



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

11 ספטמבר 2012

- עת"מ 38821-05-11 אבל נ' ועדה מקומית לתכנון הרצליה ואח'
עת"מ 60876-03-11 זפרני ואח' נ' ראש עיריית הרצליה בגב' יעל אגמון ואח'
עת"מ 38871-05-11 גפני ואח' נ' עיריית הרצליה ואח'
עת"מ 25470-07-11 שני ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה הרצליה ואח'
עת"מ 18112-05-12 ברח' השונית 10 הרצליה ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה ואח'
עת"מ 37175-05-12 חכמי ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה ואח'
עת"מ 37969-05-12 בן עזרא נ' ראש עיריית הרצליה, הגב' יעל גרמן ואח'
עת"מ 38367-05-12 חרל"פ ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה ואח'
עת"מ 38844-05-12 כץ ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון הרצליה ואח'

לפני ד"ר עודד מודריק-שופט, סגן נשיא

1

העותרים

1. ג'ורג' זפרני
1. ראובן אבל
1. גיא גפני
1. דורון שני
1. נציגות הבית המש ברח' השונית 10 הרצליה
1. אורי חכמי
1. גיל בן עזרא
1. יואב חרל"פ
1. רחל כץ
2. זפרני נאדין
2. פלד עוזי
2. רפאל קאופמן
2. שמעון דן לנגברט
2. פנינה נטר
2. נניח בע"מ
2. נגב טכנולוגיות לתעשייה (1993) בע"מ



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

11 ספטמבר 2012

3. יעקב סמי
3. ציונה פלד
3. ענת כספי
3. יוסף גרנות
3. שמחה נסים
3. דורון שני
3. יצחק לביא
4. אלי טפירו
4. ברויד פסקואל
4. דיויד אדם שסה
4. דליה לוי
4. חנה ציקוראל
5. לידיה קטן
5. יוסף שמוחה
5. אמיר יקותיאל
5. בנימין אברמוב
5. אומה אליאנס
6. גייל קטן
6. לבנה נעמן
6. אפלטון מובדט
6. אליעזר צבי סיון
6. שילה אליאנס
7. אולמר פיליפ
7. ערן קסטנבאום
7. יואב דאוד
7. מיכל רבקה צפניק
7. דוד ארבוב
8. חמי נסים
8. אריאלה קסטנבאום
8. טל לוי
8. אברהם אלכסנדר צפניק
8. דליה ארבוב
9. ג'משיד צדיקי
9. טל זליגמן
9. רן לוי
9. שמואל פרנקו
9. ארבוב השקעות בע"מ
10. לופטאס ריצ'ארד
10. פישר יששכר
10. חיים מורן
10. טייפון אינטרנשיונל לימיטד
10. יוסף שבבו
11. אר.אס.ג'י השקעות
11. פישר בתיה
11. ליעזרא רבקה לישה



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

11 ספטמבר 2012

11. נגב טכנולוגיות לתעשייה ושינוע (1993) בע"מ

- 11. קרן שבבו
- 12. נעמי טימור
- 12. ורדה קמינסקי
- 12. חתם שמעון
- 12. דוד ארבוב
- 12. מאור זינגר
- 13. עופר טימור
- 13. גד קמינסקי
- 13. זהר פייגלין
- 13. גבריאל מסיקה
- 13. חגית זינגר
- 14. רוברט כהן
- 14. ורד אוחיון
- 14. שרה גוטליב
- 14. בנימין רבינוביץ
- 14. גיורא נפתלי
- 15. וינקלר ריצ'ארד
- 15. רן שטינמן
- 15. דוד קרשנבוים
- 15. הומה אליאנס
- 15. נירה נפתלי
- 16. רוברט קלפוס
- 16. רוז אלקס
- 16. דוד עזורי
- 16. מישל יצחקוב
- 16. אריה וילנסקי
- 17. אלן טייב
- 17. מוריס בריד
- 17. סנטון נדל"ן ישראל בע"מ
- 17. שני יצחקוב
- 17. אלברט קורין
- 18. ססיל טייב
- 18. אלה גוטגרץ
- 18. חנוך רוטר
- 18. עדי הריסון יצחקוב
- 18. סואד קורין
- 19. לאוניד נבזלין
- 19. אוה ביגל
- 19. מרדכי חסון
- 19. אברהם צרניאק
- 19. סמי לביא
- 20. לורנה ברלין
- 20. עודד פלר
- 20. דיתה קורן



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

11 ספטמבר 2012

- 20. יוסי נבון
- 21. ג'וס ברלין
- 21. יעקב אבישר
- 21. דניאל בן עזרא
- 21. נורית נבון
- 22. יצחק קשאני
- 22. אורי טמקין
- 22. בוריס לוין
- 22. אלקובי גרום
- 23. צליל קשאני
- 23. רון אוארבך
- 23. נועם ספרי
- 23. א.זינגר יזמות בע"מ
- 24. רולנד צרפתי
- 24. שנטל אוארבך
- 24. חובב ביטון
- 24. מרינה גכטמן
- 25. אייזיק חפציבה
- 25. דוד ארבוב
- 25. רחל יהושע
- 25. מיכל בקר
- 26. יואב חרל"פ
- 26. זהר גפני
- 26. גיא אנוש
- 26. אהרון קפלן
- 27. נניח בע"מ
- 27. נוגה אורון
- 27. יריב מסיקה
- 27. רות קפלן
- 28. דויד עזורי
- 28. ליאורה לבנת
- 28. ויטו מסיקה
- 28. מרקו סרוסי
- 29. רוניץ עזורי
- 29. ניר לבנת
- 29. חנית יטיב-איבי
- 29. אלה כידן
- 30. בוריס בוריסוב
- 30. רפאל ליברסון
- 30. רון אלמגור
- 30. עמית מרים
- 31. דמנטור אינבסט קורפ
- 31. דן וולפורט
- 31. משה לוי
- 31. אורלי בן עזרא



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

11 ספטמבר 2012

- 32. טייב סטפן
- 32. אורנה רוט
- 32. צבי כהן
- 32. לידיה אליאס
- 33. דוד טייב
- 33. אבי אילון
- 33. רון בן שחר
- 33. אליהו אליאס
- 34. אבי זוהר
- 34. שמולי איבון
- 34. גרארד וון דיק
- 35. ויוי תעשיות בטון בע"מ
- 35. נעמי שליטין
- 35. חנה וון דיק
- 36. ויוי תעשיות בטון בע"מ
- 36. אירווינג שכטמן
- 36. רומי גרינברג
- 37. מיטניק אליז
- 37. רונית בנד
- 37. רונן אברג'יל
- 38. מיטניק אוון
- 38. אמנון בנד
- 38. חדוה קינן
- 39. יוסף דהן
- 39. יעקב בן אהרון
- 39. שמואל קינן
- 40. ולידימיר סמולאך
- 40. גארה עדנה
- 40. אליסה צ'רנוי
- 41. אורלי הירש
- 41. רוורוי בע"מ
- 41. הנגאל השקעות בע"מ
- 42. יורם ושלומית הירש
- 42. לובט אנטוני לואיס
- 42. בני הנגאל
- 43. אלמן טייב
- 43. לובט קרולין אן
- 43. יוסף אפללו
- 44. סילוונה טייב
- 44. למפר בריס
- 44. מוריס אפללו
- 45. נתן ווטין
- 45. דוד פרימוסט
- 45. שושנה בן דוד
- 46. מור מוסלר



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

11 ספטמבר 2012

46. טורי השקעות בע"מ
46. טייפון אינטרנשיונל לימיטיד
47. שאשו .
47. ביג'יו איב
47. מאיר מלכה
48. אבי גלסברג
48. סבינה שוורצנבאום
48. רפי גדרון
49. יפה שלם
49. תחיה לוי
49. עו"ד צבי בר נתן כנאמן בעלי זכויות בצדירו
50. עמנואל שלם
50. את ישראל בע"מ
ZOOM TUBE HOLDINGS LTD .50
51. מרק פרג'ון ג'אן
51. קיסט ליסט קלסנטצ'י
51. אברהם קינן
52. אלן אוורד
52. אדם קיסט
52. יוחנן גלעד
53. מורן יובל
53. דינה דיין ממן
53. מלכה לייחי
54. אלן עמרם
54. שרל לוי
54. מלכה רוסנה
55. בריגיט עמרם
55. קלודין לוי
55. חיים עזר
56. מלכה דוד
56. דב אלפרד דיקר
56. עובדיה אנטר
57. איוון טייב
57. מרים אטי דיקר
57. ג'ק גוטליב
58. דניאל טייב
58. אלברט בן זיקרי
58. יעקב כהן
59. אלכסנדר גרונר
59. חיים פישלזון
59. קורשה קונסטנטין
60. אני כהן
60. לינדה פישלזון
HESIN INVESTMENTS LIMITED .60
61. יונתן טפירו



