

בבית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב יפו

עת"מ 3165/08

בפני כבוד השופטת ד"ר מיכל אגמון-גונן

בקשה לעיון בתיק העתירה

המבקש

204 תושבים

כולם ע"י ב"כ עו"ד עפר לרינמן מ.ר. 20502

מרחוב תרע"ד 7 רמת גן 52503, טל. 050-5660477-050 טלפקס 03-6131852

פרטי תיק בית המשפט בו מבוקש העיון: עת"מ 3165/08

הצדדים: ניצן ארליך נגד

ועדת הערר המחוזית – מחוז תל אביב,

הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן – רשות הרישוי,

מהנדס העיר רמת גן אדר' חיים כהן

המסמכים שבהם מבוקש העיון: כל המסמכים בתיק (קיימים ושיוכנסו).

מטרת העיון והטעמים המצדיקים את העיון

עת"מ 3165/08 הוגשה ע"י ניצן ארליך כנגד החלטת ועדת הערר המחוזית – מחוז תל אביב. בהחלטתה קבעה ועדת הערר כי צדקה הועדה המקומית כאשר סרבה להעניק למר ארליך את ההיתר המבוקש בנוגע לבנייה בארלוזורוב 36 ברמת-גן, שכן הבקשה נוגדת את התכניות החלות במקום. ועדת הערר גם מתחה ביקורת נוקבת על מר ארליך וציינה, שאם רצה לבנות את הבניין בניגוד לתכניות החלות היה עליו להגיש בקשה להקלה ולא לעשות דין לעצמו ולהשלים כמעט לחלוטין בנייה ללא היתר.

כפי שיתואר להלן, למבקשים, שהנם תושבים שכנים לבניין (להלן גם "התושבים") עניין רב בעת"מ 3165/08 שכן תוצאתה עלולה להיות הענקת ההיתר המבוקש שיש בו על פי החלטת ועדת הערר משום מתן הקלות, מבלי שיתקיים ההליך הקבוע בחוק המאפשר הגשת התנגדויות ע"י מי שעלול להיפגע מההקלה. זכות העיון נחוצה במיוחד במקרה זה הן על מנת להבטיח את אמון הציבור והן על מנת לאפשר למבקשים לקבל מידע הנחוץ להם לשם החלטה אם לפעול בעניין, ולהצטרף להליך.

הבניין נשוא עת"מ 3165/08 נמצא בארלוזורוב 36 ברמת-גן. מעורבותם של המבקשים בנושא הבנייה החלה בתחילת 2007 עת נוכחו לדעת, כי:

- א. בעוד שהתב"ע וההיתר אפשרו תוספת 3 קומות לבניין "באוהאוס" ישן וקבעו שבמידה וייהרס הבניין הישן יש לבנות את הבניין החדש מעל מרתף חנייה, הרי שבפועל הבניין הישן נהרס, ולנגד עיניהם הלך ונבנה בניין חדש ללא מרתף חנייה.
- ב. בעוד שההיתר לבניית 34 דירות הותנה בשימוש עיקרי כמעונות סטודנטים של מכללת שנקר (ובכל שימוש אחר יש לבנות 20 דירות לכל היותר) הרי שבפועל נבנו בבניין 40 דירות והקשר למכללת שנקר נזנח זה מכבר.
- ג. לבניין זה על שלל דירותיו וקומתו המסחרית מתוכננים 4 מקומות חניה בלבד שאמורים לאפשר חניית 10 מכוניות באמצעות מכפילי חנייה.

מובנת וטבעית אם כך היתה דאגתם הרבה של התושבים אשר חששו מעומס חנייה בלתי נסבל באזור צפוף בלב רמת-גן.

תחילה תלו התושבים את יהבם בועדה המקומית וקיוו שתדאג לאכיפה. אך משהתחוויר להם שתקוותם הייתה לשווא ושהועדה המקומית פועלת להגיע עם היזמים להסדר שבמסגרתו יוכשרו מקומות חנייה בגן ציבורי סמוך ("גן הקופים") למרות שהוגש ע"י התביעה העירונית כתב אישום המחייב הריסה, פנו ליחידה לאכיפת דיני מקרקעין. משזו התעכבה בהחלטתה, הגישו התושבים את עת"מ 1041/08 על מנת שרשויות האכיפה יפעלו להפסקת הבנייה בסטייה מהיתר. עתירה זו נמחקה תוך כדי פסיקת הוצאות לטובת התושבים, משחלטה היחידה לאכיפת דיני מקרקעין להגיש בקשה לצו להפסקת עבודות ואיסור שימוש. בהחלטה על פסיקת ההוצאות צוין בין היתר חלקם של התושבים - בכך שהתערבותם היא זו שהביאה לאכיפת החוק.

צו הפסקת עבודות ואיסור שימוש לבניין בארלוזורוב 36 אכן הוצא ביום 6.8.08, על ידי כבוד השופט אריה אטיאס מבית המשפט לעניינים מקומיים רמת-גן (מצורף כנספת א'). הצו קבע כי **"המשך הבנייה במקום על פי המסלול העיקרי הינה בבחינת בניה בניגוד לתכנית ו/או ללא היתר. על כן לכאורה על פני הדברים ישנה בפני עבירה על הוראות החוק ... הנני נעתר לבקשה ומורה על הפסקת העבודות במקרקעין הנדונים ואוסר על שימוש במבנה"**. בערעור שהוגש על החלטת בית המשפט לעניינים מקומיים הושג הסדר שקיבל תוקף פסק דין, לפיו הושאר צו הפסקת העבודות ואיסור השימוש על כנו (הגם שהותר מספר מצומצם של עבודות שנועדו למנוע נזק לבניין וסכנה להולכי הרגל).

