

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

ע.מ. 2038/98

בפני :

כב' הנשיא (בפועל) אורי גורן.

העותרת :

החברה להגנת הטבע

ע"י ב"כ עו"ד ר. יאראק ועו"ד ד. סברנסקי

נגד

המשיבים :

1. הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הרצליה

ע"י ב"כ עו"ד ר. הר זהב ועו"ד ל. כץ

2. הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז תל אביב 3. המועצה הארצית לתכנון ולבניה

ע"י פרקליטות מחוז תל אביב (אזרחי),

עו"ד ג. בהרב-מיארה

4. גד חברה לבנין בע"מ

ע"י ב"כ עו"ד י. ארנון ועו"ד ד. אברבנאל

5. מבני עופרים בע"מ

ע"י ב"כ עו"ד מ. פרידמן ועו"ד א. איבצן

6. אזורים בנין בע"מ

7. קנדאל פיתוח בע"מ

ע"י ב"כ עו"ד י. ארנון ועו"ד ד. אברבנאל

8. אלמוג התכלת שותפות מוגבלת

9. אי התכלת שותפות כללית

10. אור ים בע"מ

11. שיכון עובדים בע"מ

12. קבוצת ים סוף

ע"י ב"כ עו"ד ד. רביב ברסון ועו"ד ל. אבן-זהר

13. אחים עופר הנדסה ופיתוח בע"מ

אחים עופר נכסים (1957) בע"מ

ע"י ב"כ עו"ד ר. כספי ועו"ד נ. תל צור

14. מבני גזית (2000) בע"מ

ע"י ב"כ עו"ד מ. פרידמן ועו"ד א. איבצן

15. משרד התיירות

ע"י פרקליטות מחוז תל אביב (אזרחי),

לפסק-דין בעליון (2006-12-07): [עצמ 2273/03 אי התכלת שותפות כללית נ' החברה להגנת הטבע](#) שופטים: אהרן ברק, אליעזר ריבלין, אילה פרוקצ'יה עו"ד: רביב דורית, שני ענת, הר-זהב רענן, פודמסקי אורית, ארנון יגאל, מלצר חנן, ברקמן רון, כספי רם, ענת שני, רענן הר-זהב 1 2, אורית פודמסקי 3-5, דורית רביב, יגאל קווה, דניאל אברבנאל, אדם שפרוך

לפסק-דין במנהלי (2003-02-06): [עמ 2038/98 החברה להגנת הטבע נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הרצליה](#), פ"ד תשסג(2003) 1, שופטים: א' גורן עו"ד: רנאטו יאראק, רחמים כהן, ליאור כץ, זאב זייטמן, אורית פודמסקי, תמי ברעם, ניצן בן-ארויה, יגאל ארנון, דניאל אבר

ספרות:

[א' ברק, פרשנות במשפט, כרך ב, פרשנות החקיקה \(התשנ"ג\)](#)

עו"ד ג. בהרב-מיא

חקיקה שאוזכרה:

[חוק הפרשנות, תשמ"א-1981](#)[חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 : סע' 27](#)[תקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-1984](#)

ר

פסק-דין

ענינה של העתירה, מיום 14 בדצמבר 1998, בפרויקט המרינה בהרצליה (להלן-"המרינה" או "מתחם המרינה"). לטענת העותרת, החברה להגנת הטבע (להלן-"העותרת") על אף שכל התכניות החלות על שטח המרינה (להלן-"התכניות") אוסרות שימוש למטרת מגורים הרי שבמתחם המרינה נבנו ונבנות על ידי המשיבות 4-14, דירות מגורים בשטחים שונים המגיעים עד למאות מטרים רבועים והן משווקות ונמכרות כדירות מגורים לכל עניין ודבר. לפיכך מתבקש בית המשפט להצהיר כי השימוש למגורים בתחום המרינה אינו חוקי.

כן מתבקש בית המשפט לקבוע כי על דירות הנופש שנבנו במתחם המרינה לתאום את דרישות משרד התיירות לענין דירות נופש, ולהבטיח כי שיווקן יעמוד בתנאי זה. לבסוף מתבקש בית המשפט להצהיר כי היתרי בניה שהוציאה המשיבה 1, הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה (להלן-"הועדה המקומית") לבניה במתחם המרינה הינם חסרי תוקף, ככל שאינם עולים בקנה אחד עם האמור לעיל.

א. רקע עובדתי ותכנוני

1. ראשיתו של פרויקט המרינה ביוזמה להקים מעגנה על חוף ימה של הרצליה כמוקד תיירותי ולתועלת כלל הציבור. המרינה נועדה לקום במימונם של גורמים פרטיים בתמורה לזכויות הבניה שיקבלו במתחם המרינה.

2. על מתחם המרינה חלה, מטבע הדברים, תכנית המתאר הארצית לחופים תמ"א 13- חוף ים התיכון (להלן-"תמ"א 13") האוסרת בניה במרחק של 100 מ' לפחות מקו פני המים (סעיף 12 א). (א).

3. לפיכך, ביום 6 באוגוסט 1985 הובאה בפני המשיבה 3, המועצה הארצית לתכנון ולבניה (להלן-"המועצה הארצית" או "המועצה") בקשה כדלקמן (נספח עת/1 לעתירה):

1. קביעת המיקום בקווים כללים למרינה בהרצליה באזור חוף הנכים ליד אכדיה.
2. שינוי ייעוד משטח חוף רחצה לשטח אזור תיירות ונופש שבו מותרים השימושים הבאים: מתקני מרינה, תחזוקה ימית, מועדוני ספורט ימי, מלונאות לסוגיה ואכסון, שרותי מסחר בזיקה לתיירות ושיט, בידור ומסעדות בתי קפה וכיוצא באלה.
3. בקשה לקבלת הקלה מאיסור הבניה עד 100 מטר מקו המים בשטח המיושב להקמת המרינה.
- הבקשה הובאה על ידי עיריית הרצליה, ובראשה ראש העיר דאז, מר אלי לנדאו, שאף נטל חלק בדיוני המועצה.
4. לאחר דיון הוחלט במועצה כדלקמן:
 1. המועצה מאשרת הקמת המרינה באתר בהתאם למצוין בתשריט שט תכנית הר/2002 באופן כללי, ומאשרת את הסעיפים 2 (שימושי קרקע) ו-3 (כפופות לתכנית) בהוראות תכנית זו.
 2. המועצה מאשרת יעוד של אזור תיירות ונופש כמשמעותו בסעיף 8 (הגדרות) בהוראות ת/מ/א/13 חוף הים התיכון ובסעיף 2 (שימושי קרקע) בהוראות תכנית הר/2002.
 3. המועצה מאשרת הקלה מהוראת סעיף 12 (2) א בהוראות ת/מ/א/13 חוף הים התיכון, ומתירה הקמת בנינים במרחק של פחות מ-100 מטרים מקו המים החדש שיווצר לאחר הייבוש.
 5. סעיפי תכנית המתאר המקומית הר/2002 (להלן-"התכנית המקומית") שזכרו בהחלטת המועצה, הם היום סעיפים 9 ו-11. סעיף 9 לתכנית המקומית קובע כי:

יעודי השטחים הכלולים בתכנית ("מצב מוצע") הם:

א. אזור לתיירות ונופש הכולל את השטח המיושב של המעגנה, ורצועת חוף הים שטח של כ. - ב. שטח מוגן של מי ים בתחום שוברי הגלים.