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

11 ספטמבר 2012

- 61. בית מור שיווק בע"מ
- 61. מרגרט יוחנן
- 62. איציק שלם
- 62. עדי חכמי
- 63. מרב שלם
- 63. ס.פ. שבטי בע"מ
- 64. בוורלי טנקל
- 65. סרג' קטן
- 66. רחל קטן
- 67. קורין דג'אוי
- 68. ג'ראר דאוג'י
- 69. פרנק הרמן
- 70. לילה הרמן
- 71. ויויאן ג'ורנו
- 72. רולנד צרפתי
- 73. ארחנד סילוונה
- 74. סילוונה טייב
- 75. קלוד ברמי
- 76. ג'ורג' ברמי
- 77. רפאל טייב
- 78. קולט טייב
- 79. בי. אס. אל השקעות
- 80. חנה תורג'מן
- 81. רונן תורג'מן
- 82. דרור תורג'מן
- 83. גלית תורג'מן
- 84. אר. אס. ג'י השקעות
- 85. ארד טאטו
- 86. ג'יסלן זיתון
- 87. אליזבט זיתון
- 88. פליפה תיק
- 89. עודד תיק
- 90. סיימון לוי
- 91. הילה כהן
- 92. בנג'מין פורטמן
- 93. נורמן גלינה
- 94. אשר בדש
- 95. כלנית פתאל
- 96. יוסף פלג
- 97. דנה נכסים
- 98. חברת איסכור בע"מ-דורותי סנק
- 99. סולי סקאל
- 100. שרי סקאל
- 101. רוברט אוליוניס
- 102. שרה אוליוניס



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

11 ספטמבר 2012

103. הליאן קהאן
104. קטיה קלנר
105. ג'וליה קלנר
106. שאול זכאי
107. א. שעשוע נכסים
108. פרופ' אורצקי גדעון בע"מ
109. שאול הרניק
110. גולד קוב בע"מ
111. קלאודיה קוהן-אומסקי
112. ג'ואן לנדאו
113. ויויאן ויויאן
114. ראובן איטלמן
115. זהבה איטלמן
116. אליזבט פיליפס
117. דניאל ריבלין
118. ג'י אנד. אמ נכסים והשקעות
119. דמנטור אינבסט. קורפ
120. פטריק טרבו
121. קולט טרבו
122. אן בכר
123. סטיוארט סולוואי
124. סוזן סולוואי
125. מרק אמר
126. אמר מישל
127. לטר דויד
128. סולומון דהן
129. פול ניאון
130. מישל נאון
131. דני אדגר
132. ארנה אדגר
133. פוטו- סוחר
134. שרה טייב
135. ג'זף שלמה
136. שלמה ססיל
137. ענת בירן(רקם)
138. רחל כץ

נגד

1. ראש עיריית הרצליה בגב' יעל אגמון
1. ועדה מקומית לתכנון הרצליה
1. עיריית הרצליה
1. ועדה מקומית לתכנון ובנייה הרצליה
1. הועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה
1. הועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה

המשיבים



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

11 ספטמבר 2012

1. ראש עריית הרצליה, הגב' יעל גרמן
1. הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה
1. ועדה מקומית לתכנון הרצליה
2. הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה
2. יעל גרמן
2. הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה
2. משרד התיירות/המשרד הראשי
2. יעל גרמן ראש עיריית הרצליה
2. ראש עיריית הרצליה
2. ועדה מקומית לתכנון הרצליה
2. יעל גרמן
2. משרד התיירות/המשרד הראשי
3. משרד התיירות/המשרד הראשי
3. משרד התיירות/המשרד הראשי
3. משרד התיירות/המשרד הראשי
3. מדינת ישראל
3. משרד התיירות/פיתוח מקומות קדושים
3. משרד התיירות/המשרד הראשי
3. משרד התיירות/המשרד הראשי
3. החברה להגנת הטבע
4. בעלי דירות בפרויקט האי שאינם חברים בהשכרה (פורמלי)
4. זפרני ג'ורג' ועוד 142 עותרים אחרים (פורמלי)
4. החברה להגנת הטבע
4. החברה להגנת הטבע
4. זפרני גורג'
4. ראובן אבל 35 עותרים אח'
5. החברה להגנת הטבע
5. נציגות הבית המשותף
5. ראובן אבל 35 עות' אח'
5. ראובן אבל
5. ג'ורג' זפרני ו-162 עותרים ואח'
6. עו"ד שמואל אפל
6. ראובן אבל
6. גורג' זפרני 162 עות' אח'
6. גיא גפני
6. גיא גפני
7. עו"ד אסתר אפל
7. גורג' זפרני
7. דורון שני ואח'
7. דורון שני
7. דורון שני
8. גיא גפני
8. גיא גפני 60 עות' אח'
8. רחל כץ



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

11 ספטמבר 2012

8. נציגות הבית המשותף השונית
9. דורון שני
9. הציגות הבית המשותף
9. נציגות הבית המשותף
9. דפנה ארנון
10. נציגות הבית המשותף ברח' השונית 10 ו-2
10. דפנה ארנון ואח'
10. דפנה ארנון
10. יואב חרל"פ
11. רחל כץ
11. יואב חרל"פ ואח'
11. unirelief consu ltants ltd
11. אורי חכמי
12. unirelief consultant ltd
12. חכמי אורי ואח'
12. אפל שמואל ואסתר
12. מרדכי תגר
13. יואב חרל"פ
13. רחל כץ ואח'
13. בן עזרא גיל
13. ליליאן אסיף
14. אפל שמואל ואסתר
14. מרדכי תגר ואח'
14. חכמי אורי
14. שמואל אפל
15. גיל בן עזרא
15. ליליאן אסיף ואח'
15. מרדכי וניה תגר
16. חיה תגר
16. שמואל אפל ואח'
16. אסף ליליאן ויעקב
17. אסיף ליליאן

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

נוכחים:

עו"ד ליאור כץ – ב"כ המשיבות 1-2

עו"ד סילביה רביד – ב"כ עו"ד המשיב 3

עו"ד נירית לוטן – ב"כ החברה להגנת הטבע, המשיבה 4

עו"ד ליטל דגובסקי - ב"כ המשיב 5

עו"ד אסף גולדפלד ממשרד עו"ד ברק, ב"כ העותר מס' 14

עו"ד ענת בירן ועו"ד אפרת לרנר, ב"כ העותרים בעת"מ 11-05-38871



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

11 ספטמבר 2012

- 1 עו"ד צבי אגמון, עו"ד אברם פורטן, עו"ד קובי בן צבי, ב"כ העותרים זפרני ג'ורג' ואח' (למעט
2 פיליפה תיק דהן)
3 עו"ד דוד קירשן, ב"כ העותרים בעת"מ 1-07-25470
4 עו"ד אלי סלאן ישועה ועו"ד יעל מושקוביץ, ב"כ העותרים בעת"מ 12-05-38844
5 עו"ד גד טיכר ואהוד גרי, ב"כ העותרים ראובן אבל ו- 35 אחרים.
6 עו"ד יוסף גרנות, ב"כ נציגות רח' השונית 10 הרצליה
7 עו"ד גל טורק (המבורגר עברון ושות'), ב"כ אורי חכמי ואח' ו- 19 אחר' עת"מ 12-05-371175
8 עו"ד שני פלד (ב"כ המשיבות 1, 2) יחד עם עו"ד ליאור כץ
9 עו"ד נעמה יאיין, עו"ד חגית הלמר, החברה להגנת הטבע
10 עו"ד ויניצקי מרדכי, עו"ד מנדל אביגיל, ב"כ ה"ה אפל
11 עו"ד אברהם זיו כהן, ב"כ העותרים תגר מרדכי וחיה
12 עו"ד וניצק מרדכי
13 עו"ד ניר קהת, ב"כ העותרים בעת"מ 11/05/38367
14 עו"ד דרור ויגדור ב"כ דפנה ארנון ואח', רח' העוגן, הרצליה
15 עו"ד מושקוביץ, בעת"מ 38844

