

בית משפט לעניינים מינהליים בתל-אביב-יפו **עתמ 13 – 07 – 22361**

- העותרות**
1. דארנא- הוועדה העממית להגנה על זכות לאדמת ולדיור ביפו
 2. האגודה לזכויות האזרח בישראל
 3. עדאלה - המרכז המשפטי לזכויות המיעוט הערבי
 4. במקום – מתנגנים למען זכויות תכנון
- ע"י ב"כ עו"ד גיל מור ועו"ד הישאם שביטח ועו"ד גילאל דקואר,
האגודה לזכויות האזרח בישראל
רח' נחלת בנימין 75, תל-אביב 65154
טל: 03-5608185, פקס: 03-5601865

- נ ג ד -

המשיבה

רשות מקרקעי ישראל
ע"י ב"כ מפרקליטות מחוז תל-אביב (אזרחי)
מרחוב הנרייטה סולד 1, תל-אביב
טל: 03-6970292, פקס: 03-6094204

תגובה לבקשה לצו ביניים

בחתום להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 11.7.2013, במסגרתה נדחתה בקשת העותרים לצו ארעי במעמד צד אחד והחלטת בית המשפט הנכבד מיום 18.7.2013, מתכבד המשיב להגיש את תגובתו לבקשה לצו ביניים.

א פתח דבר:

1. עניינה של העתירה במכרז פומבי תא/ 76/2013 (להלן: "המכרז") שפרסם מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל") ביום 6.5.2013 -דהיינו לפני למעלה מחודשיים – למכר מתחם מגורים בן 40 יח"ד המשולב עם מסחרי ברח' ביהמ"ד פלס פינת דונולו חרופא שבשכונת עגימי שביפו (להלן: "המקרקעין"). העתק חלק מחוברת המכרז צורף כנספח ע/ 9 לעתירה.
2. למכרז הוגשו 11 הצעות וביום 17.7.2013 התכנסה ועדת המכרזים של המשיב והחליטה לבחור בזוכה, תוך שהביאה לדיעתו דבר החליף שבכותרת. העתק החלטת ועדת המכרזים מצ"ב **כנספח א**.
3. כפי שיפורט להלן, דין הבקשה לצו ביניים להידחות.

4. העתירה ותבקשה לצו ביניים הוגשו בשיחוי כבד ויש להורות על צירופו של הזוכה במכרז כצד לה.
5. מאזן הנוחות נוטח לטובת דחיית הבקשה.
6. היציאה למכרז פומבי נעשתה במטרה לעודד את הבניה במקרקעין ובמטרה להגדיל את היצע הדירות ולהביא לבניית מתחם זה של העיר בהתאם לתכניות המתאר התקפות החלות עליו, אשר אושרו זה מכבר.
7. היענות לבקשה לצו הביניים משמעה פגיעה במציעים אשר השתתפו במכרז, הוציאו הוצאות והסתמכו על פרסומו, וכעת בזוכה אשר נבחר במסגרתו.
8. המקרקעין נשוא העתירה שווקו במכרז פומבי על פי חוק חובת מכרזים, הפתוח לכלל הציבור. הלכה היא כי בית המשפט הנכבד אינו שם שיקול דעתו תחת שיקול זעת הרשות, וככלל אינו מתערב בתנאיו של מכרז. המשיב פועל בשיווק מקרקעין על פי חוק חובת המכרזים והתקנות, במסגרת החלטות מועצת מקרקעי ישראל התקפות בעת הרלבנטית.
9. העותרות אינן מצביעות על כל סיכוי ולו לכאורה לזכות בעתירתן. בניגוד לנטען ההתחייבות הנטענות באשר לחליף המשפטי במסגרת הי"פ 59/97, שלפני חמש עשרה שנים, קוימו, וההליך נמחק בסופו של יום ובוודאי שאין בהן כדי לחקיס עילח לעת הנכחית.
10. קבלת העתירה וביטולו של המכרז אין בו כדי לקדם את האוכלוסיות המוחלשות בשמן העותרות מתיימרות להגיש עתירה זו.
11. אין באמור לעיל כדי לגרוע מכך כי רשויות המדינה השונות רואות חשיבות רבה במתן מענה לאוכלוסייה הערבית ביפו, ובמהלך השנים ועד עצם היום הזה נעשים מהלכים שונים בעניין זה.
12. הדברים יפורטו לחלן.

