29
דעות
עופר עיני יחדיר אותנו
20 שנה אחורה /
רן לבידור

בעלי דירות הנופש במרינה בהרצליה: "לא ניהפך למלון"

דירות מגורים או מתחם מלונאות? מזה עשור ניטש ויכוח בין עיריית הרצליה לבעלי הדירות במתחם המרינה על אופן השימוש בנכסים ● למרות פסיקת בג"ץ, שקבעה לפני חמש שנים כי מרבית הדירות צריכות להיות מושכרות לפחות תשעה חודשים בשנה, הצדדים ממשיכים להתדיין בבית המשפט ● העירייה: לא שוללים הגשת כתבי אישום נגד הדיירים

מלון או דירות?

הסאגה המתמשכת של פרויקט הדיור במרינה הרצליה

תחילת שנות ה-90
המועצה הארצית לתכנון ובנייה מאשרת את התוכניות

1996
שיווק דירות הנופש מתחיל

1998
החברה להגנת הטבע מגישה עתירה נגד הפרויקטים

1999
פסק דין של השופט אורי גורן קובע כי ייעוד הדירות הדירותי היחמות מערערות

2006
דחיית הערעור על ידי העליון

דצמבר 2008
עיריית הרצליה קובעת מדיניות פעולה, למין יש לתפעל את המבנים כמלונות

יולי 2010
עיריית הרצליה ומשרד התיירות מנהלים משא ומתן עם הדיירים

ינואר 2011
המשא ומתן מתפוצץ. העירייה קובעת יעד פינוי לאפריל

מארס-אוגוסט 2011
הדיירים עותרים נגד המתווה של העירייה

14 נובמבר 2011
מועד השימוע שתערוך העירייה לבעלי הדירות

מאת נמרוד בוסו

» יותר מחמש שנים לאחר שבית המשפט העליון קבע כי על מרבית הדירות שנבנו במרינה בהרצליה לשמש כיחידות מלונאיות מרבית ימות השנה, ולא כדירות מגורים רגילות, לא נראה כל שינוי של ממש בהתנהלות בשטח.

מתווה פעולה שקבעה עיריית הרצליה לפני קרוב לשנתיים זוכה להתנגדות גורפת מצד בעלי הדירות, כ-80% מהם תושבי חוץ, הטוענים כי הוא אינו ישים, ואף עתיר נגדו לבית המשפט. במקביל, נערכת עיריית הרצליה לפעולות משפטיות נגד בעלי הדירות ופקחיה החלו לפקוד את המתחם כדי לאסוף ראיות כנגד בעלי דירות ששרם הפכו את דירתם ליחידה מלונאית.

סאגת דירות הנופש במרינה בהרצליה נמשכת כבר יותר מעשור, כמעט מיום לידת המתחם, שכולו שנוי במחלוקת. תחילה נבנו הדירות ואף שוקד כדירות מגורים לכל דבר, ואולם תוכנית בניין העיר (תב"ע) הגדירה אותן כדירות נופש - מושג עמום ללא שום משמעות תכנונית.

בעקבות עתירה שהגישה החברה להגנת הטבע לבית המשפט לעניינים מינהליים, השופט אורי גורן פסק ב-99' כי הגדרת הדירות כדירות נופש - אינה מאפשרת להשתמש בהן כדירות מגורים רגילות, וכי ייעודן הוא דירותי. עד עתה של החברות היזמיות, בהן האחים עופר, אוזרים, גר ועוד, נדחה ב-2006 בבית המשפט העליון, שקבע כי על הדירות שנרכשו אחרי פסק דינו של גורן לשמש למגורים "מרבית ימות השנה".

כך נוצר במתחם מצב משונה למדי, לפיו בעליהן של כ-300 דירות שנרכשו בטרם ניתן פסק דינו של גורן רשאים להמשיך ולהשתמש בנכסיהם כדירות מגורים, בעוד שייעודן של כ-500 דירות ששוקו לאחר מתן פסק הדין הוא דירותי. זאת, כשכמעט כל אחר מעשרת המבנים במתחם מכיל דירות משני הסוגים.

העירייה המלה לאסוף ראיות על שימוש בנכסים שאינו תואם את "יעודם", ושוקלת הוצאת צווים שיחייבו את בעלי הדירות לפתוח את בתיהם לצד"יקה

זו היתה נקודת המוצא הבעייתית עמה נאלצו הרשויות להתמודד בבואן לנקוט תוכן מעשי לשתי הפסיקות. בינואר 2010 הוציאה עיריית הרצליה, יחד עם משרד התיירות, מכתב ובו לוח זמנים לדיירי המתחם לביצוע פסק הדין.

לפי לוח הזמנים, עד לסוף 2010 על הרוכשים היה להתקשר בהסכמים עם חברת ניהול מלונאית, באישור משרד התיירות, על מנת שאלה יחלו לתפעל את המבנים כמלונות. עד קבע המתווה כי באפריל 2011 תחל החברה המלונאית בפועל של דירות הנופש לציבור הרחב, כשלבעלים עצמם ישנה אפשרות לשהות בנכס לא יותר משלושה חודשים בשנה במצטבר.