ג. שטח ציבורי פתוח, הכולל בתוכו שטח אתר ארכיאולוגי לשימור (תל-מיכל). וסעיף 11 לתכנית המקומית מגדיר "הוראות בדבר שמושי קרקע"

שמושי קרקע בהתאם ליעודי השטחים יהיו כדלקמן:

 1. מתקני מעגנה.
 2. תחזוקה ימית.
 3. מועדוני ספורט.
 4. מלונאות לסוגיה; מלונות דירות, דירות נופש ובתי נופש.
 5. שירותי מסחר בזיקה לתיירות ושיט.
 6. בידור.
 7. מסעדות, בתי קפה וכיוצא בזה.
 8. כל השימושים המצויינים בסעיף 8 (הגדרות) בהוראות ת/מ/א/13 חוף הים התיכון.
 6. תכנית מתאר מקומית הר/2003 (להלן-"התכנית המקומית המעודכנת") המהווה שינוי לתכנית המקומית לא שינתה מן ההוראות בדבר ייעודי השטחים או מרשימת השימושים האמורה לעיל.
 7. כן חלה על המרינה תכנית מפורטת הר/2003א (להלן-"התכנית המפורטת").
 8. ביום 3 באפריל 1995 דנה ועדת משנה לעררים והתנגדויות של המשיבה 2, הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז תל אביב (להלן-"הועדה המחוזית") בהתנגדויות לתכנית המפורטת.
 - בסעיף 11 להחלטה (נספח עת/7 לעתירה) נקבע כדלקמן:
 11. "להתנגדות בדבר ייעוד השטח למגורי נופש- הועדה קובעת כדלקמן: התוכנית המפורטת הוכנה בהתאם להוראות שנקבעו בתוכנית המתאר הר/2002 ו-הר/2003. בתכנית הר/2002 נקבע שהיעוד יהיה למלונאות לסוגיה: מלונות דירות, דירות נופש ובתי נופש.

עוד נאמר שהתכנית המפורטת תקבע את גובה, מיקום ונפח הבנייה. אין בתכנית מתאר הר/2002 הוראה המחייבת חלוקת משנה לגבי סוגי המלונות שיהיו, הואיל וכל השטח לבניה מיועד למלונאות לסוגיה. תוכנית הר/2003 קובעת שהתכנית המפורטת תוכן ותוגש בהתאם להוראות תוכנית הר/2002 ובכפוף לשינויים שבתוכנית הר/2003. לפיכך מורה הועדה לתקן את סעיפי התוכנית באופן שבכל מקום שמופיע יעוד דירות נופש ומלונאות יופיע מלונאות לסוגיה; מלונות דירות, דירות נופש. כמו כן יאמר בתוכנית כי ההיתר שיוצא לכל סוג של מלונות יותאם לדרישות משרד התיירות. יש להתאים את שטחי השירות להגדרה הנ"ל" (הדגשות לא במקור- א' ג').

9. על אף האמור לעיל, הוציאה הועדה המקומית למשיבות 4-14 היתרי בניה

לבניית דירות נופש מבלי לפנות למשרד התיירות להתאמת היתרי הבניה לדרישותיו, ובמתחם המרינה נבנו ושוקו ועדיין נבנות ומשווקות דירות נופש כדירות מגורים. לפיכך פנתה העותרת לבית המשפט.

10. בדיון מקדמי בעתירה שהתקיים ביום 6 במאי 1999 החליט בית המשפט כדלקמן:

"המחלוקת בין הצדדים קשורה למונח "דירת נופש", אם במשמעותה הרגילה או במשמעותה במושגי התכנית (אם יש הבחנה בין שניהם), ולגבי טיבה ותכונותיה הפיזיות של דירה שכזאת. לפיכך יסכמו הצדדים בכתב בשאלה זו, אשר תחייב את כל הצדדים הקשורים בפרויקט. מלפנים משורת הדין וכדי לחסוך בזמן הצדדים ובזמן של בית המשפט, יהיה כל צד רשאי לצרף לסיכומיו, מלבד האסמכתאות המשפטיות, גם מסמכים רשמיים שעליהן מבוססת טענתם. אינני מחייב את הצדדים להתייחס בשלב זה לשאלת השיהוי".

ב. טענות הצדדים

1. טענות העותרת

א) כל תכניות המתאר החלות על מתחם המרינה כפופות מבחינה נורמטיבית לתמ"א

13.

ב) החלטת המועצה מיום 6 באוגוסט 1985 היתה לשנות את יעודו של המתחם לאזור תיירות ונופש כהגדרתו בסעיף 8 בתמ"א 13.

הגדרה זו כוללת כאמור מלונות בדרגות שונות, אכסניות, בתי הבראה, מיתקנים למחנאות ומתקני נופש ושירותים אחרים הנחוצים או מועילים להפעלתם (סעיף 8 לתמ"א 13) ושימושים אלה בלבד (סעיף 13 לתמ"א 13).

לפיכך שימוש למגורים הוא שימוש אסור במתחם המרינה, ודירות הנופש הן שימוש מותר בתחום המרינה רק ככל שהן מהוות "מלונות בדרגות שונות".

ג) זאת ועוד, למעט השטחים המסחריים, נבנו בכל מתחם המרינה אך ורק דירות

נופש. כך, לא נבנה אף לא מלון או מלון דירות אחד לרפואה. לפיכך, אם לא תתקבל עמדת העותרת, תסוכל תכליתו הראשונית של פרויקט המרינה (עידוד התיירות, ופיתוח החוף לתועלת הציבור כולו) ונמצא שמשאב לאומי יקר, הוא חוף הים, הוענק ליחידים בעלי ממון.