ב העובדות בתמצית:

13. המקרקעין נשוא המכרז משתרעים על שטח של 6,572 מ"ר בשכונת עגימי שביפו, אשר כמפורט בעמ' 2 לחוברת המכרז רובו פנוי וריק (למעט שתי חצרות אשר השימוש בהם מבוצע שלא בהסכמת המינהל או מטעמו ולמעט מקלט, אשר כמפורט בתנאי המכרז אמור להיהרס בתיאום עם הימרה).
14. עסקינן במכרז חוזר לשיווק המקרקעין לאחר שמכרזים קודמים לא צלחו.

15. על המשיב חל חוק חובת מכרזים ותקנות חובת מכרזים ועל פיהן ככלל חלה על המשיב חובה לפעול לשיווק מקרקעין בדרך של מכרז.
16. המכרז פורסם ביום 9.5.2013 והמועד האחרון להגיש אליו הצעות נקבע ליום 14.7.2013.
17. למכרז הוגשו 11 הצעות. וביום 17.7.2013 התכנסה ועדת המכרזים של המשיב והחליטה לבחור בזוכה, תוך שהביאה לידיעתו דבר החליף שבנדון. העתק ההחלטה מצ"ב **בנספח א**.
18. המשיב פועל בשיווק מקרקעין על פי החלטות המועצה התקיפות ועל פי חוק חובת המכרזים ותקנות חובת המכרזים, התשנ"ג - 1993. דרך המלך בעניין זה היא שיווק מקרקעין במכרז ואילו מתן הפטור או לחילופין הקצאה במכרז סגור או הגרלה מוגבלת בהתאם לקבוע בתקנות.
19. ביום 9.10.11 קיבלה ממשלת ישראל החלטה לאמץ את עיקרי דו"ח ועדת טרכטנברג (החלטה מספר 3756). בעקבות זאת תוקנו ביום 30.1.12 החלטות מועצת מקרקעי ישראל שעוסקות במתן הטבות בדיוור, והתקבלו החלטות מספר 1248 ו- 1249 (העתיקי ההחלטות מצ"ב ומסומנים **בנספח ב ו- ג**). כן מצ"ב החלטות מועצה מסי 1103 שעניינה בהקצאה לבני מקום חרשמה והגרלה, אשר העתקה מצ"ב **בנספח ד**. החלטה 1103 מובאת למען השלמת התמונה העובדתית בנושא ואולם מאחר שעסקינן בתחום העיר ת"א יפ"א היא אינה ישימת בענייננו.
20. החלטות 1248 ו- 1249 קובעות שני מסלולים אפשריים לשיווק המקרקעין. האחד הוא מסלול "מחיר למשתכן" המעוגן בהחלטה מסי 1249 של מועצת מקרקעי ישראל, והשני הוא מסלול של הקצאת קרקע לבניית דירות להשכרת שמעוגן בהחלטה מסי 1248 של מועצת מקרקעי ישראל.
21. יאמר כי מתכונת השיווק של מסלול "מחיר למשתכן" אשר קבועה בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל מסי 1249, מוגבלת לקרקעות אשר ערך הקרקע ליחידת דיוור אינה עולה בהן על 400,000 ש"ח, וליחידות דיוור ששטחן אינו עולה על 100 מ"ר באזורים ללא עדיפות לאומית וטעונה החלטה משותפת של משרד הבינוי ותשיכון ושל המשיב. יאמר כי בעניין החלטה זו תלוי ועומד הלך לבג"צ.
22. יישום החלטות אלה הינו אך בראשיתו, ואך ברי כי פרויקטים ממן אלו הינם החרגי ולא הכלל ואין בהם כדי לגרור פגיעה במקרקעין שמשווקים במכרז פומבי.
23. רשויות המדינה השונות רואות חשיבות רבה במתן מענה לאוכלוסייה הערבית ביפו, ובמהלך השנים ועד עצם היום הזה נעשים מהלכים שונים בעניין זה.
24. נפנה ראשית להתייחסות לנטען באשר להליך המשפטי בעניין ה"פ 592/97, בתיק ה"פ 592/97 בולנו למען יפ"נ' מינהל מקרקעי ישראל (ע/ 7 לעתידה), המאוזכר בסעיף 29 ואילך לבקשה.

