



עפ"א 67841/03/23 - ועדה מקומית לתכנון ובנייה קריית אתא נגד מוחמד כחילי סעאידה, בית האושר בקהילה 2003 בע"מ, שריף כחילי סעאידה

בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לערעורים פליליים

עפ"א 67841-03-23 ועדה מקומית לתכנון ובנייה קריית אתא נ' כחילי סעאידה ואח'
לפני כבוד השופטת ישראלה קראי-גירון
המבקשת
נגד
המשיבים
1. מוחמד כחילי סעאידה
2. בית האושר בקהילה 2003 בע"מ
3. שריף כחילי סעאידה

החלטה

1. בפניי בקשת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה קריית אתא (להלן: "**המבקשת**") לעיכוב ביצוע החלטת בית משפט לעניינים מקומיים בקריית ביאליק (כב' השופט מוטי כהן) מיום 16.3.2023 (להלן: "**ההחלטה**"). בהחלטה התקבלה בקשת המשיבים לביטול צווים שניתנו לבקשת המבקשת במעמד צד אחד ביום 19.2.2023 מכוח סעיפים 234 ו-236 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 (להלן: "**החוק**"). הצווים מכוח סעיפים 234 ו-236 לחוק (להלן: "**הצווים**") התבקשו בנוגע לעבודות ולשימוש שעושים המשיבים ו/או מי מהם בבית ברחוב קנדינסקי 21 בגבעת טל קרית אתא, הידוע כגוש 12760 חלקה 43 (להלן: "**הנכס**"). נטען כי העבודות שבוצעו בנכס בוצעו לצורך שימוש בנכס כבית מאזן, וזאת בהתאם לאישור משרד הבריאות להפעלת בית מאזן ב מיום 15.2.2022.

הרקע לבקשה והשתלשלות העניינים

2. עניינה של הבקשה כמו גם הערעור שהוגש הוא ברצון המבקשת למנוע מהמשיבים לעשות שימוש בנכס שנמצא בשכונת מגורים, לצורך הפעלתו של בית מאזן בנכס. לעמדת המבקשת, הפעלת בית מאזן בשכונה שייעודה מגורים מהווה שימוש אסור, או שימוש שנדרש להוציא עבורו היתר לשימוש חורג, כאמור בבהוראות החוק, כדי לאפשר מתן היתר חורג לשימוש זה. המבקשת טוענת כי בית מאזן אינו נמנה על סוגי הדיור המפורטים בתוספת החמישית לחוק, הכוללים בין היתר דיור עצמאי והוסטל, אליהם מפנה סעיף 63 לחוק, ושנקבעו כמתאימים לשימוש למגורים (להלן: "**התוספת**"). המבקשת טענה בבקשתה להוצאת הצווים כי השימוש בנכס כבית מאזן מחייב כשלעצמו קבלת היתר לשימוש חורג מההיתר הקיים כעת לנכס הרלוונטי שהוא שימוש רק למגורים.

נטען כי להבדיל מאותן מסגרות דיור הנמנות בתוספת החמישית לחוק, שמטרתן שילוב נכי הנפש בקהילה, בית מאזן הינו חלופה טיפולית לאשפוז במחלקה פסיכיאטרית, שמטרתה מתן טיפול רפואי ולא שיקום בקהילה לאחר אשפוז, וככזה אין כל צורך וסיבה לתת טיפול רפואי כזה דווקא בשכונת מגורים. נטען כי אין כל צורך למטופלים הנמצאים בבית מאזן שאינם בשלב שיקום להשתלב בקהילה משום שממילא הם אינם נדרשים לצאת מהבית המאזן לצורך קבלת הטיפול בהרפואי בהיותם מאושפזים בו.