ד) טיבה ותכונותיה הפיסיות של "דירת נופש" צריכים אפוא לתאום את מהותה כסוג של מלון. לפיכך, אין להתיר מגורי קבע בדירת נופש, אלא לשים דגש על אלמנט זמניות השהות ביחידות.

כן יש לפעול להגשמת מטרתה של תמ"א 13, שלא ליחד את ההנאה מחוף הים לבעלי

ממון ולהעמיד את היחידות לרשות הציבור.

על ידי חיוב בעלי דירות הנופש לצרפן למאגר להשכרה, ניתן יהיה להבטיח

שלפחות משך תקופה מסוימת בשנה תשמשנה הדירות לאכסון לתקופות קצרות וקצובות כמקובל בבתי מלון. באופן זה גם תתמלא הדרישה לזמניות וימנעו מגורי קבע של בעלי יחידות הנופש בדירות.

ה) אולם בכך אין די. לפי התכנית המפורטת, כפי שתוקנה בהחלטת ועדת המשנה של הועדה המחוזית מיום 4 באפריל 1995, הרי שכל היתר בניה לכל סוג של מלונאות צריך היה לעלות בקנה אחד עם דרישות משרד התיירות.

דרישות משרד התיירות במועד הרלבנטי לגבי מלונאות לסוגיה נכללו בחוברת

דרישות מינימום לתכנון מלונות מהדורת מרץ 1993 (להלן- "הנחיות משרד התיירות 1993") (נספח עת/10 לעתירה). לפי הדרישות הכלולות בהנחיות משרד התיירות 1993 מוגבלות דירות נופש באופן משמעותי מבחינת גודלן (דירות הנופש הגדולות אינן עולות על 53 מ"ר נטו, וחלקן בסך כל דירות הנופש אסור שיעלה על 25%).

לפיכך יש להגביל את דירות הנופש מבחינת גודלן ותכונותיהן הפיסיות האחרות, כך שתעמדה בדרישות משרד התיירות כפי שבאו לידי ביטוי בהנחיות משרד התיירות 1993.

לחילופין, מתבקש בית המשפט לקבוע כי על הדירות לעמוד בדרישות העדכניות של משרד התיירות לגבי דירות נופש המוקמות באזורים שיעודם תיירות ונופש כפי שהן באות לידי ביטוי במסמך אגף התכנון והפתוח מיום 18 במאי 1998 (להלן – "הנחיות משרד התיירות 1998") (נספח ה' לסיכומי הועדה המחוזית, המועצה ומשרד התיירות), לפיהן גודלה של דירת נופש יהיה כ-50 מ"ר ברוטו ולא יעלה על 70 מ"ר, כך שלא יותר מ-25% מדירות הנופש יהיו בגודל המרבי האמור.

2. טענות המשיבות 4-14

המשיבות 4-14 (להלן – "חברות הבניה") מבקשות כי בית המשפט יקבע כי "דירות

נופש", במובן של התכניות, אינן מוגבלות כלל, בשום צורה שהיא, מבחינת השימוש המותר בהן, ו/או מבחינת תכונותיהן הפיסיות והפונקציונליות. לטענתן, המשמעות שהעניקו התכניות למונח "דירות נופש" והמייחד אותן מדירות אחרות הוא העדרן של תשתיות למגורים בסביבתן. דבר זה יש בו כדי למנוע הפיכתה של המרינה לשכונת מגורים. כלומר, לדידן של חברות הבניה המאפיין הבולט או היחיד המגדיר "דירות נופש" הוא מיקומן וסביבתן.

כך הן טוענות כי מאחר שהדירות במתחם המרינה מצויות על קו המים ממש, בצמוד

לשטחים מסחריים, בקרבה לנוף הים, לשוברי הגלים, לרציפים ולשאר המתקנים הימיים, בצרוף לתנועת המבקרים במרכזים המסחריים, כל אלו יחד יוצרים אוירה ותנאים המתאימים במיוחד לחופש ונופש. על כן נקראות הדירות במרינה "דירות נופש". טענה זו הן מבססות בעיקר על:

(א) לשון התכניות והוראות מפורשות בהן –

(1) בלשון יום-יום אין למונח "דירות נופש" משמעות של סוג של מלונאות;

(2) הוראותיה המפורשות של התכנית המפורטת שכללה שלוש טבלאות נפרדות לחישוב שטחי בניה, ובהן טבלה המתייחסת ליעוד של "מלונאות לסוגיה", טבלה המתייחסת ליעוד של "מלונות דירות" וכן טבלה המתייחסת ליעוד של "דירות נופש ובתי נופש".

(ב) ההיסטוריה התכנונית של התכניות ובמיוחד –

(1) ההליך התכנוני החריג שבמסגרתו אישרה המועצה הארצית את התכנית המקומית

ובכלל זה את סעיף 11 לתכנית זו המונה את השימושים "מלונאות לסוגיה"; מלונות דירות, דירות נופש ובתי נופש". המונח "דירות נופש" מופיע לצד המונח מלונאות לסוגיה, ובכך יש ראייה לכך שהמועצה לא ראתה ב- "דירות נופש" יחידות מלונאיות;

(2) החלטת המנהל בדבר פרסום המכרז להקמת המרינה (נספח מש/6 לסיכומי המשיבות 4, 6, 7-13) המפרטת מפורשות כי באזור התיירות והנופש –

"ניתן יהיה להקים: -מגורים (דירות נופש). -מלונאות לסוגיה";.

(3) מסמך מידע כללי של עיריית הרצליה והמנהל בקשר למכרז (מש/9 לסיכומי

המשיבות 4, 6, 7-13) המפרט כי –

"הבינוי בשטח תיירות ונופש יכלול:

-דירות נופש ובתי נופש.

-מלונאות לסוגיה ומלונות דירות";.