יזמי הבניין בארלוזורוב 36 פעלו להכשרת הבנייה הבלתי חוקית גם באפיק התכנוני בהגישם לועדה המקומית לתכנון ובניה רמת-גן תוכנית המבוססת על הבניה שביצעו בפועל, וביקשו את אישורה בהיתר (בדיעבד). ביוני 2007 החליטה הועדה המקומית שלא לאשר את הבנייה שבוצעה בפועל בנימוק: **"נוגד את תכנית הבינוי החלה במקום"**.

למעלה מחצי שנה מאוחר יותר הגישו היזמים לוועדת הערר המחוזית ת"א ערר על החלטת הועדה המקומית. התושבים בקשו להצטרף להליך כמשיבים נוספים אך בקשתם סורבה. ועדת הערר המחוזית ת"א דחתה את הערר (רג/5064/08), בקבעה: **"צדקה הועדה המקומית בהחלטתה השניה מיום 4.6.07, שלא לתת לעורר את היתר הבניה המבוקש, שכן זה אינו תואם את התוכניות החלות במקום"**. עוד העירה ועדת הערר: **"אנו מוצאים לנכון להביע את מורת רוחנו מדרך פעולתו של העורר, אשר כאמור בנה את הבניין וכמעט השלימו, בסטיה מהיתר הבניה התקף"**. עוד ציינה ועדת הערר שהדרך להשיג את מבוקשו של העורר הינה באמצעות בקשה להקלה.

העותר התעלם ממורת הרוח שהביעה ועדת הערר, והגיש עתירה זו, העלולה למנוע, במידה ותתקבל, את זכותם הקבועה בחוק של התושבים להגיש התנגדות להקלה אם ימצאו לנכון לעשות כן.

על רקע זה, אלו נימוקי הבקשה לעיון בתיק העתירה המתנהלת בין מבקש היתר הבנייה למבנה בארלוזורוב 36 לבין ועדת הערר והעירייה:

1. סעיף 3 לחוק יסוד: השפיטה וסעיף 68 לחוק בתי המשפט קובעים כי הדיונים בבית המשפט יהיו פומביים פרט לרשימת חריגים, שהמקרה דנן אינו נמנה עליהם. אין כל איסור שבדין על העיון המבוקש.

2. מדובר בעתירה שנושאה הליכים מנהליים (תכנון ובניה) שננקטו על ידי ועדת הערר מחוץ תל אביב והועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן, שהן רשויות ציבוריות. הליך בתחום דיני התכנון ובנייה הינו הליך שמטבעו צריך להיות חשוף לציבור העירוני. זכות העיון בתיק כזה צריכה להיות פתוחה לציבור העירוני כולו, וודאי לציבור המתגורר בשכונת של ממש לבניין נשוא ההליכים.

3. מדובר במידע ציבורי מובהק, הנוגע להיתר בנייה שהתבקש וסורב. זהו מידע המתייחס למשאב ציבורי ולזכויות הציבור, שהעירייה היא נאמן להן. בית המשפט העליון התייחס לעניין זה, בהקשר של חובת הגילוי הנובעת מחוק חופש המידע, בקבעו:

"המידע שנתבקש על-ידי המשיב הוא מידע בעל אופי ציבורי מובהק. הלוא המדובר בתנאי התקשרות חוזית בין רשות ציבורית לבין גורם עסקי-פרטי ובפרטי התשלומים שהעביר הגורם העסקי לרשות מכוח החוזה. בחתימתה על חוזה כזה פועלת הרשות כשלוחתו של הציבור, ובהיעדר טעמים מיוחדים שבכוחם להצדיק מסקנה אחרת זכאי הציבור – וזכאי כל אחד מיחידיו – לדעת מה הם תנאי ההתקשרות וכיצד הללו מבוצעים. מסקנה זו מתבקשת מתכליתו האמורה של החוק, מחובת הנאמנות שהרשות חבה בה כלפי הציבור ומהיותו של המידע המצוי בידיה קניינו של הציבור. גוף עסקי הבוחר להתקשר עם הרשות רואים בו כיודע ומסכים כי – בכפוף לסייגים הקבועים בחוק – המידע הכרוך בהתקשרותו פתוח לעיונו של הציבור" (ע"א 6576/01 החברה לייזום מיסודה של סי.פ.אם. בע"מ נגד לירן פ"ד נו(5)817).

4. בקשה דומה שהוגשה בשעתה לבית המשפט לעניינים מקומיים רמת-גן ונתקבלה; ההחלטה, מיום 2.7.07, מפי כבוד השופטת רחל עורקבי, מצורפת כנספח ב'.

5. לתושבים עניין מובהק בעת"מ 3165/08 כפי שפורט לעיל.

6. לתושבים מידע מקיף על העניין נשוא העתירה, אשר יוכל לסייע לבית המשפט לפסוק פסיקה נכונה וצודקת. קבלת רשות העיון תאפשר לתושבים לשקול, בין השאר, על בסיס המידע שיימצא בעיון בתיק העתירה, אם יש צורך בהגשת בקשה לצירופם להליך.

מצורף תצהיר אחד המבקשים לאימות עובדות בקשה זו, נספח ג'.

אשר על כן, מבוקשת הרשות לעיון בתיק עת"מ 3165/08.