ההחלטה



3. בית משפט קמא בהחלטתו קיבל את הבקשה לביטול הצווים שהוצאו במעמד צד אחד, תוך שקבע, בין היתר, כי בית מאזן דומה במהותו להוסטל שנכלל בסוגי הדיור האמורים בתוספת החמישית, ומשכך אם יכלל גם בית מאזן בגדר סוגי מגורים אלו, אין בכך הרחבה אסורה של מסגרות המגורים המפורטות בתוספת החמישית. כמו כן קבע בית משפט קמא כי ממילא הסמכות להרחיב סוגי הדיור האמורים ברשימה המופיעה בתוספת החמישית מצויה בידי משרד הבריאות, ולכן משזה העניק למשיבים רישיון להפעלה של בית מאזן, חזקה שראה בשימוש שנעשה בנכס כבית מאזן שימוש דומה לאלו האמורים בתוספת החמישית, וחזקה כי הגורמים המוסמכים במשרד הבריאות שקלו את כלל השיקולים הנדרשים הרלוונטיים והגיעו למסקנה שיש להתיר שימוש בנכס כבית מאזן.

בית משפט קמא דחה את ההשוואה שערכה המבקשת בין בית מאזן למרפאה, וקבע כי השימוש בבית מאזן הינו שימוש על פי היתר למגורי נכי נפש בהתאם לסעיף 63א לחוק. משכך במסגרת ההחלטה בוטלו הצווים שניתנו במעמד צד אחד שנועדו למנוע פעולות הכנה בנכס ולאסור שימוש בו כבית מאזן.

4. המבקשת מיאנה להשלים עם החלטת בית משפט קמא והגישה לבית המשפט קמא בקשה לעיכוב ביצוע ההחלטה. בהחלטה מיום 23.3.2023 נעתר בית משפט קמא לבקשה והורה על עיכוב ביצוע החלטתו עד ליום 29.3.2023. למרות שההחלטה ניתנה על ידי בית משפט קמא ביום 16.3.2023, המתנה המבקשת והגישה השגתה על ההחלטה לבית משפט זה רק ביום האחרון לעיכוב הביצוע, קרי ביום 29/3/2023.

טענות הצדדים

5. בבקשתה בהליך כאן טענה המבקשת כי מתקיימים בענייננו כל השיקולים הנדרשים לעכב את ביצוע ההחלטה: הערעור אינו משולל יסוד; לא ניתן יהיה להשיב את המצב לקדמותו ככל ובית משפט זה יאמץ את עמדתה ויבטל החלטת בית משפט קמא, משום שיהיה בכך לפגוע במטופלים שישוהו באותה עת בבית, אם יותר השימוש בנכס כבית מאזן עד למתן הכרעה סופית בערעור כאן. כמו כן נטען כי יש להורות על עיכוב ביצוע בעיקר מפני שהשימוש האסור בנכס מהווה סיכון לשלום הציבור ובטיחותו, כאשר הסיכון מתבטא בכך שהטיפול הרפואי והאשפוז יינתנו בבית המיועד למגורים, אשר קיימות בו עבירות בנייה. המבקשת טוענת כי במאזן הנוחות יש לשמור על טובת הציבור ובטיחות המשתמשים בנכס, תוך מתן משקל לנזק שעתידי להיגרם למטופלים אם יופסק הטיפול הניתן בנכס, ככל והערעור יתקבל.

בנוסף טענה המבקשת כי עסקינן בסוגיה תקדימית ובעלת חשיבות עקרונית ורוחבית באשר לפרשנות סעיף 63א לחוק, ומשכך עד להכרעה בסוגיה זו יש לעכב את החלטת בית משפט קמא.

6. המשיבים טוענים לדחיית הבקשה לעיכוב ביצוע על הסף, בהעדר מקור סמכות לבית משפט זה להורות על עיכוב ביצוע החלטה בדבר ביטול צו שיפוטי. זאת להבדיל מבקשה לעיכוב ביצוע צו שהתקבל והוא תלוי ועומד ומבוקש לעכב ביצועו. נטען שהגשת הבקשה לעיכוב ביצוע כפי שעשתה המבקשת סותרת את משמעות ומטרת תיקון 116 לחוק.

לגופו של עניין טוענים המשיבים כי סיכויי הערעור נמוכים ומאזן הנוחות נוטה בבירור לטובתם של המשיבים, אשר נפגעים כתוצאה ממניעת התחלת הפעילות של הבית המאזן לטובתם של המטופלים, ואלה נאלצים להמתין שוב זמן לא מוגדר מבלי שיטופלו.

