

האגודה לזכויות האזרח ישראל
על ידי ב"כ עוה"ד ניר בנימיני /או אח'
מהקליניקה לזכויות האדם, אוניברסיטת תל אביב,
רמת אביב, 69978
טל': 03-6408361 ; פקס: 03-6407422

העותרת

נ ג ד

1. רשות מקרקעי ישראל
2. רשם האגודות השיתופיות
3. משרד הבינוי והשיכון
4. המשרד לקליטת העלייה
5. המשרד לפיתוח הנגב והגליל
על ידי פרקליטות המדינה,
משרד המשפטים, ירושלים
טלפון: 02-6466590 ; 02-6466701 ; פקס': 02-6467011
6. מתיישבי כרמית אגודה שיתופית להתיישבות קהילתית בע"מ
על ידי עוה"ד יחיאל כשר ואח'
רחוב נס-ציונה 8, תל אביב 63904
טלפון: 03-5172303 ; פקס': 03-5164185
7. המועצה המקומית מיתר
ת.ד. 1 מיתר 86026
8. תנועת אור – חיים בנגב ובגליל
רחוב ההגנה 30, באר שבע 84211
9. הסוכנות היהודית
ע"י ב"כ עוה"ד קרן גורביץ /או תמר מתתיהו ואח'
מרח' המלך ג'ורג'י 48 ת.ד. 92 ירושלים 91000
טל: 02-6202335 ; פקס: 02-6202694

ה מ ש י ב י ם

תגובה לבקשה למתן צו ביניים

בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 17.9.13 מוגשת בזה תגובה לבקשה למתן צו ביניים.

1. עניינה של העתירה בדרישת העותרת כי יפסקו הליכי השיווק והקצאת הקרקע בפרוייקט "בנה ביתך" ביישוב כרמית. בין היתר, מבקשים העותרים כי יופסק השימוש בוועדת קבלה; כי המגרשים ישווקו מבלי להתנות זאת בקבלה לאגודה השיתופית כרמית; כי המגרשים ישווקו בהליך שוויוני לכל המעוניין; כי יופסק שיתוף הפעולה עם האגודה השיתופית ועם תנועת אור (המשיבות 6, 8), ויועבר לידיים אחרות. כן מבקשים העותרים סעד שיורה על הקצאת חלק מהמגרשים באופן ייעודי לתושבים ערבים.

2. בגדרי העתירה מתבקש צו ביניים שיורה למשיבה 1 ("רשות מקרקעי ישראל" או "הרשות") על הקפאת הליכי הקצאת הקרקע ביישוב ולהימנע מהעברת זכויות במקרקעין על פי הליך זה.

3. עמדת המדינה היא כי יש לדחות את הבקשה למתן צו ביניים. עמדה זו תפורט להלן.

א. רקע עובדתי

4. היישוב כרמית ממוקם מערבית למיתר. הוא קודם במוסדות התכנון כיישוב קהילתי נפרד. הן בתוכנית המתאר המקומית שפורסמה לתוקף ברשומות ביום 8.6.2003 (32/305/02/7) והן בתוכנית המפורטת לשלב א' של היישוב, שפורסמה למתן תוקף בשנת 2006 (463/03/07) – "איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים ישוב קהילתי כרמית – שלב א'", היא מוגדרת כיישוב קהילתי (להלן: "תכנית המתאר" ו"התכנית המפורטת").

צילום תקנון תוכנית המתאר המקומית מצורף ומסומן מש/1.

צילום תקנון התוכנית המפורטת מצורף ומסומן מש/2.

5. בהתאם לתוכנית המתאר, מדובר ביישוב אשר יכלול עד 2500 יחידות דיור (סעיף 14.2.א). בהתאם לתוכנית המפורטת (סעיף 1.13.א), שלב א' בהקמת היישוב כולל הקמת 739 יחידות דיור וכן אזורים ציבוריים שונים.

6. בשנת 2008 נחתם הסכם הרשאה לפיתוח (ישוב קהילתי) עם הסוכנות היהודית. ההרשאה ניתנה לתקופה של 7 שנים, החל מיום 4.2.07. הסכם זה התייחס לתכנון ופיתוח של 473 יחידות דיור בשני שלבים: בשלב א' 273 יחידות דיור, ובשלב ב' 200 יחידות דיור נוספות (ראו סעיף 17(5) להסכם).

צילום הסכם ההרשאה לפיתוח מצורף ומסומן מש/3.

7. בהתאם לנתונים שבידי הרשות, שיווקה הסוכנות היהודית את מגרשי המגורים ביישוב והוקצו מגרשי המגורים על ידי רשות מקרקעי ישראל למומלצי הסוכנות היהודית (נחתמו חוזה חכירה בין הרשות לבין המומלצים) בהתאם לפירוט שלהלן.

