

15 ינואר 2019
ט' שבט תשע"ט

גורם בר השגה, 1.1.19

מסמך החלטה - אולם אירועים 'סיפור אהבה'

המשיג: טל וענונו, מנהל אולם אירועים 'סיפור אהבה'

פרטי העסק:

- מיקום העסק: שד' תל-חי 51

- מדובר בבקשת שינוי בעלות- העסק במתכונתו הקודמת פעל תחת השם 'מלון פאר דוד', והפעיל קייטרינג ואולם אירועים. בעסק בוצעה שינוי בעלות, הוא שינה את שמו לאולם 'סיפור אהבה', והתבקש רישיון עבור פריט 7.9- אולם או גן לשמחות ולאירועים, בלבד.

- תוקף הפריט: 3 שנים. מדובר באולם וותיק הפועל שנים בעיר, עם רישיונות מתחדשים. הרישיון האחרון היה בתוקף 2014-2017.

- העסק הגיש בקשת חידוש בסוף 2017, אך בשל השינוי הארגוני בפעילות המחלקה לא קיבל מענה, עד שהגיעה לבצע בקשת להחלפת בעלות באפריל 18'.

ההחלטה נשוא ההשגה: בקשת החלפת בעלות מהווה בקשה חדשה לקבלת רישיון עסק- הבקשה נשלחה להתייחסות כלל הגורמים הנדרשים לאישור הפריט, ביניהם גם מהנדס העיר, על מנת לוודא את עמידת העסק בדיני התכנון והבנייה, כקבוע בחוק רישוי עסקים.

בבקשות שהוגשו עקב שינוי בעלות, ניתנת לבעל העסק החדש האפשרות להצהיר כי לא נעשו שינויים מהותיים בעסק, והוא עומד בכל תנאי הרישיון הקודם, ואז עומדת לזכותו תקנה 32(ב) לתקנות רישוי עסקים, הקובעת כי יש לראותו כבעל היתר זמני עד לקבלת התגובה של רשות הרישוי בבקשה לרישיון, או עד שנה, לפי המוקדם.

הבעלים החדש אכן הצהיר כאמור, ולכן עד לקבלת תגובת רשות הרישוי בספטמבר 18', פעל כחוק מתוקף תקנה זו.

חוות הדעת של הנדסה, שהוגשה בתגובה לבקשת הרישיון, העלתה כי קיימות בעיות רבות במצב התכנוני בנכס- מבנים שנבנו ללא היתר או בחריגה ממנו, שאלות לגבי מיקום הבנייה ביחס לשטח המותר ולגבי התאמת הייעוד לשימוש.

מיתר הגורמים התקבלו האישורים הנדרשים.

בשל כך, בקשת החידוש סורבה.

נימוקי ההשגה:

1. מדובר בחריגות ישנות שהיו ידועות וקיימות מזה שנים רבות, חלקן אף בנות 25 שנה ונערך דו"ח פיקוח בגינן בעבר, ועל אף שהרשות ידעה עליהן הוחלט לתת טופס 4.
2. העסק פעל לפי רישיונות שניתנו לאורך השנים, גם כאשר חריגות אלה היו קיימות, והמבקש הצהיר כי לא נעשו שינויים מהותיים מתנאי הרישיון הקודם.
3. לא מדובר בעבירות חדשות, החריגות המדוברות בדו"ח הן חריגות ישנות, ולכן אכן מתקיימים תנאי הרישיון הקודם ואין לשלול את הבקשה לרישיון בשל אותם תנאים שהתקיימו בעת מתן הרישיון הקודם, גם אם מדובר בטעות של הרשות.

