

ב"ה

ע"מ 1789/10 קובל ליום: 21.7.10
בפני כב' הנשיהה בינייש והשופטים נאור ונציגר

בבית המשפט העליון
בשבתו כבית משפט לעערורים מינהליים

המערערים: אסתר סבא ו- 27 אחרים

כולם ע"י ב"כ עוה"ד גיל גן-מור ו/או דן יקיר ואח'

מהאגודה לזכויות האזרח בישראל
רחוב נחלת בנימין 75, תל אביב 65154
טל: 03-5608165 ; פקס: 03-5608185

- ג ד -

המשיבים: 1. מינהל מקרכעי ישראל

ע"י פרקליטות המדינה, משרד המשפטים, ירושלים

2. באמונה – דירקטוריון הדתי לאומי בע"מ ח.פ. 513669572

3. אמונה י.ג. יזום וניהול בע"מ ח.פ. 512633363

ע"י ב"כ עוה"ד דוד זעירא ו/או מנשה וחנייש ו/או חיים שמש
ו/או ארזו אסולין ו/או דוד דלל ו/או ברוך אלגרבי
מרחוב שדר' רבי טרפון 5 בני-ברק 51420
טל: 03-5702045 ; פקס: 03-6190723

4. אלחנן שמידע ו- 19 אחרים

ע"י ב"כ עוה"ד ניצנה דרשן-לייטנר ואח'
מבית הקון, רח' התע"ש 10 רמת גן,
טל: 03-7514175 פקס: 03-7514174

משרד הדתות
מחלקו'ו היגיינ'יקון
תא"ז 15.6.22

סיכום מטעם המשיבות 2-1-3

המשיבות 2 ו- 3 (להלן: "המשיבות") תומכות בפסק דין של בית משפט كما (כב' סגן נשיהה השופט יהודה זפט) מיום 10.2.2010, אשר דחה את עתירת המערערים (להלן: "פסק הדין"). פסק הדין מנומך היטב ונשען על הלוות וכלי יסוד ידועים ומקובלים בדיני המכרזים.

אין מחלוקת כי המשיבה 3 (להלן: "אמונה") זכתה בדיון בתמזה ב' נשוא מכרז תא/2009/54 לבניית 20 יח"ד (להלן: "המגרשי") וכי לא נפל כל פגם במכרז ו/או בהליך.

בעתירתם מבקשים המערערים להטיל על אמונה מגבלות באופן שיוקם המגרשים על ידה, זאת על אף להיות אמונה חברה פרטית שאינה כפופה לחובת השוויון המוטלת על הרשות, ועל אף שהמגבלות כלל לא

43/23

הופיעו במסמכיו המכروז. המערערים עושים שימוש ציני בערך "השוויון", שבאמצעותו הם מבקשים לקփ את זכויותיהם הבסיסיות של משיבים 4-2 ובכלל זה: פגיעה בזכות הKENNIN, בזכות ההתאגדות ובזכות לקבע לעצם את דרך חייהם וסבירתם. חזקה על ביהמ"ש הנכבד, כי יידע לעשות את האבחנות המתאימות.

כפי שיפורט להלן, דין הערעור להידחות, מכל אחד מהטעמים הבאים: העדר זכות עמידה, באשר איש מהמעעררים לא נטל חלק במכרז, שייחוי עצום בהגשת העתירה, חוסר תום לב וחוסר הוגנות בדרישתם מהמשיבות לנוכח בשוויון בעוד שהם עצם מאשרים בפה מלא כי בכוונתם ליעד את המגרש באופן מפלח, לציבור מאד מוגדר שהם פועלים בשמו ומתווכו, העברת היחסות לרכשים חברי הקבוצה מבלי שנותרו עוד יחידות לשיווק והפגיעה הקשה שתגרם להם באם יתקבל הערעור, דוחית הבקשה לسعد זמני בערעור, העדר חובה על הזכאה במכרז בהיותה חברה פרטית לנוכח בשוויון, מספרן המועט של היחסות (20 במספר) ואיזו ערך השוויון אל מול ערבים ואו אפשרויות אחרות לרבות במכרז זה, העדר כל הגבלות על אופן השיווק ע"י הזכאה במסמכיו המכروז, וההכרה בזכות הקהילתיות וההתאגדות למוגרים על רקע דתי.