8. שלב השיווק הראשון החל ביום 6.2.11 ובמסגרתו הוצעו 116 מגרשים. על פי נתונים שהועברו לרשות מן המשיבה 8, תנועת אור – חיים בנגב ובגליל (להלן – "תנועת אור"), בשלב הזה נרשמו 226 פונים. לאחר שנוהלו הליכי קבלה, ומטעמים שונים אשר גרמו לעיכוב בהקצאת המגרשים, הוקצו לבסוף 46 מגרשי מגורים.
- יובהר, כי בשלב הזה, המסגרת הנורמטיבית הרלוונטית לניהול הליכי קבלה ליישוב הייתה החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1195 מיום 15.3.10 בעניין "הליכי המלצה על קבלת מועמדים לרכישת זכויות חכירה במקרקעין ביישובים חקלאים וביישובים קהילתיים". ואכן, במהלך התקופה הוגשו 5 עררים לוועדת הערר שהוקמה מכוח החלטה 1195. הועדה המליצה לקבל ערר אחד, לדחות אחד, ושלושה עררים נוספים נמחקו לבקשת העוררים.
9. החל מחודש מאי 2013 בוצע שלב שני של שיווק. מתנועת אור נמסר לרשות, כי במסגרת שלב זה הוצעו 224 מגרשים והתקבלו 137 פניות. ביום 19.6.13 החלה ועדת הקבלה לדון בפניות שהתקבלו ואישרה 135 מתוכן. חלק מן הפונים פרשו מן ההליך ובסופו של הוקצו על ידי רשות מקרקעי ישראל 130 מגרשים.
- עד ליום 20.8.13 הוסדרו התשלומים והמלצת הסוכנות ובקשת המתיישבים הועברו לרשות להכנת העסקות. כלל העסקות אושרו ברשות לפני חג סוכות. כן, הונפקו שוברי תשלום למתיישבים.
10. השלב השלישי של השיווק (אליו מכוונת הבקשה לצו ביניים) החל בפרסום ביום 13.8.13. המועד המקורי לסיום רכישת ערכות ההרשמה לשלב זה נקבע ליום 3.9.13. במסגרת שלב זה הוצעו 108 מגרשים. המועד הוארך בשבועיים נוספים עד ליום 16.9.13. וכן הוארך המועד להחזרת הערכות עד ליום 30.9.13. על פי נתונים אשר נמסרו לרשות על ידי תנועת אור, לשלב זה נרשמו 193 אנשים.
- ב. רקע משפטי**
11. החוק לתיקון פקודת האגודות השיתופית (תיקון מס' 8), התשע"א-2011 (להלן – "תיקון 8" ו"הפקודה") מעגן בחקיקה ראשית את מנגנון ועדות הקבלה בעת בחינת מועמדות למגורים ביישובים קהילתיים בפריפריה. תיקון 8, אשר פורסם ברשומות ביום 30.3.11, נכנס לתוקפו שלושים יום לאחר מכן והוא חל על הליכים בוועדות קבלה שיחלו מיום תחילתו (ראו סעיפים 4 – 5 לתיקון 8). מטרתו של התיקון היא הסדרת נושא מורכב ורגיש זה בחקיקה ראשית, תוך יצירת הסדר המאזן, בעיני המחוקק, את כלל האינטרסים הנוגעים לעניין.

12. כמוזכר בעתירה, לעניין חוקתיות תיקון 8 תלויות ועומדות עתירות אשר הוצא בהן צו על תנאי ונדונו בפני הרכב מורחב של בית המשפט בחודש דצמבר 2012 וממתינות כיום למתן פסק דין (בג"צ 2311/11 אורי סבח ואח' נ' הכנסת ואח', ובג"צ 2504/11 עדאלה – המרכז המשפטי לזכויות המיעוט הערבי נ' הכנסת ואח').
13. באשר לרקע ההיסטורי, נציין כי לתיקון 8 קדמו החלטות שונות של מועצת מקרקעי ישראל אשר הסדירו קיום הליכי קבלה ביישובים קהילתיים ובהרחבות קהילתיות של יישובים חקלאיים ("הרחבות חקלאיות"). ההחלטה האחרונה בהקשר זה היא החלטה 1195 מיום 15.3.10 שקובעת את הליכי ההמלצה על קבלת מועמדים להקצאת קרקע ביישובים קהילתיים וביישובים חקלאיים **המונים עד 500 בתי אב** (ראו סעיף 1 להחלטה) בכל הארץ.
- צילום החלטת מועצה 1195 מצורף ומסומן מ/4.
14. להלן נציג, בתמצית, את ההסדרים שקובע תיקון 8 בשלושה מישורים שונים: במישור היקף התחולה, במישור הדיוני, ובמישור המהותי.
15. באשר להיקף התחולה, החוק מסדיר את הליכי הקליטה ליישובים קהילתיים. יישוב קהילתי מוגדר בסעיף 2 לפקודת האגודות השיתופיות, כנוסחה לאחר התיקון (להלן: "הפקודה") כך:
- "יישוב קהילתי" - יישוב בגליל או בנגב המאוגד כאגודה שיתופית שהרשם סיווג אותה כיישוב קהילתי כפרי או כאגודה שיתופית להתיישבות קהילתית (בהגדרה זו - יישוב), או הרחבה של קיבוץ, של מושב שיתופי, של מושב עובדים או של כפר שיתופי (בהגדרה זו - יישוב מקורי), המאוגדת כאגודה שיתופית שהרשם סיווג אותה כיישוב קהילתי כפרי או כאגודה שיתופית להתיישבות קהילתית, ומתקיימים כל אלה:
- (1) מספר בתי האב ביישוב, או ביישוב המקורי ובהרחבה יחד, אינו עולה על 400;
- (2) המספר המרבי של בתי האב ביישוב, או ביישוב המקורי ובהרחבה יחד, הוגבל בהתאם להוראות תכנית מיתאר ארצית או תכנית מיתאר מחוזית, כמשמעותן בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.
16. במישור הדיוני, תיקון 8 קובע מנגנון קבלה מובנה ומסודר שראשיתו בוועדת קבלה, אשר החלטתה נתונה לערר בפני ועדת השגות. החלטתה של ועדת ההשגות נתונה לביקורת שיפוטית באמצעות הגשת עתירה מינהלית.

