



## בית משפט השלום בחדרה

ת"א 18-06-25260 ו 160 אחרים ואח' נ' קידום פרויקטים שיקומיים ב.ה. בע"מ ואח'

תיק חיצוני: מספר תיק חיצוני

בפני כבוד השופטת רקפת סגל מוהר

מבקשים 1. עדי גולדברג ו 160 אחרים

נגד

משיבות 1. קידום פרויקטים שיקומיים ב.ה. בע"מ

2. איטה דהן

### החלטה

1 החלטה זו ניתנת מחדש, בהתאם להנחיית בית המשפט המחוזי בחיפה (כב' השופטת ב' טאובר)  
2 בפסק הדין שניתן ביום 12.8.18 בבקשת רשות הערעור שהוגשה מטעם משיבה 1 על החלטתי מיום  
3 24.6.18 בבקשת המבקשים למתן צו מניעה זמני.  
4

### רקע

#### הצדדים לבקשה

- 5
- 6
- 7
- 8
- 9 1. המבקשים הם קבוצה של חלק מתושבי שכונת "גבעת עדן" השוכנת בקצה הצפון מערבי של
- 10 זכרון יעקב, שכונת מגורים המתאפיינת בבתים פרטיים צמודי קרקע ויש בה כ- 400 בתי אב.
- 11
- 12 2. משיבה 1 היא חברה פרטית העוסקת בניהול, הקמה ותפעול של פרויקטים בתחומי השיקום,
- 13 הרפואה, ההדרכה, החינוך והאבחון התעסוקתי ובתוך כך מפעילה מסגרות דיור לרמות
- 14 תפקוד שונות בכל רחבי הארץ, הוסטלים, דיור מוגן וקהילות תומכות שירותי שיקום.
- 15 מנכ"ל משיבה 1 הוא מר ערן כהן (להלן: "מנכ"ל משיבה 1").



## בית משפט השלום בחדרה

ת"א 18-06-25260 ו 160 אחרים ואח' נ' קידום פרויקטים שיקומיים ב.ה. בע"מ ואח'

תיק חיצוני: מספר תיק חיצוני

- 1
- 2 3. ביום 13.3.18 או בסמוך לכך, הודיע משרד העבודה והרווחה למשיבה 1 על זכייתה במכרז
- 3 ל"הפעלת מסגרות ארציות טיפוליות – שיקומיות מוגנות לדרי רחוב ונפגעי התמכרויות –
- 4 מכרז משלים למכרז מס' 235/2017 "להלן: "המכרז", שתכליתו איתור גופים ציבוריים או
- 5 פרטיים לצורך הפעלת מסגרות ארציות טיפוליות – שיקומיות מוגנות עבור דרי רחוב ונפגעי
- 6 התמכרויות.
- 7
- 8 4. משיבה 2 היא בעלת מלוא זכויות החכירה במקרקעין בהם בנוי הבית מושא הבקשה ומי
- 9 שביום 1.5.18 התקשרה עם מנכ"ל משיבה 1 כ"שוכר" ועם משיבה 1 כ"נציג השוכר או הערב,
- 10 "הפועל בהיתר כנציגם של חוסים ו/או דיירים", בהסכם להשכרת הבית לצרכי מגורים של
- 11 דיירים המופנים לשם כך ע"י משרד הבריאות ו/או משרד העבודה ו/או משרד הבטחון (להלן:
- 12 "הסכם השכירות").
- 13
- 14

### הבקשה לצו המניעה הזמני

- 15
- 16
- 17 5. ביום 11.6.18 פנו המבקשים לבית משפט זה בבקשה למתן צו מניעה במעמד צד אחד.
- 18 בהחלטתי מאותו היום נעתרתי לבקשת המבקשים באופן חלקי ואסרתי על המשיבות לפתוח
- 19 ולהפעיל את ההוסטל בבית, לבצע בו כל פעולת בניה או הריסה, התאמה, אכלוס, או כל פעולה
- 20 אחרת המשנה את מצבו לצורך הכשרתו לטובת הפעלת המסגרת השיקומית הנדונה (להלן:
- 21 "ההחלטה ליתן צו מניעה זמני במעמד צד אחד").
- 22
- 23 6. באותה החלטה ציינתי כי הטעם העיקרי העומד בבסיסה נעוץ בטענות המשיבים בדבר חריגות
- 24 הבניה הקיימות במקרקעין הנדונים והפרת המשיבות או מי מהן את הוראות סעיף 63א (א)
- 25 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (להלן: "סעיף 63א' לחוק התכנון והבניה") ומשכך
- 26 הוריתי למבקשים להניח בפני אסמכתא מתאימה מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה –
- 27 שומרון (להלן: "הועדה המקומית") לתמיכת טענות אלה.
- 28
- 29 7. מאז ניתנה ההחלטה במעמד צד אחד כאמור ונקבע מועד לדיון בה במעמד שני הצדדים, פנו
- 30 הללו לבית המשפט בבקשות בהולות שונות למן בקשות המשיבה 1 לעיון מחדש בהחלטה
- 31 בדבר היקף הצו והפטור מהפקדת ערובה, ועד לבקשת המבקשים כי אורה לוועדה המקומית
- 32 להניח בפני את דו"ח הפיקוח שנערך מטעמה אודות היקף חריגות הבניה במקרקעין הנדונים,