(4) מכתבו מיום 1 במאי 1989 של שר התיירות דאז, מר גדעון פת, לועדה המחוזית (מש/12 לסיכומי המשיבות 4, 6, 7-13) לפיו משרד התיירות אינו מתערב בגודלן של דירות ובתי נופש כשהמשרד אינו משתתף בסיוע כלכלי;

(5) הצעת החלטה שהובאה ביום 14 באוגוסט 1989 לפני הועדה המחוזית לקבוע

מגבלות גודל על "דירות נופש" על מנת להבטיח שלא תיווצר במקום שכונת מגורי קבע ושנדחתה בהמלצת הועדה המקומית (פרוטוקול הדיון נספח מש/11 לסיכומי המשיבות 4, 6, 7-13). לבד מן המסקנה הברורה מאליה כי הועדה המקומית והועדה המחוזית קבעו כי אין הגבלת שטח על "דירות נופש", מהווה השתלשלות עניינים זו ראייה לכך שהן סברו כי דירות נופש אינן סוג של מלונאות, שכן אז לא היו נדרשים אמצעים למניעת הפיכתן לשכונת מגורים;

6) החלטתה המפורשת של ועדת המשנה לעררים והתנגדויות של הועדה המחוזית בהתנגדותו של עו"ד ששון, שלא להגביל את גודל "דירות הנופש" בתכנית המקומית. נוסח ההחלטה (שהתקבלה בישיבות הועדה בחודשים אפריל-מאי 1990) (נספח מש/16 לסיכומי המשיבות 4, 6, 13-17) כדלקמן:

"לדחות את ההתנגדות(.). התכנית מייעדת את השטחים לדירות נופש בלבד ולכן לא יקבעו בה תשתיות מגורים כגון בתי ספר, מרפאות, מבני שירות קהילה וכו'. בנוגע לגודל הדירות הועדה מכירה בצורך שיהיה גיוון בגודל הדירות";

7) דיון שקיימה המועצה הארצית ביום 3 ביולי 1990 בשאלתה של אחד מחבריה

בשאלה האם תואמת התכנית המפורטת את החלטות המועצה (נספח מש/17 לסיכומי המשיבות 4, 6, 13-17). ושהמועצה סברה שהתשובה לה חיובית ("יש להסיק ולקבל את המפורט בתכנית המפורטת שהמגורים יהיו מגורי נופש בלבד") (נספח מש/18 לסיכומי המשיבות 4, 6, 13-17);

8) מסמך תיקון טעויות (נספח מש/24 לסיכומי המשיבות 4, 6, 13-17) שנפלו

בנוסח החלטתה של ועדת המשנה לעררים של הועדה המחוזית מיום 4 באפריל 1995. המסמך ביקש לתקן את הסיפא לסעיף 11 בנוסח ההחלטה ולהחליף את סימן הפיסוק "נקודתיים" (:). שהוצב בין "מלונאות לסוגיה" לבין "מלונות דירות, דירות נופש ובתי נופש" ב"נקודה פסיק" (;). לטענתן של חברות הבניה, העובדה שועדת המשנה טרחה להוציא תיקון כאמור, מצביעה על כך שלסימן הפיסוק יש, במקרה זה, משמעות פרשנית מיוחדת, לפיה הועדה המחוזית לא סברה כי דירות נופש הן סוג של מלונאות;

9) היתרי הבניה-

בעיקר מבקשות המשיבות להסתמך על כך שאף לא אחת מן המגבלות שהעותרת מבקשת להשית על דירות הנופש (הגבלת גודל והחובה להעמידן להשכרה לציבור הרחב) לא נכללה בהיתרי הבניה שהועדה המקומית הוציאה למשיבות. להפך, היתרי בניה ניתנו לבניית דירות נופש העולות בשטחן על 50 מ"ר.

יתר על כן, בהוציאה את היתרי הבניה לא פנתה הועדה המקומית למשרד התיירות לצורך התאמת היתרי הבניה לדרישותיו על אף שהתכנית המפורטת דורשת, כאמור, פניה כזו מקום שמדובר במלונאות לסוגיה. מכך מבקשות חברות הבניה ללמוד שהועדה המקומית לא סברה שדירות נופש הן יחידות מלונאיות.

כן מפנות חברות הבניה אל אופן קביעת תקן החניה במרינה על ידי הועדה המקומית. שלא בהתאם לסיווג של מלונאות (מקום חניה אחד לכל 3-4 חדרים) ביקשה הועדה המקומית לחייב את חברות הבניה לבנות שני מקומות חניה לכל דירת נופש במתחם. אף בכך רואות חברות הבניה חיזוק לעמדתן כי דירות נופש אינן סוג של מלונאות.

ג) ההגיון התכנוני שמאחורי התכניות-

לטענת המשיבות, שטח הבניה המוקצה בתכנית המפורטת הוא כ-11,000 מ"ר. אם נתקבל עמדת העותרת המגבילה את גודל דירות הנופש וקובעת כי מדובר ביחידות מלונאיות, מדובר בכ-3,800 יחידות מלונאיות- תוספת בלתי סבירה של יחידות מלונאיות באזור הרצליה שתפגע פגיעה חמורה בענף התיירות באזור ולהרס כלכלי של המלונות הקיימים.

כן טוענות חברות הבניה, מי מפורשות ומי מרומזות, כי לו היה מובהר במכרז להקמת המרינה כי "דירות נופש" הן "יחידות מלונאיות" לא היה מדובר בפרויקט רווחי ולא היה נמצא יזם שהיה מסכים להשקיע את המשאבים שנדרשו לשם הקמתה של המרינה.

ד) מעמדה של זכות הקנין כזכות יסוד-

לבסוף טוענות חברות הבניה כי הפרשנות שהעותרת מבקשת לצקת למונח "דירות נופש" פוגעת פגיעה קשה בזכות הקנין שלהן, ובזכויות הקנין של מי שרכשו כבר דירות במתחם המרינה.

התכניות החלות על המרינה אינן כוללות הוראות מפורשות המחייבות את בעלי דירות הנופש לנהוג בהן כיחידות מלונאיות, או להעמידן להשכרה לציבור או מגבילות באופן אחר את זכויות הקנין שלהם בדירותיהם ועל כן, ומפאת מעמדה של זכות הקנין כזכות יסוד, אין להטיל מגבלות חמורות כאלו על זכות הקנין בדרך הפרשנות. פגיעה שכזו יכולה לדעתן להעשות אך ורק בהוראה מפורשת בתכניות.

3. הועדה המקומית, הועדה המחוזית, המועצה והמשיב 15, משרד התיירות, צרפו

את דעתם בשאלת פרשנות המונח "דירות נופש" בהקשרן של התכניות לדעתה של העותרת.

ג. המסגרת הנורמטיבית

המסגרת הנורמטיבית בענייננו נתחמת על ידי התכניות החלות על מתחם המרינה:

תמ"א 13, התכנית המקומית, התכנית המקומית המעודכנת והתכנית המפורטת.