17. תיקון 8 קובע כי מקום בו ועדת הקבלה מסרבת לקבל מועמד ליישוב הקהילתי, עליה להמציא למבקש החלטה מנומקת בדבר סירובה (סעיף 6ב(ג) לפקודה). מועמד שסורב וכן הישוב הקהילתי, רשאים להגיש **השגה** על החלטת ועדת הקבלה ל"וועדת ההשגות" (סעיף 6ב(ד) לפקודה). תיקון 8 קובע כי ועדת ההשגות רשאית "לבטל את החלטת ועדת הקבלה, לאשרה, להחזיר את הנושא לדיון מחדש בפני ועדת הקבלה או לקבל החלטה אחרת במקומה" (סעיף 6ב(ו) לפקודה).
18. סעיף 3 לתיקון 8 מתקן בתיקון עקיף את התוספת הראשונה לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים, התש"ס - 2000, ובכך קובע כי **על החלטת ועדת ההשגות ניתן יהיה לעתור לבית המשפט לעניינים מנהליים**. למותר להזכיר, כי פסק דינו של בית המשפט לעניינים מינהליים נתון לערעור בפני בית המשפט הנכבד.
19. במישור המהותי, תיקון 8 קובע את השיקולים אותה רשאית ועדת הקבלה – כמו גם ועדת ההשגות – לשקול. התיקון מונה את רשימת הקריטריונים אותם תוכל ועדת הקבלה לשקול כטעם לסירוב לקבל מועמד ליישוב (סעיף 6א(א) לפקודה):
- "6ג. (א) ועדת קבלה רשאית לסרב לקבל מועמד ליישוב הקהילתי בהתבסס על אחד או יותר משיקולים אלה בלבד:
- (1) המועמד הוא קטין;
 - (2) המועמד נעדר יכולת כלכלית להקים בית ביישוב הקהילתי בתוך פרק זמן הקבוע בהסכם הקצאת המקרקעין;
 - (3) אין למועמד כוונה לקבוע את מרכז חייו ביישוב הקהילתי;
 - (4) המועמד אינו מתאים לחיי חברה בקהילה; החלטת ועדת קבלה לסרב לקבל מועמד בשל שיקול זה, תהיה על סמך חוות דעת מקצועית של מי שהתמחותו באבחון התאמה כאמור;
 - (5) חוסר התאמה של המועמד למרקם החברתי-תרבותי של היישוב הקהילתי, שיש יסוד להניח כי יהיה בו כדי לפגוע במרקם זה;
 - (6) מאפיינים ייחודיים של היישוב הקהילתי או תנאי קבלה הקבועים בתקנות האגודה, אם ישנם כאלה, ובלבד שקיבלו את אישור הרשם".
20. סעיף 6ג(ב) לפקודה ממשיך וקובע הוראה כללית להפעלת שיקול דעתה של ועדת הקבלה, כדלקמן:
- "(ב) בשוקלה את השיקולים האמורים בסעיף קטן (א), תיתן ועדת הקבלה את דעתה לגודל היישוב הקהילתי, לוותקו, לחוסנו ולאופי האוכלוסייה בו".
21. סעיף 6ג(ג) לפקודה קובע איסור על סירוב לקבלת מועמד משורה של טעמים כדלקמן:

"(ג) ועדת הקבלה לא תסרב לקבל מועמד מטעמי גזע, דת, מין, לאום, מוגבלות, מעמד אישי, גיל, הורות, נטייה

מינית, ארץ מוצא, השקפה או השתייכות מפלגתית-פוליטית".

22. בשולי הדברים נעיר, כי עמדת המדינה היא כי, בהיבטים שונים, בפרט בהיבט התחולה הגיאוגרפית, תיקון 8 מהווה הסדר "מיטיב" ביחס להחלטה 1195. עמדה זו פורטה במסגרת תשובת המדינה לעתירות התלויות ועומדות. כמו כן נעיר, כי לאחר בחינת מכלול הנתונים, קבע היועץ המשפטי לממשלה כי יש לראות בתיקון 8 כיוצר הסדר שלילי וכמביא הלכה למעשה לביטולה של החלטה 1195 (בכפוף להסדרת הוראות מעבר שנקבעו).