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



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

המשיבים הוסיפו וטענו כי בניגוד למבקשת, אשר לא הצביעה בטיעוניה על כל נזק שעתידי להיגרם לה כתוצאה מדחיית הבקשה, להם כבר נגרם נזק כבד, לאחר שכבר בחודש פברואר התקשרו בחוזים עם קופות חולים ואנשי צוות לצורך הפעלתו של הבית המאזן, וזאת בנוסף לפגיעה הקשה במטופלים שכבר קיבלו הפניה לטיפול בבית המאזן, אולם קליטתם נמנעה לאור ההליכים דנן.

אשר לטענה לעניין קיומן של עבירות בנייה בנכס, נטען כי המשיבים או מי מהם רכשו זכויות בנכס As Is והרכישה זכתה לאישורים הנדרשים לצורך רישום הזכויות מהעירייה. עוד נטען כי הנכס היה קיים עשרות שנים לפני רכישת הזכויות בו, ועבירות הבנייה אם קיימות בו בוצעו על ידי הבעלים הקודמים שעשו שימוש בנכס עשרות שנים, מבלי ששימוש זה נאסר על ידי המערערת בשל עבירות הבנייה הנטענות בו, שרק כעת נטען, בחוסר תום לב, שהן עלולות לגרום לפגיעה בציבור המשתמשים בנכס.

7. ביום 19.4.2023 התקיים דיון בבקשה, במסגרתו התנהל דיון לא פורמלי בהסכמת הצדדים בניסיון למצוא פתרון מעשי לסוגיה. מאחר והצדדים לא הגיעו להסכמות, התקיים דיון במהלכו השמיעו ב"כ הצדדים טיעוניהם, והשלימו טיעוניהם לעניין בקשת עיכוב הביצוע, הכול כמפורט בפרוטוקול הדיון.

דיון והכרעה

8. לאחר שעיינתי בכל החומר שהונח בפניי, ובין היתר בבקשה, בתשובת המשיבים, בפסק דינו של בית משפט קמא ושמעתי את טענותיהם, הגעתי למסקנה כי דין הבקשה להידחות. מדובר בבקשה שעל מגישה להוכיח כי סיכויי הערעור טובים וכי מאזן הנוחות נוטה לטובתה, באופן שבו אי מתן הצו לא יאפשר השבת המצב לקדמותו. לטעמי כל זה לא הוכח במידה הנדרשת על ידי המבקשת.

9. הנחת המוצא היא כי הגשת ערעור כשלעצמה איננה מעכבת ביצועו של פסק הדין, ועל המבקש את עיכוב הביצוע לשכנע את בית המשפט כי סיכויי הערעור טובים וכי מאזן הנוחות נוטה לטובתו.

10. מבלי לקבוע מסמרות, בשלב זה אינני סבורה כי החלטתו של בית משפט קמא אינה סבירה, ואינני שותפה לדעת המבקשת באשר לסיכויי הערעור. קריאה ראשונה של החלטת בית משפט קמא מלמדת כי מדובר בהחלטה מנומקת וסבירה. בית משפט פירש בהחלטה את סעיף 63א לחוק באופן מאוזן, תוך שהתבסס על דברי ההסבר ודיוני הכנסת, ופרשנותו נעשתה מתוך ראייה כוללת.

11. באשר למאזן הנוחות, כידוע על מבקש עיכוב הביצוע הנטל להוכיח כי אם תידחה בקשתו יהיה זה בלתי אפשרי או קשה מאוד להשיב את המצב לקדמותו. המשיבים הן בתשובתם והן בדיון בפניי טענו כי בהנחה שהערעור יתקבל, הם מתחייבים שמיום מתן פסק הדין ועד חלוף 30 יום, יפונה הבית, כפי שייקבע. לפיכך במרבית טענות המבקשת לעניין מאזן הנוחות כי לא ניתן יהיה להשיב את המצב לקדמותו אין ממש. כן יש ממש בטענת ב"כ המשיבים כי ב"כ המבקשת התקשתה להצביע על נזק ממשי שייגרם לה כתוצאה מאי מתן הצו, ואין לאפשר לה, רק לצורך מתן הסעד הזמני, להפוך למגינת המשיבים ומטופליהם דווקא.