טענות ס' 9:

א. העדר זכות עמידה:

1. המערערים נעדרו זכות עמידה בעתירה ובערעור, ולפיכך אין כל מקום לדון בעתירה ובערעור. כולה מתשובתו המקדמית של המשיב 1 לעתירה (להלן: "**תשובה המשיב 1**"), איש מהמעעררים לא התמודד ולא הגיע הצעה מטעמו במכרז.
2. בהתאם להלכה הפסוקה, עותר אשר לא נטל חלק במכרז, העדר עילה זכות עמידה נגד תנאי המכraz, בו לא השתתף.
3. בע"א 334/01 מדינת ישראל נ' ابو שינדי, פ"ד נז(1) 883, 893, סקר בית המשפט העליון, מפי כבוד השופט בייני (כתוארה אז) את ההתפתחות אשר חלה בפסקה לעניין "זכות העמידה" בענייני מכrazים. ביהמ"ש מבahir שם, כי משך שנים נהג הכלל לפיו רק למי שניגש למכרז וטען כי זכאי הוא לזכות בו הייתה נטונה "זכות העמידה" להתריע על פגמים שנפלו באותו מכraz.
4. בית המשפט מצין שם, כי על אף מגמת הרחבנה הכללית של "זכות העמידה", בענייני מכrazים, מסיבות הקשורות באופן ובתכליות של הליך המכraz, מגמת הרחבנה של זכות העמידה הינה מצומצמת יותר, מכל יתר העניינים הנוגעים לעתירות לבית-המשפט הגבוה לצדק.

5. בהמשך סקירת מגמת ההרחבה שבידי המעמד, יוצק בית המשפט תוכן עשוי להלכה הקובעת כי הרחבת זכות העמידה למי שלא השתתף במכרז תעsha אך במקרה מתאים שלא על דרכ השרה. כדי לבס את מעמדו, נדרש כי לעוטר שלא ישתתף במכרז תהיה זיקה הדוקה לנושא המכרז, וענין אישי בתוצאותיו.

6. במקרים המיוחדים בהם הכירה הפסיקה בזכות עמידה גם למי שלא השתתף במכרז, נדרשה קיומה של זיקה הדוקה לנכס נושא המכרז. במקרה שם מדובר על זיקה קניינית. במובחן מעוניין ابو שינדי, שם הייתה לעוטרים זיקה קניינית לנכס, אצלנו מדובר במאגרש פניו אשר לבקשתם אין כל זיקה קניינית ביחס אליו, ומשכך נעדרים הם זכות עמידה. (ר' ע"א 5035/98 **משה"ב** חברה לשיכון בניין ופיתוח בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל).

7. בית המשפט חזר שם על ההלכה לפיה, **בענייני מכרזים אין מעמד לעוטר ציבורי גרידא**, ועל כן,ברי כי אף המבקשים 28-26 ככל שעוניותם הם להגדרת עוטר ציבורי, נעדרים זכות עמידה בענייננו.

8. גם כאשר הכיר בית המשפט בזכות העמידה של עוטר ציבורי, נקבעה נוסחת איזון המטילה על העוטר הציבורי חובה לבס את מעמדו בעטירה באמצעות עילה שעוניינה, **פגיעה ממשית בשלטון החוק** שאין לגבייה עוטר בעל אינטרס ישיר לבקש סעד. (ר' בג"ץ 4736/03 **אלון חברה הדלק לישראל בע"מ נ' משרד התעשייה והמסחר ויושב ראש מועצת מקרקעי ישראל**).

9. במכרז כאן השתתף מתמודד נוסף שלא זכה ואשר לו אינטרס ישיר לבקשת הסעד, ואולם המבקשים לא צירפווו כ המבקש, ומשכך בנسبות אלו, נעדר העוטר הציבורי זכות עמידה.

