



עפ"א 6210/06/15 - הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אילת נגד בילויים אילת 2012 בע"מ, אלעד גוזלן, אושרי גבאי, ליעד וליאל אחזקות בע"מ, מישל אלקסלסי

בית המשפט המחוזי בבאר שבע

עפ"א 6210-06-15 מדינת ישראל נ' בילויים אילת 2012 בע"מ ואח'
תיק חיצוני:

בפני כבוד הנשיא יוסף אלון
המערערת:
נגד
המשיבים:
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אילת ע"י ב"כ עוה"ד שגב
פלץ
1. בילויים אילת 2012 בע"מ ע"י ב"כ עוה"ד שהם קרן
2. אלעד גוזלן
3. אושרי גבאי ע"י ב"כ עוה"ד י. למברגר ועו"ד ע. גרינר
4. ליעד וליאל אחזקות בע"מ
5. מישל אלקסלסי שניהם ע"י ב"כ עוה"ד שי נידרמן ואח'

פסק דין

1. בפני ערעור הוועדה המקומית לתכנון ובניה אילת על החלטת בית משפט השלום באילת מיום 12.5.15 (כב' השופט ל. ברינגר) בה הוא נעתר לבקשתה למתן צו הפסקה לביצוע פעולות עבודה ובניה ולשימוש למטרת הפעלת דיסקוטק או אירועים אחרים בשטח מקרקעין באילת (שיפורט להלן).

עם זאת - בשולי אותה ההחלטה הורה בית המשפט קמא כי צו ההפסקה הנ"ל ייכנס לתוקפו רק בתום שמונה חודשים ממתן ההחלטה - דהיינו ביום 12.1.2016.

לטענת המערערת, משנמצא שאין חולק כי ייעודו התכנוני של השטח הינו ל"שטח ציבורי פתוח" שהבנייה בו אסורה בתכלית, כי המבנים השונים במקרקעין הנ"ל נבנו ללא היתר, כי הפעלת המקום מבוצעת ללא רישיון עסק, כי האופק התכנוני לניסיון להכשיר בדיעבד את שינוי היעוד (לדיסקוטק ומועדון אירועים) רחוק ביותר - אם בכלל - נוכח כל אלה אין הצדקה לעיכוב ביצועו של צו ההפסקה השיפוטי.

יתרה מזו, המדובר בפעילות המרכזת מאות, אם לא למעלה מכך, מבנים ומבלות במיקום שלא יועד לכך, ללא היתר גורמי הבטחון, בהעדר רישיון עסק ובניגוד מובהק למשטר התכנון והבניה והוראות החוק.



2. המשיבים טוענים כי נקלעו בתום לב למבוך של בירוקרטיה תכנונית, כי בפועל ניתנו להם מעת לעת רישיונות עסק זמניים על ידי העירייה, כי האופק התכנוני קרוב וממשי ועל כן - צדק בית משפט השלום במתן האורכה של 8 חודשים על מנת "...לאפשר להם לפעול בדרך חוקית כדי להכשיר את העסק מבחינה חוקית".

3. להלן עיקרי העובדות הצריכות לעניין ערעור זה.

המקרקעין שבנדון מצויים ברחוב הכרמל 8 באזור התעשייה אילת וידועים כגוש 40069 חלקה 1 מגרשים 8, 20 , 23 ו-24.

בעלת הזכויות במגרשים מס' 8 ו-24 הינה המשיבה 5 שבשליטת המשיב 6.

הייעוד התכנוני של מרבית שטח המקרקעין הינו "שטח ציבורי פתוח".

בבדיקת מודד מוסמך מיום 30.5.14 התברר כי מתחם המועדון שבנדון מצוי כולו בשטח המגרשים 20, 23 ו-24 - ואינו מצוי כלל בשטח מגרש 8.

כמפורט לעיל, ייעודו התכנוני של מגרש 24 הינו "שטח חניון" וייעודם התכנוני של מגרשים 20 ו-23 הינו שצ"פ ל: "שטחי נוי, חורשות וגנים פתוחים לציבור, מעברי קווי תשתית".

עפ"י הוראות התוכנית התקפה - בשלושת המגרשים הנ"ל אסורה בנייה מכל סוג שהוא.