## בית משפט השלום בחדרה

ת"א 18-06-25260 ו 160 אחרים ואח' נ' קידום פרויקטים שיקומיים ב.ה. בע"מ ואח'

תיק חיצוני: מספר תיק חיצוני

- 1 לאחר שזו הסתפקה במשלוח מכתב מטעם יועציה המשפטיים, בו צוין כי "בהמשך לדו"ח  
2 הפיקוח שנתקבל במחלקת הפיקוח בוועדה, אשר מצביע על חשד לביצוע עבירות בתחום  
3 התכנון והבניה, הורה התובע על המשך הליכי חקירה וכן יוחלט על המשך הליכי האכיפה  
4 והכל בהתאם להוראות החוק והנחיות המחלקה לאכיפת דיני המקרקעין". למכתב זה  
5 צורפה בקשת המפקח מטעם הוועדה להוצאת צו כניסה למקרקעין לשם חקירת חשד  
6 לתוספות בניה בסטיה מהיתר וכן פיצול המבנה למספר יחידות דיור, וצו הכניסה מיום 6.6.18  
7 שניתן בעקבותיה.
- 8
- 9 8. ביום 20.6.18 הגישה משיבה 1 את תשובתה לבקשה ואילו תשובת משיבה 2 הוגשה לתיק בית  
10 המשפט והונחה בפני זמן קצר לפני תחילת הדיון, ביום ה' - 21.6.18.
- 11
- 12 9. בתאריך 18.6.18 הגישו המבקשים את תביעתם העיקרית כנגד המשיבות – תביעה למתן צו  
13 מניעה קבוע שתכנון זהה לתוכן הצו הזמני מושא הבקשה שהונחה בפני.
- 14
- 15 10. בעוד שמשיבה 1 בקשה כי אדחה את הבקשה על כל חלקיה ואבטל את הצו הארעי שניתן,  
16 הודיעה משיבה 2 כי היא מקבלת על עצמה את הותרת צו המניעה הזמני על כנו.
- 17
- 18
- 19 החלטתי מיום 24.6.18 ליתן צו מניעה זמני כמבוקש
- 20
- 21 11. לאחר ששמעתי את טענות הצדדים כולן ונדרשתי לעדויות שנשמעו ולראיות שהוגשו,  
22 החלטתי לקבל את בקשת המבקשים ולהותיר את הצו הארעי על כנו.
- 23 במסגרת אותה החלטה התייחסתי תחילה למסגרת הנורמטיבית הנוגעת לבקשה למתן צו  
24 מניעה זמני בכלל, דהיינו תקנה 362(א) לתקנות סדר הדין האזרחי התשמ"ד-1984 המחייבת  
25 את בית המשפט לבחון את סיכויי התובענה בהתאם לרף מינימלי שעל פיו התובענה אינה  
26 מחוסרת יסוד ושקיימת שאלה רצינית שיש לדון בה, וגם לשקול את מאזן הנוחות, כלומר  
27 להשוות בין נזקו של המבקש אם לא יינתן הצו לבין נזקו של המשיב אם יינתן. בהמשך דנתי  
28 במטרות סעיף הפטור מקבלת אישור לשימוש חורג הקבוע בסעיף 63א' לחוק התכנון והבניה  
29 וסקרתי הליכים קודמים שהתקיימו בבתי משפט אחרים בקשר למשמעויותיו ואופן יישומו,  
30 התייחסתי אל ההסבר שניתן למבקשים על ידי סגנית מנהל השירות לטיפול בהתמכרויות  
31 במשרד העבודה והרווחה אודות מאפייני האוכלוסיה העתידה להתגורר בהוסטל, הצגתי את  
32 המחלוקת הקיימת בין הצדדים להליך זה בשאלה האם סוג האוכלוסיה העתידה להשתכן



## בית משפט השלום בחדרה

ת"א 18-06-25260 ו 160 אחרים ואח' נ' קידום פרויקטים שיקומיים ב.ה. בע"מ ואח'