ג. עמדת המשיבים - כללי

23. כידוע, בעת בחינת בקשה לצו ביניים, נבחנים הן סיכויי העתירה, והן שיקולי מאזן הנוחות. בצד זה, נפסק כי אבן הבוחן העיקרית בעת בחינת בקשה למתן צו ביניים הינה שיקולי מאזן הנוחות (ראו, בין רבים: בר"מ 301/03 אחים סקאל בע"מ נ' רשות שדות התעופה, מיום 18.3.03).

24. כפי שנראה להלן, הן מתוך בחינת שיקולי מאזן הנוחות, והן מתוך בחינת סיכויי העתירה – אין עילה לבקשה ודינה להידחות.

ד. מאזן הנוחות ושיהוי

25. עמדת המדינה היא כי בחינת מאזן הנוחות מביאה למסקנה כי אין מקום למתן צו ביניים כמבוקש.

26. העותרת מבקשת כי יינתן צו ביניים שיורה למשיבה 1 להקפיא את הליכי הקצאת הקרקע ולהימנע מהעברת זכויות במקרקעין במסגרת ההליך עד להכרעה בעתירה. יוצא אפוא, כי בקשת העותרת הינה לעכב את הקצאת המגרשים לאנשים שכבר פנו בבקשה שיוקצה להם מגרש, ואשר יש להניח כי בתקופה הקרובה יסיימו את הליך הקבלה הנדרש ויפנו לרשות על ידי הסוכנות היהודית לצורך התקשרות בחוזה חכירה. הבקשה תגרום אפוא לנזק מידי וישיר לאותם אנשים אשר יש להניח כי מבקשים להתחיל בהליכים להקמת ביתם ביישוב כרמית, על כל הכרוך בכך מבחינת שינוי מרכז חייהם וכדומה.

מן העבר השני, עוסקים אנו בעתירה שהוגשה על ידי עותרת ציבורית, ולא על ידי עותרים פרטניים. יוצא, אפוא, כי לא הוצג כל אדם קונקרטי אשר למענו נדרשת לכאורה הקפאת ההליך ואשר יינה מצו הביניים המבוקש.

נדמה אפוא, כי במקרה כזה מאזן הנוחות נוטה באופן מובהק לטובת הפונים הקונקרטיים אשר ייפגעו ממתן צו הביניים המבוקש.

27. לכך נוסיף כי אותם פונים קונקרטיים (אשר הבקשות מטעמם הוגשו לאחר הגשת העתירה) אינם צד להליך זה, וקולם לא נשמע בו (ולמצער – לא נשמע "באופן ישיר"). דומה שיש גם בשיקול זה להביא לדחיית הבקשה לצו ביניים (וייתכן ומדובר בעניין הטעון תיקון בכל הנוגע לעתירה העיקרית).
28. יתרה מזו, אילו הייתה העתירה מוגשת בשמו של עותר קונקרטי אשר היה מבקש לעבור לגור ביישוב כרמית ובקשתו היתה נדחית, ניתן היה לשקול בקשה מאוזנת יותר לשריון מגרש לטובתו. כך נעשה בעבר בעתירות שדנו בהחלטות על דחיית בקשה של מועמדים לפי החלטות מועצת מקרקעי ישראל שחלו בעבר. ראו לדוגמה את החלטת כב' השופטת (כתוארה אז) מ' נאור מיום 31.10.07 בעניין מתן צו הביניים בבג"צ 8036/07 זבידאת נ' מינהל מקרקעי ישראל, וכך גם החלטת כב' השופטת א' חיות מיום 21.5.08 בבג"צ 3552/08 קמפלר נ' מינהל מקרקעי ישראל. עם זאת, במקרה שלנו, זה אינו הסעד המבוקש, אלא מבוקש כאמור סעד גורף של הקפאת כלל הקצאת המגרשים ביישוב, ודומה שאין עילה להיעתר לסעד שכזה.
29. למעלה מן הצורך נציין, כי התכנית המפורטת מאפשרת הקמה של 739 יחידות דיור, ועד היום שווקו כ- 180 מגרשים וכיום נמצאים כאמור בעיצומו של מהלך לשיווק 200 מגרשים נוספים. יוצא אפוא, כי גם לאחר השלמת שיווק המגרשים בשלב הנוכחי, עדיין יותרו מגרשים מתוכננים לשיווק ביישוב (הגם שנדרש יהיה לבצע בהם עבודות פיתוח), וגם בנתון זה יש כדי להוות שיקול נוסף לדחיית הבקשה.
30. שיקול נוסף התומך בדחיית הבקשה משיקולי מאזן הנוחות, המתייחס אך הוא להיקפה של הבקשה, נוגע לעובדה שבקשת העותרת הינה להקפיא שיווקם של קרוב ל-200 מגרשים. בכך תיגרם פגיעה ליישוב עצמו, אשר פיתוחו עלול להיות מעוכב באופן משמעותי, וכן למשפחות שקליטתם הושלמה בשלבים הקודמים כפי שפירטנו. לדבר עלול גם להיות השלכות באשר ליכולת השיווק של המגרשים בעתיד.
31. יתרה מזו, עבודות הפיתוח להכשרת הקרקע כבר החלו. בשלב הזה, מתבצעות עבודות להקמת "תשתיות על" אשר מיועדות לשרת את כל המתחם (דהיינו, 739 יחידות דיור). בהתאם להסכם שנערך בין משרד הבינוי והשיכון ובין החברה המבצעת את השיווק והפיתוח מטעמה של הסוכנות היהודית, עבודות אלו מתבצעות באחריות משרד הבינוי והשיכון אשר התחייב לבצען בלוח זמנים מגביל ומחייב.
32. על מנת לעמוד בלוח הזמנים, ערכה רשות מקרקעי ישראל התקשרות, אשר הוסבה בהמשך למשרד הבינוי והשיכון, עם חברה מנהלת אשר כבר ביצעה תכנון, פרסמה מכרזים, התקשרה עם קבלנים והתחייבה חוזית מול ספקים שכבר החלו בביצוע העבודות. נכון להיום, הפעילות באתר ענפה. לשם ביצוע עבודות הפיתוח האמורות, העמידה המדינה קדם מימון על סך של 33 מיליון ₪, עד לגביית הוצאות הפיתוח מכלל הרוכשים במתחם, לרבות הרוכשים בשלב הנוכחי, נושא הבקשה לצו ביניים. בנסיבות

