



בע"א (רחובות) 1181-10-14 - עיריית יבנה נ' מ. סילוג בע"מ

בע"א (רחובות) 1181-10-14 - עיריית יבנה נ' מ. סילוג בע"מ ואח'שלים רחובות
בע"א (רחובות) 1181-10-14

עיריית יבנה

נגד

1. מ. סילוג בע"מ
 2. אסף מדמוני
 3. ברק מדמוני
 4. הנרי עמר
 5. אידה שקל
 6. דוד שקל
 7. ראובן בוסקילה
 8. לימור בוסקילה
 9. אילנה גמרסני
 10. אהרון לביא רון
 11. ליאורה לביא
 12. אילנה טופחי
 13. סעדה יוסף
 14. סעדה בן ציון
- בית משפט השלום ברחובות
[15.12.2014]
כב' השופטת מירב כפיר
החלטה

1. המשיבה 1, חברת מ.סילוג בע"מ (להלן: "חברת סילוג"), שכרה 6 דירות ברחבי העיר יבנה מהמשיבים 2-14 לצורך השכרתן כדירות למגורי סטודנטים.
עובר להגשת הבקשה בתיק זה שיכנה חברת סילוג בדירות סטודנטים רבים.
המבקשת ביקשה להורות על הפסקת השימוש האמור בדירות, בהיותו שימוש מסחרי, החורג מהוראות התב"ע, המאפשרות בדירות שימוש למגורים בלבד.
טענות עובדתיות שאינן שנויות במחלוקת:



2. ייעוד המקרקעין של כל הנכסים נשוא הבקשה דנן הינו למגורים, כעולה מתב"ע יב/600 (ת/1) החלה על האזור.
3. הגדרת בית מגורים בתב"ע הינה: "בית שנבנה או משמש למגורים בלבד פרט לבית מלון, פנסיונים או בתי הבראה ונופש".
- הגדרת בית עסק בתב"ע הינה: "בית, כולו או אותו חלק שבו, המשמש להפיק רווחים בדרך של מסחר או שירותים לקבל".
4. חברת סילוג שכרה את הנכסים המפורטים להלן מבעליהם, כאשר מטרת השכירות המצוינת הינה "לצורך מגורי סטודנטים מחו"ל" (ראו הסכמי השכירות שצורפו לתיק וסומנו מ/ש1 ו- מ/ש2).
5. ביחס לגודל הדירות וכמות הדיירים בכל דירה, הרי שהצדדים היו חלוקים ביחס לכמות הסטודנטים בשתי דירות (מתוך 6) אולם בחקירה אישר נציג המבקשת כי כל הנתונים שיש לו מתבססים על הנתונים שמסר עובד חברת סילוג בחקירתו (נספח א' לבקשה) ועל כן הנתונים הינם כדלקמן:
בדירה ברח' מרגנית 5 חדרים ואוכלסו בה 17 סטודנטים.
בדירה ברח' חמנית 7 חדרים ואוכלסו בה 20 סטודנטים.
בדירות ברח' בוכריס והאורן 4 ו-3 חדרים בהתאמה, ומאוכלסים בהם 10 סטודנטים בכל אחת.
בדירה ברח' זהבית 4 חדרים וצפויים להתאכלס בה 15 סטודנטים.
בדירה ברח' חרמון 3 חדרים ומאוכלסים בה 8 סטודנטים.
- בין הצדדים קיימת מחלוקת בשאלת גודל הדירות, הפערים אינם גדולים ומשמעותיים, ועל כן אין חשיבות והשלכה מעשית למחלוקת זו.
6. הסטודנטים, המתגוררים בדירות הינם עובדים זרים, הבאים לעבוד וללמוד בארץ לפרקי זמן של 11 חודשים. טענות המבקשת:
7. חברת סילוג הינה חברה עסקית שאינה משתמשת בנכסים למגורים, אלא משכירה את הנכסים בשכירות משנה וזאת למטרות רווח.
8. בנוסף לשכירות, חברת סילוג מנהלת את הנכסים ומספקת שירותים שונים לדיירים כגון: ריהוט, תשלום מיסים, הסעה למקומות העבודה, ביקורות בנכס, ובקרה על התנהגות הדיירים. כמו כן ניתנים שירותי רפואה.
9. בנכסים מתגוררים אנשים ללא קשר משפחתי ביניהם. לא מדובר במשפחה או בשותפים בצוותא לדירה, אלא בנכס המשמש כאכסניה בה מתחלפים הדיירים או במעון לסטודנטים.
10. כל האמור מלמד, כי השימוש הינו שימוש מסחרי אסור, ללא קבלת היתר לשימוש חורג, ויש להפסיקו.
11. לפי ס' 208 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, לבעלי הנכסים ישנה אחריות לשימוש ולעבודות המתבצעות בנכס והדרושות היתר, ולכן הם צורפו כצד להליך. טענות המשיבים:



12. אין משמעות לכך שחברת סילוג השוכרת מעמידה את הנכסים לשימוש אחרים. יש לבחון מהו השימוש שמבצעים הסטודנטים בדירות.
- הסטודנטים שוכרים את הדירות בכוונה להתגורר בהן ולא לכל שימוש אחר. הדירות משמשות למגורים.
13. הסטודנטים עצמאיים ולא מקבלים מחברת סילוג שירותים כלשהם.
14. הסטודנטים מגיעים לארץ במסגרת תכנית לימודים של "אגרוסטדיס", המקיימת שיתוף פעולה עם משרד החוץ. ישראל נותנת בכך סיוע לחקלאות המדינות המתפתחות.
15. יש לבחון שאלות נוספות טרם מתן צו כאמור:
הבקשה נגועה באפליה וגזענות כלפי הסטודנטים הזרים.
יש לראות בסטודנטים מחו"ל כמנוע צמיחה כלכלי ויש בכך חשיבות לאומית.
כן נטען כי לחברת סילוג ייגרם נזק כלכלי כבד באם יינתן הצו.
16. המשיבים 10-11 מבקשים להימחק מההליך כיוון שלא התקבלה תלונה כנגד הנכס שבבעלותם, והאדריכל מטעם המבקשת העיד כי לא ביקר בו.
השאלות במחלוקת:
17. השאלה העומדת בבסיס המחלוקת הינה האם השימוש שנעשה בנכסים נשוא הבקשה דנן הינו שימוש למגורים כהגדרתו בתב"ע, או שמא הינו שימוש מסחרי החורג מהמותר בתכנית?
18. טרם נידרש לפן המשפטי יש לקבוע מס' נתונים עובדתיים ביחס להיקף פעילותה של חברת סילוג בדירות המושכרות.
היקף פעילותה של חברת סילוג
19. הוכח כי חברת סילוג, בניגוד לטענותיה, נותנת שירותים לסטודנטים המתגוררים דירות כדלקמן:
חברת סילוג משלמת את חשבונות המיסים של הנכסים וזאת כפי שעולה מתדפיסי הארנונה שצורפו (ת/2) וכן כפי שעולה מהסכמי השכירות שנחתמו עם בעלי הדירות לפיהם חברת סילוג משלמת את המיסים (מש/1 ו-מש/2)
חברת סילוג מספקת, לטענת המנהל שנחקר אצל המבקשת (נספח א' לבקשה) "שירותי קרקע". בחקירתו של אסף מדמוני, מנהל ובעל מניות בחברה בביהמ"ש הובהר כי שירותי קרקע הינם שירותי לינה והסעות לאתר העבודה (עמ' 9 שורות 12-13 לפרוטוקול)
החברה מאשרת כי היא דואגת לריהוט המגורים.
- החברה טוענת כי אינה מבצעת ביקורות ופיקוח בשטח, אולם מחקירתו של מר מדמוני עולה תמונה הפוכה שכן הוא אישר שהוא דואג שיעברו ויראו שדוד החשמל תקין (עמ' 9 שורה 19 לפרוטוקול) ולאחר מכן בהמשך חקירתו אישר כי חלק מהאחריות של החברה הינה להשגיח שהכל תקין ושאינן מטרד של רעש (עמ' 10 שורה 24 לפרוטוקול). עדות זו מתיישבת עם חקירתו של מנהל הנתבעת בפני המבקשת (נספח א' לבקשה).