תיק חיצוני: מספר תיק חיצוני

- 1 בהוסטל עונה על ההגדרות שבסעיף 63א' הנ"ל אם לאו, והבהרתי כי לטעמי מדובר בשאלה  
 2 כבדת משקל המצריכה בירור יסודי נוסף שצריך להיעשות במסגרת ההליך העיקרי. בנוסף  
 3 לכל אלה התייחסתי אל עמדת משיבה 2 אשר טענה באותו שלב באמצעות עורך דינה (בשל  
 4 שהותה בחו"ל באותה עת) כי היא לא היתה מודעת מראש למטרה האמיתית שלשמה  
 5 הושכר ביתה למנכ"ל משיבה 1 באמצעותה, וצינתי כי הונחה בפני אינדיקציה ברורה  
 6 לקיומו של חשד בדבר חריגות בניה חדשות במבנה המיועד לשמש כהוסטל.  
 7
- 8 עוד הוריתי כי הצו יעמוד בתקפו עד לתום בירור התביעה העיקרית אלא אם תתגלנה נסיבות .12  
 9 חדשות אשר תצדקנה את העיון מחדש בו, ויהא כפוף להפקדת ערבות במזומן או בדרך של  
 10 הפקדת ערבות בנקאית מטעם המבקשים בסך של 200,000 ₪ להבטחת נזקי משיבה 1  
 11 כתוצאה ממתן הצו אם התובענה תידחה או שהצו יפקע מכל סיבה אחרת. עוד הבהרתי כי  
 12 הצו יחול גם על משיבה 2, בהסכמתה.  
 13
- 14 בסיום ההחלטה הדגשתי כי זו ניתנה על ידי בלב כבד ובתחושות מעורבות עד מאוד, שכן .13  
 15 המטרה שלשמה תוקן חוק התכנון והבניה בשעתו חשובה בעיני לאין ערוך ושיקום נפגעי  
 16 התמכרויות ואף עבריינים של ממש הינו שיקול המהווה נר לרגלי בשבתי כשופטת בתיקים  
 17 פליליים הנדרשת לעניינם של אלה מדי יום כמעט. יחד עם זה הבהרתי כי לטעמי מקום בו  
 18 קיים חשש מפני האפשרות שהדברים נעשים בדרך הכרוכה בהפרת החוק או כללי הגילוי  
 19 הנאות, אזי יש לברר וליישב את אלה קודם לכל.  
 20
- 21 פסק הדין בערעור  
 22
- 23 .14 בפסק הדין שניתן בעקבות ערעורה של משיבה 1 על החלטתי דלעיל, קבע בית המשפט  
 24 המחוזי, כי:  
 25 • בטרם ניתנה ההחלטה, מן הראוי היה לקבל את עמדת היועץ המשפט לממשלה בשאלת  
 26 תחולת הפטור הקבוע בסעיף 63א' לחוק התכנון והבניה על סוג האוכלוסיה העתידה  
 27 להשתכן בבית.  
 28 • היה מקום ליתן משקל להימנעות משיבה 2 מלהביא ראיות להוכחת טענתה בדבר  
 29 הטעייתה על ידי משיבה 1 ואי מודעותה לסוג האוכלוסיה שתשוכן בבית.  
 30  
 31





## בית משפט השלום בחדרה

ת"א 18-06-25260 ו 160 אחרים ואח' נ' קידום פרויקטים שיקומיים ב.ה. בע"מ ואח'

תיק חיצוני: מספר תיק חיצוני

- 1
- 2 • מנימוקי ההחלטה עלה כי חרף קבלת דו"ח הפיקוח מטעם הועדה המקומית כראיה לעצם
- 3 קיומו לכאורה ולא לתכנו (בשל הדרך שבה הוא הושג), אזי תכנו אומץ בסופו של דבר
- 4 כלשונו והקביעה בדבר קיומה של אינדיקציה לקיום חשד לחריגות בניה חדשות
- 5 התבססה עליו.
- 6 • לנוכח דו"ח הועדה המרחבית לתכנון ובניה שהוגש לבית המשפט ביום 11.7.18 ע"י היועץ
- 7 המשפטי שלה עוה"ד שגיא סיוון (לאחר שהחלטתי כבר ניתנה) בו חיווה הלה את דעתו
- 8 לפיה פעולת ההוסטל המתוכנן תואמת את הוראת סעיף 63א ועבירות הבניה הקיימות
- 9 בבית התיישנו כבר מזמן, סבר בית המשפט המחוזי כי סוגיית חריגות הבניה דורשת ליבון
- 10 נוסף.
- 11 • ההחלטה לא כללה דיון בסוגיית מאזן הנוחות אשר לא בהכרח היה נוטה לטובת
- 12 המבקשים.
- 13
- 14 15. בסופו של דבר קבע בית המשפט המחוזי כי "לצורך בירור המחלוקת הנדרשת בשלב הסעד
- 15 הזמני, יש לקבל את עמדת היועץ המשפטי לממשלה אשר יביא בפני בית המשפט קמא הן
- 16 את עמדתו כיועץ המשפטי לממשלה והן את עמדת משרד העבודה והרווחה".
- 17
- 18 משכך בוטלה החלטתי מושא הערעור והתיק הוחזר אלי "לצורך השלמה ובירור כל הנדרש"
- 19 ולשם מתן החלטה חדשה לאחר שקילת עמדת היועץ המשפטי לממשלה ותגובות הצדדים
- 20 בנוגע אליה.
- 21
- 22 אשר לצו הארעי שניתן, הורה בית המשפט המחוזי כי הוא "יצמצם באופן שיחול על אכלוס
- 23 הבית וביצוע עבודות בניה שלא על פי היתר כדין... דהיינו – "נאסר על משיבה 1 לאכלוס,
- 24 לפתוח ולהפעיל את ההוסטל בבית ו/או לבצע בו פעולות בניה או הריסה המנוגדות להיתרי
- 25 הבניה הקיימים".
- 26
- 27
- 28
- 29
- 30
- 31
- 32



