

"לא רכשו דירת מגורים"

סופית: מגבלות במרינה בהרצליה



זכות הקניין היא מוגבלת

בית המשפט העליון אישר את המתווה שקבעה הוועדה המקומית לשימוש בדירות: לפחות תשעה חודשים בשנה להשכרה חופשית באמצעות חברת ניהול, לכל היותר שלושה חודשים לבעלים

עמ"מ 1036/16, נציגות שנוית 10 הרצליה נ' הוועדה המקומית הרצליה / פס"ד

...

בעלי הדירות במרינה בהרצליה יוכלו להשתמש בהן לכל היותר שלושה חודשים בשנה ויחויבו להשכיר אותן לפחות למשך תשעה חודשים בשנה. הסדר זה יעמוד בתוקפו שלוש שנים, החל מאוקטובר הקרוב, ולאחר מכן ייבחן שוב. כך קובע (יום א', 27.5.18) בית המשפט העליון.

המרינה בהרצליה נבנתה תוך הפרת תמ"א 31, המחייבת מרחק של לפחות 100 מטר מקו הים. לאחר הליכים ממושכים קבע בית המשפט העליון בעשור שעבר, כי הדירות בפרויקט חייבות להיות דירות נפש שיושכרו לציבור הרחב רוב השנה, כך שלא ישמשו למגורי קבע. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בהרצליה פרסמה ב-2011 נוהל ליישום של פסק דין זה, ובמרכזו החובה להשכיר את הדירות לפחות למשך תשעה חודשים מדי שנה, תוך הוצאתן לניהול חיצוני והחלפת המנעולים בעת חילופי השוכרים.

בעלי הדירות עתרו לבית המשפט המחוזי בתל אביב נגד הכללים, אך סגן הנשיא דאז, עודד מודריק, דחה את עתירתם. הן בעלי הדירות והן העירייה ערערו לבית המשפט העליון, והשופטים יורם דנציגר וענת ברון קיבלו חלקית את ערעור העירייה ודחו את ערעור הבעלים. השופט אורי שהם סבר בדעת יחיד שיש לקבל את ערעור הבעלים.

דנציגר אומר, כי לוועדה המקומית הייתה סמכות - על-פי פסק דינו הקודם של בית המשפט העליון - לקבוע את הכללים לשימוש בדירות. לדבריו, במקרה זה זכות הקניין של בעלי הדירות היא מוגבלת, שכן מלכתחילה לא הייתה להם זכות להשתמש בהן למגורים בשל החריגה מהוראות התמ"א. מול זכות מוגבלת זו עומד האינטרס הציבורי של מתן גישה למשאבי הטבע ושמירה על שלטון החוק, והמתווה שקבעה הוועדה המקומית מאזן ביניהם בצורה סבירה.

גם העברת ניהול הדירות לידי חברה חיצונית הוא סביר: הדבר מבטיח את השימוש בהן לנופש וחוֹסר מבעלי הדירות את הצורך לטפל בעצמם בהשכרות אלו. דנציגר ממשיך וקובע, כי מדובר בפגיעה מידתית בזכות הקניין של בעלי הדירות: "כאשר מציבים מצד אחד את היתרונות הגלומים במתווה נשוא הערעור (לרבות יתרונות שפיקו הרוכשים עצמם) אל מול החסרונות הכרוכים בהשכרה עצמית על-ידי הרוכשים, הרי שהפגיעה ברוכשי הדירות הכרוכה במתווה שקולה לפגיעה שתיגרם להם במתווים האחרים המוצעים".

דנציגר קיבל את ערעורה של הוועדה המקומית רק לגבי משך הזמן בו יעמוד המתווה בתוקפו. במקור נקבע שהוא יימשך עשרה חודשים, אך דנציגר אומר שאין בכך די כדי לבחון מתווה כה מורכב התלוי בגורמים כה רבים ומצריך הוצאות ניכרות. לפיכך קבע כאמור, כי הוא יימשך שלוש שנים ואז ייבחן תוצאותיו.

ברון מוסיפה: "הרוכשים מעולם לא רכשו דירת מגורים. חוף הים הוא משאב ציבורי והרוכשים רכשו דירה המיועדת לשימוש ציבורי - נפש. ההגבלה על הקניין אינה תולדה של המתווה, אלא נובעת מטיבה של הזכות שרכשו לכתחילה. כל שנקבע במתווה הוא כיצד ימומש הייעוד של המקרקעין". לדבריה, "המתווה מגשים אינטרס ציבורי חשוב בכך שהוא מאפשר לוועדה המקומית לקיים פיקוח אפקטיבי על השימוש שנעשה במקרקעין, ובכך מבטיח שאמנם ייעשה בדירות שימוש לטובת הציבור כולו".