אלה, הקפאת השיווק של המגרשים עלולה לגרום לעיכוב משמעותי גם בפיתוח המתחם ובכך לפגוע ברוכשים בשלבי השיווק הקודמים, אשר שילמו עבור הקרקע ועבור הפיתוח, וממתינים כעת להשלמת הפיתוח.

33. יש בכל האמור לחדד פגם נוסף שנפל בעתירה והוא השיהוי שנפל בהגשתה. כאמור לעיל, שיווק המגרשים ביישוב כרמית החל עוד בשנת 2011. לא ברור מדוע העתירה הוגשה רק עתה. נכון להיום, ההסתמכות של כלל הגורמים המעורבים בהליך, ובכלל זה המשפחות שהשלימו את הליך רכישת המגרשים והמדינה שהעמידה קדם מימון לפיתוח האתר, הינה משמעותית. גם בכך יש כדי להטות את מאזן הנוחות לטובת דחיית בקשת העותרת.

ה. סיכויי העתירה – עתירה ציבורית ללא עותר קונקרטי, אי מיצוי הליכים וסעד חלופי

34. כפי שנסביר כעת, גם מתוך בחינת סיכויי העתירה, אין עילה לבקשה.

35. בטרם נידרש לטענות השונות, נבקש להעיר בהתייחס לסיכויי העתירה כך.

36. כאמור לעיל, העתירה הוגשה על ידי העותרת, כעתירה ציבורית. העתירה אינה מציגה כל עותר קונקרטי אשר לטענתו מבקש לעבור לגור ביישוב כרמית אך הגיש בקשה ונדחה, או אפילו אינה מציגה עותר אשר נמנע מהגשת בקשה מטעם זה או אחר הקשור לטיעוני העתירה (הגם שספק אם היה בכך די).

37. בנסיבות אלה, ספק רב בעינינו אם יש לעותרת מעמד להגיש את העתירה כעותרת ציבורית. על פי ההלכה הפסוקה, ככלל, אין מקום לאפשר הגשתה של עתירה על ידי עותר ציבורי, מקום בו קיים עותר קונקרטי, שנמנע מלהגיש עתירה בעניינו הוא. ראו לעניין זה האמור בבג"ץ 5479/06 מזורין נ' מדינת ישראל, תק-על 2006(3) 2378 (2006), כדלקמן:

"הלכה היא מלפנינו כי מקום שבו עתירה תוקפת מעשה מינהלי הפוגע בזכות או באינטרס של אדם שבעצמו נמנע מפנייה לבית המשפט, לא יכיר בית המשפט בדרך כלל בזכותו של העותר המתעבר על עניין לא לו (ראו: בג"ץ 1759/94 סרוזברג נ' שר הביטחון, פ"ד נה(1) 625, 631-632 (1994); בג"ץ 651/03 האגודה לזכויות האזרח בישראל נ' יושב-ראש ועדת הבחירות המרכזית לכנסת השש-עשרה, פ"ד נז(2) 62, 68-70 (2003); בג"ץ 1176/06 שורת הדין- ISRAEL LAW CENTER נ' שרת המשפטים, פסקה 4 (טרם פורסם, 13.2.06))."

וראו גם: פסק דינה של כב' השופטת פרוקציה בבג"ץ 651/03 האגודה לזכויות האזרח נ' יו"ר ועדת הבחירות המרכזית לכנסת ה-16, פ"ד נז(2) 62 (2003); בג"ץ 428/08 גוטמן נ' מדינת ישראל, תק-על 2008(1) 1103 (2008).

מכל מקום, גם אם נניח בשלב זה כי אין מקום לדחות העתירה מטעם זה, ודאי ויש לנתון זה משמעות בעת בחינת הבקשה לצו ביניים, שכן הלכה למעשה, מבקשת העותרת כי

יוקפאו הליכי השיווק של המגרשים ביישוב, אך אינה מציגה כל אדם המבקש לרכוש זכויות באותם מגרשים, ועמדנו על כך לעיל.