25. יאמר כי טענות העותרות לפיהן ההתחייבות שניתנה במסגרתו - לפני כחמש עשרה שנים - הופרה, דינן להידחות, והן נטענות מבלי שנפרשו מלוא העובדות הרלבנטיות בקשר עימן.
26. בעקבות פסק הדין המוסכם מיום 30.11.97 הוגשה על ידי אותה מבקשת במסגרת ה"פ 592/97 בקשה (בשי"א 60501/99) ביום 28.10.99, אשר העתקה מצ"ב בנספח ה'.
27. על בקשה זו באה תגובת המשיבים אשר העתקה מצ"ב בנספח ו' במסגרתה נפרשו העובדות בעניין העמידה בהתחייבות המגולמות במסמך הצהרת הכוונות.
28. בסופו של יום, ביום 13.11.00, הוגשה על ידי המבקשת בקשה למחיקת התובענה ללא צו לחוצאות, וזו נמחקה בחלטת בית המשפט הנכבד מאותו היום, אשר העתקה מצ"ב בנספח ז'. שימת לב בית המשפט הנכבד לנימוקי הבקשה למחיקת התביעה כדלקמן:
- "לאור ההתפתחויות החדשות בקידום פרויקט בנת דירתך ביפו ולאור מאמצי המשיבים לספק יחידות דיור נוספות לזכאים על מבנים קיימים בכמות שהיתה מתקבלת לו המבנה נשוא התביעה היה מוקצה לזכאים."
29. הבעיות הקשורות להיכט הדיור בשכונת עגמי שביפו הינן מורכבות וחמינהל שקד, יחד עם רשויות נוספות, לשם קידום פתרונות לבעיות אלו.
30. כך, למשל הוחלט על ידי הנחלת המינהל כבר בשנת 2003 לערוך בין היתר מבצע למכר נכסי רשות הפיתוח לדיירים מוגנים ומאז ועד היום ממשיכות החברות המנהלות את נכסי רשות הפיתוח ביפו לבצע מכר כזה לדיירים מוגנים. החלטת החנחלה בנושא מצ"ב בנספח ח'.
31. מצ"ב בנספח ט' מכתב מנהל ממי"י דאז מר אפרתי מיום 4.1.2007, המפרט בפני שר השיכון את המהלכים הרבים שנקטו בעניין.
32. כן מצ"ב בנספח י' סיכום דיון מיום 14.1.2010 בפני מנהל ממי"י דאז, מר ביבי, בעניין מצוקת הדיור ביפו. במסגרת הדיון ציין מנהל המינהל כי ניתן לשווק מגרשים ריקים ואולם לא ניתן להגביל את השיווק רק לתושבי יפו הערבים מבחינת חוק חובת מכרזים ותקנותיו.
33. כן מצ"ב בנספח יא' סיכום מפגש צוות השולחן העגול מיום 8.4.10 (אשר השתתפו בו עורכי חוות הדעת נספח נ/ 4 לעתירה).
34. ביום 9.6.2013 שלח מנהל המינהל מר ליברמן מכתב למר אחמד משהאוי חברת מועצת העיר ת"א יפו, אשר העתקה מצ"ב בנספח יב'.

35. במסגרת מכתב זה צוין כי ישאלת מחיר הדיוור בר השגה ביפו הינה ראויה להתייחסות ואבקש להזמין יחד עם נציגי העירייה הנוספים על מנת לדון במכלול נושאים הקשורים להמשך התפתחותה של יפו, לרבות שיווק מגרשים אחרים ביפו במסגרת דיוור בר השגה בהתאם להוראות החלטת המתעצה 11429 (צ"ל 1249), יחד עם משרד השיכון."