המשיבה 1, בניהולם של המשיבים 3 ו-4, הינה השוכרת של מגרש 8 (מהמשיבה 5).

בשנת 2013 הקימו המשיבים בשטח המקרקעין מועדון - דיסקוטק בשם "סלינה" וביצעו בשטחו, ללא היתר, עבודות בנייה שכללו משטחי במות, מבני שירותים, מחסן, מכולות, ברים למשקאות, גשרי תאורה, גרמי מדרגות ועוד, ובאפריל 2015 השיקו המשיבים את פתיחת המועדון - דיסקוטק המחודש בסדרת אירועי פתיחה המוניים.

4. המשיבה 5 הגישה בשנת 2012 לוועדה המקומית שתי בקשות לעניין מתחם המועדון. בשתי הבקשות הנ"ל תיארה את המקרקעין נשוא הבקשה כ"חלקה 1 **מגרש 8**" (אשר מסתבר כאמור כי המתחם כלל אינו מצוי על שטח מגרש זה אלא על מגרשים 20, 23 ו-24 הנ"ל).

בבקשה הראשונה ביקשו מי מהמשיבים "היתר לשימוש חורג" **במגרש 8** הנ"ל, מהייעוד הקבוע בתוכנית של "חניון לרכב כבד" לשימוש חורג של "מסחר בשימוש מועדון - גן אירועים". בקשה זו לא נענתה ולא הוצא היתר השימוש החורג.



לימים, תיקנה המשיבה 5 את בקשתה הנ"ל לשימוש חורג תוך ייחוסה למגרשים 20 ו-24 (ולא ל"מגרש 8") - וגם בקשה זו לא נענתה ולא הוצא ההיתר לשימוש החורג.

על אף זאת - נענתה הועדה המקומית לבקשתה השניה של המשיבה 5 (משנת 2012) והתירה ביום 31.7.12 בקשתה לביצוע עבודות מסוימות **במגרש 8** (שאינו כלול כאמור במתחם המועדון) שכללו הריסת גדר פח, הקמת דלפק ציוד בשטח 40 מ"ר, מבנה שירותים בשטח 24 מ"ר ובניית גדר.

בד בבד, החל מ-2013 הגישו המשיבים 1-4 לרשות רישוי העסקים באילת בקשות לרישוי עסק של מועדון במקום.

במהלך 2013 ו-2014 ניתנו למשיבים הנ"ל, מפעם לפעם, רישיונות עסק זמניים - והאחרון שבהם פג ופקע בשלהי 2014.

ביום 1.12.14 סורבה בקשת המשיבים להארכת רישיון העסק לאחר שנמצא כי עפ"י המצב התכנוני ויעודי השטחים הקבועים בתוכניות התקפות למגרשים עליהם מצוי המתחם (דהיינו - מגרשים מס' 20, 23 ו-24) לא ניתן כלל להתיר את הבנייה ואת השימוש שעושים המשיבים במקום כמתחם מועדון - דיסקוטק ואירועים.

על אף זאת - המשיכו כאמור לעיל המשיבים בביצוע עבודות בניה נוספות במקום, המשיכו וממשיכים בהפעלת המועדון במתחם ובאפריל 2015 ערכו שם מסיבות פתיחה רבות משתתפים של מתחם המועדון - דיסקוטק החדש.

5. המשיבים טוענים כי הולכו שולל ע"י גורמי התכנון השונים המתנכלים להם.

לטענתם רכשה המשיבה 5 את **מגרש 8** מחברת "חניוני מבואות אילת בע"מ", אשר לטענתם הינה "בעלת קשר לעיריית אילת" (לא ניתנו פרטים מעבר לכך).

לימים התברר להם לטענתם כי בשל טעויות מדידה או סימון - שטח מתחם המועדון - שחשבו מלכתחילה כי הוא במגרש 8 - מצוי למעשה במגרשים 20 ו-24.

לתיקון טעות זו, כך טוענים המשיבים, "החלה המשיבה 5, תוך תיאום עם המשיבים האחרים, לקדם פעילות תכנונית להסדרת בעיית גבולות המגרש באמצעות תוכנית איחוד וחלוקה".