## בית משפט השלום בחדרה

ת"א 18-06-25260 ו 160 אחרים ואח' נ' קידום פרויקטים שיקומיים ב.ה. בע"מ ואח'

תיק חיצוני: מספר תיק חיצוני

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32

### עמדת היועץ המשפטי לממשלה

16. בהודעת היועץ המשפטי לממשלה שהוגשה לבית משפט זה ביום 23.8.18 באמצעות פרקליטות מחוז חיפה – אזרחי, נטען וצוין כי:

א. מאחר שמשרד הרווחה אישר את המבנה נושא ההליך ככזה המאפשר את שיכון האוכלוסיה הנדונה בו, בהתאם לעמדתו המקצועית, אזי בראיית היועץ המשפט לממשלה אין כל קושי לאפשר את האכלוס כמתוכנן. זאת על רקע הנתונים ועמדת משרד הרווחה שיפורטו להלן:

- 16 הנשים והגברים בגילאי 44-64 שנים, העתידים להתגורר בבית, היו מכורים בעבר לחומרים פסיכואקטיביים אסורים, עברו תהליך גמילה מתמשך וכיום הם נקיים מסמים אסורים ומקבלים ממשרד הבריאות טיפול תרופתי תומך (תחליפי סם שונים), רובם סובלים ממחלות גופניות כרוניות המצריכות מעקב ולמחציתם יש היסטוריה של דרות רחוב.
- לפי עמדת משרד הרווחה, כל הגברים והנשים הנ"ל נכללים בגדר המונח "חוסים" שבסעיף 63' לחוק, הן משום היותם "משתמשים בסמים" בעבר ו"מכורים נקים" בהווה והן משום היותם "בעלי מום גופני" שכן התמכרות לסמים ולחומרים פסיכו אקטיביים היא מחלה כרונית הדורשת טיפול קבוע ומתמשך גם באלה שהם "מכורים נקיים".

ב. מבלי לפגוע בעמדה דלעיל, נכון להיום מתנהלים מגעים להסב את המעון למגורים של אנשים עם מוגבלויות (הדגשה שלי – ר.ס.מ).

### תגובת המבקשים

17. את תגובתם להודעת היועץ המשפטי לממשלה, מיום 13.9.18, בחרו המבקשים לפתוח בהתייחסות לידיעה מיום 2.8.18 אודות רצח כפול שבוצע במוסד לנגמלים מסמים וחסרי בית בנתניה, ככל הנראה על ידי אחד מהחוסים בו, כאל "ארוע שובר שוויון" הממחיש – כך לשיטתם – את הפגיעה האנושה הצפויה בשגרת חייהם ובשלומם ושלוש ילדיהם, אם יבוטל צו המניעה שניתן.





## בית משפט השלום בחדרה

ת"א 18-06-25260 ו 160 אחרים ואח' נ' קידום פרויקטים שיקומיים ב.ה. בע"מ ואח'