36. הינה כי כן, חמינהל שקד ושוקד על מתן פתרונות בנושאי דיוור לאוכלוסיית יפו ואולם עניין זה נמצא בבחינה ויכול וידרוש קבלת החלטות מועצה מתאימות.

37. יאמר כי למשיב 3 מגרשים נוספים ביפו המצויים בשלבים שונים של הכנה לשיווק.

ג. דין הבקשה להידחות:

טעמי סף לדחיית הבקשה: שיהוי, אי צירוף צדדים, סוגיית המעמד

38. הבקשה הוגשה בשיחוי כבד. הגם שהמכרז פורסם ביום 6.5.2013 הוגשה הבקשה ביום 11.7.2013 – שני ימי עבודה בלבד לפני תום המועד להגשת החצעות. על שיהוי זה עמד בית המשפט הנכבד מפי כבי השופט ורדי בדחותו את הבקשה לצו ארעי במעמד צד אחד.

39. תקנה 2(2) לתקנות בית המשפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) התשס"א – 1999 קובעת כי אין הוראה אחרת יש להגיש עתירה תוך 45 ימים מיום שהחלטה פורסמה או מיום שהעותר קיבל תודעה עליה, או מיום שנודע לו עליה. במסגרת אותה תקנה נקבע כי בית המשפט הנכבד רשאי לדחות עתירה אף אם הוגשה בתוך המועד של 45 ימים.

40. הלכה היא כי השיחוי הוא "פונקציה של החיפוי" (ראה למשל בג"צ 453/84 איתורית תקשורת בע"מ נ"ש הוצקשורות, פ"ד (4) 617 בעמ' 619 – 620. יצוין כי דוקטרינת השיחוי מקבלת משמעות מיוחדת ברינו מכרזים כפי שקבע כבי חשי' מרזל בעתי"מ (י-ם) 277-10 רדיו עכשיו בע"מ נ' מועצת הרשות השניה לטלוויזיה ולרדיו (פורסם בנבו):

"...המבקש לתקוף חליכי מכרז, לא כל שכן זכיה, חייב לפעול במהירות מיוחדת. ככל שהוא סבור שיש בידיו עילת רצינית וראויה לבירור ושיש בה כדי להצדיק את הסעד חנטען – עליו לפנות לבית המשפט. כאמור, דיני המכרזים מחייבים מטבע מהותם פעולה מתירה של כל חוגגים בדבר בייחוד שעה שלא פעם מדובר בהתקשרויות כלכליות סבוכות. את התתדיינות המשפטית הכרוכה בתקיפת חליכי המכרז יש לקיים אפוא ככל שניתן באופן שלא ישבש כליל את המנגנון היעיל המונח ביסוד ההתקשרות במכרז ובחוזר שבא בעקבותיו. לדוקטרינת השיחוי יש על-כו חשיבות רבה בחקשר אחרון זת. בהמשך לכך, בניהול התכתבויות עם הרשות, וחמתנה לתגובות, אין ככלל להאריך את המועד ולהצדיק שיהוי (ראו למשל בג"צ 410/78 מילס ישראל בע"מ נ' שר האוצר, פ"ד (לג) 271 (1979); עתי"מ 1164/06 (י-ם) טקסי גשר אלנבי בע"מ נ' משרד התחבורה. (2.5.2007)..."

41. במקרה דנן על אף שהמכרז פורסם ביום 6.5.2013, נבחרו העותרות להגיש את הבקשה אך ביום 11.7.13, למעלה מחודשיים לאחר פרסום המכרז ושני ימי עבודה בלבד לפני המועד האחרון להגיש הצעות במכרז. טכח האמור, דין העתירה להידחות על חסף מחמת שיהוי.

42. וראה לעניין זה גם ע"ם 68/10 ג'קי אדרי, חבר מועצת העיר בית שמש ואח' נ' שר הבינוי והשיכון ואח' (פורסם בגבו). באותו עניין הוגשה העתירה ימים ספורים בלבד לפני תום המועד לחגשת ההצעות והעתירה נדחתה בין היתר בשל שיהוי כבד זה.

43. אלא שבענייננו חשיחוי אינו מתבטא אך בחלוף הזמן אלא בשינוי מצב שכן בין לבין נבחר הזוכה. בנסיבות כאמור מן הדין להורות על צירוף הזוכה לבקשה ולעתירה. ללא צירוף זה דין העתירה והבקשה להידחות.