ב. צד שלישי שלא השתתף במכרז אינו יכול להתערב במערכת היחסים החוזית:

10. המכרז אינו אלא מסגרת מיוחדת לקיום משא ומתן לקראות כריתתו של חוזה. במסגרת זו המכרז מהווה הזמנה להצעה הצעות. המשתתפים במכרז מגישים הצעות, ובקבלת אחת ההצעות היא מעשה הקיבול המביא לכריתת חוזה. מרגע זה ואילך נבלע המכרז בחוזה, הצדדים קשורים בקשר חוזי מחייב, הרשות אינה יכולה באופן אפקטיבי לבטל את המכרז (שאינו קיים עוד) ושני הצדדים אינם יכולים עוד לסגת מן העסקה החוזית בלי שייחשבו כمفרי-חוזה. (ר' פרופ' ג' שלו בספרה "חווי רשות בישראל" (התשמ"ה - 1985, 57).

11. לנוכח האמור נקבע, כי אין הצד שלישי, חרף היותו מציע שלא זכה במכרז, יכול לתקוף את מערכת היחסים החוזית שנכרצה בין מזמין המכרז לזכה בו, אלא אם כן הצלחה להציג על קניינה בין

המזמין לבין הזכות, ששורשיה עוד בתקופה שלפני המכרז". (ר' ח"פ (ת"א) 436/04 ג'י. סי. אס ספורט בע"מ נ' *התאחדות לכדורגל בישראל*).

12. כאמור הצעת אמונה הוכרזה כהצעה הזכות בין המינהל נחתם חוזה חכירה. המערערים אינםצד ל חוזה החכירה ואף לא השתתפו במכרז, ולפיכך אינם יכולים להתערב במערכת היחסים החוזית שבין הצדדים, לפניו ו/או לקרווא אל תוכו תנויות נוספות.

ג. חוסר תום לב:

13. העתירה נוגעה בחוסר תום לב ובסתירה פנימית מובנית. מבין שורותיה הרבות של העתירה עולה כי כוונות המערערים הינה ליעיד את המגרש, נשוא הערעור, לתושבי יפו הערבים בלבד. לשיטתם בעצם הוצאת המגרש למכרז פומבי הופרה התcheinיות המינהל בהסתמך משנה 1997, לו ניתן תוקף של פס"ד, להקצות 400 יח"ד לתושבי יפו הערבים.

14. בסעיף 50 לערעור, מנמקים המערערים, בדיudit, את בקשתם בעתירה להקצות את המגרש לצורך פתרון מצוקת הדירות, הנטענת, של תושבי המקום, כמעשה של העדפה מתקנת. נימוק זה, כלל לא הועלה בעתירה, ואף אם היה מועלה – לא היה בו כדי להשיר את חוסר תום הלב ואי ההוגנות העולמים מן הדברים.

15. לעניין זה נקבע, כי אזרח הבא לביהם יש לדרש יושר, חייב לנוהג יושר בעצמו תחילת. הטוען להפליה, עליו הראה שהוא עצמו נקי מכל שמצ הפליה אשר כזאת, שאם לא כן, אמורים לו, טול קורה מבין עיניך תחילת (ר' בג"ץ 114/78 מוחמד סعيد בורקאן נ' שר האוצר ואח' פ"ד לב(2) 800).

ד. שיחוי:

16. העתירה נשואת הערעור הוגשה תוך שיחוי ניכר, מבלתי שלמערערים קיימת זכות עמידה בנוגע אליה. אין בטענות המערערים בדבר פגיעה לכבודה בשווין, כדי להצדיק את מחדלים ולהזכיר את בית המשפט הנכבד לפתח בפניהם את דלתותיו, תוך סטייה מכללי וסדרי הדין הקבועים והנהוגים בכל עתירה העוסקת במכרז הרשות. בפרק הזמן שחלף שינוי המשיבים מצבם לרעה וביצעו פעולות מהותיות לקידום הפרויקט.

17. כולה מכתבו של מנהל המינהל הקודם, מר יעקב אפרתי, צורף כנספח א' לתשובה המשיב 1 לעתירה, קויימה התcheinיות המינהל במלואה, אלא שלא הייתה הינוותם לאותם מכרזים. גם העותרים עצמם מאשרים בעתירותם, כי תושבי המקום לא התמודדו ו/או לא היו להם האמצעים הכלכליים להתמודד בהם. זאת על אף ההטבות המפליגות שניתנו בהם.