17
18 פרוטוקול
19

- 20 עו"ד ליאור כץ בשם המשיבות 1 ו-2: לשאלה הראשונה של משך הזמן. אם נתבונן בפסק הדין של
21 בימ"ש העליון הוא דיבר על 6 חודשים ויום לא על תקופת היעד שמגלמת את מרבית השנה, אלא
22 כיוון לכך שזו תקופת המינימום, הרצפה, מרבית השנה. אני למד זאת כאשר אני קורא את סוף פסק
23 הדין הסעד האופרטיבי בפסקה האחרונה, שתיתכנה כמה אפשרויות, נותן דוגמאות ל-3 אופנים
24 להשלמת התכלית, ואומר לא בכך די ותיתכנה אפשרויות נוספות. בפסקה 108 לפסה"ד מונה את
25 שלושת האפשרויות "אפשרות אחרת היא... לכל ימות השנה.. אפשרות נוספת היא כי היזמים
26 עצמם..." כלומר גם האפשרות השלישית למעשה מכוונת לאפשרות שניה שבה בימ"ש עליון אומר
27 שנה שלמה דירות הנופש יעמדו לטובת הציבור. בימ"ש העליון קבע טווח, בין 6 חודשים ויום לבין
28 שנה שמקיים את רוב השנה. זו נקודה אחת ולא כפי שנוטים לחשוב שבימ"ש קבע 6 חודשים ויום
29 כנקודת עיגון. לנקודה השניה, הנשיאה פרשה מה זה רוב השנה ואמרה לפחות 6 חודשים ויום, לכל
30 הפחות לא כיוונה לנקודת זמן. נקודה שלישית גם בפס"ד בפרשת עין חמד דובר על מרבית השנה
31 במובן של 9 חודשים.
32 משרד התיירות גם בחוזרי המנכ"ל שהוציא וגם בתמ"א 12 תיקון אחד, מדבר על 9 חודשים, היא
33 נמצאת בתמ"א 12 תיקון אחד. נקודת הזמן של 9 חודשים אחת ויחידה שנמצאת בתוך מתווה אי



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

11 ספטמבר 2012

1 בחוזר מנכ"ל התיירות. מתווה א' אומר כל היחידות נמכרות לאנשים פרטיים שחיבים להחזיר
2 אותם לטובת הניהול 9 חודשים בשנה, שהוא הרלוונטי לצורך התייחסות שלנו והוא הדומה למקרה
3 שלנו. מתווה ב' של משרד התיירות אומרת בפרויקטים חדשים משרד התיירות יהיה מוכן להתיר
4 לזמן לבנות מבנה ש-51% יהיה למלון ותחצי השני תהיינה יחידות שניתן למכור לאנשים פרטים
5 בשוק החופשי ומי שלא ישראלי ולא תאגידים והם תושבי חוץ אלה בלבד להשכיר את הדירות בכל
6 דרך אחרת, כל האנשים הללו יוכלו להעמיד את היחידות להשכרה מלונאית 6 חודשים ויום, כאשר
7 במתווה ב', הממוצע ההתבוננות הכוללת נותנת 9 חודשים. נקודה נוספת המשמעותית ביותר לטעמי,
8 נקודת ההכרעה לגבי נקודת זמן ריאלית סבירה היא הכרעה שצריכה להיות מתוך התובנה מה
9 משקל יחסי של משך השהות שצריך לאפשר ביחידות הללו לציבור הרחב לעומת מה המשך הזמן
10 שצריך לתת לבעלי היחידות.
11 השיקול היה שכאן דירות הנופש על פי מערת התוכניות ועל פי הפסיקה של השופט גורן ולאחר מכן
12 של בימ"ש עליון הדירות נועדו והוקמו כיד לשמש את הציבור הרחב זו המטרה העיקרית להקמה,
13 לא נועדו לשימוש פרטי. וזאת המטרה הבסיסית שעמדה ביסוד כל הוראות התכנון שהסדירו את
14 הקמת המבחן והדירות.
15 כאשר באים ומנסים לפרוט את אותן עקרונות שבאים לידי ביטוי בהוראות התוכניות בהוראות פסק
16 הדין של העיון ומנסים לשקלל את זכות הציבור מול הבעלים, אם היינו קובעים חצי שנה חצי שנה
17 או 6 חודשים ויום היינו נותנים משקל לציבור הרחב ולבעלים הפרטיים. פסק הדין לכל אורך הדרך
18 מדבר על כך שזכות השימוש בדירות היא בראש ובראשונה למען הציבור, לכן נקודת זמן של 9
19 חודשים נותן מענה טוב יותר בהוראות שחלות על המרינה. לצורך האינדקציה היות ואני מלווה את
20 המרינה מיום היווסדו בשנת 98. הצגנו וצרפנו בעתירה לפני השופט גורן, מסמך הוראות של משרד
21 התיירות נכון שניתן בשנת 96 קבע משך זמן של 10 חודשים. לאחר מכן הורד ל-9 חודשים.
22 המתווה ניתן ליישום, צרפנו חוות דעת של מר יאיר יוסיף מ/ש1 לתגובה שלנו ובה שהיא עוסקת
23 ומדברת על ישימות המתווה והאופנים שניתן ליישם. חוות הדעת מראה שיש מגזר שלם שהולך
24 ומתפתח בעולם המלונאות ותיירות, וזה דירות נופש לתיירות, השיטות יכולות להיות שונות ממקום
25 למקום, מארץ לארץ וכ"י. יש ניתוח שמראה שיטות שונות להחזיק מאגר כזה של דירות. למשל
26 מדובר על שיטה אחת נהוגה והיא שחבי הניהול באה שוכרת את דירות הנופש מהבעלים משלמת
27 לבעלים דמי שכירות לתקופה מראש וחברת הניהול מעמידה את היחידות לאורחים ושימוש ומה
28 שחברת הניהול מרוויחה שלה. שיטה שניה, חבי הניהול משלמת לרוכשים בעלי הדירות עמלה מתוך
29 הרווחים המופקים מהדירות. גם השיטה זו כוללת 3 אפשרויות משנה לתחשיבים, אחת שכל
30 הדירות שתחת חבי הניהול מקבלות כל אחת עמלה מסוימת באופן יחסי שנקבע מראש לפי מפתח
31 מסוים.
32 נאמר בחוה"ד בתוך המרינה בהרצליה יש את אוקיאנוס במרינה, אחד המבנים, שבו במשך כמה
33 שנים טובות לפני המתווה, באה החברה וקיבצה מקבץ של בערך 30 דירות נופש ועמידה אותה



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

11 ספטמבר 2012

1 להשכרה מלונאית מסוימת, שעובדת ועובדת בהצלחה במשך כמה שנים. הדבר הזה קרם עור וגידים
2 ומצליח במרינה. באותה חוות דעת יש ניתוח של מתחם המרינה שבזכותם הפרויקט כזה יכול
3 להצליח, יש במתחם המרינה קרבה לחוף הים, שפע של מסעדות ובתי קפה שנותנות פתרון של אוכל.
4 יש במתחם שפע חניות מתחת לכל בנין ובנין דבר שמהווה תנאי.
5 מעבר לכך כאשר באה הוועדה וקבעה את המתווה המתוקן, הוועדה ניסתה להקל בדברים לעומת
6 המתווה הקודם, וניסתה ליצור מסגרת עקרונית שבתוכה תהיה אפשרות תמרון שניתנת למו"מ בין
7 בעלי הדירות וחברת הניהול, לחברת הניהול יכולה להיות לאו דווקא מלונאית, חברה חדשה שקמה.
8 כל התוכן הכלכלי של ההתקשרויות נשאר לקביעה בין בעלי הדירות לחברת הניהול, לא קבענו
9 סכומים ומה העמלות, לא קבענו אם יהיה קרן לחידוש ציוד ובלאי ותחזוקה, או שמא יהיה בדרך
10 אחרת של תשלום פיר הוצאה.

11
12 בימ"ש: יש את אדון כהן שיכול לפנות לחברת ניהול שונה, הוא פונה ומנהל מו"מ, החברה מציעה
13 צורת התקשרות של אחוז מסוים ממה שאני גובה. ואומר לא. אני מוכן רק בתנאי שתשכרו ממני את
14 זה לכל ה-9 חודשים ואתם תשברו את הראש עם לקוחות. לא נכרת הסכם מפני שאדון כהן מבין
15 שתאופציה לקבל אחוזים הוא יכול להישאר בלי שום דבר ביד. יכול להישאר עם דירה שאני לא יודע
16 מי ישלם ארנונה ומיסים, אם חברת הניהול צריכה לשלם או שצריך לשלם האזרח. כשהוא עושה
17 חשבון אומר לא רוצה להסתכן, אני מוכן להשכיר לחברה שתנהל 9 חודשים בשנה או 12 חודשים
18 בשנה. תיתן את שכר הדירה, תגבה אחוז שהיא רוצה עבור השרות. אבל החברה לא מוכנה, והוא
19 יפנה לחברה נוספת. ציינתם 7, 8 חברות.