מתחם המרינה בהרצליה

תוך מנכ"ל משרד התיירות, שצורף כנספח למתווה, קובע כי בין כלל בעלי הדירות במבנה מטוים תיעשה חלוקת רווחים, שתיקבע בהתאם להסכם עם חברת הניהול, וכי במסגרת הפיכת הפרויקטים למלונות לכל דבר, יוחלף כלל הריהוט ביחידות להיהם אחיד ובמבנים יופעלו חדר אוכל, מסבה, דלפק קבלה ושירותים מלונאיים נוספים.

הדיירים: פרשנות מחתירה של בית המשפט

המתווה שנקבע עורר התנגדות עזה בקרב בעלי הדירות, ואלה טוענים כי מלבד היותו בלתי ישים - לאור העובדה שהמבנים נבנו כבנייני מגורים רגילים, יש בו גם כדי לסתור את פסיקת בית המשפט העליון שניתנה בנושא. לטענתם, התייחסה הפסיקה למבנים כ"מעשה עשוי" וקבעה שאין לשנותם. בנוסף, קובלים הדיירים על כך שבעוד שקביעת בית המשפט העליון היא כי על הדירות לעמוד לשימוש מלונאי "מרבית ימות השנה", קבעו עיריית הרצליה ומשרד התיירות כי עליהן לשמש בכאלה לא פחות מתשעה חודשים בשנה - פרשנות מחמירה שאינה מקובלת על הדיירים.

בנוסף טוענים הדיירים כי חיובם להתקשר בחוזה עם חברה מלונאית אינו אפשרי. כך למשל, טוענים דיירי פרויקט האי, אחד משלושת הפרויקטים הגרולים במתחם, כי נעשו על ידם פניות לשלוש חברות שכאלה: רשת פתאל, רשת טמרס ורשת ישרוטל, וכי כל אלה סירבו לקבל עליהן את ניהול הפרויקט מפאת מורכבותו, ומכיוון שמצאו כי אינו כלכלי עבורן.

בחוות דעת מלונאית שערכה עבור דיירי הפרויקט היועצת רעיה בוינובר, נכתב כי "מפאת מורכבותו של הפרויקט, הרוחב התפעולי יהיה מינימלי, וייתכן שאף יהיה הפסד, ולכן חברות הניהול מעריפות להשקיע את משאביהן בניהול פרויקטים מלונאיים כלבר".

מסיבות אלה הכינו דיירי האי, המיוצגים על ידי עו"ד אברם פורסן ממשרד אגמון ושות', מתווה חלופי ליישום פסיקת העליון. על פי המתווה האלטרנטיבי, על בעלי הדירות יהיה להעמיד דירותיהם לשימוש מלונאי לתקופה מצטברת של תצי שנה ועוד יום מדי שנה, וכי אופן הפרסום והשיווק ייעשה לפי ראות עיני הדיירים, אם על ידם ואם באמצעות חברת הניהול של הבניין או מטרדי תיווך. בנוסף, יתבצע רישום רציף של תקופות השכרה על ידי חברת הניהול באופן שיאפשר בקרה עליהן. עוד מציעים הדיירים הפעלת המבנה כמלון דירות, ללא שינויי בינוי ותוספות כגון מטבח או חדר אוכל, וקביעת מחיר ההשכרה בלעדית על ידי בעלי הדירות.

"במשך חצי שנה נוהל בינינו לבין העירייה ומשרד התיירות משא ומתן, שבמהלכו הוצג המתווה" אמר עו"ד פורסן. "אלא שהמשא ומתן הסתיים באופן פתאומי, כשהעירייה חזרה לעמדותיה המקוריות".

העירייה תלך רחוק כדי לאכוף את החוק

בעיריית הרצליה רואים את טענות הדיירים, ורואים בהן תירוצים שמטרתם למסמס את פסיקת בית המשפט העליון. ל-TheMarker נודע כי במהלך החודשים האחרונים פוקדים פקחי העירייה את המתחם ואוספים ראיות לגבי שימושים שאינם תואמים את ייעודם המקורי של המבנים, שהינו דירותי בלבד. רוב בעלי הדירות סירבו עד כה לאפשר כניסת פקחים לבתיהם, על אף מכתבים ששלח אליהם אגף הפיקוח העירוני בנושא, ובעירייה שוקלים פנייה לבית המשפט להוצאת צווים שיחייבו את בעלי הדירות לפתוח את בתיהם לבדיקה.

שימוש בנכס באופן שאינו תואם את ייעודו נחשב לעבירה פלילית, ובעיריית הרצליה לא שוללים תרחיש שבו יוגשו נגד הדיירים כתבי אישום. "העירייה תלך בנושא הזה עד לאן שהיא תצטרך כדי לאכוף את החוק", אמר עו"ד ליאור כץ, המייצג את עיריית הרצליה בנושא.

ואולם, כל זה יקרה רק אם וכאשר תצליח העירייה לשכנע את בית המשפט לעניינים מנהליים, הדן כעת בארבע עתירות שהוגשו נגדה הדיירים, כי מדובר במתווה סביר וישים. בדיון הראשון, שהתקיים לפני כחודש בפני השופט עודד מודריק, שבו הכריזה העירייה לראשונה על כוונתה לקיים שימוע לדיירי המתחם, דרש השופט מהעירייה כי תשמע את הטענות "בלב פתוח ובנפש חפצה". לאור התנהלות שני הצדדים עד כה - ספק רב אם כך אכן יקרה.