החלטה

1. עמידה בדיני התכנון והבנייה הינה תנאי מחייב לקבלת רישיון עסק, לפי הקבוע בחוק רישוי עסקים.
2. עקב שינויים שחלו בחוק רישוי עסקים, ורה-ארגון במחלקת רישוי עסקים בעירייה, הוכנסו שינויים בתהליך קבלת האישור של אגף הנדסה בבקשות לרישיון, הכולל בדיקות שלא נעשו בעבר, ונועדו להביא להסדרה של פעילות העסקים בעיר, ולהתאמת פעילותם כחוק.
3. אולם פאר דוד הינו עסק וותיק בעיר. על אף שאולם 'סיפור אהבה' הוא עסק חדש, בקשתו נסמכת על הרישיון של העסק במתכונתו הקודמת, אך בתיק העסק הנמצא בארכיון מחלקת רישוי עסקים לא נמצאו המסמכים הנדרשים בסי' 6 לחוק רישוי עסקים- תוכנית עסק, תרשים סביבה ומפה מצבית. היעדר המסמכים מקשה ללמוד מהם התנאים על בסיסם אושרו הרישיונות הקודמים.
4. מוסכם, כי דו"ח הפיקוח אינו מתארך את העבירות, ולא הובאה הוכחה לכך שבמהלך תקופת הרישיון האחרון (2014-2017) בוצעו חריגות חדשות, ולא בוצעו שינויים כלשהם ע"י המבקש והבעלים החדש- מר טל וענונו.
5. מוסכם, כי כל עוד לא בוצעו חריגות ושינויים מהותיים במבנה ובעסק במהלך תקופת הרישיון האחרון, הסתמכו בעל העסק הקודם, בעל העסק החדש ובעלי הנכס על האישורים והרישיונות שניתנו ע"י העירייה עד כה ביושר.
6. מוסכם, כי המציאות התכנונית בשטח בו פועל העסק הינה מורכבת- וזאת בשל תוכניות ישנות שחלות על השטח, אישורים והיתרים שניתנו לפני כ-30 שנה, הליכים מול רמ"י בנוגע לשאלת סטטוס הבעלות וגבולות המגרש, ופסקי דין שונים שדנו בשאלות התכנון והבנייה במקום.
7. באשר להתאמת הייעוד לשימוש בפועל- לפי תוכנית החלה על המקום, הגדרת הייעוד היא למלונאות. עם זאת, במשך כ-20 שנה פעל במקום אולם אירועים, שפעילותו הוסדרה, גם ע"י אישורים שניתנו