44. בחינת ההיסטוריה בקשר עם הפעילות ביחס למתן מענה למצוקות הדורר ביפו מעלה כי אין עסקינן בעותר קבוע בנושא זה אלא בגופים מתחלפים. עניין זה מתודד את הצורך בליבון זכות העמידה של העותרות בחגשת עתירה זו.

45. כעולה מן הפסיקה, ככלל, עותר שלא נטל חלק במכרז, נעדר עילה וזכות עמידה כנגד תנאי המכרז, אשר לא השתתף בו.

46. בית המשפט הנכבד מופנה בהקשר זה לע"א 334/01 מזינות ישראל נ' אבו שינדי, פ"ד נו(1) 883, 893 (להלן: ע"א אבו שינדי) באותו העניין, סקר בית המשפט העליון, מפי כבוד השופטת ביניש (כנוארה דאז) את ההתפתחות שחלה בפסיקה לעניין "זכות העמידה" בענייני מכרזים, כאשר בשלב הראשון שבבסיס ההתפתחות נקבע כי הכלל שנהג הוא כי זכות העמידה מוקנית אך למי שניגש למכרז, ואולם הגם שזכות העמידה חורחבה היא לא הורחבה באותה חמידה שהורחבה בכל יתר העניינים תנוגעים לעתירות לבית המשפט הנבוה לצדק. בהמשך סקירת מגמת ההרחבה שבדיני המעמד, יוצק בית המשפט תוכן מעשי להלכה הקובעת כי הרחבת זכויות העמידה למי שלא השתתף במכרז תעשה שלא על דרך השגרה:

"בענייננו זה עולה השאלה בדבר זכות העמידה לטעון כנגד מכרז בשעת שהטוען לא השתתף במכרז כלל. משאמרנו כי אפשרות זו קיימת אך במקרה מתאים שלא על דרך השיגרה, עלינו לבחון מהו המקרה יוצא־הדופן שלא נדקדק בו בשאלת זכות העמידה ביחס לעותר שלא השתתף במכרז."

47. באותו עניין חוכרה זכות העמידה של העותרים בשל כך כי בעקבות המכרז הפכו מדיירים מוגנים בנכס בבעלות המדינה לדיירים מוגנים בנכס בבעלות פרטית.

48. גם כאשר חכיר בית המשפט בזכות העמידה של עותר ציבורי, נקבעה נוסחת איזון המטילה על העותר הציבורי חובת לבסס את מעמדו בעתירה באמצעות עילה שעניינה "פגיעה ממשית בשלטון החוק שאין לגביה עותר בעל אינטרס ישיר לבקש סעד". ר' בג"צ 4736/03 אלון חברה הדלק נ' שר התעשייה והמסחר ויושב ראש מועצת מקרקעי ישראל (15.6.08)

49. העותרות אינן מקיימות אמות מידה אלו במקרה הנוכחי. כפי שיפורט להלן, פרסום מכרז פומבי עולה בקנה אחד עם חובות המשיב על פי דין.

העדר סיכוי תלו לכאורה:

50. חוק חובת המכרזים, התשנ"ב – 1992, קובע בסעיף 2 (א) כי המדינה לא תתקשר בחוזה לביצוע עסקה במקרקעין, אלא על פי מכרז פומבי הנותן לכל אדם הזדמנות שווה להשתתף בו.

51. דרך המלך בהקצאת מקרקעין הינה באמצעות מכרז והקצאה ללא תחרות חייבת להצטמצם למקרים יוצאי דופן. וראה לעניין זה למשל: בג"ץ 5023/91 ח"כ אברהם פורז נ' שר הבינוי והשיכון, פ"ד מו(2), 793, בו נקבע כי מקרקעי הציבור צריכים להתנהל לפי אמות מידה ממלכתיות. "דרך המלך" להקצאת מקרקעין באופן שוויוני הינה באמצעות מתן הזדמנות שווה לכל לרוכשם, דהיינו, על ידי פרסום מכרז פומבי, שוויוני ופתוח לכל, תוך הסתמכות על כוחות השוק החופשי. שיווק מקרקעין באמצעות מכרז, מפחית במידת רבה את החשש לפגיעה בערך השוויון.

