



בבית המשפט העליון

עע"ם 4274/12

לפני: כבוד השופט ע' פוגלמן

המבקשים: 1. חריש הירוקה אגודה שיתופית להתיישבות קהילתית בע"מ
2. עמותת יוגה אהבה
3. חברי קהילת הרא קרישנה בחריש

נגד

המשיבים: 1. המועצה הארצית לתכנון ולבנייה
2. ועדת המשנה לעררים
3. מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון
4. הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה קציר - חריש
5. מינהל מקרקעי ישראל

בקשה לסעד זמני בערעור

בשם המבקשים: עו"ד עמנואל סולומונוב; עו"ד אהוד גרא
עו"ד לובה טחלוב

בשם המשיבים 1-3 והמשיב 5: עו"ד נחי בן אור

בשם המשיבה 4: עו"ד עודד פלוס

החלטה

לפניי בקשה למתן סעד זמני במסגרת ערעור על פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים בחיפה (כב' השופטת י' וילנר), שבמסגרתו נדחו שתי עתירות שהגישו המבקשות ביחס לאישור תוכניות מתאר לתכנון היישוב חריש.

1. המבקשות, המאגדות תושבים המתגוררים ביישוב חריש, עתרו לבית המשפט לעניינים מנהליים בחיפה נגד שתי החלטות של המשיבה 2, ועדת המשנה לעררים שליד המועצה הארצית לתכנון ובניה (להלן: ועדת המשנה), מיום 29.5.2011 ומיום

13.11.2011. בהחלטות אלו דחתה ועדת המשנה עררים שהוגשו נגד החלטותיה של המשיבה 4, הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה קציר-חריש (להלן: הוועדה המיוחדת) לאשר את תוכנית המתאר חריש/1 וכן את תוכנית המתאר המפורטת חריש/1/א (להלן: התוכניות). בעתירותיהן טענו המבקשות, בתמצית, כי התוכניות הוכנו על בסיס ההנחה שהישוב חריש מיועד לאוכלוסיה החרדית בלבד; כי התוכניות מתעלמות מצורכי האוכלוסייה שאינה חרדית המתגוררת כיום בישוב ומפלות אותה לרעה; כי התוכניות בלתי סבירות ובלתי מידתיות ונפלו פגמים באופן קבלתן; וכי אין די בתיקונים מסוימים שערכה הוועדה המיוחדת בתוכניות, ויש להורות על ביטולן המוחלט.

2. בפסק דינו מיום 1.5.2012 דחה בית משפט קמא את העתירות בצינו כי התוכניות כפי שנוסחו במקור אכן התבססו על ההנחה שהישוב חריש יאוכלס על-ידי אוכלוסייה חרדית בלבד והתעלמו מצורכי האוכלוסייה שאינה חרדית שכבר מתגוררת בישוב, תוך פגיעה בזכויותיה. עם זאת, בית המשפט עמד על כך שלאחר הגשת העתירות ובהמשך לדיון שהתקיים בפניו, החליטה הוועדה המיוחדת לערוך תיקונים בתוכניות ותיקונים אלו אושרו בהחלטתה של ועדת המשנה מיום 13.11.2011. כך, במסגרת התיקונים הוחלט כי הנספח שבסעיף 4.9.1 לתוכנית המפורטת – טבלת השימושים במגרשים המיועדים למבנים ולמוסדות ציבור, שבה יועדו אותם מגרשים לאוכלוסייה החרדית בלבד – יהפוך מנספח מחייב לנספח מנחה בלבד. עוד הוחלט להוסיף לנספח זה שימושים אפשריים נוספים המאפיינים את האוכלוסייה שאינה חרדית, כך שניתן יהיה לייעד לטובתה של אוכלוסייה זו שטחי ציבור נוספים. בית המשפט קבע כי תיקונים אלו משנים באופן מהותי את תפיסת היסוד של התוכניות, לפיה יועד הישוב לאוכלוסייה חרדית בלבד ללא התחשבות באוכלוסייה הקיימת. עוד נקבע כי רוח התיקונים אף מתיישבת עם הודעת נציג המשיב 3, לפיה הדירות בישוב חריש ישווקו לכלל האוכלוסייה ולא רק לאוכלוסייה החרדית. לפיכך, קבע בית המשפט כי תיקון התוכניות נותן מענה סביר לצורכי המבקשות ומאזן באופן ראוי בין האינטרס הציבורי בהקצאת קרקעות למגורי האוכלוסייה החרדית, ובין האינטרס של האוכלוסייה שאינה חרדית המתגוררת בישוב חריש בשמירה על אורחות חייה. בית המשפט הוסיף וקבע כי טענות המבקשות נגד האופן בו הרשויות יישמו את התוכניות בעתיד מקדימות את זמנן ויש ליתן לרשויות הזדמנות למלא את תפקידן. נוכח כל האמור נקבע כי אין מקום להתערב בהחלטות ועדת המשנה ועל כן נדחו העתירות.

