנוכח מועד העלאת הטענה והן בקשר לאי נקיטת הליכים על ידה.

14. לעניין זה יש להוסיף גם את המועד המאוחר שבו הוגשה ההשגה לבית משפט זה, יחד עם בקשה נוספת לעיכוב ביצוע. מדוע נדרשה המבוקשת לנצל את כל מכסת הימים שנtan בית משפט קמא בעיכוב ביצוע מטעמו, ורק אז החלטה להגיש ההשגה כאן והבקשה לעיכוב ביצוע?

15. מנגד יש לזכור כי עסקין בבקשת לעכב פתיחת מסגרת טיפולית נדרשת עילית במתן סיוע לפגועי نفس מוחלשים בחברה, הזקוקים לسعد יותר מכל, כאשר המשרד הרלוונטי, משרד הבריאות, התריר שימוש צזה בנכס, תמן בו וסביר שהבין שהוא נכון. המשיבים השקיעו כספים, זמן וכל הנדרש לצורך רכישת הזכיות בנכס, והתאמתו למסגרת של בית מאزن, מתוך תקווה אמונה ותחושת שליחות שיותר להם להפעיל בו בית מאزن ולטפל באנשים, והכול בהתאם לאישור שקיבלו משרד הבריאות. הם אף התקשרו עם נותני שירות ו קופות חולים, אשר הפנו לטיפולם באותו נכס כ-10 פגועי نفس הממתינים בעת לקבלת טיפול נדרש בבית המازן. דחיה נספה של התרת השימוש בנכס משמעה עבורה, מעבר להפסדכלכלי, גם פגעה ביכולתם להתחילה לחתם טיפול הכרחי למטופלים שהופנו לטיפול בבית זה, חלקם ע"פ הנטען נכי צה"ל הלומי קרב. הרי לאור מתן אישור משרד הבריאות, קופות החולים החלו להפנות למיטופלים ולבית המازן מטופלים ואלו ממתיינים לקליטתם בבית.

16. במצב עניינים זה, נדמה כי יש להעדיף אינטראס המשיבים על הצורך של המבוקשת לקבל הכרעה לטובתה בתיק עקרוני ועד הכרעה כזו לעכב ביצוע החלטת בית המשפט קמא, והבקשה לעיכוב ביצוע נדחית, ובטל העיכוב הזמן שניtan על ידי בהחלטות קודמות והחלטת בית משפט קמא נותרת בעינה. כל צו זמני אחר שניtan בטל.

18. שאלת הוצאות היליך זה תידון יחד עם ההליך העיקרי.

ניתנה היום, כ"ט ניסן תשפ"ג, 20 אפריל 2023, בהעדר
הצדדים.