20
21 עו"ד כץ: משרד התיירות העביר רשימה של חברות. צריך חברות שרוצות להתעסק בהשכרה
22 מלונאית לדירות לנופש.

23
24 בימ"ש: נניח שיש חברות ואדון כהן לא הגיע לנהל, המו"מ מתנהל לפי סעיף 12 ולא מציב דרישה של
25 שכ"ט, המשמעות מבחינתכם לא מעניין אותנו, אתה תהיה מפר חוק במובן מסוים. אם תשאיר את
26 הדירה ריקה אנחנו נשתמש בסעיף 107 לחוק התכנון והבניה. משהו לא מסתדר. מצד שני נניח
27 שמחר לא תיתנו לחקים דירות אם נבנית שם מחר דירה אחרי שמכירים את הכל.

28
29 עו"ד כץ: יש בעל זכות לבקש היתר בניה, אין אפשרות למנוע ממנו. אך הפרויקט החדש שנבנה מעל
30 קניון ארנה ונמצא בשלבי בנייה נעשה לפי סטנדרטים מסוים שונים מהפרויקטים האחרים. אדון
31 כהן הודה והתחייב שהוא מודע לפסק הדין ויודע שיש ערעורים ומתחייב לקיים אחר כל מה שיפסק
32 גם בבימ"ש וגם מה שיקבע על ידי הוועדה המקומית, אותו כהן חתם על מכתב התחייבות נוסף
33 לקבל מפתח לטופס 4, ואדון כהן שלפי פרסומים בעיתונות קנה את הדירה לאחר פסק הדין לאחר



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

11 ספטמבר 2012

1 שהיו ירידות משמעותיות שהביאו בחשבון את הפסיקה והחחלטות שלה, אותו אדון כהן, שראה את
2 הערת האזהרה כשהוא בא לאחר פסיקה שתאשר את המתווה, הוא צריך לנהל מו"מ בתום לב סעיף
3 12 לחוק החוזים וצריך להגיע להסכמות מול חברת הניהול. המטרה לא להתעמר באדון כהן ולחפש
4 אותו. המטרה ליצור מערך עקרונות שיבטיח שהציבור הרחב שנמצא מעבר לגדר יוכל להיכנס לדירה
5 של מר כהן. אם הוא לא מגיע לסיכום עם חברת הניהול מה תהיה התוצאה? הציבור לא יוכל להיכנס
6 לדירת כהן, מבחינה משפטית מה יהיה, אפשר יהיה להניח שמכיוון שכהן לא עומד בהוראות
7 המתווה שאמרו אתה צריך להתקשר עם חברת הניהול במתכונת כזו או אחרת, ולמסור את החזקה
8 ל-9 חודשים הוא מוחזק כמי שפעל בניגוד להוראות וניתן להגיש נגדו כתב אישום.
9 בלי קשר לתקופה 9 חודשים או חצי שנה או כל תקופה אחרת. מה יקרה אם בעלי דירות לא יגיעו
10 לסיכום עם חברת הניהול, יש מציאות שהיא מורכבת ולא תמיד אנחנו נוכל באמת לברר ולבדוק את
11 המציאות עד הסוף ועד תום, דבר אחד צריך להיות ברור, היינו חייבים לקבוע סט של כללים כדי
12 להבטיח את זכות הציבור הרחב. נסינו להותיר מרווח תמרון, ה"פיתוי" לקבוע כללים שלא יותירו
13 מרווח לתמרון כזה ויותר חוסר מרווח להתקשרות בתום לב, הרצון היה לאפשר גמישות לבעלי
14 הדירות לקבל את ההכנסות שלהם. אם לא יקיימו את הדברים המבחן שלנו כוועדה מקומית יהיה
15 מבחן אכיפה, כל הציבור מסתכל עלינו בעניין הזה, ופרשת המרינה הוא מקרה דגל מבחינת רשויות
16 האכיפה, ואם לא נוכל להביא למצב שהציבור יוכל להיכנס ולהינות מהדירות נכשלו כרשויות. ולא
17 משנה מאיזה סיבה. ולכן נצטרך להיות חדים באכיפה וההוראות צריכות להיות ברורות, הוראות
18 שיחייבו לפעול לפי המתווה וליצור התקשרות חוזית, הדבר עלול להוביל למצב של חוסר ביצוע. אני
19 מקווה שנתתי תשובה לשאלות של בימ"ש.

20

21 בימ"ש: יש בכל זאת דיפרנציאציה בין הדירות ואתם מתייחסים לאותו הדבר.

22

23 עו"ד כץ: בוודאי, גם אדון כהן שרש דירת שניים וחצי חדרים באחד המבנים וגם X שרכש פנטהאוז
24 של 6 חדרים ומגיע לפעמים לארץ, רכשו שטחים על חוף הים, אם נעדיף את הדירה הגדולה, כי
25 אומר יהיה קשה להעמיד אותה להשכרה, נחטא לתפקיד שלנו שכל הצרכים יועמדו לשימוש והנאה
26 של הציבור הרחב.

27 תשובה קצרה לשתי שאלות שנשאלתי לגבי חוות דעת והשני על גבי הבקשה לתצהירים נוספים.

28

29 בימ"ש: אני חושב שסוגיית התצהירים הנוספים לא רלוונטית. לא נראה לי שהנושא עומד לדיון. אני
30 מתרשם מחשיבות קבלת חוות דעת נגדית וחקירה של עורכי חוות הדעת הללו מכאן ומכאן. הנושא
31 של אפשרויות יישום של הרעיונות הללו חשוב.

32



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

11 ספטמבר 2012

1 עו"ד כץ: לגבי התצהירים אנתנו מתנגדים להגשת תצהירים נוספים והיא כפולה, הנימוק הראשון
2 שאנתנו הוועדה המקומית בזמן שהתקיימו ההליכים לצורך גיבוש מתווה, פנינו לדיירים לקבל
3 תשתית עובדתית למה שרלוונטי אצלם בדירות. נשלחו מכתבים של הפיקוח ובמהלך השימוע ניתנה
4 להם אפשרות להציג את הדברים, פניתי לחברי ולעו"ד פורטן במכתב מש/10 וביקשתי לקבל כיוון
5 שהם הציעו את הפרטים שאנתנו צריכים. ביקשנו לקבל פרטים גולמיים. לגבי השנתיים האחרונות
6 ביקשנו חוזים ומשכי זמן הדירות היו מושכרות, הדבר לא זכה לתגובה חוץ מאשר כמה רוכשי
7 דירות יחידים שנענו למכתבי הפיקוח ואפשרו כניסה לדירות, מראים שהברים לא עמדו לשימוש
8 עצמי. התקיים הליך שלם, והוצגה תשתית עובדתית מסוימת של מה שיש ובעיקר מה שאין. כיום
9 מבקשים מבימ"ש לאפשר במקום להגיש ראיות לוועדה המקומית, נעקוף את הוועדה מהקומית
10 ונגיש לבימ"ש את הדברים שיהפוך לוועדת על. ברור שנתונים ותצהירים שלא הובאו לפני הוועדה אי
11 אפשר להגישם כעת תוך אכיפה של המנגנון.
12 פעם שניה נימוק שני להתנגדות לתצהירים, בשורה ממה שציפינו לראות נתונים גולמיים שיצביעו על
13 השימוש הציבורי, כל מה שראינו בעתירות זה הצהרות כוללניות שהם משכירים את הדירות או
14 שברובן מושכרות. אם הרעיון להגיש הצהרות כוללניות בתצהירים כוללנים.
15
16 בימ"ש: מה זה משנה את התוצאה אליה הגעת. הייתם מקבלים 468 דירות, נתונים וחוזים
17 שמראים שכל בעל דירה משכיר את דירתו ל-6 חודשים ויום אחד בשנה. כולם. זה היה משנה משנה.
18
19 עו"ד כץ: בימ"ש עליון הורה לנו לקבוע עקרונות בשם כזה או אחר, ציווה עלינו לקבוע כללים
20 מסוימים לדאוג ליישומם בלי קשר לתמונת המציאות אנתנו מצויים לקבוע מה היה התוכן של
21 הקביעה אם המציאות הייתה שונה. קשה לשער ולהניח אי אפשר לשלול אפשרות שאם היו מצגים
22 שמצאו פטנט שהדירות משמשות את הציבור הרחב במשך רוב השנה יכול להיות שהוועדה הייתה
23 מתכנסת והייתה קובעת כללים ואולי הם היו שונים. הכללים הם החלטה מנהלית, כל החלטה
24 נקבעת על בסיס מסוים.
25 צרפתי את חוה"ד של יאיר שנתן לנו ייעוץ במהלך תהליך הקביעה של המתווה, הוא הגיש לנו בכתב
26 בחודש 11/11, רשימה שלדברים שלדעתו צריכים להתקיים בפרוייקט שנועד להשכרה מלונאית, של
27 דירות נופש.
28 הוועדה נזקקה להמלצות, נזקקה לאיש מקצוע בתחום המלונאות שידריך, מה ריאלי ומה לא, תלק
29 גדול מהעצות ומהעקרונות שהוצעו לנו, בזמן אמת, ע"י יאיר נקבעו והוטמעו במתווה, בשעה שהיו
30 עקרונות מסויימים שהוועדה לא קיבלה, לדוגמא, יאיר חשב שצריך חברת ניהול אחת בכל מבנה, ולא
31 לאפשר לכל בעל דירה, הוא אמר לנו שנחייב שהנסיון המקצועי של חב' הניהול יהיה לפחות 10
32 שעות, הוועדה קבעה 3 שנים נסיון, יאיר הציע שנחייב את חב' המלונאות שיהיו לה משרדים בתחם
33 המרינה שנוכל לתת שרות לאורחים, וזה לא התקבל.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