3. בהמשך לדברים האלה, פרסמו המשיבים 3 ו-5 ביום 27.8.2012 מכרז מס' חי/149/2012 שעניינו "הזמנה לקבלת הצעות לחכירת מגרשים לבניית 4,634 יחידות דיור ומסחר ב-29 מתחמי משנה בישוב חריש לשכונות: הצפונית והפרסה" (להלן:

המכרז). על-פי מסמכי המכרז, המועד האחרון להגשת הצעות כאמור קבוע ליום 11.11.2012.

4. ביום 30.5.2012 הגישו המבקשות ערעור על פסק דינו של בית משפט קמא ולאחר פרסום המכרז הגישו את הבקשה שלפניי למתן סעד זמני, שלפיו תיאסר הוצאתו לפועל של המכרז עד להכרעה בערעור ותפורסם על כך הודעה לציבור. המבקשות טוענות כי בבסיס המכרז עומדות התוכניות אשר מייעדות את היישוב חריש לאוכלוסייה החרדית בלבד, ועל כן פרסום המכרז משמיט את הקרקע תחת הערעור שהגישו. בהקשר זה מציינות המבקשות כי במסמכי המכרז צוין במפורש שעל המגרשים נושא המכרז חלות תוכנית המתאר חריש/1 ותוכנית המתאר המפורטת חריש/1/א ולטענתן בניגוד לאמור במכרז, התוכניות אינן "מתאימות גם לאוכלוסייה בעלת צביון חרדי" אלא מיועדות לתכנון יישוב לאוכלוסייה החרדית בלבד. המבקשות טוענות עוד כי סיכויי הערעור שהגישו להתקבל טובים, שכן בית משפט קמא אימץ את תביעתם העקרונית "לפתוח את היישוב בפני כלל האוכלוסייה" והערעור נועד אך ורק על מנת "להשלים את המלאכה". אשר למאזן הנוחות, נטען כי הגשת הצעות, קביעת הזוכים במכרז והתקשרות עימם עלולה לייתר את הערעור ולפגוע בזכויות המבקשות. לעומת זאת, כך טוענות המבקשות, עיכוב קצר בהליכי המכרז לא יגרום נזק למשיבים וככל שייגרם נזק למשפחות החרדיות הממתינות לפתרונות דיור הרי שיש לשקול זאת אל מול הנזק הרב יותר שייגרם ליתר האוכלוסייה שזכאית גם היא להתיישב ביישוב חריש.

5. המשיבים 1-3 ו-5 (להלן: המשיבים) טוענים, מצידם, כי יש לדחות את הבקשה שכן סוגיית תקיפת המכרז עולה לראשונה במסגרתה, וזאת אגב ערעור שעניינו הליכי תכנון ובנייה ובלא שהוגש הליך עיקרי נגד המכרז עצמו. גם לגופם של דברים, המשיבים טוענים כי סיכויי הערעור להתקבל אינם גבוהים שכן בית משפט קמא נתן משקל ראוי למכלול האינטרסים הרלוונטיים לעניין. בכל הנוגע למאזן הנוחות, המשיבים טוענים כי עיכוב הליכי המכרז יפגע באינטרס הציבורי של קידום פתרונות דיור בישראל ולטענתם אין במכרז שפורסם כל הוראה המגבילה את שיווק המגרשים לאוכלוסייה החרדית בלבד אלא להיפך. המשיבים מוסיפים ומציינים כי ישנה התעניינות משמעותית במכרז מצד אוכלוסייה שאינה חרדית, ובכלל זה מצד המבקשות, ולטענתם לא ייגרם למבקשות נזק בלתי הפיך ככל שיימשכו הליכי המכרז. בהקשר זה מבהירים המשיבים כי דבר קיומו של ההליך דנן יובא לידיעת כלל המתמודדים במכרז תוך ציון העובדה שכל התפתחות נוספת תהיה כפופה להכרעה בערעור שהוגש.