- הנה כי כן, עולה כי החברה מבצעת שירות תיקון ליקויים ופיקוח על הדירות.
20. יצוין כי חברת סילוג לא חשפה את הסכמי השכירות לכאורה עם הסטודנטים או את ההסכם בינה לבין החלקאי המעסיק את הסטודנטים, הסכמים שיכלו לשפוך אור על היקף השירות שניתן ומבוצע בדירות וייתכן שניתנים שירותים נוספים שלא ניתן לבררם.
21. נתונים נוספים שהובהרו במהלך הדיון בביהמ"ש הינם כי חברת סילוג היא זו שקובעת את מכסות הסטודנטים בכל דירה (עמ' 10 שורה 10 לפרוטוקול) וכן מי מהסטודנטים ילון באיזו דירה וזאת תוך דאגה להפרדה בין נשים לגברים (עמ' 11 שורה 8 לפרוטוקול).
- החווה שנחתם הינו מול החקלאי ולא מול הסטודנט והתשלום המתקבל הינו "פר אנשים" כפי שאישר בהגינותו מר מדמוני (עמ' 10 שורה 12 לפרוטוקול).
- דיון והכרעה:
22. הן המבקשת והן המשיבים הפנו לפסיקה המתייחסת לשימוש למגורים, ולשימוש אשר חורג מהגדרה זו. המקרים שהוצגו בפסיקה אינם תואמים במדויק את המקרה דנן, אולם יש ליישם העקרונות שנקבעו בהם ביחס לשאלה האם השימוש הינו שימוש למגורים או שימוש מסחרי, על המקרה דנן.
23. בפסיקת בית המשפט העליון נידונה שאלת מגורים למטרת בית אבות, בע"פ 410/87 דבורה רן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רמת-גן, פ"ד מא (4) 72, נקבע כי בית אבות המתנהל על בסיס עסקי בבניינים המצויים ב"אזור למגורים", אינו בית מגורים, אלא בית אבות בעל אופי מסחרי. כב' השופטת בן-פורת קבעה כי ה"פעילות" המתבצעת בבניינים אינה מהווה את המבחן הבלעדי הקובע האם השימוש הוא למגורים. השופטת הדגישה מה הם העקרונות המנחים:
- "את עיקר ההבדל בין "בית-מגורים" ל"בית-אבות" במובן התכנית האמורה רואה אני בשניים: (א) בעובדה ש"בית-אבות" אין מדובר בבני משפחה אחת או בזרים שחברו יחדיו בהסכמה ולפי בחירה אישית להתגורר כמשפחה אחת, אלא בניהול על בסיס עסקי. בענייננו, המערערים הם הבוחרים, על דעת עצמם ולפי ראות עיניהם, איזה קשיש לאכלס בו. לשון אחר, הקשישים לא רק זרים זה לזה - עובדה שאינה מכרעת בעיניי - אלא שהם נבחרים על-ידי המערערים ללא התייעצות עם האוכלוסייה הקיימת ובלי שתהא לאלה זכות להתנגד. אין לכל קשיש אלא הקשר החוזי בינו לבין המערערים בלבד, על כל המצוי והחסר בו. (ב) מתנהלת שם פעילות מסחרית מובהקת, שמקומה לא יכירנה באזור-מגורים א', המיועד (כזכור) לבתים חד-משפחתיים או דו-משפחתיים, וכל שהותר בתכנית מלבד מגורים הוא (כזכור) קיומו של חדר עבודה או משרד (כמתואר לעיל). בכך מתמצה הצד "המסחרי" שהתירה תכנית המיתאר, ומתחום זה אל לנו לחרוג."
- גם ע"פ 326/86 צבי רונן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה-אוננו, פ"ד מא (4) 589, נסב על החלטת בית משפט השלום לאסור על המערערים להפעיל "בית אבות" בקוטג' שהבניה בו הותרה לצרכי מגורים. בית המשפט קבע כי השימוש חייב לעלות בקנה אחד עם האמור בתכנית וקביעה שבית האבות עולה בקנה אחד עם המונח "מגורים" הינה קביעה המתעלמת מהפירוש הנכון שיש לתת למונח זה. כב' השופט חלימה פסק כך:
- "אם נרים את המסך על-מנת לוודא את טיב הפעולה שהמערערים מתכוונים לבצע במבנה ומשמעותה, מן ההכרח שנגלה, כי מאחורי השימוש המוצע מסתתרת הכוונה להשתמש במבנה בשימוש מסחרי. שימוש אשר כזה הינו שימוש חורג לכל הדעות."