11 ספטמבר 2012

1 אגיש את המסמך שקיבלנו מיאיר, שחלק ניכר מדבריו הפכו להיות הוראות בתוך המתווה, כדי
2 להראות את האוטנטיות של חוה"ד, שחלק ניכר בחוה"ד הם המלצות שניתנו בזמן אמת.
3 בקשר להגשת חוה"ד, אני מתקשה להבין אם חברי, בבקשה האחרונה מבקשים שהתאפשר להם
4 להגיש חוה"ד של מומחה נוסף מטעמם, אך העותרים הללו – זעפרני, צרפו חוה"ד מומחית לכתב
5 העתירה המתוקן, נספח 22 לכתב העתירה המתוקן, בסעיף 88 לכתב העתירה כתבו חברי שבעקבות
6 תיקון המתווה, שבה המומחית ובחנה את המתווה המתוקן מול נסיבות פרוייקט האי ומצאה
7 שתיוקו לא משנה את ממצאיה, לכן מבקשים לחייב את המשיבים להמציא לידם את חוה"ד של
8 יאיר. זה אומר שחוה"ד שלהם אקטואלית, איני מבין מה הצורך שלהם להגיש חוה"ד נוספת.
9 חוה"ד שלהם שהתמודדה עם המתווה העדכני התמודדה, לכן אבקש לא להתיר להם להגיש חוה"ד,
10 ואבקש לאפשר לי להגיש את המסמך שקיבלנו בזמנו בנובמבר.
11
12 עו"ד רביד: לגבי הבקשה שהוגשה לביהמ"ש בגין הגשת חוה"ד נגדית, אנו נמצאים בחליך מינהלי
13 שאופן הביקורת היא על פי אמות המידה של המשפט המינהלי, ישנה פסיקה שקובעת שאין להתיר
14 לעותרים להגיש חוה"ד לביהמ"ש, מקום שלא הוגשו במסגרת החליך בפני הרשות המינהלית,
15 הבקשה לא הועברה לתגובתנו, ניתנה לנו הזכות להגיב עד מחר, אני מוכנה להגיב בכתב. מפנה
16 לפסיקה. מצטטת.
17 המדינה מתנגדת להגשת חוה"ד מטעם העותרים.
18 מצטרפת לדברי חברי לגבי התצהירים הנוספים, כל החלטה מינהלית מתקבלת על יסוד תשתית
19 עובדתית, במקרה זה החלטה התקבלה לאחר שימוע במסגרתו ניתנה לבעלי היחידות הזדמנות
20 להתייחס לשאלה, לגבי קביעת ויישום פסה"ד, לא ברור מה עיתוי הבקשה, בתגובה לצו ביניים
21 עמדנו שלא קיום פסה"ד יש השלכה גם במובן שמי שבא בשערי ביהמ"ש שיקבל פס"ד, ועליו
22 להראות שידיו נקיות, לויכוח לגבי פרק הזמן מהווה קיום של פסה"ד, אין מחלוקת שפסה"ד קובע
23 שני עיקרים ברורים, שלמגורים אי אפשר להשתמש בהם, ותמונת המציאות שיש הרבה הצהרות
24 בהקשר, אך במהות כשמסתכלים על הבקשה של זפרני, רואים שהעתירה כוללנית ונותנת תצהיר
25 לפי מיטב ידיעה ולא לגבי קיום או אי קיום. יש משמעות אם יקויים פסה"ד אם לאו, זה משליך על
26 זכותו של העותר. היו לעותרים מספיק הזדמנויות.
27 לשאלה מה יקרה אם בנינו מתווה, רק תוצאתו תהיה שהוא ישאיר את כולם בידיים ריקות, משיבה
28 שהאם יספק את ביהמ"ש אם תינתן הצהרה שהמתווה יבחן עם הזמן.
29 לעיריה ולשלטון אין ענין שהפרוייקט יעמוד.
30 מדובר על פרוייקט בו חל מהדירות פנויות, זכות הציבור לגישה לחוף הים נמוך מזה אם כולם היו
31 חייבות. לעמוד על המיקום והאנרס, המיקום הוא לא 300 מקו החוף, אלא על קו החוף ממש. גם
32 לשיקולים אלה של המיקום....
33



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

11 ספטמבר 2012

1 עו"ד דותן, מייצגת את המשיבה 4: לגבי השאלה של החלוקה של זמן הנופש, נופש על הים הוא
2 נזקק, כשמדובר על חלוקה של 6 חודשים, צריכים להיות מי נמצא, מצד אחד יש את הציבור שמקבל
3 חצי, אנו טוענים שהציבור זכאי ליותר מחצי.
4 חצי שנה שבעלי הדירות יקבלו את הדירות לרשותם, זה לא עונה להגדרת נופש, מפנה לפרשת
5 מרינה. אי אפשר להשאיר שהם יעשו בהם מה שירצו, זה חייב להיות נופש, מי שנמצא חצי שנה
6 פחות יום זה לא נקרא נופש.
7 העלנו בתשובתנו מסי' 69 שבעלי הדירות סבורים שהם יכולים לבחור את זהות השוכרים, גישתם של
8 דירות נופש אקסלוסיביות, לא זה מה שקבע ביהמ"ש, הוא קבע דירות נופש לציבור הרחב, בחו"ם
9 יש הסבר לציבור התיירים, אם החברה תרצה להרוויח ולא לבחור את השוכרים.
10
11 עו"ד אגמון: עתירת זעפרני – מעולם לא נתקלתי בסירוב של מדינה או של ביהמ"ש להגיש תצהיר
12 תגובה לתצהיר המדינה, זה תקנה 241 שמסבירה זו, זה הגיוני.
13 לגבי חוה"ד, ביהמ"ש אמר מצטט מהחלטת ביהמ"ש, חוה"ד שהוגשה של המשיב, התייחסתי
14 למתווה שהיה לחוה"ד, מעולם לא ראיתי את חוה"ד של איציק, איני מבין מהיכן ההתנגדות.
15 ההליך המינהלי הוא שביהמ"ש מחליט, נכון שהוא לא שם את שיקול דעתו תחת שיקול דעתו של
16 המינהל. יש חוה"ד שלא סתם הביאו ולא הציגו אותה, היא נותנת להם את הבסיס לטענה המוטעית
17 שיש יתכנות למתווה שלהם, שיהפוך לפיל לבן. זו לב העתירה. נכבד את פסה"ד, ויתכן שלא נשכיר
18 את הדירות, אך שיטתם לא טובה, לא יהיה ציבור ולא יהיה פרויקט.
19 ברצוני להגיש תצהיר נגדי, לא על השאלה אם אני עבריין בעבר או קיימתי את הוראות פסה"ד,
20 והשכרתי את הדירה לשה חודשים.
21 אומרים שאנו טוענים שיש דירות גדולות שלא ניתנות מטבען ומטיבן להיות מושכרות, הם דירות
22 נופש, בדרי"כ הן קטנות יותר – 60מ"ר ולא 150 מ"ר, בטופס 4 נכללו דירות בנות 300 מ"ר, שיש
23 כאלה 3 דירות, ובמרינה יש 17 דירות מעל 300 מ"ר. הצד שכנגד לא בדק את הגודל. יש לנו 40
24 דירות מעל 150 מ"ר, שהם לא בנות ייתכנות להשכרה.
25 טענתי שיש דירות גדולות, ותשובתו היתה נתון לא נכון. יתכן ששיקול דעתו נסמך על עובדה שהוא
26 טעה בתום לב. לא שאלו אותי על הגודל.
27 איני רוצה לפגוע בכבוד ראש העיר, היה שימוע אך לא עם נפש חפצה. טענתי לקיר. הכל היה לפי
28 הספר, אך זה תיק דגל. בשימוע הגשנו מסמכים, אמרנו שמדובר בדירות גדולות, וזה לא ישים. יש
29 להם נתוני ארנונה. אני יודע את המציאות בשטח. הם טוענים שיש רק 3 דירות גדולות.
30 נקיים את פסה"ד אך השאלה איך, אם שיקחו לנו את הרכוש וישפילו אותנו, או בצורה סבירה,
31 בפשרה. איני בו לאנטרס הציבור, גם אני ציבור, אין לי דירה במרינה, אך יש לפני ויש אחרי, פה
32 קרה מישהו, העיריה אישרה מבנה שאין לו קשר בינו לבין דירות נופש, בפיזיות. חתמנו וגם מר כהן
33 חתם, אך ישנה בעיה, ביהמ"ש העליון רצה ליצור פשרה – אנטרס הציבור, ואנטרס הפרט ומצב