38. העדרו של עותר קונקרטי משליך גם על שני פגמי סף נוספים בהם לוקה העתירה שהינם אי מיצוי הליכים וקיומו של סעד חלופי. לו היה קיים עותר קונקרטי, היה בידו להגיש בקשה להתקבל ליישוב. בקשה זו היתה נדונה על ידי ועדת הקבלה, בהתאם להוראות הפקודה. לו הבקשה היתה נדחית, היה בידי העותר לפנות לוועדת ההשגות שהוקמה מכוח הפקודה, ובהמשך, להגיש עתירה מינהלית (נעיר כי כפי שנמסר ממשרד הבינוי והשיכון, נכון להיום, הליך מינוי חברי ועדת ההשגות נמצא בעיצומו, אך בהעדר פנייה קונקרטית, אין צורך לחדד מה משמעותו של נתון זה לגבי האפשרות לפנות בעתירה מינהלית).

ה(1) תחולת תיקון 8

39. העותרת מציינת כי לעמדתה יש להורות על ביטולו של תיקון 8. כפי שפורט לעיל, וכפי שהעותרת מציינת, הוגשו בעניין זה עתירות שנדונו (לאחר שהוצא צו על תנאי) בפני הרכב מורחב של בית המשפט הנכבד. העותרת מפנה לטיעוניה באותו הליך, ומשכך, נפנה גם אנחנו לכתב התשובה שהוגש מטעם המדינה. נציין כי עמדתנו, כפי שפורטה בתשובה, הינה כי תיקון 8 מבטא איזון נכון, ראוי ומידתי בין צורכי ההתפתחות והקיום של יישובים קטנים המצויים בפריפריה הגיאוגרפית על ידי קליטת מתיישבים חדשים, אשר יתאימו לחיי הקהילה הקיימת והנבנית ויתרמו ללכידות החברתית במקום, לבין החובה להבטיח כי הקצאת מקרקעין ציבוריים תיעשה באופן סביר ובלתי מפלה. תיקון 8 מבטא מדיניות ראויה וסבירה, ולפיכך אין כל עילה לפסילת חוקתית של התיקון. זאת ועוד. מדובר בהסדר חוקי אשר משקף עקרונית את המצב הקיים מזה תקופה ארוכה, כפי שנקבע והוסדר בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל בסוגייה זו - ואף מהווה הסדר "מיטיב" ביחס להסדר שבהחלטות המועצה הקודמות, נוכח מכלול טעמים, בין היתר תחולתו הגיאוגרפית בפריפריה בלבד (בנגב ובגליל), והאיסור המפורש שנקבע במסגרת החוק לפסילת מועמדים ליישוב מטעמי גזע, דת, מין, לאום וטעמים נוספים. לטעמם של המשיבים, לדברים אלה משמעות רבה בבחינת חוקתיותו של החוק והיותו הסדר מידתי ומאוזן שחל אך ורק ביישובים קטנים בפריפריה הגיאוגרפית.

40. העותרת טוענת כי אין המדובר ב"יישוב קהילתי" כהגדרתו בפקודה. לטעמנו, אין לקבל הטענה.

41. ראשית, נטען כי כרמית אינה "יישוב" כהגדרתו בסעיף 2 לפקודה. לעניין זה נציין כך. לשון סעיף 2 לפקודה, הקובעת הגדרה של "יישוב קהילתי", הובאה לעיל. כעולה מהגדרה זו, מרכיביה אובייקטיביים. ביחס להגדרה הקבועה בחוק, כרמית אכן ממוקמת בנגב והיא מאוגדת כאגודה שיתופית שרשם האגודות השיתופיות סיווג כאגודה שיתופית להתיישבות קהילתית. כמו כן, כיום, מספר בתי האב בכרמית אינו עולה על 400 והמספר