18. יציאתו של המכרז אל הפועל התאפשרה לאחר שנים רבות של פעילות והשקעה מצד המינהל. המינהל השקיע כספים רבים בעלות של מיליון ש' בתכנון, בשיווק ובניהול הליכים משפטיים ואחרים לפניו המגרש, עד אשר ניתן היה לבסוף לפרסם את המכרז בקשר למגרש.

19. זאת ועוד, המכרז בו זכתה אמונה הינו **המכרז הרביעי** במספר, שפורסם ביחס למגרש בשנים - 2006- 2009. שני המכרזים הראשונים כללו לא הוגש הצעות. במכרז השלישי הוגשה הצעה בודדת מטעם אמונה, שלא זכתה משום שהיא נמוכה ממicher השמאות. במכרז הרביעי, מכרז תא/2009, מבחן שתי מתמודדות - זכתה הצעה של אמונה **במתחרם ב'** לבניית 20 יח"ד. (**מושגים א'-ח' בתיק המוצגים**).

20. במסגרת ארבעת המכרזים, פורסם **מקביל** מתחם נוסף **במתחרם א'** לבניית 40 יח"ד, אליו בכל ארבע הפעמים לא הוגש הצעות.

21. ביום 20.4.09 למעלה Mbps ימים טרם סגירת המכרז הרביעי והכרזות הזוכה בו, פנו המערערים במכتب למינהל ובקשו לפסול את אמונה מההתמודד במכרז. **בו ביום** נמסרה תשובה המינהל למערערים, בה הודיע להם המינהל על דרישת בקשתם. (**מושג ח' בתיק המוצגים**).

22. כאמור, הוואיל ולמערערים טענות נגד עצם הוצאת המגרש במכרז פומבי, היה עליהם להר ולהגיש את עתירתם עם פרסום המכרז הראשון בשנת 2006. למצער, ולטענתם כי העטירה מכונת נגד התמודדות אמונה במכרז, עם הודעת המינהל על דרישת המבוקש במכتبם מיום 20.4.09 וקודם לסתירת תיבת המכרזים והכרזות הזוכה. בפועל העטירה הוגשה רק ביום 22.6.10, **בחלוּפַל מעלה משישים ימיִט !!!** מקבלת תשובה המינהל.

23. אמונה, ניגשה למכרז בשם ולבקשת קבוצה של חברים אשר התגבשה קודם לכן, אשר פנו לאמונה לצורך קבלת שירות ניהול ולווי לקבוצה המתגבשת. עבור להגשת העטירה הושלם גיבוש הקבוצה הרוכשת את 20 היחידות.

24. עפ"י ההלכה הפסוקה, כאשר העילה להגשת העטירה נודעה לעוטר טרם סגירת תיבת המכרזים, עליו להר ולהגיש את עתירתו, **קדם** לסתירת תיבת המכרזים והכרזות הזוכה – אך העותרים לא עשו כן. (רי למשל ע"מ 7142/01 הוועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה נ' החברת להגנת הטבע, פ"ד נו (3) 673; ע"מ 2273/03 אי התכלת שותפות כללית נ' החברה להגנת הטבע [פורסם בנבו]).

25. נוסף על כן, בענייני מכרזים גם שיחוי בן ימים בודדים יש בו כדי להביא לדחיתת העתירה. לא זו בלבד שהמעערעים לא הזרזו בהגשת העתירה קודם לסגירת תיבת המכרזים, אלא המעערעים אף לא עמדו במועד הקבוע בתקנות להגשת העתירה – 45 ימים ממועד מתן החלטה נגדה עותרים.

26. אין מדובר כאן בשיחוי זנich, נדרך כל נפקות. עד להגשת העתירה, שילמה אמונה למינהל (מתוך כספים שהעבירו לה חברי הקבוצה) את הסכום שהוצע לרכישת המגרש בסך של כ - 2,590,700 ₪. כמו כן, ההסכם דוחה לרשויות המס ושולם מס הרכישה בגין המגרש, נחתם ההסכם תכוננו עם אדריכל. לאחר שבוטלו/נדחו צווי הבניינים בהליכים הקודמים - חתום המינהל עם אמונה על חוזה חכירה.

