

# מרינה הרצליה

## ההשלכות האפשריות של פסק הדין על המאבק לשמירה על חופי ארצנו

ניר פפאי, רכז חופים וים  
החברה להגנת הטבע

מאמר זה מתייחס לפסק הדין שניתן בראשית חודש פברואר בעניין מרינה הרצליה, ובוחן את הסיכויים שלפסק דין זה יהיו השלכות על המאבק הכולל לשמירה על חופי ארצנו, ועל תחומים נוספים.

### רקע

בפסק דין שניתן ב 6.2.03 אישרר נשיא בית המשפט המחוזי בת"א, השופט אורי גורן, את החלטתו מתאריך 9.12.99 בעניין מרינה הרצליה, ודחה את טענות המשיבים בנושא השיהוי. השופט גורן שב וקבע, כי השימוש למגורים בתחומי המרינה אינו חוקי, ועל כן תחול על הדירות במתחם חובת השכרה. בפסק הדין קובע השופט כי "הן הפגיעה בשלטון החוק והן הפגיעה במשאב ציבורי חיוני – חוף הים – הן פגיעות בולטות וחמורות".

כזכור, בדצמבר '98 עתרה החברה להגנת הטבע לבית המשפט כנגד מכירה ושיווק של דירות פרטיות במתחם מרינה הרצליה. העתירה הוגשה אז נגד 11 חברות קבלניות, וכן נגד מוסדות התכנון. בדצמבר '99 קיבל השופט גורן את עתירת החברה להגנת הטבע, ופסק כי השימוש למגורים במתחם המרינה אינו חוקי, וכי על הדירות במתחם תחול חובת השכרה. בעקבות פסיקה זו ערערו החברות הקבלניות לבית המשפט העליון, בטענה לשיהוי בהגשת העתירה. ביולי 2000 החזיר בית המשפט העליון את העתירה לבית המשפט המחוזי, לדיון מחודש ולהתייחסות לטענת השיהוי.

בפסק הדין שניתן לאחרונה, דחה השופט גורן את טענת המשיבות, תוך שהוא מתייחס בחומרה ל"יתכניות המכרסמות בשימושים בחופי הארץ שנועדו לכלל הציבור ומבקשות לנצל משאב טבעי זה למטרות פרטיות". בפסק דינו, התייחס השופט גם להצעת חוק החופים, והדגיש את החשיבות הרבה שמייחס גם המחוקק לשמירת ההנאה הציבורית מחוף הים, ואת הצורך במניעת ניצול לרעה של משאבים המיועדים לטובת הציבור כולו.



### פסק דין מרינה הרצליה בהתייחס למאבק נגד הקמת דירות נופש לאורך החוף

פסק הדין הנוכחי הינו נדבך נוסף בשורה של פסיקות שהתקבלו בשנים האחרונות כנגד התופעה של "דירות הנופש". הבנייה למגורים במסווה של דירות נופש לתיירות, שימשה כזרז המרכזי בבינוי האינטנסיבי על חופי הים התיכון בעשור האחרון. כל הפרוייקטים אשר הוקמו בתקופה זו לאורך החוף ניצלו ערפול מסויים

בהגדרה של "דירות הנופש", לצד אוזלת היד של הרשויות, כדי לשווק מגורי יוקרה במתחמים שייעודם מלונאי. "דירות הנופש" שימשו כסוס הטרויאני להכנסת המגורים לאורך חוף הים. היקף התופעה הוא עצום. בשנים האחרונות נמכרו, שווקו ותוכנו אלפי דירות נופש לאורך כל החוף.

בתי המשפט נדרשו בשנים האחרונות לעסוק בסוגייה זו כתוצאה מעתירות שהגישו הגופים הסביבתיים, ובראשם החברה להגנת הטבע ואדם טבע ודין. פסיקות אלה קבעו כולן כי דירות הנופש צריכות לעמוד לרשות הציבור הרחב והשימוש בהן למגורים אסור. הפסיקה שהתקבלה לגבי מרינה הרצליה, פרויקט הנדל"ן הגדול ביותר לאורך החוף, תוציא, כך אנו מקווים, את המושג "דירות נופש" מהלקסיקון התכנוני.

את התמורות בנושא דירות הנופש בשנים האחרונות ניתן לבחון בשלושה מישורים: מישור משפטי, המציאות בשטח והמישור התכנוני.

המישור המשפטי – בשנים האחרונות הגיעו לידי גמר הדיונים בכל התיקים שעסקו בסוגייה זו. בכל פסקי הדין שנתנו בתי המשפט עוברת כחוט השני ההתנגדות לשימוש בדירות הנופש לטובת מגורים, ובמשנה תוקף לפרויקטים שבתחום תמ"א 13. כך, היה בהכרעת בית המשפט העליון השנה בעתירה שהוגשה נגד בניית מגדלי חוף הכרמל, כך היה ב-2001 כשבית המשפט אמר את דברו בסוגיית עין חמד, וכך גם בפסיקת בית המשפט המחוזי בת"א בנושא סי אנד סאן 2. בשנים שקדמו לכך ניתנו פסקי דין ברוח זו לגבי המלונית (סול מרין) בנהריה ולגבי מרינה שפך הירקון.