- המירבי של בתי האב הוגבל בתוכניות החלות במקום (ראו סעיף 14.2.יא לתקנון תכנית המתאר הקובע כי "סה"כ היחידות לא יעלה על 2,500").
42. בהקשר זה נטען, כי כרמית אינה "יישוב" שכן מבחינה מוניציפלית היא נמצאת בתחום השיפוט של מועצה מקומית מיתר. לעמדתנו, אין בנתון זה לגרוע מכך שכרמית הינה בבחינת "יישוב" כהגדרתו בפקודה.
43. בענייננו, כרמית תוכננה מלכתחילה כיישוב קהילתי נפרד. לעניין זה נפנה, למשל, לסעיף 8 לתקנון תכנית המתאר שם נקבע כי מטרות התכנית הינן, בין היתר: "הקמת ישוב חדש – כרמית". כן נפנה להוראת סעיף 1.13 לתכנית המפורטת הקובעת בין מטרות התכנית, את "תכנון שלב א' ליישוב קהילתי כרמית".
44. גם התייחסות רשות מקרקעי ישראל (בעבר – מינהל מקרקעי ישראל) אל היישוב במהלך השנים היתה כיישוב קהילתי נפרד. על כך ניתן ללמוד, קודם כל, מעצם ההחלטה לפעול לגבי כרמית בדרך המקובלת לפיתוח יישובים קהילתיים בנגב ובגליל והיא ליתן לסוכנות היהודית הרשאה לתכנון ולפיתוח היישוב, כפי שנעשה במקרה הזה (ונפנה להסכם ההרשאה שצורף לעיל).
45. גם מבחינה מהותית, כרמית מרוחקת ממיתר, וודאי אינה צמודת דופן למיתר. המרחק בין מרכזי היישובים הינו של 3.930 ק"מ (בקו אורז) וכ-6 ק"מ (בנסיעה בדרך), והמרחק הקצר ביותר בין פאתי היישובים הוא 2.860 ק"מ. ולמיטב ידיעת המינהל, כרמית אמורה להתנהל הלכה למעשה כיישוב נפרד.
46. אמנם, בשנת 2004 החליט שר הפנים לספח את כרמית למועצה המקומית מיתר. אולם, אין בנתון זה לגרוע מעמדתנו שהוצגה. ככל הידוע, החלטת הסיפוח נועדה על מנת שמיתר תוכל לסייע ליישוב כרמית בנושאים מוניציפאליים שונים. יחד עם זאת, התוכנית המפורטת שחלה על היישוב – אשר אושרה לאחר קבלת החלטה זו של שר הפנים – עדיין מגדירה את כרמית כיישוב קהילתי. כמו כן, להשלמת התמונה נציין, כי כיום נבחנת אפשרות להפוך את מיתר למועצה אזורית שבה יהיו שלושה יישובים, וביניהם היישוב כרמית, אך למיטב הידיעה, מדובר במהלך ראשוני למדי.
47. לאור כל האמור, על יסוד המידע הקיים בידי המדינה באשר להיסטוריה של הקמת היישוב כרמית, והמציאות התכנונית החלה עליה, וכן לנוכח עמידתה של כרמית במבחנים האובייקטיביים הקבועים בפקודה, עמדת המדינה היא כי בעת הזו נכון לראות בכרמית "יישוב קהילתי" כהגדרתו בפקודה.
48. עוד נטען כי מאפייני היישוב כרמית הם כשל כל יישוב פרברי ולכן אין מקום להחיל את הוראות הפקודה. לעמדתנו, גם אם נניח כי המצב הינו כנטען, הרי על פני הדברים, אנו סבורים כי מקומם הנכון של שיקולים הנוגעים לאופי הקהילתיות ביישוב הוא במסגרת

הפעלת שיקול הדעת של ועדת הקבלה, בשים לב לאמות מידה שונות המנויות בסעיף סעיף 6 לפקודה.

49. העותרת עוד טוענת כי היישוב עתיד לכלול יותר מ-400 בתי אב, ולכן אין מקום להחיל עליו את הוראות הפקודה. לעניין זה נציין כי ברור מהוראות תיקון 8 כי הוא צופה בין היתר מצב שבו יישוב ייבנה באופן הדרגתי ויגיע, בסופו של דבר, למספר בתי אב גדול מ-400 (הסיבה לכך, שתיקון 8 כולל דרישה כי המספר המרבי של בתי האב ביישוב הוגבל, אך מדובר בדרישה כללית למגבלה, ולא דווקא למגבלה של 400 בתי אב). מכאן יוצא, כי אין בעצם העובדה שיישוב עתיד לגדול בעתיד, כדי לשלול קיומה של ועדת קבלה בהתייחס ל-400 בתי האב הראשונים ביישוב. בנסיבות אלה ובשים לב לכך שהיישוב מפותח באופן הדרגתי, אנו סבורים כי דין טענה זו של העותרת להידחות.

ה(2) חברות באגודה השיתופיות

50. העותרת טוענת כי אין מקום להתנות הקצאת קרקע בחברות באגודה שיתופית, בניגוד למסמך ההזמנה (4/ע) שכולל דרישת חברות כזו כחלק מחייב מתנאי הקבלה ליישוב.

51. עמדת המדינה בנדון הוצגה בגדרי ההליך בעניין עפגין (12/ע) וכעולה ממנה, מוסכם על המדינה כי אין מקום לדרישה של חברות באגודה שיתופית כתנאי להקצאת קרקע ביישוב. רשות מקרקעי ישראל תפנה בימים הקרובים לסוכנות היהודית בבקשה כי תבהיר לכל המשתתפים כי אין דרישה לחברות באגודה השיתופית.

בצד זה יובהר, כי אין באמור לגרוע מקיום הליך קבלה בהתאם לתיקון 8.

ה(3) לטענות לגבי התקנון ותנאי קבלה שונים

52. העותרת מעלה טענות שונות לגבי תנאי הקבלה השונים. בהקשר זה נבהיר שוב כי תיקון 8 כולל שורה ברורה של שיקולים שרשאית ועדת הקבלה לשקול, והם **בלבד**. יוצא אפוא, כי לו היה מועמד נדחה על בסיס שיקול שאינו מנוי בפקודה, היה בידו להשיג על כך ודומה כי במקרה שכזה היתה בידו טענה משמעותית. אלא, שבמקרה הנוכחי לא הוצג כל פונה קונקרטי ולא נוהל כל הליך בעניינו של מועמד כזה או אחר, והדבר מדגים את הקושי בעתירה זו.