12. כמו כן לא מצאתי גם לקבל את טענת המבקשת, לפיה מתן הצו דרוש למניעת סכנה לשלום הציבור. לטענת המבקשת הסיכון לשלום הציבור נובע רק מעצם היותו של השימוש המיועד בנכס כבית מאזן, אשר לדעתה הוא שימוש חורג משימוש למגורים. המבקשת לא הצביעה על כל סכנה קונקרטית, ממשית הקיימת למשתמשים בנכס או לציבור מעצם השימוש בבית מאזן, וכל טיעוניה לעניין זה לרבות בקשר לצורך ביציאות חירום, תוספת חניות וכדומה, כמפורט בס' 8 לכתב הערעור, יהיו רלוונטיים רק אם העמדה של המבקשת תתקבל בערעור וייקבע כי בית מאזן אינו



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

13. באשר לטענה לקיומן של חריגות בנייה בנכס שיש בהן לסכן את המשתמשים בו, גם בעניין זה לא מצאתי ממש. אין מחלוקת כי חריגות הבנייה לא בוצעו על ידי המשיבים, וכי המדרגות הקיימות בנכס קיימות שנים רבות קודם שהנכס נרכש על ידי המשיבים. מעין בתיק לא מצאתי כל אסמכתא כי המבקשת נקטה בפעולה כלשהי לאורך השנים כנגד הבעלים הקודמים של הנכס וביקשה מהם לאסור להשתמש בו בגין החריגה הנוטענת. כמו כן מלבד טענותיה של המבקשת בהליך דנן, גם בעת הזו לא נקטה המשיבה כל פעולה, ככל שלטענתה קיימת חריגת בנייה נכס, 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 המבקשת לנצל את כל מכסת הימים שנתן בית משפט קמא בעיכוב ביצוע מטעמו, ורק אז החליטה להגיש ההשגה כאן והבקשה לעיכוב ביצוע?

15. מנגד יש לזכור כי עסקינן בבקשה לעכב פתיחת מסגרת טיפולית נדרשת יעילה במתן סיוע לפגועי נפש מוחלשים בחברה, הזקוקים לסעד יותר מכל, כאשר המשרד הרלוונטי, משרד הבריאות, התיר שימוש כזה בנכס, תמך בו וסביר שהבין שהוא נחוץ. המשיבים השקיעו כספים, זמן וכל הנדרש לצורך רכישת הזכויות בנכס, והתאמתו למסגרת של בית מאזן, מתוך תקווה אמונה ותחושת שליחות שיותר להם להפעיל בו בית מאזן ולטפל באנשים, והכול בהתאם לאישור שקיבלו ממשרד הבריאות. הם אף התקשרו עם נותני שירות וקופות חולים, אשר הפנו לטיפולם באותו נכס כ-10 פגועי נפש הממתינים כעת לקבלת טיפול נדרש בבית המאזן. דחייה נוספת של התרת השימוש בנכס משמעה עבורם, מעבר להפסד כלכלי, גם פגיעה ביכולתם להתחיל לתת טיפול הכרחי למטופלים שהופנו לטיפול בבית זה, חלקם ע"פ הנתען נכי צה"ל הלומי קרב. הרי לאור מתן אישור משרד הבריאות, קופות החולים החלו להפנות למשיבים ולבית המאזן מטופלים ואלו ממתינים לקליטתם בבית.

16. במצב עניינים זה, נדמה כי יש להעדיף אינטרס המשיבים על הצורך של המבקשת לקבל הכרעה לטובתה בתיק עקרוני ועד הכרעה כזו לעכב ביצוע החלטת בית המשפט קמא, וכך אני מורה.

17. משכך ונוכח כל האמור, ומאחר והצווים מבוטלים כאמור בהחלטת בית המשפט קמא, הבקשה לעיכוב ביצוע נדחית, ובטל העיכוב הזמני שניתן על ידי בהחלטות קודמות והחלטת בית משפט קמא נותרת בעינה. כל צו זמני אחר שניתן בטל

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

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