- ע"י אגף הנדסה, להפעלתו בשטח כשימוש משני למלון 'פאר דוד'. כיום, לא פועל במקום מלון, ואולם אירועים הינו השימוש העיקרי בשטח.
8. העירייה מקבלת את טיעון באת כוח המבקשים, עו"ד סמדר בן דור, כי קיימת הלכה פסוקה שיפה גם למקרה הנדון- בג"ץ 799/80 פנחס שלם נ' מנהל נפת פתח-תקווה, ובה ביהמ"ש פסק ש-"מי שקיבל רישיון רשאי להניח, כי הבדיקות המוקדמות נעשו ביסודיות הדרושה, וכי החששות שהיו, אם היו כאלה, שוב אינם קיימים. על יסוד הנחה סבירה זו פעל בעל הרישיון והשקיע מהונו וממרוצו, ובנסיבות אלה אין זה הוגן ואין זה סביר, כי הרשות המנהלית תפגע באינטרס זה של המבקש, בלא שיתרחש אירוע חדש, שיש בו כדי לפגוע בהנחות היסוד אשר שימשו למתן הרישיון, ובלא שנוצר סיכון ניכר היוצר אינטרס ציבורי מיוחד לביטול הרישיון, ובלא שאירוע חדש זה יוכח בצורה משכנעת, באופן שאינו מתיר מקום לספק בדבר התרחשותו."
9. בנוסף, בדיון בביהמ"ש המחוזי בנצרת בשבתו כבימ"ש לעניינים מנהליים, בעת"מ 18-07-4004 ו- עת"מ 18-06-4425 – א.י.א אושר בעיר בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ועיריית קריית-שמונה ואח', העיר השופט בהערת אגב כי ככל שהרשות נקטה בצעד כאמור (ה.מ- ביטול רישיון העסק), לכאורה מדובר בצעד מרחיק לכת, שעה שמדובר בעסק הפועל ע"פ היתר בנייה ורישיון עסק תקף לאורך שנים ארוכות.
10. על אף האמור לעיל, קיים פס"ד מ-2015 (בב"נ 08-03-6422, עיריית קריית-שמונה נ' מלון פאר דוד- אחים סלמה בע"מ ואח', 15.1.2015), המורה על צו הריסה למספר מבנים הקיימים בשטח, שניבנו ללא אישור. קיומו של צו הריסה שיפוטי מהווה שינוי נסיבות מהותי, אשר כשלעצמו מהווה הצדקה לביטול רישיון העסק.
11. ב-1.1.19 נכנס לתוקפו תיקון 34 לחוק רישוי עסקים- המבקש לבצע הפרדה חלקית בין חוק התכנון והבנייה לחוק רישוי עסקים, וכן יש להפריד את הליכי האכיפה בין תחום התכנון והבנייה לתחום רישוי עסקים. עם זאת, התיקון מציין בפירוש כי במידה וקיים הליך משפטי כנגד העסק, במסגרת דיני התו"ב, לא ניתן לתת רישיון עסק. נושא צווי ההריסה ייבחן לפי ההליכים הנדרשים בחוק התכנון והבנייה, והרשות מצהירה כי יש עניין לציבור וקיימת כוונה לבצע הליכי אכיפה כנגד העסק במסגרת דיני התכנון והבנייה.
12. בשל האמור לעיל ובשל הצורך לנהוג במידתיות ולתת לבעל העסק שהות להגיב לצו ההריסה ולהליכי האכיפה, הוחלט כי גם בהתייחס לרישיון העסק של המקום יינקטו הליכים הדרגתיים.
13. כאמור, הדיון בהשגה נעשה על רקע כניסתה לתוקף של הרפורמה החדשה ברישוי עסקים, תיקון 34 לחוק, בו הכניס המחוקק סעיף הנוגע לעידוד הפעילות הכלכלית (סעיף 12א לחוק רישוי עסקים), הקובע עיקרון כי קביעת הנחיות לפי חוק זה תיעשה בהתבסס על ניהול סיכונים, ובהתחשב, בנוסף על כל שיקול אחר, בשיקולים של עידוד הפעילות הכלכלית.

14. אולם אירועים הוא עסק הנדרש לוודאות בקיום האישורים הנדרשים לתקופה של שנה קדימה, על מנת שלא להפסיד פרנסה מאירועים שנקבעים זמן רב מראש.
15. עם זאת, לא ניתן להתעלם מהבעיות התכנוניות הקשות הקיימות במתחם, ולכן יש לשלב בין 2 השיקולים- מחד, להימנע ככל האפשר מפגיעה בקניינו ופרנסתו של בעל העסק, מנגד, לשמור על מנהל תקין ופעילות חוקית של העסקים בעיר.
16. לאור האמור לעיל, הוחלט כי יינתן לאולם היתר זמני לשנה, בכפוף לתנאים הבאים:
- א. רישיון העסק לא יכול על המבנים המיועדים להריסה, לפי פס"ד בב"נ עיריית קריית-שמונה נ' מלון פאר דוד- אחים סלאמה בע"מ ואח', מינואר 15'.
 - ב. הגשה מחדשת של מסמכי הבקשה- תוכנית עסק מפורטת, מפה מצבית ותרשים סביבה.
 - ג. הצגת אישור קונסטרוקטור וחשמלאי מוסמך למבנה.
 - ד. כניסה לתהליך הסדרה תכנוני מול אגף הנדסה, הכולל הסדרת ההיתרים והשימושים, וכן כניסה להליך תכנוני – תב"עי למתחם.
 - ה. עמידה בתנאי כלל נותני האישורים האחרים הנדרשים וקיום אישורים בתוקף.

אריה דקל

מנהל אגף בטחון ושפי"ע

גורם בר השגה רשותי