27. לאחר תשלום דמי הפיטה בסך 2,162,775 ₪, הועברו הזכיות בmgrash למחזיקים הרכושים, ההסכם דוחחו ונרשמו לטובתם שעבודים ברשם המשכונות וברשות החברות. חברי הקבוצה השתימו את תשלום התמורה (מוצגים טז' – פה' לתיק מוצגים).

28. בשל האמור, דחה בימ"ש נכבד זה (כב' השופטת א. חיות) בהחלטתו מיום 22.3.10 את הבקשה לسعد זמני בערעור, שכן קבלתה ו/או קבלת הערעור יגרמו לפגיעה קשה ברוכשים חברי הקבוצה, פגעה אשר יכולה להיות להימנע אילו לא היו המעערעים משתמשים בהגשת העתירה.

ה. מעשה עשוי:

29. כאמור, המכרז הינו מכרז להקמת 20 יחידות דיור בלבד. היוזמה הראשונית לגשת למכרז, באח מקבוצה של חברים שהtarogna עצמאית מראש, ובחרה להגיש את הצעתה למכרז באמצעות נציגת מטעמה – אמונה.

30. העrobotות למכרז, התמורה, תשלום הפיטה ומס הרכישה שלוומו כולם מתוך הכספיים שהעבירו חברי הקבוצה ולא מכספי אמונה.

31. פורמללית, אמונה היא זו אשר נגישה למכרז, ואולם מהותית, חברי הקבוצה שהtagבשה ברובה עוד קודם לכן, הם אלו שעמדו ועומדים כל העת ברקע, כسامונה משמשת חברה מנהלת עבורה. באותו מידה, יכולים חברי הקבוצה לבחור להתאגד ולהקיט חברה פרטיה שכולם יהיו בעלי מנויות בה ו/או לגשת למכרז בעצמם ו/או ע"י מיוופה כוח מטעם.

32. בנסיבות אלו, בהן אין מדובר ביום רגיל כי אם בקבוצה שהtagבשה ברובה מראש כאשר היום מנהל עבורה, ומשהמקבשים מאשרים כי לא נפל כל פגם טכני בהליכי המכרז, אין כל מקום לעתירה ולערעור, שכן הזוכים למעשה הם חברי הקבוצה עצם ואין מקום להתרבות בית המשפט בזוהותם.

33. לモתר לצין, כי הדרישה לבטל את הזכיה במכרז של חברי הקבוצה אך בשל השתיקותם לפלה אוכלוסייה מסויים, מהויה אפליה אסורה ופסולה העומדת בניגוד לחובת השוויון המוטלת על הרשות. דומה כי גם המערערים עצמם יסכימו לעקרון זה.

34. קודם להגשת הערעור, נרכשו רוב יחידות הדירן בפרויקט ע"י חברי הקבוצה באמצעות אמונה, והיחידות הנותרות שוקנו לאחר הזכיה באמצעות החברה המנהלת, מבלי שנותרו עוד יחידות פניות לשיזוק.

35. לאחר דחיתת העטירה, שולם הפיטה נחתמו חוזי חכירה ופיתוח עם אמונה. אמונה חתמה על הסכם מכיר עם חברי הקבוצה ביחס למגרש והעבירה ושיעבה להם את זכויותיה במגרש, בעוד המבקשים מצידם משתהים בהגשת בקשה לעיכוב ביצוע ו/או לسعد זמני בערעור, אותה הגיעו רק בחולף כ- שלושה שבועות ממtron פסק הדין. (מוצגים יז', כא- בה לתיק המוצגים).

36. אמונה וחברי הקבוצה התקשרו בהסכם מכיר מחייב ביניהם ואין יכולת מעשית להחזיר את הגלגל לאחור.