24. הנה כי כן בית המשפט העליון ייחס חשיבות עיקרית לשימוש המסחרי שנעשה בדירות תוך שימת דגש על כך שהדיירים אינם בני משפחה ואין להם זכות לבחור את שותפיהם לדירה.
25. נראה כי אף בעניינינו, הפעילות המבוצעת בדירות הינה בעלת אופי מסחרי מובהק. מר מדמוני הבהיר בחקירתו את אופן הפעילות של חברת סילוג לפיה יש לו חוזה מול החקלאי בו הוא מתחייב למצוא דירות ולשכן שם את הסטודנטים. החוזה שלו "אינו חוזה שכירות אלא חוזה למתן שירותי קרקע" (עמ' 10 שורות 6-7). דהיינו לא מדובר בחוזה שכירות למגורים אלא בחוזה למתן שירותים.
- די בהודאה זו כדי ללמד כי הפעילות המבוצעת נכללת בהגדרת "בית עסק" בתב"ע, דהיינו בית המשמש להפקת רווחים ממתן שירותים.
- לא רק זו, החברה הינה חברה מסחרית למטרות רווח והמנהל מטעמה אף הודה כי היא מקבלת תשלום "פר אנשים" שהיא מלינה בדירות.
- הנה כי כן חברת סילוג אינה מספקת "מגורים", או "שכירות משנה" במובנם הפשוט, אלא מדובר בשימוש בעל אופי עסקי לכל דבר ועניין.
26. בנוסף ובהקשר זה יש לייחס חשיבות לכך שהמתגוררים בדירה אינם בני משפחה. הם זרים זה לזה ושיתוף מגוריהם בדירה מסוימת נקבע ע"י חברת סילוג ללא התייעצות איתם וללא שיש להם זכות להתנגד. עובדה זו מחזקת המסקנה בדבר היות השימוש שימוש עסקי ולא שימוש מגורים (סע' 21 לעיל).
27. נוסף לעניין המסחריות, נידונו בפסיקה שהובאה על ידי המבקשת (ת-א 5727/97 (י-ם) נחום פרידמן ואח' נ' מוסדות אור החיים ע"ש הרב חיים עטר זצוק"ל ואח', פדאור 01 (8) 575) קריטריונים נוספים לצורך סיווג השימוש כ"שימוש למגורים" או כשימוש החורג מכך, אשר אף בחינתם מעלה כי המדובר בשימוש חורג, וזאת כדלקמן: המונית- חברת סילוג שוכרת 6 נכסים ומספקת מקום לינה ושירותים נלווים לכ-75 סטודנטים. כמות הדיירים בכל דירה נעה בטווח שבין 8-20 דיירים. בהיקפי מגורים כאלה יש בכדי לענות על קריטריון ההמוניות. מגורים קולקטיביים- כאמור אין המדובר במגורי משפחה אחת, ואף לא בדיירים שחברו יחדיו בהסכמה ובצוותא. הדיירים אינם בעלי זכות בחירה של שותפיהם, ואינם בעלי יכולת להתנגד, שכן חברת סילוג היא הקובעת מי ישוכן בכל דירה.
- זמניות המגורים- מעצם העובדה כי מדובר בסטודנטים ברור כי ישנה תחלופה וארעיות במגורים. יותר מכך, אין מחלוקת כי הסטודנטים מגיעים ל-11 חודשים בלבד. כמו כן מחקירתו של מר מדמוני עולה כי סטודנט שמפסיק את תוכנית הלימודים חוזר לארץ האם שלו ואזי ניתן להכניס במקומו סטודנט נוסף.
- זאת ועוד, המבקשת הציגה דרכון של אחת הסטודנטיות ממנו עולה כי האשרה לשהות בארץ ניתנה לה לחודש אחד בלבד (צורף כנספח לבקשה) וכפי שמופיע בדרכון: "STAY OF ONE MONTH". אמנם המשיבים מכחישים העובדה כי ייתכן והסטודנט יישאר חודש אחד בלבד, אולם כל טענתם מבוססת על עדויות שמיעה תוך הפניות לאינטרנט, שאין בהן כדי להוות ראיה ומכל מקום, אין בכך כדי לשנות מהמסקנה כי ייתכן והמשך השהות בארץ לא תאושר והסטודנט יאלץ לעזוב.
- לאור האמור עולה כי יש להתייחס למגורים כאל מגורים זמניים, המאפשרים תחלופה, המחזקת את ההתייחסות לשימוש כשימוש שאינו שימוש מגורים מובהק, אלא שימוש בעל פן מסחרי.