תכניות אלו, ככל תכנית בניה מאושרת כדין, הן בגדר "דין" כמשמעותו [בחוק הפרשנות](#) התשמ"א-1981 ויש לפרשן כדרך שמפורש כל דין [\(בג"צ 652/85 מרכז](#)

תל אביב חברה בע"מ נ' הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב תקדין עליון (2)88 (3, 5).

מבחינת מעמדן הנורמטיבי מהוות תכניות על פי [חוק התכנון והבניה](#), התשכ"ה-1965 (להלן-"החוק") חקיקת משנה [\(בג"צ 194/56 מירוש נ' משרד העבודה, פ"ד יא 659, בעמ' 662\)](#).

עם זאת, אין התכניות השונות על פי החוק זהות במעמדן הנורמטיבי. סימן ח' בפרק ג' לחוק קובע מהו סולם העדיפויות הנורמטיבי של תכניות.

"ארבע תוכניות הן על-פי החוק, בהן שלוש תוכניות מיתאר ועימיהן תוכנית מפורטת. ארבע תוכניות אלו מצויות במידרג היארכי ביניהן לבין עצמן: ראשונה ועליונה תוכנית מיתאר ארצית, וכוחה יפה מכל תוכנית אחרת. אחריה - ותחתיה - תוכנית מיתאר מחוזית; אחריה ותחתיה תוכנית מיתאר מקומית; ומתחת לכל אלו - תוכנית מפורטת. ראו סעיפים 129 עד 131 [לחוק התכנון והבניה](#)" (השופט חשין, [בג"צ 2920/94 אדם טבע ודין נ' המועצה הארצית פ"ד \(3\) 441](#)).

ד. תמ"א 13

כאמור אוסרת תמ"א 13 בניה במרחק של פחות מ-100 מטר מקו המים.

על מנת לאפשר את הקמתה של המרינה המתוכננת נדרשה הקלה מהוראות תמ"א 13 בענין זה. עם אישור הקלה כאמור, צריכה היתה המועצה הארצית להחליט מה יהיה יעודם של השטחים שהבניה בהם הותרה (אותם שטחים במרחק של פחות מ-100 מטר מן החוף). כך אכן עשתה המועצה כשביום 6 באוגוסט 1985, בד בבד עם ההחלטה על ההקלה, החליטה כי יעודו של השטח שבו תותר הבניה יהיה לתיירות ולנופש כמשמעותו בסעיף 8 לתמ"א 13.

פרושו של דבר הוא כי השימושים המנויים בהגדרת "אזור תיירות ונופש" בסעיף 8 לתמ"א 13 והם: "שטח המיועד למלונות בדרגות שונות, אכסניות, בתי הבראה, מיתקנים למחנאות ומיתקני נופש ושרותים אחרים הנחוצים או המועילים להפעלתם של אלה." הם השימושים היחידים המותרים במיתחם המרינה, שכן סעיף 13 בתמ"א 13 קובע כדלקמן:

"השימושים המותרים מקום ששטח פלוני מוגדר בסעיף 8 על ידי יעודו או הוראות כיוצא באלה, יהיו השימושים שלהם נועד השטח כאמור בהגדרה- ואלה בלבד- השימושים המותרים בו."

שימוש למגורים אינו כלול בשימושים המותרים כאמור, ועל כן השימוש למגורים בתחומי מתחם המרינה אינו חוקי.

מאחר ואין תוקף להוראה בהוראות התכניות המקומיות או התכנית המפורטת הסותרת את תמ"א 13, אין אלא לקבוע כי השימוש למגורים בתחומי המרינה אסור אף לפי התכנית המקומית, התכנית המקומית המעודכנת והתכנית המפורטת.

לפיכך פרושו של המונח "דירות נופש" שהתכניות עושות בו שימוש, חייב לעלות בקנה אחד עם תוכנה של ההגדרה שבסעיף 8 לתמ"א-13 ל-"אזור תיירות ונופש".

דהיינו, דירות נופש חייבות להיות אחד מאלה: מלונות בדרגות שונות או אכסניות או בתי הבראה או מיתקנים למחנאות או מיתקני נופש או מתקני שירותים אחרים הנחוצים או המועילים להפעלתם של אלה. לענין זה אין כל חשיבות לשאלה מה סברו גופים או בעלי ענין שונים במהלכו של ההליך התכנוני, באשר למשמעות המונח בתכניות השונות. בכלל זה אין החלטת המנהל בדבר פרסום המכרז להקמת המרינה יכולה לשנות מן המסקנה אליה הגעתי כאמור לעיל.

אכן, בדרך כלל יש בדיונים בועדות התכנון השונות בשלבי התכנון השונים (כפי שהם משתקפים בפרוטוקולים ובמסמכים הרשמיים של גופים אלה) כדי לסייע לבית המשפט בפרשנות תכניות. ואולם, בנסיבות שלפנינו אין בהליך התכנוני כדי לתמוך במסקנה שמבקשות חברות הבניה לאמץ.

אף במקום שבו החלטות גופי התכנון בשלבי התכנון השונים ניתנות לפרשנות בשני אופנים, ואיני סבור כי כך הדבר במקרה שלפנינו, אין מנוס מן המסקנה כי כל התכניות כולן אוסרות שימוש למגורים בתחומי המרינה. פרשנות אחרת יהיה בה כדי להביא לבטלות הוראות בתכניות בהיותן מנוגדות להוראות תמ"א 13. על הפרשן להמנע מפרוש המביא לבטלות כאמור.

אם על פי כללי הפרשנות המקובלים ניתן לפרש את דבר החקיקה בשני אופנים, יש להעדיף את הפרוש המקיים את דבר החקיקה על פני פרשנות המביאה לבטלות. חזקה כי גופי התכנון התכוונו לפעול במסגרת תכנית המתאר הארצית ולא לחרוג ממנה.

"דוגמא טיפוסית להפעלת הגישה בדבר 'הרמוניה תחיקתית' קיימת ביחסים שבין נורמות משפטיות בעלות דרגה נורמטיבית שונה. 'ההרמוניה התחיקתית' מדריכה אותנו לשאוף למצב דברים שבו לא תהיה סתירה בין נורמות עליונות לבין נורמות תחתונות. ההנחה הינה כי תכליתן של הנורמות התחתונות אינה נוגדת את תכליתן של הנורמות העליונות, ומכאן שהיקף הפריסה של נורמה תחתונה אינו סותר את היקף הפריסה של נורמה עליונה. תפישה של הרמוניה חקיקתית מובילה למסקנה כי יש לשאוף לפירוש שימנע סתירה בין חקיקת משנה לבין חקיקה ראשית. סתירה זו פוגעת בהרמוניה החקיקתית, ויש להמנע ממנה. על כן מבין שני פירושים אפשריים של חקיקת משנה יש לבחור באותו פירוש המיישב בין חקיקה ראשית לבין חקיקת משנה והמונע סתירה ביניהן. ההנחה צריכה להיות כי מחוקק המשנה העמיד לנגד עיניו תכלית שאינה סותרת את החקיקה הראשית" (א' [ברק פרשנות במשפט כרך שני](#) פרשנות החקיקה (1993-תשנ"ג) 335-338, ראה גם [ע"א 6291/95 בן יקר גת נ' הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מודיעין פ"ד נא\(2\)](#) (825).

