



בע"א (רחובות) 54667-12-22 - נסים אלמקייס ויטל אלמקייס נ' וועדה מקומית לתכנון ובנייה רחובות

בע"א (רחובות) 54667-12-22 - נסים אלמקייס ויטל אלמקייס נ' וועדה מקומית לתכנון ובנייה רחובות שלום רחובות
בע"א (רחובות) 54667-12-22
נסים אלמקייס ויטל אלמקייס

נגד

וועדה מקומית לתכנון ובנייה רחובות

בית משפט השלום ברחובות

[09.02.2023]

כבוד השופטת לימור חלד-רון

החלטה

1. בפני בקשה לביטול צו כניסה למקרקעין שניתן ביום 26.12.22 מכח סעיף 206(ב)(4) לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 (להלן: חוק התכנון והבנייה או החוק).

ביום 26.12.22 נעתרתי לבקשה שהוגשה במעמד צד אחד להתיר כניסתו של מפקח מטעם המשיבה למקרקעין המבקשים, לאחר שהונחה דעתי בדבר קיומו של חשד סביר לביצוע עבירות של שימוש אסור במקרקעין (להלן: "הצו").

2. המבקשים עתרו לביטול הצו היות ולטענתם, זה ניתן תוך הטעייה ומצג שווא. אליבא דמבקשים, הנכס מושא הצו משמש למגורים וזאת בהתאם לתב"ע החלה על המקרקעין הקובעת כי ייעוד המקרקעין הינו למגורים, מסחר ומשרדים.

לטענת המבקשים, כבר בוצעו מספר ביקורות לאורך השנים כאשר האחרונה שבהם בוצעה לפני כחודש ע"י מנהלת רישוי עסקים וסגניתה, וכפי הנטען, אלו התרשמו שהנכס משמש למגורים בלבד. בעניין זה טענו המבקשים כי ביקורות חוזרות ונשנות תוך צילום הדיירים עולים כדי הפרה בוטה של פרטיות הדיירים המתגוררים בנכס. כתימוכין לבקשה צורפה תב"ע רח./22/2010.

3. המשיבה עותרת לאי ביטול הצו, ומסבירה כי נראה שהמבקשים טועים, שכן לפי התב"ע התקפה, הנכס שלהם ממוקם בשטח בייעוד למשרדים ומסחר בלבד, ולא כזה המתיר מגורים. לפיכך וככל שטוענים המבקשים כי בנכס נעשה שימוש למגורים, אזי שמדובר בשימוש אסור ובניגוד לתוכנית.

בנוסף לאמור טענה המשיבה כי החשד שעלה ביחס למקרקעין, הוא שימוש מסחרי למלונית ולא למגורים כפי הנטען על ידם ואולם כך או אחרת, לשיטת המשיבה עיון בתב"ע מעלה כי אין כל אזכור לשימוש כאמור (מלונית) ועל כן טענה כי בדין ניתן הצו.

4. לאחר שנתתי דעתי לטיעוני הצדדים, עיינתי בתב"ע וכן בפסיקה אליה הפנתה ב"כ המשיבה, שוכנעתי כי דין הבקשה להידחות.



5. עסקינן בצו המאפשר כניסתו של מפקח למקרקעין על מנת לבדוק ביצועה של עבירה לאור קיומו של חשד. בפסיקה נקבע זה מכבר כי מתן צו כניסה לבחינת ביצועה של עבירה היא פרקטיקה רווחת, כאשר הרף הראייתי הנדרש הוא קיומו של חשד לביצוע עבירה, וכי לשון החוק מלמדת שדי בעוצמת חשד נמוכה (עתפ"ב 5805-10-18 שלמה ינאי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה מטה יהודה (נבו, 11.2.19). ראו גם ע"ח 28956-03-18 הרוש ואח' נ' וועדה מקומית לתכנון מורדות הכרמל (נבו, 6.5.18)).
6. לטעמי, עלה בידי המשיבה להניח תשתית ראייתית ברף של חשד לביצוע עבירה לפי החוק התכנון והבניה, והמבקשים לא הביאו בבקשתם כל טענה שיש בה כדי לאיין את חשדות המשיבה. להפך, האמור בבקשה אל מול המידע שעולה מהתב"ע דווקא מחזק את החשד נגדם. בנסיבות אלו, ברי שיש לאפשר למשיבה לחקור את החשד לביצוען של העבירות הנטענות.
7. אני ערה לטענות המבקשים בעניין פגיעה לכאורית בפרטיות. עם זאת, לא בכדי קבע המחוקק בסעיף 206(ב)(4) כי "בלבד שלא ייכנס למקום המשמש למגורים אלא לפי צו של בית משפט". זאת, בין היתר, על מנת להבטיח הגנה על הפרטיות ואיזון ראוי בין האינטרסים השונים. לנוכח חשדה של המשיבה והאינטרס הציבורי הגלום בחוק התכנון והבניה, נחה דעתי כי במתן צו בנסיבות העניין ובתנאים שנקבעו בו (לרבות ימי ושעות הביקור), יש איזון ראוי אל מול הזכות לפרטיות הנטענת על ידי המבקשים.
8. לאור המקובץ, הבקשה לביטול הצו נדחית. הצו יותר על כנו.
- ניתנה היום, י"ח שבט תשפ"ג, 09 פברואר 2023, בהעדר הצדדים.