37. משכך, השעד המבוקש בערעור, להורות לאמונה לשוק את הדירות באופן שוויוני, הפך במלחלים ובעתים של העותרים לבלי רלוונטי עוד, שכן כאמור אין עוד במצב דירות פניות לשיזוק, והמגרש הינו רכושם וקניניהם הפרטיא של חברי הקבוצה.

38. ע"פ דוקטרינת המעשה העשי, על בית המשפט הנכבד להימנע מלדון בעניין שהפך לתיאורתי ועקר, אשר יגרום לאובדן זמן שיפוטי יקר ולבזבוז כספי הציבור לריק.

39. אשר על כן ונוכח טענות הס' דלעיל, **תבקש ביהם"ש הנכבד לדחות את הערעור.**

טענות לגופו של ערעור

1. **חברה פרטיא אינה מחויבת לנוהג בשוויון :**

40. המערערים מבקשים לשנות מהלכתו הידועה והמושרשת של ביהם"ש העליון, על פייה מתנהלים חיי המסחר והשוק החופשי במדינת ישראל, משך שנים רבים. הלכה היא, **כי על גוף פרטיא המנהל מוי"מ בذرן של מכרז - לא מוטלת החובה לנוהג בשוויון**, זאת בשל החשיבות המכרצה שיש להעניק לעקרון חופש ההתקשרות. הלכה זו נקבעה בדיון הנוסף שהתקיים בעניין "בית יולס" (ר' ד"נ 22/82 בית יולס בע"מ נ' רביב משה ושות' בע"מ פ"ד מג(1) 441) זאת בניגוד לעמודתם של שופטי המיעוט אשר ביקשו

לקראא אל תוך המכraz הפרטី חזזה נספה ו/או לקבוע בו את חובת השוויון כחלק מהחובה החזאית לנוהג בתום לב.

41. אם זו הייתה ההלכה הנוגת כאשר גוף פרטី עורך מכraz, בודאי שכן יש לנוהג כאשר נרכשת התקשורת חזיות ישירה בין חברה פרטית לקבוצת רוכשים. לא ניתן ולא רצוי לחיבתה לנוהג בדרך של שוויון, שכן לחברה פרטית שיקולים עסקיים, מסחריים ואחרים ואל לו לביהם"ש להתערב בהם. דומה כי גם המערערים לא יחולקו על כך.

42. בשלב המכraz, אכן היה המינהל מחויב לפעול בהתאם עיקרונו השוויון, וכך עשה. המינהל עורך מכraz פומבי, בו נתנה הזרמוות שווה לכל מציע, **לרובות למי מהעותרים או לקבוצה אוטם הם מייצגים, ע"פ קרייטריונים קבועים ומפורסמים מראש.** המינהל הקפיד על קיומו ההלכיים הקבועים בתנאי המכraz כתובם וכלשונם, והמערערים אינם חולקים על כך. לא נפל בהליך המכraz כל פגם.

43. באמצעות העתירה, מבקשים המערערים, לגרור את המינהלchorה למגרש, על מנת להטיל באמצעות מגבלות באופן השיווק על אמונה, שהינה חברה פרטית.

44. ואולם משוחזרה אמונה כזוכה במכraz ונחתם עימה חוזה חכירה, הפכה היא לבעל הזכויות במגרש נשוא המכraz, ואין עוד משמעות לכך שב吃过 היה המגרש תחת ניהולו של המינהל.

45. האם על חוכר של דירה פרטית, שהבעלות בה רשומה ע"ש המינהל, המבקש למכור את דירתו מوطלת החובה לנוהג בשוויון? נראה כי איש לא יחולק שאין עליו כל חוזה שכזו. וכך גם בעניינו, אין כל נפקות לעובדה שזכויות אמונה נרכשו בדרך של מכraz, שכן משוחזרה כזוכה ואף נחתם עימה חוזה חכירה, אמונה היא בעל הזכויות והיא רשאית להעביר את זכויותיה במגרש לאחרים ע"פ רצונה.

46. אין למכת שולל אחר ניסיונות המערערים לטשטש ולמתוח את הגבולות ולהחיל את החובות החלים על המינהל כרשות ציבורית גם על המגורר הפרטី.