חברות הבניה טרחו רבות בניתוח התיקון להחלטתה של ועדת העררים וההתנגדויות של הועדה המחוזית בכל הנוגע להחלפת סימן הפיסוק "נקודותיים" בסימן הפיסוק "נקודה פסיק" (כאמור בסעיף ב.ב.2.8: לעיל). מכך ביקשו חברות הבניה ללמוד כי המונח "דירות נופש" מופיע בצד המונח "מלונאות לסוגיה" ואינו פרוט של השימוש האחרון.

איני יכול לקבל טענה זו.

לצד המונח "דירות נופש" מופיע גם המונח "מלונות דירות" שהוא ללא כל ספק

סוג של מלון. לפיכך מסתברת יותר הפרשנות לפיה המונחים המופיעים בהמשך ל"מלונאות לסוגיה" ובהם "מלונות דירות, דירות נופש ובתי נופש" הם פרוט של "מלונאות לסוגיה" ולא רשימת שימושים נפרדים ושונים.

גם הדגש ששמו הועדה המחוזית וועדת המשנה שלה על העדר תשתיות מתאימות לשכונת

מגורים במתחם המרינה עולה יותר עם המסקנה כי הועדה המחוזית החזיקה בדעה

שהשימוש למטרת מגורים במתחם המרינה הינו שימוש אסור, מאשר עם המסקנה ההפוכה.

הדבר עולה מפורשות מהחלטתה של ועדת המשנה לעררים והתנגדויות של הועדה

המחוזית מיום 3 באפריל 1995 (כאמור בסעיף? א.8 לעיל) כי:

"אין בתכנית מתאר הר/2002 הוראה המחייבת חלוקת משנה לגבי סוגי המלונות שיהיו, הואיל וכל השטח לבניה מיועד למלונאות לסוגיה" (הדגשה שלי- א' ג').

ה. דירות נופש- סוג של מלונאות

חברות הבניה סבורות כי משמעות הדבר מתמצית בכך שמתחם המרינה נעדר תשתיות שיש בהן כדי לשוות למגורים בדירות הנופש אופי של מגורי קבע. תשתיות כגון בתי ספר, גני ילדים ומוסדות ציבור אחרים.

אין בידי לקבל את עמדתן של חברות הבניה.

החיים חזקים מכל תכנית. אם יהפכו דירות הנופש למשכן מגורי קבע, אין ספק כי ימצא לדיירים פתרון בדמות קרבתה של המרינה לשכונת המגורים הרצליה פיתוח ואף יתכן כי בבוא היום עוד תתעורר הדרישה להקים את התשתיות הנחוצות.

לפיכך, דעתי היא, כי מהותן של הדירות במתחם המרינה כדירות נופש אינה

מתמצית בהעדר תשתיות כאמור.

העותרת סבורה כי לעובדה זו יש שתי נפקויות מעשיות:

האחת, על הדירות לעמוד לרשות הציבור הרחב על דרך השכרה תקופה מוגדרת מדי

שנה בשנה. והאחרת, על הדירות לעמוד בקריטריונים הפיסיים והפונקציונליים שקבע

משרד התיירות לענין דירות נופש.

ב.פ. 524/96 (חי) אדם טבע ודין נ' הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

מחוז חיפה (דינים מחוזי, כרך כו(9) 48) דן השופט בין באיפיונו של מלון דירות בהקשרה של תמ"א 13.

"אין ספק שתמ"א 13 רצתה למנוע בניה בסמוך לחופי ישראל, לצרכים פרטיים בלבד, שכן יש בכך נטילת משאב לאומי והקנייתו לבעלי ממון גרידא. לפיכך, נקבע בסעיף 4 לתמ"א 13, כי בין יעודי הקרקע המותרים בתחום התכנית, מופיעים מתקני תיירות וכן "רחצה נופש וספורט". הרעיון מאחורי התכנית הוא שהשימוש חייב להיות לצרכי הציבור אם במישרין על ידי התרת רחצה ונופש ואם בעקיפין על ידי הפעלת מתקני תיירות. התכנית מכירה בכך שתיירים המתארחים במלון מעוניינים לשכון במקום ממנו נשקף נוף ובמיוחד נוף של מים, אם של ימים ואם של אגמים וכי בכל העולם קיימים בתי מלון בסמוך לחופים. אינני סבור אמנם שהכוונה היתה למנוע בעלות פרטית על דירות, כשם שלא היתה כוונה למנוע בעלות פרטית על המלון כולו ובלבד שתשמר התכלית של יעוד הדירות לתיירות ונופש. לפיכך, לכאורה צודקים העותרים, כי החוזים שערכה החברה עם הרוכשים אינם מבטיחים שהדירות העוברות לבעלות הרוכשים ישמשו לפחות באופן חלקי לתיירות. לצורך כך היתה מוטלת החובה על החברה לקבוע בחוזים עם כל אחד מהרוכשים את החובה להצטרף למאגר דירות ולהבטיח שלפחות במשך תקופה מסוימת בשנה תועמד כל דירה לשימוש המאגר ותשמש לאיכסון לתקופות קצרות כמקובל בבתי מלון.

ברצוני להדגיש, כי גם אם לדעת המומחים שהובאו על ידי החברה המושג "מלון דירות" כמושג כללי, סובל פרשנות של mixed use project,

דהיינו כבנין הכולל הן דירות המשמשות למגורי קבע ללא יעוד תיירותי והן דירות המיועדות ליעוד תיירותי, סבורני, שבהקשר לתמ"א 13 יש לתת למושג זה פרשנות מצומצמת יותר התואמת את תכליות תמ"א 13, דהיינו בהקשר זה: "מתקני תיירות" ולכן אני קובע שכל הדירות חייבות לשמש כחלק ממאגר דירות להשכרה מלונאית".