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

11 ספטמבר 2012

1 קיים. לכן הוא היה חושב כדברי חברתי שמייצגת את ההגנה לחבי הטבע, הוא אמר מינימום 6
2 חודשים ויום, ידוע לא ששה ויום? לא שמעתי תשובה. עו"ד כץ ציטט מסעי' 108, הוא מטעה את
3 ביהמ"ש בהקשר, כי בסעי' 108 לפסה"ד שעסק בהליכים משפטיים בין זמי הפרוייקט לבין הועדה
4 המקומית והערעור של אי התכלת, תוך כדי כך שהיזמים מכרו חלק מהדירות. בסעיף זה יש דירות
5 של יזמים, שלא נמכרו לדיירים, אפשר להשכיר לבד או באמצעות צד ג', לגבי בעלי דירות פרטיות זה
6 לא נאמר, אלה שרכשו מהיזמים. נאמר בסעיף "בפרקי זמן מינימאליים, ובמקום אחר כתוב
7 במרבית השנה", אין חיוב שבעלים פרטיים של דירה ישכירו לשנה, אין חיוב שישכירו ליום אחד
8 יותר מששה חודשים.
9 הענין השני ששנוי במחלוקת, הוא נושא חברת הניהול, היחס ביני לבין חבי הניהול והיחס ביני לבין
10 הועדה המקומית, זה בלתי סביר שמבנה מתווה לדירות נופש, תפקיע ממני את רכושי, את הסמכות
11 לשלוט ברכושי, להעמיד אותי אחראי לתוצאה.
12 אם רוצים להפקיע ממני את זכות החזקה לא במובן שאני משכיר למישהו והוא נכנס לדירה, אלא
13 רוצים למשך X זמן להגיד לי חרף לך, תן את המפתחות, אל תהיה פה. אם זה מה שרוצים, חייבים
14 במתווה הזו לומר, מי שלוקח ממני את החזקה, אחראי לכל. לתשלומים, לטיב הדירה, לנקיונה,
15 להשכרתה. אם זה לא קיים, אנו סוטים מהוראת ביהמ"ש העליון. אם רוצים לתת למישהו משהו
16 כדי שינהל עסק של השכרת דירות שעל פי המשיבים זה אחד העסקים בעלייה אל מול המשבר
17 הכלכלי מול שאר ענפי המשק, אם רוצים להכנס לרכוש שקניתי, לא משנה לאיזה צורך, גם כדירת
18 נופש הוא שלי, אם אומרים לי שלא אעשה בשלי שימוש של דירת נופש, לא תשכיר את הדירה
19 לאנשים אחרים, מי שנכנס במקומי לוקח את הסיכון.
20 אין זכות מכח האמירה שאילו דירות נופש שצריכות להיות זמינות לציבור הרחב, ואיני חולק על כך,
21 לבין האמירה "עשה את הדירה שלך".
22 הקשר היחיד שאם אלו דירות נופש, לפי פסה"ד שמחוייבות להשכרה במרבית ימות השנה, זו צריכה
23 להיות התוצאה. מה יעשה במצב הבא – לפי השאלות של ביהמ"ש, מה יקרה אם איני רוצה חבי
24 ניהול. מצאתי חבי ניהול שלא הצליחה להשכיר, נעזב את הענין הכספי בינינו. היא לא בניגוד
25 עניינים כמוני, אם לא הצליחה, איני עברין, אם אני לא מצליח להשכיר בתום לב, למרות זאת חברי
26 אומר שאני עברין, וזה לא מקובל עלי. רוצים להראות שהמלך הוא ראש העיר, אך לא על גבי. לכן
27 ברצוני להביא את חוה"ד, ככל שיש ייתכנות שהפרוייקט לא יהפוך לשיממון זה אם הדיירים ימצו
28 ויבצעו את פסה"ד בתום לב. אם לא תהיה השכרה נפשוט את הרגל.
29 נבקש זמן קצר לאחר החגים להגיש חו"ד מטעמינו שתתייחס לחוה"ד של מר ביוטיס, ולהגיב על
30 הטענות בכתב התגובה של הועדה המקומית.
31
32
33



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

11 ספטמבר 2012

1
2 עו"ד יוסף גרנות, ב"כ נציגות רח' השונית 10 הרצלית: אני גם בעל דירת מגורים, מבקש מביהמ"ש
3 להסתכל בחוברת שהגשתי, חברי עו"ד כץ השכיר את הבית שלנו, למדתי ממנו שיש 468 דירות,
4 בביתנו יש כ- 157 דירות, בבנין הגבוה, 77% נמכרו כדירות מגורים לפני שהתחילו ההליכים ב- 97,
5 עות"ד מנהלים את הדיון במשך 13 השנים האחרונות, בסעד אני מבקש בעמוד האחרון, לגבי בעל
6 דירת נופש, מפנה לסעי' 2 יש דייר שקנה דירת נופש, ונתתי לו חו"ד לפני שנתיים שלוש, לאחר
7 שלמדתי את פסה"ד של ביהמ"ש העליון, חברי שכח להזכיר חו"ד חשובה של 3 שופטים של בימ"ש
8 העליון, השופטת פרוקצ'ה כשהיא ניתחה את פסה"ד לא עשתה שימוש במושג השכרה מלונאית,
9 השופט גורן עשה שימוש במושג השכרה מלונאית.
10 חברתי אמרה שצריך לכבד שלא יהיו מגורים, וצריך להשכיר תקופה של למעלה מששה חודשים.
11 שמעון לגבר בעל דירת הנופש, צירף תצהיר שכותב כיצד הוא מפעיל את דירת הנופש, צרפנו לתצהיר
12 מה הוא עושה למלא את פסה"ד, כיצד הוא משכיר את דירת הנופש. כיצד מפרסם באינטרנט או דרך
13 מתווך, הסעד שלנו היה שזה עונה על דרישות פסה"ד. אם חברי מביא חו"ד, גם אנו צריכים להביא.
14 לא התייחסו אלינו, פרט לחברתי – ב"כ המדינה, כותבת בסעי' 25, מצטט.
15 מפנה לסעי' 8 לעתירת, מצטט את דברי השופטים.
16 כל החוברות שהוגשו, אפשר לרשום פסה"ד על סמך החומר. אני מזמין את ביהמ"ש להתייחס, אין
17 חברות השכרה המדינה לא מבינה בעסקים, כיצד זה יעבוד.
18 כבעל דירת מגורים וכמייצג את הנציגות, הבית שלנו ב- 70% הוא דירות מגורים, הסברתי בעתירה
19 שבלתי אפשרי להכניס חב' ניהול, חב' השכרה וכו', אין אלמנט של בית כסא של מטר על מטר כדי
20 לאפשר למי שיעבוד שם, אבקש מביהמ"ש שיקרא את עתירתי ואת דברי השופטים, הדברים
21 פשוטים, מצטרף לכל מה שאמר עו"ד אגמון, הוא צודק שהם עושים בלגן, לאן הם רוצים להביא את
22 המרינה? זה דגל בטלויזיה, שכל תושבי המרינה גולני הים. כך מתבטאת ראש העיריה.
23 נבקש שביהמ"ש יפסיק עם זה. כבי' השופטת פרוקצ'ה קבעה את האיזונים והתחשבה בכולם, לא
24 לגבי דירות המגורים שלא היו במחלוקת.
25
26 עו"ד ויניצקי מרדכי, עו"ד מנדל אביגיל, ב"כ ה"ה אפל: פסה"ד לא הסמיך את הועדה המקומית
27 לייצר תקיקה חדשה, לכך יש את הועדה המקומית. אלא הסמיך את הועדה לאכוף, לדוגמא לבקש
28 מאנשים אסמכתאות שהם משכירים, לייצר תכניות. אין הכשרה לייצר תביע, לו הועדה היתה
29 צריכה להגיש תביע לועדה המחוזית שהוא הגוף המוסמך, ולשלם פיצויים אם צריך. ישנה תכנית
30 שהועדה היתה שותפה לה, רצו להוציא היתרי בניה וטופס 4, נכון שחתמו אך לא דמיוני שיקחו ממנו
31 את הדירה. לא היה מצב שהם שמים את כספיהם על קרן הצבי.
32 ישנה שאלה האם מקור הסמכות לועדה לייצר את כל המתווים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