ז. יש לעורך איזון בין ערך השוויון לבין ערכאים אחרים:

47. גם לעומתם מרוחיקת הלכת של המערערים לפיה יש להחיל את חובת השוויון גם על צדי ג' פרטיים הזכוכים במכraz המינהל, אין לשכוח כי ערך השוויון אינו ערך מוחלט כי אם ערך ייחסי אשר יש לאיזון בין ערכאים אחרים, כדוגמת זכות הקניין, חופש העיסוק, חופש ההתאגדות והזכות לעיצוב חי קהילה ותרבות.

48. במצב הדברים הקיימים במדינת ישראל, בו למעלה מ - 90% מקרקעות המדינה נמצאות תחת ניהולו של המינהל, לו תתקבל עמדת המערערים לפיה יש לאסור על כל התארגנות והtagשות קבוצתית מכל סוג

שהוא, יפגע הדבר פגיעה קשה ביותר, הן ב הציבור המבקש לרכוש את המקראין ואשר כל התארגנות על בסיס מכנה משותף כזה או אחר תיאסר לשיטת המערערים. כך למשל, תיאסר לדידם התארגנות של חברי כיתה, יוצאי קיבוץ, חברים לשירות הצבאי, בני משפחה אחת וצדוי להתמודד במכרז פומבי باسم יגבילו את השיווק בו לחבריו הקבוצה. וכך גם יפגע חופש העיסוק של חברות ניהול, פרסום ובניה המתחמות בשיווק ובניה לפחחי אוכלוסייה ספציפיים.

49. דזוקא העובדה כי מדובר בעיר אשר קיימים בה פתרונות מגוריים רבים ומגוונים, מחייבת לאפשר פתיחות וניוון של התארגנויות חופשיות, מבלתי שהמיןhal ו/או המחוקק יתרעב באופןין ו/או בהרכבן של אותן קבוצות.

50. כפי שפסק בית משפט קמא, קיים המינהל את חובתו לנוהג בשוויון, בכך שהציג את המגרש במכרז פומבי ע"פ קריטריוניים שווים ו אחידים לכל. במסגרת זו, יכול העותרים, לו רצו בכך, לחתת חלק במכרז ולהתמודד בו כשוויים בין שווים. משוחזרה ההחלטה הזוכה, אף נתמס עמה חזזה חכירה מהוון, לא רשאי המינהל וכל שכן לא רשאי צד ג' כלשהו, להתערב בזוחות הנעברים להם מוכרת ומעבירה הזוכה את זכויותיה במגרש, אלא אם הדבר היה נקבע מלכתחילה בתנאי המכרז במפורט – מה שאין כן בענייננו.

ח. יש לאבחן בין פסה"ד קעדאן לענייננו :

51. בפסק דין קעדאן, הבהיר בית המשפט כי בהחלט עיקרונו השוויון, יש למכת בזיהירות רבה, עקב לכך אגוזל, מבלתי להרחיב את היריעה ומבלתי לקבוע מסמורות לעניינים אחרים, אשר אינם עומדים לפתחו של ביהם"ש. בית המשפט השאיר שם בצריך עיון, את השאלה האם לצד ג' הרוכש מהמיןhal נאסר להפלות, שכן שם, הויאל ומדובר בהקצתה של מקראין לsocionot היהודית (העסקת בתיאישבות יהודית), ראה בכך בית המשפט פעולה מפללה מצד המינהל עצמו, ועל כן ביהם"ש לא נזק לכך. אצלנו, בשונה מקרים, נערך מכרז פומבי, שלא בדרך של הקצתה, ועל כן המינהל עצמו נהג בשוויון. לכן במקרה כאן, ברור כי אין לייחס את פעולותיו של צד ג' למינהל.

52. מכיוון שכן מדובר במכרז פומבי, הרי שעיל אף שהמעעררים ביקשו לפסול את התמודדות אמונה בטענה לשיווק מפללה, לא ניתן יהיה לייחס למינהל את פעולות אמונה, שכן כאן, להבדיל מהקצתה, לא הייתה כל וודאות שאמונה תזכה במכרז וממילא לא ניתן לשיזק את פעולותיה למינהל.

