



בג"ץ 646/11 - אילנה יהודאי נ' מועצת התכנון העליונה -אזור יהודה ושומרון ואח'

בג"ץ 646/11 - אילנה יהודאי נ' מועצת התכנון העליונה -אזור יהודה ושומרון ואח'עליון

בג"ץ 646/11

אילנה יהודאי

נ ג ד

1. מועצת התכנון העליונה -אזור יהודה ושומרון

2. המועצה המקומית הר-אדר

3. הוועדה המיוחדת לתכנון ובנייה הר-אדר

4. זהבית שחרור

5. יהושע שחרור

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט גבוה לצדק

[27.02.2013]

כבוד הנשיא א' גרוניס

כבוד השופטת א' חיות

כבוד השופט נ' הנדל

עתירה למתן צו על תנאי

הודעה מטעם המשיבה 1 מיום 7.1.2013

הודעה מטעם המשיבות 2-3 מיום 20.1.2013

הודעה מטעם העותרת מיום 5.2.2013

בשם העותרת:

בשם המשיבה 1:

בשם המשיבות 2-3:

בשם המשיבים 4-5:

עו"ד גרשון רוטשילד; עו"ד נועם שחם

עו"ד יובל רויטמן

עו"ד גילעד רוגל

עו"ד יוסף בנקל; עו"ד אלי כהן

תאריך הישיבה:

ח' בתשרי התשע"ג

פסק-דין

הנשיא א' גרוניס:



1. עניינה של העתירה שלפנינו בבקשת העותרת כי המשיבות 1-3 תנקוטנה הליכי אכיפה נגד המשיבים 4-5, בעניין של חריגות בניה הקיימות, לטענתה, במגרש המצוי בבעלותם ביישוב הר-אדר.
2. עתירה זו הינה העתירה השנייה המוגשת בעניין זה על ידי העותרת. העתירה הראשונה הוגשה ביום 2.3.2006 (בג"ץ 1988/06; להלן - העתירה הראשונה), ובה נטען, בין היתר, כי הוועדה המיוחדת לתכנון ובנייה שלצד המועצה המקומית הר אדר חרגה מסמכותה עת הנפיקה למשיבים 4-5 היתר בנייה לביצוע שינויים בבניו במגרש שבבעלותם. זאת, מפני שההיתר לא תאם את התוכנית שחלה באותו מקום. בתיק חלו התפתחויות שונות, שבמרכזן החלטתה של המשיבה 1 דכאן לפתוח בהליכי תכנון מחודשים, בעקבות דין ודברים בין הצדדים לעתירה. ביום 28.11.2007, בעקבות דיון שהתנהל בבית משפט זה, ניתן פסק-דין, בו נקבע כי החלטת המשיבה 1 דכאן יצרה מציאות חדשה בשטח, וכי בנסיבות אלה אין מקום להותיר את העתירה תלויה ועומדת. ברקע הדברים צוין כי היתר הבנייה המדובר ניתן לפני למעלה מ-20 שנה וכי המדובר בבעיה רוחבית, הנוגעת לבתי מגורים רבים ביישוב. לפיכך נמחקה העתירה. לטענת המשיבה 2, לאחר מתן פסק-הדין היא פעלה להכנת תוכנית מפורטת, אשר נועדה להסדיר את חריגות הבנייה מסוגן של החריגות אשר עמדו במרכז של העתירה הראשונה. כך, ביום 5.3.2009 המליצה המשיבה 2 למשיבה 1 לקדם הליכי תכנון ביחס לתוכנית המפורטת שמספרה 214/10 (להלן - התוכנית). בעתירה הנוכחית טוענת העותרת כי מאז מתן פסק-דינו של בית משפט זה בעתירה הראשונה לא חלה כל התקדמות בהכנת התוכנית ואף נוספו עבירות בנייה חדשות במקום אליו התייחסה העתירה הראשונה.
3. דיון בעתירה התקיים ביום 24.9.2012. בדיון התברר כי ביום 12.2.2012 דנה ועדת המשנה של המשיבה 1 בהתנגדויות לתוכנית, וכי טרם התקבלה החלטה בעניין. בהחלטה שניתנה בתום הדיון קבע בית משפט זה כי לא ניתן לקדם את הטיפול בעתירה כל עוד לא ניתנה החלטה בהתנגדויות לתוכנית. לפיכך, הוחלט כי על ועדת המשנה של המשיבה 1 ליתן החלטתה בהקדם האפשרי, וכי המשיבה 1 תגיש הודעה תוך 10 ימים מיום קבלת ההחלטה. ביום 4.11.2012 הגישה המשיבה 1 הודעה מעדכנת, בה ציינה כי ביום 31.10.2012 נתקבלה החלטתה של ועדת המשנה של המשיבה 1, במסגרתה נתקבלו חלק מההתנגדויות לתוכנית, ויתרתן נדחו. בהמשך לכך הוחלט כי התוכנית תמשיך "להתקדם במסלול התכנוני". עוד עדכנה המשיבה 1 כי בהתאם לדינים החלים באזור, על התוכנית לקבל את אישורה של ועדת המשנה להתיישבות של מועצת התכנון העליונה (להלן - ועדת המשנה להתיישבות), וכי זו עתידה להתכנס ביום 14.11.2012 ולדון בתוכנית. ביום 7.1.2013 הגישה המשיבה 1 הודעה מעדכנת נוספת, בה עדכנה כי ועדת המשנה להתיישבות אישרה ביום 14.11.2012 למתן תוקף את התוכנית, בכפוף להוספת "סעיף חדש [...]" אשר מדבר על קומת מרתף שהמשכה קומה רגילה". בעקבות זאת הגישו המשיבות 2-3 הודעה מעדכנת ביום 20.1.2013, בה נמסר כי התוכנית נכנסה לתוקף ביום 23.12.2012. המשיבות 2-3 ציינו עוד כי בדעתן להוציא תוך שבוע ימים הודעות פרטניות לתושבים ביישוב הר-אדר שבבתיים התגלו חריגות. תושבים אלו יוכלו להגיש בקשות להיתרי בנייה על יסוד התוכנית, לשם הסדרת חריגות הבנייה, תוך שישה חודשים.