תיק חיצוני: מספר תיק חיצוני

- 1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33
18. לגופו של עניין חזרו המבקשים על טיעוניהם בדבר אי תחולת הפטור הקבוע בסעיף 63א' לחוק התכנון והבניה על נסיבותיו של מקרה זה, הפנו אל התצהיר שהוגש בינתיים מטעם משיבה 2 העומדת על טענתה כי המטרה האמיתית של משיבה 1 לשימוש בבית שהושכר לה על ידה הוסתרה ממנה, וטענו כי:
- יש לדחות את טענת משרד הרווחה המשמשת בסיס לעמדת היועץ המשפטי לממשלה, ולפיה "גם מי שאינו משתמש בסמים הוא בעצם כן משתמש בסמים...", שכן מדובר בפרשנות הלוקה ב"כשל לוגי" והיא מעוגנת ב"תפיסה הטיפולית המקובלת" ולא בהוראות החוק, כך שיש לראות בה נסיון להרחיב את הפטור גם על מי שאינו משתמש בסמים.
  - העובדה שמשרד הבריאות אינו שותף לפרויקט הקמת ההוסטל מחייבת את הותרת צו המניעה על כנו, שכן משמעות הדבר היא כי מדובר במקרה שלא התבקש ולא ניתן לגביו אישור של שר הבריאות כמתחייב מהוראות חוק הפיקוח על מוסדות לטיפול במשתמשים בסמים.
  - התייחסות היועץ המשפטי לממשלה אל הדיירים שאותם מבקשת משיבה 1 לשכן בהוסטל כאל מי שהם "בעלי מום גופני", מרוקנת מתוכן את הפניית סעיף 63א' להגדרת המונח "מעון" בחוק הפיקוח על מוסדות למשתמשים בסמים, שכן הגדרה זו כוללת מקום המשמש כמקום מגורים לילדים, זקנים, בעלי מום גופני או ללוקים בשכלם... אן מוסד כהגדרתו בחוק הנ"ל – תוספת שלא היה צורך בהוספתה לו היה המחוקק רואה בכל מי שהיה מכור לסמים בעבר כ"בעל מום גופני".
  - התמכרות לסמים או לחומרים פסיכואקטיביים אינה מנויה על המחלות הכרוניות הנכללות ברשימה המופיעה באתר משרד הבריאות ולכן טועה היועץ המשפטי לממשלה בהתייחסותו אליה כאל מחלה כרונית.
  - מי שחולה במחלה כרונית אינו נחשב כ"בעל מום גופני" – ר' חוות דעתו של הפסיכיאטר ד"ר א. נפתלי, המצורפת לתגובה.



## בית משפט השלום בחדרה

ת"א 18-06-25260 ו 160 אחרים ואח' נ' קידום פרויקטים שיקומיים ב.ה. בע"מ ואח'

תיק חיצוני: מספר תיק חיצוני

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32

### תגובת משיבה 1

19. משיבה 1 טוענת כי העובדה שהיועץ המשפטי לממשלה ומשרד הרווחה סבורים כי המקרה מושא הליך זה נכנס בגדרו של החריג הקבוע בסעיף 63א' לחוק התכנון והבניה, די בה כדי לחייב את בית המשפט לדחות את טענות המבקשים בעניין זה ולבטל את צו המניעה הזמני שניתן.

20. בתגובתה להודעת היועץ המשפטי לממשלה חזרה משיבה 1 על הנימוקים העומדים בבסיס עמדתו וטענתה העיקרית היא כי יש לראות במי שמצוי בתהליך של גמילה ושיקום, "משתמש בסמים" ו"בעל מום גופני".

21. בכל הנוגע לחריגות הבניה שלקיומן טוענים המבקשים, הפנתה משיבה 1 אל עמדת התובע מטעם הועדה המרחבית לתכנון ובניה, המאשר כי החריגות במבנה הנדון התיישנו זה מכבר ומבהיר כי עבירות אלה אינן מצויות בעדיפות לטיפול אכיפתי על פי מדיניות האכיפה של הועדה. זאת ועוד - צו ההפסקה המינהלי שהוצא על ידי הועדה ביום 1.8.18 (אמצעי האכיפה היחיד בו החליטה הועדה לנקוט במקרה זה) מתייחס למחסן חיצוני שלא נבנה על ידי משיבה 1, אלא זמן רב לפני כניסתה אל המבנה.

22. אשר לעמדת משיבה 2 – היא בעלת הבית המסכימה להותרת צו המניעה על כנו וטוענת כי הוטעתה על ידי משיבה 1 בכך שלא הועמדה על פרטי סוג האוכלוסיה העתידה להשתכן בבית - טוענת משיבה 1 כי משזו נמנעה מלתמוך את טענותיה בראיות כלשהן, אזי אין ליתן לעמדתה משקל כלשהו בהחלטה הנוגעת לצו המניעה.

23. במצב הדברים המתואר לעיל טוענת משיבה 1 כי מדובר במקרה שמאזן הנוחות בו נוטה לטובתה וכי אין בו בסיס לקביעה בדבר התקיימות עוולת המטרד.