11 ספטמבר 2012

1 התשובה שאין סמכות, לפני שנכנסים למומחיות ולשאל אם זה ישים, אנו טוענים שפסה"ד של
2 ביהמ"ש העליון הוא מלא.
3 תפקיד הועדה לאכופ ולפנות לאנשים ולשאל אם עמדו בתנאים.
4
5 עו"ד ענת בירן ועו"ד אפרת לרנר, ב"כ העותרים בעת"מ 11-05-38871: אנו צריכים להתמודד מול
6 מלחמת צלב של ראש העיר, כפי שנאמר שמציין את דיירי הלגונה או בעלי הדירות כאוסף של
7 עבריינים שצריכים להוכיח את חפותם, ואם לא מגישים תצהירים לביהמ"ש בו הם אומרים שהם
8 שומרי חוק חזקה עליהם שהם עבריינים, איני מבינה את התפיסה הזו, היא ראויה לגינוי. תשובות
9 חברי ב"כ המשיבים שיש להם עסק עם עבריינים, לא מקובלת עלי. גם היועצת המשפטית של
10 העירייה, רואים בפרי ובתמליל את דבריה שזה איום, ולא צריכים להסכים להיות תחת שלטון האח
11 הגדול. העותרים אנשים נורמטיבים שיש להם אנטרס להפיק רווח כלכלי מהדירות. התפיסה של
12 חברי שלבעלי הדירות אין אנטרס כלכלי, לכן אם לא יכריחו אותם להעביר לחב' ניהול הם לא
13 ישכירו, זה לא נכון.
14 אדם שקונה נכס ויודע שעליו להשכיר את הדירה למשך מרבית ימות השנה, ומצטרפת לטענות ב"כ
15 העותרים ביחס לפסה"ד שמדובר במרבית ימות השנה, כפקודת הפרשנות, מדובר בחצי שנה ויום,
16 אדם שיודע שבמשך מחצית השנה ויום הוא צריך להעמיד את הדירה להשכרה, חזקה שיפיק ממנה
17 את המקסימום. זה טבע העותרים, כמו טבע האדם. ההנחה שיש אנשים מאוד עשירים שרוצים
18 שהדירה תהיה כל הזמן אצלם, ומעדיפים להחזיק את הדירה ריקה ולשלם ארנונה לא נכונה. אפשר
19 לבדוק זאת.
20 ניהלנו מו"מ עם חברי, והסכמנו להצעת הפשרה שבמסגרתה תהיה חובת דיווח לרשות המקומית,
21 אך בדיעבד לדווח מה קרה במשך השנה שחלפה, ההצעה נדחתה. אם הועדה המקומית רוצה לוודא
22 שהדירות מושכרות לציבור הרחב, עליה לעקוב אחר זה, לא צריכה לקחת את הדירות או לקבוע
23 הנחיות שאין להן בסיס.
24 קראתי את חוה"ד של יוציס, הוא אומר שמשיחות גישוש שניהל עם משכירים שקיימים מספר
25 גופים שרוצים להכנס לענין השכרת הדירות, לכן אין דבר כזה, זה מראה שהם בעצמם לא פועלים
26 לפי חוה"ד כי אין דבר כזה בשוק, אם ידעו לא היו מחייבים אותנו לעשות זאת תוך 90 יום.
27 מצטטת. נרצה להגיב על חוה"ד, כי היא בעצמה מוכיחה שהיישום של המתווה בסימן שאלה גדול,
28 וגם המומחה מסוייג מהיכולת לממש – אין חב' כאלה, וגם השאלה הכלכלית לא נבחנה. חסר לי
29 בחוה"ד ובתפיסה של ב"כ המשיבים, שעובד ישב בישיבה ואמר דברים שונים ממה שנכתב בתשובת
30 המדינה, לבסוף אומרים עובד קדמי אמר כאדם פרטי. וזה לא נכון כי הזמינו אותו כיועץ המשפטי
31 של משרד התיירות, הוא אמר שמדובר בסיטואציה חריגה, והמתווים לא מתאימים, אלא של אבי
32 פורתא. המומחה נתן הסתייגויותיו מהאפשרות לעבוד דרך חב' ניהול, לא ניתח כמה יעלה לבעלים



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

11 ספטמבר 2012

1 ומה הן החלופות. אנו מפספסים את שנות ה- 2000 הבאתי הרבה חומר מהאנטרנט, דירות מושכרות
2 באתרים וגם דירות נופש, מושכרות באופן ישיר מבעלים לדיירים, בלי דמי תיווך.
3 אין לסמוך על כותב חוה"ד.
4 חוזרים לנקודת המוצא ההפוכה מהגיוני, שכדי להמנע מאנשים שלא יבצעו את החוק, אחד
5 הנושאים הם מי הציבור שמעונין בדירות, אין מקום להשכירם בזול, צריך הגיון כלכלי לגבי כל דירה
6 ועיסקה. גם בבית מלון בערים האחרים שלא במרכז יש תפוסה לא מלאה, ולא מחייבים אותם. גם
7 חב' ניהול לא יכולה להבטיח שכל השנה הדירות יהיו מושכרות.
8 יש הרבה תושבי חוץ שממילא באים רק בתקופת החגים והקיץ, אחד מהתושבים מדרום אמריקה
9 מספר שמאז שיש לו את הדירה הוא מגיע הרבה יותר, מדוע שיקחו מהם את ההשקעה, שהם
10 מצליחים למלא אותה, מדוע שיעבור דרך חב' הניהול? איני חושבת שנקודת המוצא שכולנו
11 מקיימים את פסה"ד באופן גורף, ותושבי המרינה הם רמאים, דואגים לזרוע זאת בתודעה של
12 הציבור. זה לא נכון ולא בדוק ואין הוכחה, ולא יכול להוות בסיס להתוויית מתווים. אם הועדה
13 המקומית היתה רצינית, היא היתה מתחייבת להם לשכירות, חשוב לה שלא יגורו ליד חוף הים, וכך
14 תשמור על התיירות.
15 יש תחושה שהמלחמה לא הוגנת, אין לעשות מתווה שיתקבל באופן חד צדדי, לא בהליך מינהלי ולא
16 היו התנגדויות כמו בהליך תכנוני ראוי, הועדה היתה כמו קיר אטום, לא נתנו לשאול.
17 אבקש שתיתן להגיש חו"ד ולהתייחס לחלופות, שגם אם נניח שאפשר חב' ניהול, ננסה אפשרויות
18 אחרות. הדיירים יהיו כבני ערובה בחב' הניהול אם תהיה.
19 חוה"ד שהיתה התייחסה למתווה הראשון, היום כשיש את המתווה השני, מגיע לנו להראות
20 באמצעות אנשי מקצוע ולעלות אלטרנטיבות אחרות.
21 נאמר שאין חברות ניהול שמתאימים למתווה המיוחד, נבקש אפשרות להתייעץ עם מומחה
22 מטעמינו.
23 אי אפשר לומר שאיננו זכאים לעלות טענות מקצועיות.
24
25 **מר גדי שליטין:** השקענו בקניית דירה במרינה כדי להשלים הכנסתנו, איננו עוברים על החוק, אנו
26 משכירים לתקופות קצרות, איננו גרים בדירה, אלא רק שבוע ימים בשנה, אין לנו צורך בחב' ניהול,
27 לא גרים שם אנשים כמו תייקונים, אין מקום לקחת ממני את הנכס בגלל כמה דיירים.
28 אם היתה חב' ניהול שהיתה לוקחת את רוב הכנסותי מהדירה, כיצד זה יכול להשפיע על החברה
29 להגנה בטבע, על המעבר בים, על המרחק מהים.
30 אני שומר שלא לגור שם, נבקש לא לקחת ממני את הפרנסה מהדירה.
31
32 מר אני תושב חוץ, דירתי בת 45 מ"ר, קניתי אותה כמו גדי שליטין על הנייר, אמרו לי שאעשה בה
33 מה שאני רוצה, וביהמ"ש העליון החליט שאיני צריך להשכיר את דירתי, אך אני משכירה ברצוני