שהם סבר בדעת המיעוט, כי הבעיה העיקרית במתווה היא חוסר הסבירות שלו והפגיעה הבלתי-מידתית בקניינם של הרוכשים הנגזרת ממנו. את בעלי הדירות ייצגו עוה"ד אילת הרנוף, יוסף גרנות, [מרדכי ויניצקי](#), [אביגיל מנדל](#), [גד נשיץ](#), [עמית מור](#), [רם פרדס](#), [גד טיכו](#) ואורית אלמוזלינו רייז; את הוועדה המקומית הרצליה ייצגו עוה"ד [ליאור כץ](#) ועידו בלום; את משרד התיירות ייצגו עוה"ד [תדמור עזיון](#) ויצחק ברט; ואת החברה להגנת הטבע - עו"ד טל צפריר.

תאריך: 28/05/2018 | עודכן: 28/05/2018

מועדון הבלוגרים לקבלת רשימות **איתמר לוין** לדוא"ל

מועדון VIP להצטרפות הקלק כאן

תגיות: עוקבים - לקבלת רשימות חדשות עם הופעתן

▪ [אורי שהם / Uri Shoham](#) ▪ [גד טיכו / Ticho Gad](#) ▪ [יורם דנציגר / Yoram Danziger](#)
 ▪ [מרדכי ויניצקי / " / עודד מודריק / Oded Mudrik](#) ▪ [עמית מור / Amit Mor](#) ▪ [ענת ברון / Anat Baron](#)
 ▪ [רם פרדס / Ram Pardes](#) ▪ [רם פרדס / Ram Pardes](#) ▪ [תדמור עזיון / Tadmor Etzion](#)

ברחבי הרשת

רשימות קודמות



תעשיית רכב רובוטי קרסה

חברת מכשירי תנועה מבקשת (27.5.18) מבית המשפט המחוזי בנצרת למנות מפרק לחברת תעשיית רכב רובוטי. החברה מפתחת ומייצרת כלי רכב בלתי מאוישים המשמשים לביצוע משימות אבטחה ומוצרים נוספים במפעלה בנצרת עילית.

28/05/2018 | [יצחק דבון](#) | חדשות



אסירי חמאס לא יצפו בגביע העולם

השר לביטחון הפנים גלעד ארדן הנחה (יום א', 27.5.18) למנוע מאסירי החמאס לצפות במשחקי גביע העולם בכדורגל (מונדיאל). לדברי גלעד ארדן: "אין לי שום כוונה לאפשר למחבלי החמאס לצפות במונדיאל, בשעה שגופותיהם של חיילינו מוחזקות בעזה ביחד עם אזרחינו

27/05/2018 | [עידן יוסף](#) | חדשות



בג"ץ אישר את חוק ההדחה

בית המשפט העליון דחה (יום א', 27.5.18) פה אחד שתי עתירות נגד חוק ההדחה, המאפשר להדיח חבר כנסת בהליך מיוחד אם נקבע שיש במעשיו משום הסתה לגזענות או תמיכה במאבק מזוין נגד מדינת ישראל. פסק הדין ניתן בידי הנשיאה אסתר חיות, המשנה לנשיאה חנן

27/05/2018 | [איתמר לוין](#) | חדשות



אדלשטיין: ההתגברות אינה עילה לבחירות

"כמעט הלכנו לבחירות על פסקת ההתגברות, אבל לא הבנתי איך זה ישנה את המצב". כך אומר (יום א', 27.5.18) יו"ר הכנסת, יולי אדלשטיין, בכנס לשכת עורכי הדין באילת. "יש לנו רק דרך אחת. היא ארוכה, היא משעממת, אבל היא היחידה: דרך ההידברות בין שלוש הרשויות".

27/05/2018 | [איתמר לוין](#) | חדשות

קיש: רוני אלשיך צריך ללכת הביתה



יו"ר ועדת הפנים, ח"כ יואב קיש, תוקף את מפכ"ל המשטרה רוני אלשיך. בראיון למשדר "מהדורה ראשונה" בחברת החדשות, אמר קיש: "ההתנהלות התקשורתית של המפכ"ל קרעה את האמון בינו לבין הדרג המדיני. הוא לא יכול להמשיך מעבר לתקופה שנקבעה".

27/05/2018 | [עידן יוסף](#) | חדשות