4. בעקבות התפתחויות אלה ניתנה על ידי בית משפט זה החלטה ביום 24.1.2013, לפיה על העותרת לנמק מדוע לא תימחק העתירה. העותרת הגישה הודעתה ביום 5.2.2013. לטענתה, אין למחוק את העתירה, וזאת בשל מספר טעמים. ראשית, העותרת טוענת כי אף אם יש בתוכנית כדי להכשיר עבירות בנייה ישנות, קבלתה אינה יכולה להוות צידוק להימנעות מנקיטה של הליכי אכיפה נגד המשיבים 4-5. זאת, משום שקיים הבדל עקרוני בין בעל נכס אשר נאלץ להתמודד עם חריגות בנייה אשר היו קיימות עובר לרכישת הנכס על ידו, לבין מי שביצע עבירות בנייה בודעין, כפי שעשו המשיבים 4-5, לטענתה. שנית, העותרת מעלה טענות כלליות נגד מדיניות של המשיבות 1-3, אשר מעניקה, לטענתה, פרס לעברייני בנייה. לשיטתה, אין להשלים עם קיומן של עבירות בנייה, אף אם התוכנית המאוחרת להן מכשירה אותן. העותרת קובלת על הימנעות המשיבות 1-3 מלאכוף את דיני התכנון והבנייה, וטוענת כי אין להעניק להן את האפשרות להתחמק מאחריות למחדל זה באמצעות אישור התוכנית. בנוסף לכך העלתה העותרת טענות שונות הנוגעות לעצם אישור התוכנית, וצינה כי בעניין זה הוגשה עתירה נוספת (בג"ץ 9142/12; מדובר בעתירה של שני תושבים אחרים בהר-אדר). 5. לאחר עיון בטענות הצדדים, הגענו לכלל מסקנה כי דין העתירה להימחק, תוך שמירת טענות הצדדים. התוכנית, אשר אושרה ביום 14.11.2012, מביאה כנראה לכך שחריגות הבנייה הוכשרו, אם לא כולן, הרי חלקן. בתגובתם מיום 12.11.2012 ציינו המשיבים 2-3 כי בתום התקופה שנקצבה לצורך הגשת בקשות להסדרת חריגות הבנייה, יינקטו הליכי אכיפה כלפי אותם בעלי המגרשים שחריגות הבנייה בהם לא תאושרנה. לפיכך, ובהתחשב בכלל הנסיבות, אין מקום להורות על נקיטת הליכי אכיפה לעת הזו. אף אין טעם להותיר את העתירה תלויה ועומדת, שהרי חל שינוי משמעותי מאז הגשתה של העתירה וייתכן שיחולו שינויים נוספים בעקבות הבקשות שתוגשנה על יסוד התוכנית. בפני העותרת פתוחה האפשרות לנקוט הליכים כראות עיניה, בהתחשב בתוצאות העתירה בבג"ץ 9142/12 ולאחר שתתקבלנה החלטות בכל הנוגע לבקשות הפרטניות שתוגשנה בהתחשב בתוכנית.

6. אשר על כן, העתירה נמחקת, תוך שמירת טענות הצדדים. אף שהעתירה נמחקת, הרי בנסיבות העניין זכאית העותרת להוצאות, ולו בסכום מופחת. המשיבה 1 תישא בשכר טרחה בסך 7,500 ש"ח לזכות העותרת ובאותו סכום יישאו אף המשיבות 2-3.

ה נ ש י א
השופטת א' חיות:
אני מסכימה.
ש ו פ ת
השופט נ' הנדל:
אני מסכים.
ש ו פ ט

הוחלט כאמור בפסק-דינו של הנשיא א' גרוניס.
ניתן היום, י"ז באדר התשע"ג (27.02.2013).