אכן, מסכימים המשיבים כי המתחם של המועדון מצוי בשטח מגרשים 20 ו-24 שייעודם התכנוני הוא שטח ציבורי פתוח.

אולם לשיטתם זהו אנכרוניזם שכן המדובר במתווה שטח וקרקע שאינו ראוי להיות שצ"פ וטוב לו לדעתם שייעודו ישונה ל"מסחרי".

לכך חותרים הם לטענתם בהליכי ה"איחוד והחלוקה" שבדעתם לפתוח (מול הועדה המחוזית). לאחר מכן - יפעלו לשינוי הייעוד, ובהמשך ההמשכים להתרה (בדיעבד) של הבניה האסורה והכשרתה לרבות לקבלת רישיון



עסק (וזאת אל מול הוועדה המקומית ורשות רישוי העסקים).

6. בית המשפט קמא נימק את האורכה של 8 חודשים לביצוע צו ההפסקה (לפי סעיף 239 לחוק התו"ב) בכמה נימוקים:

האחד, המועדון פועל במתחם מזה כשנתיים וחצי - ובמהלך חלק מתקופה זו קיבל רישיון עסק זמני.

השני, מנספח "ד" לבקשה שהונחה בפניו עולה כי המתקנים שהוקמו (כאמור לעיל - ללא היתר), תואמים את דרישות המשטרה, כיבוי אש ורישוי עסקים - ועל כן "לא מדובר בעסק מסוכן ובסכנה הנשקפת לחייהם ושלומו של ציבור המבלים במקום".

בית המשפט קמא הוסיף כי "מדובר בעסק שהעירייה לא התנגדה לקיומו ואולי אף תמכה בקיומו, שכן מדובר במועדון המושך אליו בלוינים רבים, מה שתורם לא מעט לתיירות באילת שהיא כידוע עיר אשר כל פרנסתה על התיירות".

עוד מצא בית המשפט קמא, כי על פני הדברים נראה שהמשיבים פעלו בתום לב כשחשבו מלכתחילה שמיקום המתחם הוא במגרש 8 (ולא במגרשים 20 ו-24), כי התרשם שגם גורמי עירייה היו שותפים לאותה הטעות, וכי משהתבררו הדברים פועלים המשיבים להכשרת הבניה, השימוש, שינוי הייעוד וכו'.

7. לאחר בחינת הדברים מוצא אני כי הדין עם המערערת בערעורה זה וכי לא היתה הצדקה לעיכוב ביצוע צו ההפסקה השיפוטי - ולהלן נימוקיי לכך.

8. אין חולק כי המשיבים מפעילים תקופה ממושכת מועדון - דיסקוטק בתוככי העיר אילת ללא רישיון עסק, כי מרבית המבנים והעבודות שבוצעו במקום נבנו על ידם ללא היתר, כי המתחם ממוקם במקרקעין שייעודם התכנוני הינו שטח ציבורי פתוח האסור בבנייה כלשהי וכי השימוש בו כמועדון דיסקוטק אסור בתכלית האיסור במקרקעין שייעודם שטח ציבורי פתוח.

מצב דברים זה - על פניו - כמוהו כאנרכיה, כאוס ופריקת כל עול ורסן תכנוני, חוקי או משפטי. נקודת המוצא עליה מצווה בית המשפט בסיטואציה שכזו הינה בהפסקה מיידית של הפרת החוק הבוטה והפומבית.



9. אכן, ראש העיר בסמכותו כרשות לרישוי עסקים - התיר בעבר מפעם לפעם (במהלך תקופות מסוימות ב-2013 ו-2014) את רישיון העסק הזמני.

כשלעצמו, רב הנסתר על הנגלה באותם ההיתרים.

אולם במהלך 2014 התברר לכל כי מתחם המועדון ממוקם בשטח שייעודו שצ"פ, כי מתקניו נבנו שלא כחוק וכי כל עוד לא ישונו תוכניות בניין העיר התקפות, לא ניתן להפעיל במקום מועדון אירועים. על אף זאת, ממשיכים המשיבים בבניה לא חוקית ובהפעלה לא חוקית של המועדון תוך הפרת כל דין ונורמת יסוד של דיני התכנון ורישוי העסקים.

אל לו לבית המשפט לנהוג לפנים משורת הדין נוכח התנהלות שכזו.