## בית משפט השלום בחדרה

ת"א 18-06-25260 ו 160 אחרים ואח' נ' קידום פרויקטים שיקומיים ב.ה. בע"מ ואח'

תיק חיצוני: מספר תיק חיצוני

### תגובת משיבה 2

- 1  
2  
3  
4 משיבה 2, בעלת הבית אשר הסכימה למתן צו המניעה הזמני ומחזיקה בעמדה זו גם כעת,  
5 הפנתה בתגובתה אל התצהיר שצורף לבקשתה למתן צו מניעה זמני דומה במסגרת תביעתה  
6 לביטול הסכם השכירות שנחתם בינה לבין משיבה 1 ולהשבת החזקה בנכס זה לידיה.  
7  
8 בתצהיר שהעתק ממנו צורף לתגובה, טענה משיבה 2 כי היא הוטעתה על ידי משיבה 1  
9 והמנכ"ל שלה מר ערן כהן, לחשוב שהבית יאוכלס על ידי דיירים אשר יופנו אליו על ידי משרד  
10 הבריאות ו/או משרד הרווחה ו/או משרד הבטחון, וכי לא נאמר לה, אף לא ברמז, שלמעשה  
11 מדובר ב"דרי רחוב ו/או במכורים לסמים קשים המקבלים תחליפי סם ושאינם ברי גמילה  
12 ושיקום עצמאי בקהילה והם בעלי מורכבות פסיכוסוציאלית קשה" – עובדה שהתבררה לה  
13 רק בדיעבד. בתוך כך דחתה משיבה 2 מכל וכל את טענת משיבה 1 והמנכ"ל מר כהן בדבר  
14 מודעותה לנתונים אלה מכח יידוע בנה וחתימתו על הנספח להסכם השכירות – עובדה  
15 שלטענתה לא היתה ידועה לה גם מכך והיא ממילא נעדרת כל תוקף משפטי שכן מדובר בבית  
16 הרשום על שמה ובעלותה ואשר לבנה אין כל זכות קניינית בו.  
17  
18 בהקשר של תביעת משיבה 2 לביטול ההסכם ובקשתה למתן צו מניעה זמני דומה לזה שניתן  
19 על ידי בשעתו בתיק זה, חשוב לציין כי בהחלטתו מיום 4.7.18 קבע בית משפט השלום בתל  
20 אביב (כב' השופט א' צימרמן) כי משניתן הצו כאמור על ידי, אזי החשש מפני קידום הכשרת  
21 ההוסטל או אכלוסו נותר תיאורטי ולכן אין צורך לדון בו במסגרת בקשה שהיא למעשה  
22 מקבילה (ר' ההחלטה שצורפה לתגובת משיבה 2).  
23  
24 לגופו של עניין מעלה משיבה 2 טענות דומות לאלה של המבקשים בנוגע לאי תחולת סעיף  
25 63א' לחוק התכנון והבניה על נסיבותיו של מקרה זה, והיא מוסיפה וטוענת כי עמדת היועץ  
26 המשפטי לממשלה נעדרת התייחסות כלשהי הן לעובדה שחלק מן הדיירים שאותם מבקשת  
27 משיבה 1 לשכן בבית לא היו מכורים לסמים מעולם וכי למעשה מדובר במסגרת לחיים ולא  
28 במוסד לפיקוח על משתמשים בסמים.  
29  
30  
31  
32



## בית משפט השלום בחדרה

ת"א 18-06-25260 ו 160 אחרים ואח' נ' קידום פרויקטים שיקומיים ב.ה. בע"מ ואח'

תיק חיצוני: מספר תיק חיצוני

1  
2 27. טענה נוספת של משיבה 2 נוגעת להתעלמות היועץ המשפטי לממשלה מהוראות המכרז בו  
3 זכתה משיבה 1, המחייבות אותה בהקמת מרפאה בנכס הבנוי במקרקעין המיועדים  
4 למגורים.

5  
6 28. בכל הנוגע לחריגות הבניה שהחלו להתבצע בנכס, טוענת משיבה 2 כי החלל התחתון של הבית  
7 מעולם לא היה בנוי וכי היתה זו משיבה 1 שהחלה לבצע בו עבודות חשמל ותשתיות לריצוף.  
8

9  
10 התייחסות משיבה 1 לתגובות המבקשים ומשיבה

11  
12 29. בתאריך 17.9.18 הגישה משיבה 1 לבית המשפט בקשה הנושאת את הכותרת "בקשה **זחופה**  
13 **למתן החלטה בבקשה לצו מניעה זמני**". במסגרת בקשה זו בקשה משיבה 1 כי אתעלם  
14 מתגובת משיבה 1 שלטענתה הוגשה באיחור (אף כי הדבר אינו נכון – ר.ס.מ) וגם מן התצהיר  
15 שהוגש על ידי משיבה 2 במסגרת תביעתה לביטול הסכם השכירות.