53. מעבר לכך נתייחס לגופם של דברים כדלקמן.


54. כנטען, תקנון האגודה השיתופית, אשר אושר ביום 16.2.10, כולל שורה של תנאים מפלים, המביאים כנטען לכך שרק יהודים יכולים להתקבל ליישוב. בהקשר זה מפנים העותרים לסעיפים 4.1, 4.3 לתקנון (3/ע).

55. עוד נטען בעתירה, כי ביום 8.9.13 פורסם באתר האינטרנט של היישוב כי תקנון האגודה נמצא בהליכי תיקון, ובהמשכו של אותו יום, פורסם כי רכישת ערכות ההרשמה פתוחה לכל אזרח ישראלי או תושב קבע בישראל.
56. ואכן, טענה זו אינה רלוונטית עוד. לאחרונה, ביום 16.9.13 אושר לרישום תיקון בתקנון האגודה. בין היתר, הוחלפו סעיף 4.1 (שקבע כי יוכל להתקבל בחבר האגודה רק יהודי אזרח ישראלי או תושב קבע בישראל השומר על ערכי היהדות) וסעיף 4.4 לתקנון (שקבע כי יוכל להתקבל בחבר האגודה רק מי שסיים שירותי לאומי או שירות חובה בצה"ל או קיבל פטור מטעמים שונים). כעת, קובע סעיף 4.1 לתקנון כי יוכל להתקבל בחבר אגודה אזרח ישראלי או עולה לפי חוק השבות או זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה.
- צילום בקשה לשינוי תקנון כפי שאושרה מצורף ומסומן מש/5.
57. העותרים טוענים כי על המועמדים לספק תצהיר על העדר עבר פלילי. בהקשר זה מפנים העותרים לסעיף 4.6 לתקנון הקובע כי יוכל להתקבל בחבר באגודה רק מי אשר, בין היתר, לא הורשע בעבירה פלילית מסוג פשע או בעבירה שיש עימה קלון. אולם, טענה זו אינה רלוונטית עוד, שכן במסגרת תיקון התקנון, כמפורט לעיל, בוטל סעיף זה.
58. העותרים טוענים כי המועמדים נדרשים להגיש תצהיר הון עצמי. בהקשר זה נזכיר כי סעיף 6(א)(2) לפקודה מאפשר לועדת קבלה לשקול האם למועמד יכולת כלכלית להקים בית ביישוב הקהילתי בתוך פרק זמן הקבוע בהסכם הקצאת המקרקעין. עמדת המדינה היא כי אין פסול בדרישה לתצהיר הון עצמי, בתנאי שדרישה זו משמשת אך ורק את הבחינה המותרת על פי סעיף 6(א)(2) והיקפה אינו חורג מן הנדרש לשם בחינה עניינית זו.
59. באשר לטענת העותרת כי הדרישה להמציא תמצית רישום מורחבת של מרשם האוכלוסין, הרי למיטב הבנת המדינה, דרישה זו נדרשת לשם ביצוע ההגרלה, בהתאם לחלוקה לקבוצות כאמור במסמך ההזמנה (ע/4) ולא מהווה חלק משיקולי ועדת הקבלה. מכל מקום, בכוננת הרשות לערוך בדיקה בעניין.
60. העותרת טוענת כי סעיף 4.9 לתקנון מקים אפליה פסולה על בסיס מצב משפחתי המעמיד דרישות קבלה מחמירות כחברי האגודה השיתופית למשפחות חד הוריות ורווקים. טענה זו אינה רלוונטית עוד, שכן במסגרת תיקון התקנון, כמפורט לעיל, בוטל סעיף זה.
- ה(4) סיכויי העתירה - סיכום**
61. יוצא אפוא, כי גם מתוך בחינת סיכויי העתירה אין עילה למתן צו הביניים המבוקש.

1. סיכום

62. לאור כל האמור לעיל, עמדת המדינה היא כי אין מקום למתן צו הביניים הגורף המבוקש במסגרת העתירה. עמדה זו מבוססת הן על בחינה של מאזן הנוחות והן על סיכויי העתירה להתקבל, כפי שפורט לעיל.
63. לדעת המדינה, עמדתה מקבלת משנה תוקף לנוכח הגשת העתירה על ידי עותרת ציבורית אשר אינה מפנה לפונה קונקרטי כלשהו המבקש כי ישוריין עבורו, בשלב הזה של השיווק, מגרש ביישוב.
64. אשר על כן מתבקשת דחיית הבקשה תוך חיוב המבקשת בשכ"ט והוצאות כחוק.
65. תגובה זו, למעט סעיפים 31-32, נתמכת בתצהיר של מר ערן ראובני, מנהל מרחב עסקי, דרום ברשות מקרקעי ישראל. סעיפים 31-32 נתמכים בתצהיר של גב' מאיה שטיין, מנהלת תחום פיתוח באגף פרוגרמות במשרד הבינוי והשיכון.

היום, ג' חשון תשע"ד
07 אוקטובר 2013


דניאל מארקס, עו"ד
סגנית בכירה בפרקליטות המדינה


אורי קידר, עו"ד
סגן בכיר בפרקליטות המדינה