10. טענת המשיבים כי הם שוקדים על הכשרת השרץ וכי ההיתרים המיוחדים עומדים לפתחם - אין בה ממש.

לא עובדתית, לא משפטית ואף לא ערכית ציבורית.

כמפורט לעיל מתחם המועדון מצוי במקרקעין שייעודם שטח ציבורי פתוח - על כל המשתמע מכך.

המשיבים, כמפורט מעלה, פרשו כוונתם להגשת תוכניות איחוד וחלוקה באופן בו ישונו גבולות המגרשים שבמקרקעין הנדונים.

מתחם המועדון "יועבר" מגבולות ותחומי מגרשי השצ"פ 20 ו-24 לתחומי מגרש 8 (שייעודו "חניון רכב כבד") ולאחר איחוד וחלוקה אלה ישונה ייעודו של מגרש 8 (במתכונת גבולותיו המבוקשת והחדשה) לייעוד של "מסחר - מועדון וגן אירועים".

המדובר בהליכי תכנון מורכבים וממושכים אשר סמכות הדיון בהם נתונה לוועדה המחוזית.

ואחרי כל אלה ואם יצליחו המשיבים בדילוג משוכות זה - עדיין דורשת ההכשרה את הליכי התרת המבנים (שנבנו שלא כחוק) והעסק (הפועל שלא כדין).

11. על אלה יש להוסיף כי השימוש, שלא כחוק, שעושים המשיבים במתחם כמועדון המקהיל מאות בלוינים - ללא רישיון עסק, יש בו כשלעצמו ומעבר להיבטי אכיפת החוק - סיכון של ממש לשלום הציבור.

הליך רישוי עסק של מועדון שכזה דורש את אישור גורמי הבטחון השונים, כיבוי אש, תברואה, תחבורה - וכל יתר רכיבי היסוד הנדרשים להבטחת שלומם ובריאותם של בני הציבור במועדונים בהם מתקהלים



מאות אנשים ומבליים.

התרה דה פקטו של שימוש שכזה, בדרך של "עיכוב הביצוע" שניתן לצו הפסקת השימוש מנוגדת לאינטרס הציבור ולבטחונו.

12. מכתבי בית הדין שהובאו בפני עולה כי דעתם של גורמי עירייה שונים באילת היתה נוחה מהפעלת המתחם כמועדון - דיסקוטק.

יתכן אולי וחלק מאותם הגורמים עדיין מעוניינים בכך.

אולם אחרי ככלות הכל משטר התכנון והבניה ומשטר רישוי העסקים בשיטתנו המשפטית גורס אחרת.

חוק התכנון והבניה הוא המסדיר את גופי ורשויות התכנון המוסמכים לדון, לבחון ולהחליט בבקשות לאיחוד וחלוקה ובבקשות לשינוי ייעוד ושימושים בתוכניות תקפות.

חוק רישוי עסקים הוא המסדיר והקובע את הרשויות השונות שאישורן, בדיקתן ובחינתן נדרשים להתרת עסקים ככלל ולהתרת מועדוני מבליים ומרכזי התקהלות המונים בפרט.

דבר מכל אלה לא נעשה, היתר של אף אחת מהרשויות המוסמכות הנ"ל לא ניתן - ועל אף זאת המשיבים בנו שלא כחוק ומפעילים את מועדון הדיסקוטק ללא היתר.

איני מוצא אפוא כי נטייתם או הכרתם של גורמים אלה או אחרים בעיריית אילת יש בה כדי לשנות מתוצאת הדברים המתבקשת.

13. מהנימוקים האמורים לעיל, מסקנתי הינה כי טעה בית משפט השלום בהחליטו על עיכוב ביצוע צו ההפסקה השיפוטי - ועל כן דין הערעור להתקבל.

אני מקבל אפוא את הערעור וקובע כי צו ההפסקה שניתן על ידי בית המשפט קמא ייכנס לתוקפו היום, מיד עם חתימת ומתן פסק דין זה.

המזכירות תשלח פסק דין זה, ובדחיפות, לב"כ הצדדים.

ניתן היום, י"ב אב תשע"ה, 28 יולי 2015, בהעדר הצדדים.