- מטרה - מטרת המגורים המשותפים נובעת מהתכנית אליה משתייכים הסטודנטים. ברי כי מצד הסטודנטים ה"מגורים המשותפים" הינם לצורכי מעונות בתקופת הכשרתם ואין בהם משום "מגורי משפחה". מצד חברת סילוג שהינה השוכרת של הדירות וה"משכנת" ברי כי המטרה הינה מטרת רווח, כפי שפורט לעיל.
28. המשיבים הפנו אף הם למספר פסקי דין אשר ברובם המוחלט נקבע כי השימוש הינו "שימוש למגורים" על אף שדובר בהשכרת דירות לסטודנטים או לאסירים אולם יש לאבחן את המקרים שהוצגו שכן במרביתם דובר במשכירים שהינם עמותות או חברות שאינן למטרות רווח. כמו כן לא ניתן להשוות שכירות של סטודנטים בדירה אשר חותמים על הסכמי שכירות עם בעל הבית ויש להם היכולת לבחור את שותפיהם, לבין סטודנטים השוכרים דירה מחברה עסקית הנותנת להם שירותים נוספים מעבר למגורים ואין להם יכולת לבחור את שותפיהם.
29. נוכח בחינת הקריטריונים לעיל, ובשימת דגש על האופי המסחרי של השימוש בדירות, נראה כי יש לקבוע כי יש המדובר בשימוש החורג מהגדרת "מגורים" כפי שנקבעה בתב"ע.
30. אני דוחה את טענת המשיבים ביחס לאינטרסים הציבוריים שיש בשילוב האוכלוסיות, טענת האפליה והנזק התדמיתי שייגרם למדינה באם יינתן הצו. השאלה העומדת בבסיס החלטה זו נוגעת למשמעות המונח "מגורים" כהגדרתו בתכנית המתאר. כאמור, הקביעה כי מדובר בשימוש החורג ממונח זה, עיקרה באופי המסחרי של השימוש. טענות באשר לאינטרסים שונים כאמור לעיל, ניתן להשמיע במסגרת ההליך התכנוני. אין לטענות אלו מקום במסגרת ההליך זה.
31. כן אני דוחה את טענת המשיבים ביחס לנזק שייגרם להם, ולו בשל העדר הוכחה.
32. המשיבים 10-11 טענו כי יש למחוק אותם מהליך זה. המשיבים הינם בעלי הנכס ברח' המרגנית 2 ביבנה (גוש 5066 חלקה 57). בעדותו הודה המשיב 10 כי הנכס מושכר על ידו לחברת סילוג לצורך השכרתו לסטודנטים (עמ' 3 שורות 10-13 לפרוטוקול). המשיבים כבעלי הנכס הינם אחראים לכל שימוש חורג אשר נעשה בנכס שבבעלותם, וזאת בהתאם להוראת ס' 208 (א)(3) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. ההכרעה בהליך זה מתייחסת לשימוש שנעשה, בין היתר, בנכס שבבעלות משיבים 10-11, ולכן אין להיעתר לבקשתם.
33. לאור האמור, מצאתי כי השימוש שנעשה בנכסים נשוא הבקשה דנן הינו שימוש החורג מ"מגורים" כהגדרתו בתב"ע יב/600.
34. כיוון שכך, מוצא בזאת צו הפסקה שיפוטי וצו למניעת פעולות לפי סעיפים 239 ו-246 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 המורה למשיבים ו/או למי מטעמם, להפסיק את השימוש החורג במקרקעין שעניינו השכרת המקרקעין לסטודנטים ולהימנע מביצוע פעולות שלא בהתאם לתכנית החלה על המקרקעין.
- הצו ייכנס לתוקפו תוך 30 יום מהיום על מנת לאפשר פינוי הדירות.
35. ההתנגדות לבקשה נוהלה בעיקר ע"י המשיבים 1-3 ובאופן משני ע"י המשיבים 10-11. יתר המשיבים נכחו בדיון אולם לא הגישו עמדתם בכתב ולא לקחו חלק פעיל בהליך. כיוון שכך אני מחייבת את המשיבים 1-3 בהוצאות המבקשת בסך 3000 ₪ ומשיבים 10-11 יישאו בהוצאות המבקשת בסך 2000 ₪.
- יתר המשיבים לא יישאו בהוצאות.
- זכות ערעור כחוק.
- המזכירות תמציא העתק החלטתי לצדדים.
- ניתנה היום, כ"ג כסלו תשע"ה, 15 דצמבר 2014, בהעדר הצדדים.