52. בבסיס העתירה עומד אינטרס לביצוע "אבחנה מגורית". על כגון דא, ניתן להפנות, בשינויים המחויבים לקביעותיו של כבוד השופט יצחק עמית במסגרת ע"מ 68/10 ג'קי אדרי, חבר מועצת העיר בית שמש ואח' נ' שר הבינוי והשיכון ואח', (פורסם בגבו), , כהאי לישנא:

"... יודגש כי המכרזים פתוחים לכל דיכפין, וספק אם יש מקום לחנות המוצא של המבקשים כי כוחות השוק לא יעשו את שלהם וכי קבלנים ומשוקים במגזר החרדי או העמותות החרדיות "ישתלטו" על כל המכרזים. תנחות והשערות ספקולטיביות לגבי כוחות השוק שיפעלו או לא יפעלו, אינה מצדיקה לכאורה את בקשת המבקשים לאכוף על משרד"ש והמינהל חלוקה מגורית של המתחמים בשכונה החדשה..."

באותו העניין נדחתה עתירת העותרים אשר ביקשו כי תחת מכרז פומבי יפורסם מכרז המחלק את המתחמים למגורים שונים, תוך שצוין כי דווקא מקרה בו נערך מכרז למגורים שונים מעורר סוגיות חוקתיות נכבדות, ולא מקרה בו משווקים מקרקעין במכרז פומבי.

53. הלכה היא כי בית המשפט הנכבד אינו שם שיקול דעתו תחת שיקול דעת עורכי המכרז בקביעת תנאיו וכי מידת התערבותו של בית המשפט לעניינים מינהליים בקביעת תנאי המכרז הינה במקרים חריגים בלבד. לעניין זה ראו למשל בשי"א (מנהליים ת"א) 31478/09 אשבל טכנולוגיות בע"מ נ' מועצה אזורית חוף השרון, תק-מח 2009(2), 16263, 16264 (2009); עתי"מ (מחוזי יר') 15.6.08

316/06 אדריכל ישראל גרוביץ' נ' משרד האוצר - החשב הכללי, תק-מח 2006(3), 2375, 2370 (2006); עת"מ 235/10 ט. נומי ובניו בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל ואח' (פורסם בנבו).

54. דוק, בנסיבות כאמור לא ניתן להצביע על זכות מוקנית לשיווק בדרך אחרת. נהפוך הוא.

55. בנסיבות כאמור ועל רקע האמור לעיל אך מוכן כי אין כל עילה להתערבות בשיקול דעת הרשות לשווק את המקרקעין על דרך מכרז דווקא.

56. תקנה 2(2) לתקנות חובת המכרזים התשנ"ג – 1993, מטילה מגבלות על עריכת מכרז סגור או הגרלה, ומאפשרת זאת, באזורים בתם היצע המקרקעין עולה על הביקוש או בהן יש למדינה עניין מיוחד בעידוד החתיישובות. אין צורך להכביר מילים על כך כי בתחום ת"א היצע המקרקעין אינו עולה על הביקוש. ראה גם תקנה 3(3) לתקנות הקובעת תנאים לעניין זכויות במקרקעין לבניה למגורים בשכונות מצוקה או בשכונות שיקום על פי המלצת משרד הבינוי והשיכון ובהתאם למבחנים שוויונים.

57. המעיין אל נכון בעתירה יראה כי העותרות בעתירתן טענו טענות כלליות בלבד על תשלכות פיתוח על קבוצות מוחלשות בסביבה (גנטרפיקציה) אך לא הצביעו על זכות משפטית לפיה ישווקו המקרקעין בדרך אחרת.

58. יצוין כי אמנם העותרים ממקדים את עתירתם בתושביה הערבים של שכונת עגימי, אלא שטעונם מתייחס לכלל הקבוצות המוחלשות.