16  
17 30. בנוסף לכך טענה משיבה 1 כי צירוף חוות דעתו של הפסיכיאטר המומחה לתגובת המבקשים  
18 (בנוגע לשאלת היות הדיירים "בעלי מום גופני") מהווה "הרחבת חזית בוטה" ו/או נסיון  
19 לעשיית מקצה שיפורים באופן תיאורטי אסור.  
20

21  
22 תגובת המבקשים לבקשת משיבה 1

23  
24 31. בתגובתם לבקשה הנ"ל טוענים המבקשים כי משיבה 1 היא זו המבקשת לערוך "מקצה  
25 שיפורים" וכי בסעיף 4.1. לבקשתה יש למעשה "הודאת בעל דין" שכן נכתב בו "למעלה מן  
26 הצורך ייאמר כי קידום (משיבה 1 – ר.ס.מ) הגישה בקשה לרשיון משולב לפי המכרז  
27 ועתידה לקבלו בעת הקרובה".  
28

29  
30  
31  
32



## בית משפט השלום בחדרה

ת"א 18-06-25260 ו 160 אחרים ואח' נ' קידום פרויקטים שיקומיים ב.ה. בע"מ ואח'

תיק חיצוני: מספר תיק חיצוני

### דיון והכרעה

32. לאחר שנדרשתי לעמדת היועץ המשפטי לממשלה ולתגובות הצדדים ביחס אליה, לא מצאתי מקום לשינוי התוצאה אליה הגעתי בהחלטתי הקודמת מיום 24.6.18 בדבר הצורך במתן צו המניעה שהתבקש, במתכונת שבה הוא ניתן בשעתו ובכפוף לשינוי שנעשה בנוסחו על ידי בית המשפט המחוזי.

ואלה הם נימוקי:

א. ראשית לכל הנני מוצאת צורך להבהיר כי קביעתי בדבר "קיומה של אינדיקציה ברורה לקיומו של חשד בדבר קיום חריגות בניה חדשות במקום (להבדיל מאותם 200 מ"ר שלפי הטענה נבנו ללא היתר אך זה קרה מזמן)", לא התבססה על דו"ח הפיקוח מב/1 אשר התקבל על ידי כראיה להוכחת עצם קיומו בלבד אך לא לתכנון, אלא על המכתב שהוגש מטעם יועציה המשפטיים של הועדה לתכנון ובניה, בו צוין כי "בהמשך לדו"ח הפיקוח שנתקבל במחלקת הפיקוח בוועדה, אשר מצביע על חשד לביצוע עבירות בתחום התכנון והבניה, הורה התובע על המשך הליכי חקירה וכן יוחלט על המשך הליכי האכיפה והכל בהתאם להוראות החוק והנחיות המחלקה לאכיפת דיני המקרקעין", מכתב שאליו צורפה בקשת המפקח מטעם הועדה להוצאת צו כניסה למקרקעין לשם חקירת חשד לתוספות בניה בסטיה מהיתר וכן פיצול המבנה למספר יחידות דיור, וצו הכניסה מיום 6.6.18 שניתן בעקבותיה (ר' סעיף 8 להחלטתי מיום 24.6.18).

ב. בקשת המפקח והמכתב הנ"ל תמכו לטעמי בטענות המבקשים (וכעת מסתבר שגם בטענות משיבה 2) בדבר ביצוע חריגות בניה בנכס על ידי משיבה 1 או מי מטעמה ולמעשה גם עתה ברי כי אף התובע מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון, עוה"ד סיוון, מאשר כי קיימות בנכס חריגות בניה, שמרביתן התיישנו - מרביתן אך לא כולן.

ג. אף אם אניח לטובת משיבה 1 כי חריגות הבניה שבוצעו או שלא בוצעו על ידה בנכס אינן כה מהותיות עד כדי הצדקת מתן הצו המבוקש רק בעטיין, לא אוכל להתעלם מטענותיה כבדות המשקל לכאורה של משיבה 2 כנגד הנסיבות שבהן נחתם הסכם



## בית משפט השלום בחדרה

ת"א 18-06-25260 ו 160 אחרים ואח' נ' קידום פרויקטים שיקומיים ב.ה. בע"מ ואח'

תיק חיצוני: מספר תיק חיצוני

1 השכירות בינה לבין מנכ"ל משיבה 1 ומשיבה 1 עצמה כערבה מטעמו, כמו גם מן  
2 המחלוקת המשמעותית בעיני, הנטושה בין הצדדים בכל הנוגע לתחולת הפטור  
3 הקבוע בסעיף 63א' לחוק התכנון והבניה על סוג האוכלוסיה אותה מבקשת משיבה  
4 1 לשכן בנכס.