הוועדה המיוחדת טוענת בתגובתה כי שיווק המגרשים במסגרת המכרז מיועד לכלל האוכלוסייה, ולא רק לאוכלוסייה החרדית. עוד טוענת הוועדה המיוחדת כי נספח הפרוגרמה אותו צירפו המבקשות לבקשתן הוא הנספח של תוכנית המתאר המפורטת המקורית, טרם שהוכנסו בה התיקונים שבוצעו. הוועדה המיוחדת מוסיפה וטוענת כי המכרז פורסם בהתאם לתוכנית המתאר המתוקנת, המאפשרת שיווק הדירות לכלל האוכלוסייה, ולטענתה בנסיבות אלו ונוכח ההשקעות הרבות שבוצעו בתכנון המכרז ובהתארגנות לקראתו, מאזן הנוחות נוטה לכיוון דחיית הבקשה.

6. לאחר שעיינתי בטענות הצדדים הגעתי למסקנה כי בנקודת הזמן הנוכחית, דין הבקשה להידחות.

הלכה מושרשת היא כי על המבקש סעד זמני בתקופת הערעור להוכיח במסגרת בקשתו כי סיכויי הערעור שהגיש טובים, וכי מאזן הנוחות נוטה לטובתו (ראו: ע"ם 8256/09 רפיד וידן בע"מ נ' עיריית חיפה, פסקה 7 (לא פורסם, 30.11.2009); ע"ם 5163/11 קווי יסוד לבנייה ופיתוח בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל, פסקה 5 (לא פורסם, 17.8.2011)). עקרונות אלו, הנוהגים לעניין מתן סעד זמני במסגרת ערעור אזרחי, יפים גם בכל הנוגע לסעד זמני המבוקש במסגרת ערעור על פסק דין בעתירה מנהלית (ראו ע"ם 3894/08 ב.ד.ב. תעשיות (אשפרה וייצור) בע"מ נ' מכבסת לבנון, פסקה 9 (לא פורסם, 2.10.2008)). במקרה דנן נוטה הכף לדחיית הבקשה. גם מבלי שאדרש לסוגיית סיכויי הערעור (ואף לא לשאלת תקיפת הליכי המכרז באופן עקיף – דהיינו, במסגרת ערעור העוסק בהחלטות שיצאו תחת ידיהן של רשויות התכנון ולא במסגרת הגשת עתירה נפרדת), וזאת משיקולי מאזן הנוחות. פרסום המכרז, בחירת הזוכים והתקשרות עימם לצורך חכירת מגרשים ביישוב אינם בבחינת צעד בלתי הפיך, המונע מתן סעד אפקטיבי בערעור, אם ימצא כי קיימת עילה לכך. מנגד, עיכובו של הליך המכרז כבר בשלב מוקדם זה עד להכרעה בערעור יפגע באופן משמעותי בניסיונות לקדם את אכלוסו של היישוב חריש, אשר נמשכים כבר שנים רבות, וכפועל יוצא מכך ייפגע גם האינטרס הציבורי כבד המשקל שביצירת פתרונות דיור זמינים לכלל הציבור (לשקילת האינטרס הציבורי בין יתר השיקולים הבאים בחשבון בשאלת מאזן הנוחות, ראו ע"ם 68/10 אדרי נ' שר הבינוי והשיכון, פסקה 15 (טרם פורסם, 31.1.2010)).

7. עם זאת ראיתי להדגיש כי על המשיבים 3 ו-5 חלה החובה להבהיר לכלל המשתתפים במכרז עוד קודם להגשת ההצעות, כי הליכי המכרז וכן ההתקשרויות עם הזוכים, כפופים כולם להליך הערעור הנוכחי, ואף לעגן קביעה זו במסמכי ההתקשרות.

זאת, על מנת למנוע טענות הסתמכות מצד המשתתפים או הזוכים במכרז, אם יוחלט לקבל את הערעור ולבטל את התוכניות שבמחלוקת. עוד ראיתי לציין כי ככל שהליכי המכרז והרישוי יתקדמו, ובשלב בו תהיה כוונה ליתן היתרי בניה לזוכים במכרז טרם יוכרע הערעור, תודיע הוועדה המיוחדת למבקשות על כך בכתב – לפחות 21 יום לפני מתן היתרי הבנייה – כדי לאפשר להן לכלכל את צעדיהן בהתאם. במקרה כזה שמורה למבקשות הזכות לשוב ולבקש הקפאת המצב הקיים עד להכרעה בערעור.

סיכומם של דברים – בכפוף לאמור בפסקה 7, אני דוחה את הבקשה.

בנסיבות העניין לא ראיתי לעשות צו להוצאות.

ניתנה היום, ז' בחשוון התשע"ג (23.10.2012).

שׁוֹפֵט