59. שאלת המקורות לעליות בערכי הקרקע בתחומי הערים ולענייננו בתל-אביב-יפו הינה שאלה נכבדה. ואולם, גם אם נניח לצורך הדיון כי פיתוח יש בו כדי להביא לעליית ערכי הקרקע, כנטען על ידי העותרים, ברי כי הפיתוח המשפיע באופן המשמעותי ביותר על ערכי הקרקע הינו הפיתוח העירוני – שיפור הנושתיים העירוניות (סלילת כבישים, חידוש תשתיות ביוג, חקמת מורכות), בנייתם של מוסדות ציבור, חקמתם של פארקים, טיילות וכיו"ב. חקמת פרויקט מגורים ומסחר בשטח בן דונמים בודדים בטל בשישים בעניין זה.

60. עוד יצוין כי גם אם לפיתוח עירוני יכולות להיות השלכות שליליות על קבוצות מוחלשות הרי שמעלותיו במתן מענה לצרכים החברתיים של כלל האוכלוסיות עולה על חסרונותיו. לו לשיטת העותרות הלכו העיר ת"א יפו טובלת הייתה עוד בחולות על כל המשתמע מכך.

61. בין כך ובין כך, כלל לא ברור כי ביטולו של המכרז, והותרת המקרקעין ריקים, יחיה בו כדי ליתן מענה טוב יותר לאותן אוכלוסיות מוחלשות. אלו על פי הנטען זקוקות למערך שירותי רווחה טוב יותר, והעתירה חנוכחית אינה האכסניה הנאותה לדיון בכך.

מאזן הנוחות יש בו כדי להביא לדחיית הבקשה.

62. את מאזן הנוחות יש לבחון ביחס לסיכויי העתירה, כלומר ככל שסיכויי העתירה נמוכים, כך על המבקשים להצביע על כך שמאזן הנוחות נוטה לטובתם בבירור (ראה למשל, מן העת האחרונה, ברי"ם 2389/08 זיו האפט ייעוץ וניהול בע"מ נ' משרד התחבורה ותבטיחות בדרכים ואח' (טרם פורסם – ניתן ביום 15.4.08), ברי"ם 9913/07 מגל מערכות בטחון בע"מ נ' רכבת ישראל בע"מ (טרם פורסם – ניתן ביום 4.12.07)).

63. בענייננו, לאור קלישות סיכויי העתירה, נראה כי לא עלה בידי המבקשים להצביע כי מאזן הנוחות נוטה לטובתם, במידה המצדיקה מתן צו ביניים חרף סיכוייה הקלושים של העתירה.

64. בהקשר זה יש לשקול את העובדה כי הבקשה הוגשה בשיתוי, וכי כתוצאה מכך ולאחר שלא ניתן צו ארעי נבחר זוכה במכרז.

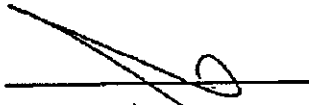
65. היציאה למכרז פומבי נעשתה במטרה לעודד את הבניה במקרקעין במטרה להגדיל את היצע הדירות ולהביא לבניית מתחם זה של העיר בהתאם לתכנון המתאר התקפות החלות עליו, אשר אושרו זה מכבר. חקפאת המכרז כמבוקש בבקשה לצו ביניים, עד למועד בלתי ידוע של הכרעה בעתירה חוטאת למטרה זו.

66. בנוסף, היענות לבקשה לצו הביניים משמעה פגיעה במציעים אשר השתתפו במכרז, הוציאו הוצאות והסתמכו על פרסומי, וכעת בזוכה אשר נבחר במסגרתו.

67. לחילופין, וככל שבית המשפט הנכבד יורה על מתן צו ביניים מבוקש להורות על הפקדת ערבויות מתאימות בעניין.

68. תגובה זו נתמכת בתצהיר הגבי חלי קוגנטה, מנהלת מרחב עסקי ת"א, במשיב.

69. אשר על כן מתבקש בית המשפט הנכבד לדחות את הבקשה לצו ביניים ולחייב את העותרות בהוצאות ובשכר טרחת עו"ד כחוק.


 שילביה רביד, עו"ד
 סגן בכיר א' וממונה למרקליטת מחוז ת"א (אזרחי)

ממתייא עתמ/12/8255/3610584