5  
6 ד. בית המשפט המחוזי הורה לי להידרש לעמדת היועץ המשפטי לממשלה בסוגיה זו ,  
7 ואולם יש לזכור כי מדובר בעמדתו של זה ובה בלבד וכי ההכרעה בשאלה הנדונה  
8 שהיא איננה פשוטה בעיני כלל ועיקר, תהא נתונה בסופו של דבר בידי בית המשפט  
9 שידון בתיק העיקרי. דעתי היא כי השאלה האם נפגעי התמכרויות שאינם  
10 משתמשים פעילים בסמים מסוכנים אלא בתחליפי סם ו/או דרי רחוב נחשבים  
11 כ"משתמשים בסמים" ו/או כבעלי מום גופני", היא שאלה שההכרעה בה צריכה  
12 להתקבל על בסיס שמיעת עדויות מומחים ובחינת ראיות, בדומה לאופן שבו  
13 מתקבלות הכרעות בתי המשפט בשאלות כשירותם השכלית או הנפשית של  
14 נאשמים במשפטים פליליים לעמוד לדין (ר' הוראות סעיף 15 (א) לחוק טיפול  
15 בחולי נפש, התשנ"א-1991 וסעיף 19ב לחוק הסעד (טיפול במפגרים) התשכ"ט-  
16 1969). כבר היו מקרים שבהם ביכר בית המשפט חוות דעת של מומחה זה או אחר  
17 על פני חוות דעתו של הפסיכיאטר המחוזי המהווה זרוע של המדינה, באופן דומה  
18 לזה שבו מהווה הפרקליטות זרוע של המדינה במקרה שלפני.  
19 דומני כי השאלה המיוחדת במקרה זה טרם הוכרעה בפסיקה.

20  
21 ה. לנוכח כל האמור לעיל, בהתחשב בעמדת משיבה 2 שהיא בעלת הבית הנדון במקרה  
22 זה ולאור הצורך בהכרעה הנוגעת לשאלת תחולת הפטור כאמור, אני סבורה כי מאזן  
23 הנוחות נוטה לכיוון המבקשים ומשיבה 2. לדעתי, הנזק שייגרם לאלה במקרה שבו  
24 יבוטל הצו, יהא גדול יותר מן הנזק שייגרם למשיבה 1 אם הצו שניתן ייוותר בשלב  
25 זה על כנו. בהקשר זה אוסיף ואציין כי לטעמי גם הנזק העלול להיגרם לדיירים עצמם  
26 במקרה שבו הם ישוכנו בבית ולאחר מכן יידרשו לצאת ממנו (היה ובית המשפט יקבל  
27 את התביעה העיקרית), יהא גדול יותר מזה שייגרם להם אם ייאלצו הם כעת להמתין  
28 עוד תקופת מה במקומות שבהם הם מצויים כעת (מקומות שנתונים אודותיהם לא  
29 הונחו בפני במסגרת הליך זה).

30  
31  
32





## בית משפט השלום בחדרה

ת"א 18-06-25260 ו 160 אחרים ואח' נ' קידום פרויקטים שיקומיים ב.ה. בע"מ ואח'

תיק חיצוני: מספר תיק חיצוני

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29

33. סוף דבר, אני מחליטה לקבל את בקשת המבקשים מחדש, בדרך של הטלת צו מניעה זמני האוסר על משיבה 1 לפתוח ולהפעיל את ההוסטל בבית, ו/או לבצע בו כל פעולת בניה או הריסה, התאמה, אכלוס, או כל פעולה אחרת בניגוד להיתרי הבניה הקיימים לגביו נכון להיום.

בנוסף לכך הנני חוזרת וקובעת כי הצו יעמוד בתקפו עד לתום בירור התביעה העיקרית, אלא אם תתגלנה נסיבות חדשות שתצדקנה את העיון מחדש בו, ויהא כפוף להפקדת ערבות במזומן או בדרך של הפקדת ערבות בנקאית מטעם המבקשים בסך של 200,000 ₪ להבטחת נזקי משיבה 1 כתוצאה ממתן הצו אם התובענה תידחה או שהצו יפקע מכל סיבה אחרת. הצו יחול גם על משיבה 2, בהסכמתה.

לסיכום, לא נותר לי אלא לקוות כי ההערה שנכתבה בשולי הודעת היועץ המשפטי לממשלה מיום 23.8.18 בדבר ה"מגעים המתנהלים כיום להסב את המעון למגורים של אנשים עם מוגבלויות" תישא פרי, ו/או כי משיבה 1 תצליח לקבל את הרשיון המשולב הנדרש לפי המכרז, כפי שהצהירה בסעיף 4.1. לבקשתה מיום 17.9.18. אני מניחה כי הכוונות העומדות בבסיס אופן התנהלותם של כל הצדדים במקרה זה טובות הן, ומשום כך סבורני כי חשוב ונכון שלא ייוותר ספק בשאלה האם הם עשו כן בהתאם לחוק ולכללי הגילוי הנאות ו/או עקרון תום הלב, אם לאו.

המזכירות תמציא את החלטה לצדדים.

ניתנה היום, כ"ג תשרי תשע"ט, 02 אוקטובר 2018, בהעדר הצדדים.

רקפת סגל מוהר, שופטת