ערעור שהוגש לבית המשפט העליון על פסק דין זה ([ע"א 1054/98](#), [1069/98 ו-1978/98](#)), טרם הוכרע.

סבורני כי קביעה זו שקבע בית המשפט המחוזי בחיפה בכל הנוגע למלון דירות

בהקשרה של תמ"א 13 יפה גם לדירות הנופש.

כפי שקבעתי לעיל, התירו התכניות החלות על המרינה הקמת דירות הנופש במתחם

רק ככל שהן מהוות סוג של מלון. ככאלו על הדירות להוות מקום לאירוח תיירים

ונופשים מקרב הציבור הרחב לפחות פרק זמן כלשהו במהלך השנה.

על מנת להבטיח שהדבר אכן יעשה (ולא יהיה תלוי ברצונו של בעל כל דירה ודירה), יש לקבוע כי כל דירות הנופש חייבות לשמש כחלק ממאגר דירות להשכרה מלונאית. דבר זה חייב לבוא לידי ביטוי בחוזי הרכישה של הדירות. על חברות הבניה להקפיד כי חוזי המכירה של דירות הנופש יכללו הוראות מחייבות בדבר הקמת מאגר דירות להשכרה והעמדת דירות הנופש להשכרה מלונאית לפרק זמן מינימלי מדי שנה. על ההוראות לחייב אף את חליפיהם העתידיים של בעלי הדירות.

איני מוצא לנכון לקבוע מהו פרק הזמן המינימלי הראוי. ענין זה, כמו החובה לוודא כי חברות הבניה ממלאות אחר הוראה זו בכל התקשרות עם רוכשי יחידות נופש ממועד מתן פסק דין זה, מוטל על כתפי הועדה המקומית לפי סמכותה על פי [סעיף 27 לחוק התכנון והבניה](#) התשכ"ה-1965, ועל הועדה המקומית לעשות כן בהקדם.

עם זאת, בכל הנוגע למי שכבר רכשו דירות נופש במתחם המרינה טרם פרסומו של פסק דין זה, אני סבור כי על הועדה המקומית לנהוג בגמישות מירבית. זאת, על מנת לצמצם למינימום את הפגיעה הכרוכה בהתערבות בתנאים חוזיים שכבר נקשרו בין הרוכשים לבין חברות הבניה וכן את הפגיעה בהסתמכותם המשוערת של אותם רוכשים. גמישות זו תבטא במשך התקופה בה יחויבו רוכשים אלו להשכיר את דירותיהם מדי שנה בשנה וכן בהפעלתו של כל תנאי אחר שהועדה המקומית תמצא לנכון לקבוע על מנת ליישם פסק דין זה. לפיכך יצאו רוכשים אלה נשכרים במידה מסוימת מן העיכוב בהגשת העתירה.

הגבלות על גודל הדירות

כאמור, אין העותרת סבורה כי די בחובת ההצטרפות למאגר דירות להשכרה על מנת לעמוד בדרישות תמ"א 13. לדידה על דירות הנופש לעמוד במאפיינים הפיסיים שנקבעו בהנחיות משרד התיירות 1993 ולחילופין בהנחיות משרד התיירות 1998. המאפיין המרכזי העולה מהנחיות אלו, והוא המטריד את חברות הבניה ביותר, הוא המגבלה על גודלה המקסימלי של דירת נופש.

מגבלה זו מבקשת העותרת לכפות על חברות הבניה על ידי כך שיוצהר כי היתרי הבניה שהוצאו על ידי הועדה המקומית ללא תאום עם משרד התיירות הינם חסרי תוקף, ככל שאינן עולים בקנה אחד עם דרישות אלו.

אכן, משתוקנה התכנית המפורטת לפי החלטת הועדה המחוזית מיום 3 באפריל 1995 כך שנקבע כי כל היתר בניה שיוצא לסוג של מלונאות יותאם לדרישות משרד התיירות היה על הועדה המקומית לפנות אל משרד התיירות טרם הוצאו היתרי הבניה לדירות הנופש. פניה שכזו, לו היתה מתבצעת כדין, היתה, כנראה, מכפיפה את הקמתן של דירות הנופש למגבלות הגודל והצורה שנקבעו על ידי משרד התיירות בהנחיותיו. משניתנו לחברות הבניה היתרי בניה מבלי שנעשתה הפניה האמורה, כלומר בהתעלם מהוראת התכנית המפורטת, הרי שהועדה המקומית חרגה מסמכותה (ראה [ע"פ 284/74 שותפות אחים אריאל נ' מדינת ישראל, פ"ד כט \(1\) 390](#)).

עם זאת אני סבור כי העותרת איחרה את המועד בענין זה.

העתירה הוגשה ביום 14 בדצמבר 1998. שבעת (7) היתרי הבניה שהובאו בפני בית המשפט נושאים את התאריכים: 31/8/97, 24/12/97, 22/2/98, 2/4/98, 24/9/98, 29/10/98 ו-27/10/98 (נספח א'-ג' 26 לסיוכומי המשיבות 4, 6, 7 ו-13; נספח ב' לתגובת המשיבות 15 ו-14; נספח א' לתגובת המשיבות 12 ו-8). כן מצויים מגרשים במתחם המרינה לגביהם עדיין לא ניתן היתר בניה (סעיף 23 לתגובת הועדה המקומית לסיוכומי המשיבות 6, 7, 4 ו-13).

אכן סברתי, ועודני סבור, כי אין בטענת השיהוי שבפי חברות הבניה כדי למנוע את הדיון בעתירה לגופו של ענין. כבר ציינתי מספר פעמים בעבר כי אל לבית המשפט לעניינים מנהליים להחמיר עם עותרים בכל הנוגע לטענת הסף של שיהוי, כשאף בג"ץ אינו נוהג עוד להערים מכשולים רבים לפני הבאים בשעריו והוא עושה שימוש זהיר בטענת סף זו (ראה למשל, [בג"צ 2285/93 בשג"צ 5138/93 נחום נ' ראש עיריית פתח תקוה פ"ד מח \(5\) 630](#), בעמ' 640).