המציאות בשטח – בפועל\*, נמשך השיווק למגורים במסווה של דירות נופש בכל הפרויקטים שנגדם לא הוגשה עתירה. כך נעשה בפנינת הים בעכו, בכפר הים בחדרה, בסי אנד סאן בת"א, ובמרינה אשקלון.

המישור התכנוני – ב-3 השנים האחרונות נדונו בוועדות התכנון מספר תכניות לאורך החוף, שכללו דירות נופש. נגד כולן הגישה החברה להגנת הטבע התנגדויות. ההתנגדות להגדלת פרויקט "כפר הים" התקבלה בוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה; ההתנגדות לפרויקט "אדוית" באשדוד התקבלה בוועדת הערר של המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, ותכנית "סקום" בעכו עברה שינויים בעקבות התנגדות החברה.

נראה, אם כן, שהמושג "דירות נופש" הולך ונעלם מהחוף. זאת, למעט פרויקטים שנבנו - או נמצאים בבנייה - ושלא ננקטו נגדם הליכים משפטיים.

### פסק דין מרינה הרצליה בהתייחס למאבק נגד בנייה של מרינות נדל"ן

בפסק הדין קובע השופט גורן (עמ' 39): "נדמה שאין צורך להכביר במילים על התכלית העומדת ביסוד תמ"א 13 ועל החומרה שבה יש להתייחס להפרות של התוכנית, המכרסמות בשימושים בחופי הארץ שנועדו לכלל הציבור ומבקשות לנצל משאב טבעי זה למטרות פרטיות."

בכך מצטרף השופט לפסיקה שניתנה בשנה שעברה ע"י שופטת בית המשפט העליון, דורית בייניש, לפיה אחת ממטרות תמ"א 13 היא "מניעת שימוש באזור החוף לשימושים פרטיים בלבד, כגון מגורים". היא ממשיכה, "ראוי להדגיש כי התכלית של שמירה על חופי הים לתועלת הציבור ולשימושיו הינה משפטית מקובלת מימים מימה". עוד היא מציינת כי "... במציאות שלנו, שאלת שימור החופים והגישה

---

\* על-פי מידע המצוי בידי החברה להגנת הטבע

אליהם מקבלת משנה חשיבות נוכח הצורך לשמר את המעט שנותר מחופי ארצנו שהפכו במהירות למשאב נדיר המנוצל באופן מוגבר ולא תמיד לטובת כלל הציבור" (ע"א 1054/98 עמותת 'אדם טבע ודין' נגד חוף הכרמל).

ניתן היה לצפות שפסקי דין נחרצים אלה יעמדו בפני מקבלי ההחלטות בבואם לשפוט תכניות למגורי יוקרה בחופי הים. אולם, בטרם יבשה הדיו על פסק הדין של השופט גורן, המליצה הוועדה לנושאים תכנוניים עקרוניים (הולנת"ע) שליד המועצה הארצית לתכנון ולבנייה ברוב קולות, על אישור תכנית ל"פרוייקט אורבני ותיירותי הכולל מעגנה" מול ראש הכרמל בחיפה, הכולל ייבוש ים בהיקף של יותר מ-300 דונם. זו הפעם הראשונה בה מוסד תכנון כה בכיר ממליץ על בנייה למגורים בשטחי ים מיובשים. התכנית שהומלצה מבוססת על מתאר המרינה (חפ 1900) שנדחתה בשנת 1998 לאחר מאבק ציבורי גדול.

תכנית זו מתאימה בהחלט להגדרה שנתן לתכנית לפני כשנתיים עמרם מצנע, בדיון ציבורי שהתקיים בחיפה: "שכונה ימית". בתכנית מוגדר השטח לייבוש כ"אזור תיירות ומגורים" וכולל על פי מסמכי התכנית כ-285 ד' "שטח ייבוש מניב לבנייה", בהיקפים של מאות אלפי מ"ר. רק כדי לסבר את האוזן, שטח זה כפול מהשטחים המניבים במרינה הרצליה. כך שאם צריך לבחון את ההשפעה של פסק הדין בהרצליה על מוסדות התכנון, נראה כי בשלב זה המסר לא עבר, והלקח - עדיין לא נלמד.



תכנית חפ1900/ מרינה חיפה.

הולנת"ע המליצה על תכנית דומה

#### פסק דין מרינה הרצליה בהתייחס להצעת חוק 'חופי ים התיכון'

בפסק הדין, מתייחס השופט גורן להצעת החוק "חוף הים התיכון" שעברה בכנסת בקריאה ראשונה בקיץ האחרון. למיטב ידיעתנו, זו הפעם הראשונה שבית המשפט מתייחס להצעת החוק. את ההצעה, אשר מקודמת בארבע השנים האחרונות על ידי החברה להגנת הטבע ואדם טבע ודין, הובילה בכנסת היוצאת חברת הכנסת יהודית נאות ובתמיכת ח"כ משה גפני.