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

11 ספטמבר 2012

- 1 שביהמ"ש ידע שאם צריך להשכיר פחות מששה חודשים, זה יהיה יותר. יש אופי לבניינים, אופי
2 של בתי מגורים, לא של בית מלון. אם תאשר להשכיר את המגורים ללילה אחד זה יהיה אסון, יש
3 שם ילדים, אנשים מפוקפקים יגיעו לשם.
4
- 5 עו"ד מושקוביץ, עתירה 38844: המחותן הראשי הוא משרד התיירות, מפנה לפסה"ד של ביהמ"ש
6 העליון, לא מגורים אלא נפש למרבית ימות השנה והשכרה בכל דרך אחרת. מפנה לסעי' 66 לתגובת
7 חברתי, שכותבת שאלמלא תושבי המרינה היו פורעי חוק ומשכירים את הדירה בכל דרך אחרת לא
8 היה צורך במתווה.
9 איני מבינה כיצד רשות טוענת טענה כללית שכל הדיירים עבריינים ואין להם אנטרס כלכלי. זה לא
10 נכון ולא מבוסס בשום ראייה. הרעיון היה שפסה"ד של ביהמ"ש העליון שניתן להשכיר את הדירות
11 בכל דרך אחרת, ביהמ"ש שמע את הדיירים.
12 מדובר בדירות נופש, דירות פרטיות, צריך לשמוט את הקרקע תחת הססמה של עבריינים פורעי
13 חוק, לאפשר לבעלי הדירות להשכירן בכל דרך אחרת, גם אם פסה"ד מדבר על השכרה למשך שנה,
14 גם אז הדירות הן פרטיות, המשמעות שבעל הדירה זכאי להשכירה למי שהוא רוצה, ויכולות להיות
15 לו דרישות שונות. יש כאלה שרוצים להשכיר לדתיים כדי שלא יכניסו חזיר בכיור. אי אפשר להעמיד
16 את הדירה לציבור הרחב! יש דירות פטורות שמושכרות כי מחירי הדירות בקיץ גבוהים מאוד, ויש
17 טעם ורצון להשכירם לתקופות קצרות, והעיריה מתעלמת מרצון הזה של הדיירים, שרוצים להשכיר
18 את הדירה. מדוע אם הדירות מושכרות אי אפשר לומר שפסה"ד לא מקויים, והוא מקויים.
19
- 20 עו"ד גד טיכר, ב"כ העותרים ראובן אבל ו- 35 אחרים: כל עוד שהיה ויכוח לגבי החודשים, אם
21 חלילה יהיה 9 חודשים, זה אומר שהפגיעה גדולה יותר. כל עוד שבעלי הדירות משכירים דירותיהם
22 גם אנו, הפטורים משכירים את הדירות. הבעיה מתחילה כשישנה חבי' ניהול, ויש רכוש משותף, ישנה
23 בריכת שחיה, ספא, ספורט, אם יגידו שבבית המשותף בו יש לך דירת מגורים, יהיו כמה חברות
24 ניהול, הם חשבו שילכו לקראת העם בכך. לגבי טענתנו בעתירה הראשונה שהתקבלה בחלקה,
25 אמרנו הרכוש המשותף שרצו להפקיע מבעלי הדירות, כמו להפוך את הלובי לחדר אוכל, הם חזרו
26 בהם, אך לא חזרו מההפקעה של אותם אזורים של בריכת השחיה, איננו מוכנים שמישהו שלא
27 חתום על הסכם של חבי' הניהול שלנו, יעשה שימוש ברכוש.
28 הבריכה לא ערוכה לשמש את הציבור הרחב.
29 לא צריך לעשות ענישה קולקטיבית, אם העיריה אומרת שיש לה בעיית אכיפה על החייבים בהשכרה
30 זה לא אומר שתמצא מנגנון וזה מה שביהמ"ש העליון אמר שתמצא מנגנון לפקח אך לא לנהל. אין
31 מקום להכניס בבית המשותף שלנו חבי' ניהול.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

11 ספטמבר 2012

1 יש הסכם ניהול שהבעלים חתמו עליו, שאומר שאם השוכר לתקופה ממושכת, הוא לוקח את
2 ההתחייבויות, אך לא מדובר על שוכר לחצי שנה או לשנה, אלא על שוכרים שיגיעו לשבוע, חב'
3 הניהול ישכירו לכל תקופה.
4 בלתי אפשרי שכל שעה או כל יום יתחלפו דיירים.

5
6 עו"ד גרנות: הבעיה בפסה"ד שהוא בלתי ניתן לפיקוח. רואים את התוצאה. יש למשיבים פקחים
7 הם יכולים לתפוס על שימוש חורג.

8
9 **נציג מטעם אנגלו סבסון:** אני גר באי, מתעסק בנדל"ן, מכרתי כמעט את רוב הדירות במרינה,
10 הזדעזעתי מהדבר שעו"ד מטעם העיריה אומר שמדובר רק ב- 3 דירות גדולות, אלא יש 40 דירות
11 שהם מעל 150 מ"ר, היתר דירות של 100 מ"ר וכ- 50 דירות של 70 מ"ר. יש הרבה דירות שעומדות
12 ריקות. יש הרבה זמן להשכרות כמו ל- 9 חודשים.

13
14 עו"ד טיבו: אין מקום לענישה קולקטיבית, אין מקום להכניס כמה חב' ניהול, האם בשביל למנוע
15 עבריינים? אני מייצג 45 דירות, מתוך פרויקט האי שהן פטורות.
16 כשנכנסתי לשימוע ראש העיר ביקשה שנשב בשקט ונשמע, כל הנושא של חוה"ד, לא הציגו לנו. אם
17 היו פועלים כדין ומציגים את חוה"ד ולא היינו מגישים חוה"ד נגדית, יתכן שלא יכולנו לבוא בטענה.
18 עלינו להשיב עליה.

19
20 עו"ד אסף גולדפלד ממשרד עו"ד ברק, ב"כ העותר מס' 14: מפנה להחלטה של ביחמ"ש מ- 7.9.12,
21 מצטט, הגשנו בקשה שהמשיבות התייחסו.

22
23 עו"ד כץ: חברי נתן דוגמא לגבי נתוני ארנונה שהעלנו, בפ' של השימוע יש התייחסות לנתוני
24 השטחים שהם הגישו שלא קיבלנו, ניתן לתת התייחסות בתצהירים הרבה קודם, לפני שהגישו
25 עתירות.

26 הסדר שעו"ד אגמון דיבר מדבר על תביעות אזרחיות.
27 עו"ד גרנות הציג דוגמא של דירה אחת בבנין בו יש 47 דירות נוספות שחייבות במימוש פסה"ד, אך
28 לגביהן אין התייחסות בעתירות ולא בדבריו היום.

29 כני"ל לגבי דברי עורכות הדין, שנאמר שהם מקיימים, כשפנינו ושלחנו מאות מכתבים שלא נענו
30 למעט בודדים, החזירו לנו מכתבים עליהם יש חותמת עיריה, אך שמנו להם גם בתיבות הדואר, נתנו
31 להם הזדמנויות שיציגו את העובדות ושיראו מה עושים בדירות.

32
33



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

11 ספטמבר 2012

1

2

3

החלטה

4

5

6 ב"כ הועדה המקומית והעירייה יגיש את דו"ח ביוציס שהוגש לוועדה או לשימושה, בתוך שבוע ימים.

7 ב"כ העותרים יגישו דו"ח בהתייחס לחו"ד של מר ביוציס בתוך 30 ימי עבודה לאחר שיקבלו את

8

דו"ח ביוציס.

9

10

חקירת המצהיר תתקיים ביום 19.12.12 שעה 15.00.

11

12

13

14

15

ניתנה והודעה היום כ"ד אלול תשע"ב, 11/09/2012 במעמד הנוכחים.

16

17

ד"ר עודד מודריק, שופט
סגן נשיא

18

19

20

21