אמנם מחוקק המשנה תחם בתקנה 3 לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בעתירות לבית משפט לעניינים מנהליים) התשנ"ו-1996 (להלן - "התקנות") את המועד להגשת העתירה,

ואולם יש להפעיל תקנה זו תוך התייחסות לשיקולים שהתוו בפסיקת בג"ץ

([בג"צ 170/87 אסולין נ' ראש עיריית קרית גת פ"ד מב \(1\) 678](#), בעמ' 694,

וכן ראו א' גורן ומ' ד' [בירנהק "בית המשפט לעניינים מנהליים"](#) משפט וממשל ד

(תשנ"ז) 243, בעמ' 267). התקנה אינה מחסום שלא ניתן לעוברו אלא אמת מידה

לבחינת שאלת השיהוי האובייקטיבי. לענין בחינת השיהוי האובייקטיבי, שוקל בית המשפט זה לעומת זה את אינטרס העותר בביטול האקט המנהלי, אינטרס המשיב בקיומה והאינטרס הציבורי. כן מביא בית המשפט בחשבון את מידת הסתמכותם של המשיב ושל צדדים שלישיים על האקט המנהלי. ככל שנמשך פרק הזמן ניתן להניח כי גוברת הסתמכותם וגובר המשקל שיש ליחס להסתמכותם זאת. חיזוק לגישה זו ניתן למצוא בתקנה 19(ב) לתקנות לפיה רשאי בית המשפט להאריך כל מועד בתקנות וכן בתקנה 19(ה) לפיה רשאי בית המשפט לנהוג לפי [תקנות סדר הדין האזרחי](#), התשמ"ד-1984, בשינויים המחויבים בנסיבות הענין.

בענינו ניתן ההיתר הראשון כבר ביום 31 באוגוסט 1997. העתירה הוגשה כחמישה אשר חודשים ומחצה (!) לאחר מכן, ביום 14 בדצמבר 1998. רוב חברות הבניה כבר נמצאות בעיצומה של הבניה, וחלקן אף נמצאות בסיומה. לפיכך נוטה הכף בענין זה לטובתן של חברות הבניה ומי שכבר רכשו דירות נופש במתחם המרינה. אמנם ישנם היתרים שניתנו אך מספר ימים מועט מחוץ למסגרת הזמן שתחמה תקנה 3 לתקנות, ולו רק באלה דובר, הייתי קובע כי דין ההיתרים להתבטל ככל שאינם עולים עם דרישות משרד התיירות. ואולם, אני סבור, כי לא ניתן לנהוג בענין זה מעשה איפה ואיפה בין חברות הבניה השונות.

אני סבור, אפוא, כי העותרת החמיצה את המועד לתקוף את היתרי הבניה שכבר

ניתנו ולפיכך לא ניתן להכפיף בדיעבד את דירות הנופש, שלגביהן ניתנו כבר היתרי

בניה, לדרישות משרד התיירות (1993 או 1998) מבחינת גודלן. עם זאת, היתרים

שטרם ניתנו, יוגבלו להנחיות משרד התיירות 1998.

איני סבור כי יש בכך כדי לסכל את יעודן של דירות הנופש אלו במסגרת תמ"א 13 כסוג של אכסון מלונאי.

בתי מלון כוללים חדרים ומערכות חדרים משולבות בגדלים שונים, וגם מלון דירות כולל דירות בשטחים משתנים. גם הועדה המקומית ציינה בסיכומיה כי ניתן להתגורר מגורי קבע גם בדירות נופש קטנות.

אמנם אין להכחיש כי קשה יותר להתגורר מגורי קבע בדירה קטנה שלה מאפיינים מגבילים נוספים כגון אלו הקבועים בהנחיות משרד התיירות 1993 (כמו למשל גודל המטבח ואופן אבזורו). כן נכון הדבר כי המגבלה על גודלן של דירות הנופש יש בה כדי לקרב את הציבור הרחב לאפשרות להתאכסן אכסון מלונאי בדירה כאמור; אם יהיו כל דירות הנופש במתחם דירות פאר ענקיות, אין ספק כי מחיר השכרתן לא יהיה בהישג ידו של הציבור הרחב, שיצא נפסד.

עם זאת, בנסיבות שנוצרו בענייננו, אני סבור כי אין מנוס מן התוצאה האמורה לעיל.

לפיכך אין מקום להתערבות בית המשפט בענין זה.

לא למותר לציין כי אין בדברים האמורים לעיל כדי להתיר צירופן של מספר דירות נופש יחד באופן המביא לסטייה מהחלוקה המאושרת על פי היתרי הבניה הקיימים!

ו. זכות קנין

אין באמור לעיל כדי לפגוע שלא כדין בזכויותיהן של מי מחברות הבניה או רוכשי דירות הנופש. אין צורך להכביר מילים בדבר מעמדה של זכות הקנין כזכות יסוד. עם זאת, קנין של חברות הבניה מעולם לא כלל זכויות שאין הדין מאפשר להקנותן. זכות הקנין של חברות הבניה במתחם המרינה מוגדרת ומותחמת על ידי התכניות החלות על המתחם. כפי שהובהר לעיל, אוסרות תמ"א 13 וכל התכניות הכפופות לה מגורים בתחומי המרינה. לפיכך כל זכות שרכשו חברות הבניה במתחם המרינה לא כללה מעולם את הזכות למגורים כאמור, ואין לומר כי זכות זו נגרעת מהן כעת שלא כדין.

יתרה מכך, קבעתי לעיל כי מי שכבר רכשו דירות נופש במתחם המרינה יזכו להתחשבות וגמישות מירבית בכל הנוגע לחובה להשכיר את הדירה שרכשו פרק זמן כלשהו מדי שנה.

מכל האמור לעיל עולה כי דין העתירה להתקבל בחלקה כך שיוצהר כי השימוש למגורים בדירות הנופש שבמתחם המרינה הוא שימוש שאינו חוקי. לפיכך, על בעלי דירות הנופש לצרפן, כענין שבחובה, למאגר דירות להשכרה על מנת שתעמודנה לרשות ציבור התיירים המזדמן והציבור הרחב לצרכי אכסון מלונאי פרק זמן מינימלי מדי שנה. על חוזי הרכישה הנקשרים בין חברות הבניה ולבין הרוכשים מעתה ואילך לשקף חובה זו.

על הועדה המקומית להוציא בהקדם הנחיות בנוגע לפרק הזמן המינימלי שעל בעלי הדירות להעמידן להשכרה, כשהיא מבחינה, לענין משך התקופה האמורה, בין דירות שנרכשו לפני פסק דין זה לבין דירות שנרכשו לאחריו.

העתירה נדחית בחלקה האחר.

אין צו להוצאות בנסיבות המקרה.

אורי גורן 54678313-2038/98

א. גורן שופט נשיא (בפועל)

ניתן היום 9/12/99, בנוכחות הצדדים.

נוסח זה כפוף לשינויי עריכה וניסוח

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

[הודעה למנויים על עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו - הקש כאן](#)