גורן רואה בהצעת החוק את "החשיבות הרבה שמייחס המחוקק לשמירת ההנאה הציבורית מחופי הים, ועל הצורך במניעת ניצול לרעה של משאבים נדירים המיועדים לטובת הציבור...". השופט מביא את דברי ההסבר להצעת החוק תוך שהוא מציין שיש בהם בכדי לשפוך אור על העניין.

## פסק דין מרינה הרצליה בהתייחס לניסיונות להרתיע ארגונים ציבוריים מלפעול

חברת "אלמוג התכלת", הבונה במתחם המרינה בהרצליה, הגישה לפני כשנתיים תביעת נזיקין בגובה עשרות מיליוני שקלים נגד שורה של גורמים, בהם החברה להגנת הטבע ומנהליה לשעבר. לטענת החברה להגנת הטבע, מטרת התביעה היתה להשתיק את החברה להגנת הטבע בפרט וגופים ציבוריים אחרים, ולהרתיע אותם מלפעול נגד התובעת וחברות בנייה אחרות, גם אם אלו עוברות על החוק. החברה להגנת הטבע טענה, כי ל"אלמוג התכלת" אין, ולא היתה כל עילת תביעה אמיתית נגד החברה להגנת הטבע ומנהליה לשעבר, וכי התביעה נגדם אמורה היתה לשמש כאמצעי לחץ, על מנת לגרום לחברה להגנת הטבע לסגת מתביעתה האחרת, וכדי להטיל עליה מורא ופחד.

אולם, בית המשפט המחוזי קיבל לאחרונה את בקשת המחיקה שהגישה החברה להגנת הטבע, לתביעה כנגד מי שהיה מנכ"ל החברה, איתן גדליזון, ומי שניהל את האגף לשימור סביבה וטבע בארגון, עמית שפירא. בקרוב עתיד בית המשפט להכריע האם להיענות לבקשת המחיקה של החברה להגנת הטבע הנתבעת כארגון. בבקשתה למחיקת התביעה טוענת החברה להגנת הטבע, כי תביעה מסוג זה מהווה ניצול לרעה של ההליך המשפטי, במסווה "תמים" של תביעה נזיקית לגיטימית לכאורה. בארה"ב מכונות תביעות אלו (Strategic Lawsuits Against Public Participation - SLAPP Suits) תביעות אסטרטגיות כנגד השתתפות ציבורית. מטרת תביעות אלו היא שהעלויות הכבדות הכרוכות בהתדיינות המשפטית, יפגעו במשאביהם הדלים ממילא של הארגונים הלא ממשלתיים, וינטרלו אותם למעשה מפעילותם. לטענת החברה להגנת הטבע גורם הדבר נזק לדמוקרטיה, לחופש הביטוי ולהשתתפות הציבור בהליכי השלטון.

כמו כן מודגש בבקשה למחיקת התביעה, כי כל נזק או הפסד רווחים שנגרמו ל"אלמוג התכלת" (ומוכחים על ידי החברה להגנת הטבע) - נגרמו לה בשל מעשיה שלה, משום שנטלה על עצמה את הסיכון ובנתה על פי היתרי בנייה בלתי חוקיים בנייה בלתי חוקית, ששווקה באופן בלתי חוקי למגורים.

לטענת החברה להגנת הטבע, כל מטרתה של "אלמוג התכלת" היא להתנקם בה על שחשפה את מעלליה ופעלה לשם אכיפת החוק, ולהרתיע אותה מלפעול במקומות, בהם יתגלו אי סדרים ועבירות על החוק.

בפסק הדין שניתן עתה מחזק השופט גורן טענות אלו וקובע כי "למשיבות לא קם אינטרס הסתמכות לגיטימי הראוי להגנה, באשר האיסור על שימוש למגורים במתחם המרינה היה מול עיניהן, וחרף זאת פעלו בניגוד אליו" (עמ' 25). עוד הוא קובע (עמ' 26): "אם המשיבות ידעו על הכוונה למנוע מהמרינה להפך לשכונת מגורים, פירושו של דבר שהן ידעו שהמגורים שם אסורים." כן מתייחס גורן לפרשנות שנתנו חברות הבנייה לתכניות ולכך שהדברים לא נעשו בתמימות, תוך שהוא "עוקץ" אותן: "למרות שכפי שתואר בפסק הדין בעתירה והן תמ"א 13 והן יתר התכניות אוסרות על השימוש למגורים, המשיכו המשיבות להסתמך על פרשנותן העצמאית (והשונה) להוראות תכניות המתאר השונות - והן קבעו עובדות בשטח" (עמ' 29). "המשיבות הן גופים פרטיים עתירי ממון הנעזרים במיטב

היועצים המקצועיים, וחזקה עליהן שעיינו בתכניות טרם שהחליטו להשקיע כספים  
בפרויקט בהיקף כזה" (עמ' 36).