53. זאת ועוד, בין המינהל לבין אמונה נחתם חוזה חכירה מהוון. מכיוון שהמגרש הינו בבעלות רשות הפיתוח ומיעוד לבנייה רוויה, הרי שבהתאם להחלטות ועדת רון וחלק מהມגמה הכללית לצמצם את

התפקידים המינהלי בבעלויות הפרטיות במגזר העירוני – זכויות הבעלות בmgrש עתידה לעבור ולהירושם ע"ש רוכשי הזכות, כך שבנסיבות אלו, אין כל מקום להתרבות המינהל בשיווק שכן המינהל חדל להיות הבעלים של מקרקעין אלו.

54. לחייבין וככל שיש צורך להרחיב את זכויות השוויון ולקבוע כלליים ואיזונים גם בנוגע לשיווק ע"י צדי ג' הזכרים בmgrז המינהל, השכל הישר מורה שאין מקום לקבוע הגבלות בגין למקרים של שירות בודדות של יחידות דירות, שכן זהו מספר קטן וזנית המתאזר מאליו באמצעות כוחות השוק וקיים של חלופות ו/או מקרים אחרים בעיר, אלא יש לקובע רק באשר למקרים של מאות ו/או אף יחידות דירות, כך שהדבר כלל אינו נוגע ואין רלוונטי לעניינו.

ט. על תנאים ו/או הגבלות החלים על הזכות בmgrז להופיע במפורש בתנאי המכרז :

55. המערערים בעתרתם מבקשים להטיל על אמונה מגבלות באופן שיווק היחידות בחן זכיה, כך שהיא תהיה מחויבת לשוקן באופן שוויוני. הלכה היא, כי במסגרת תנאי המכרז יש לציין במפורש ובבירור כל תנאי ו/או מגבלה הנוגעים למכרז. השאלה לא צוינו בו מלכתחילה, לא ניתן בעת, בדיעבד, להחילם על הזכות. (ר' בג"ץ 591/87 אשכר בע"מ נ' רשות שדות התעופה בישראל, פ"ד מב(3) 92; ע"א 248/97 איי. אנ. מרכות בע"מ נ' מדינת ישראל-משטרת ישראל, פ"ד נא(2) 646; ע"מ 10/7561 פינץ ואח' נ' שר הבינוי והשיכון, פ"ד נז(3) 611; ע"מ 6351/01 חדשות ישראל (ט). אי. אנ. סי) בע"מ נ' שר התקשרות, פ"ד נו(2) 137, 97; בג"ץ 316/63 גזית ושות, חברה לבניין בע"מ נ' רשות הנמלים, פ"ד יח(1) 172, 178).

56. חברי הקבוצה ניגשו למכרז באמצעות אמונה, על יסוד התנאים שפורסמו, בהם לא כלללה כל הגבלה על באופן שיווק המגרשים ע"י הזכות. לו הדבר היה מוצא את ביטויו באופן מפורש בתנאי המכרז, יתכן כי חברי הקבוצה היו ניגשים למכרז בעצמם, באופן אישי, שלא באמצעות אמונה, ו/או באמצעות מיופה כוח או נאמן על מנת שתנאי זה לא ימודד להם לרועץ במימוש זכיותם.

57. כמו כן, אמונה הייתה שוקלת את צדקה, האם היא מעוניינת לגשת למכרז, והיתה מערכת לתמורה ותכנים אחרים המתאימים למקרים לכל הציבור.

58. המערערים טוענים, כי אין צורך לציין את אותן הגבלות על השיווק, שכן הן תנאי כללא בmgrז הרשות. כאמור לעיל, ההוראות הקיימות בעניין הין הפותחות. על מגבלות הנוגעות למרכז להופיע בפירוש במסגרת תנאי המכרז. על חברה פרטית אין חובה לנוהג בשוויון, וביהם"ש נמנע, עד כה,

ملקבוע חובה שכזו על צד ג' הזכה במכרז הרשות. לפיכך, בודאי שלא ניתן לקבוע בנסיבות אלו, כי הגבלה על אופן השיווק הינה תנאי הקיים מכללא בתנאי המכרז מבלתי שיתה כורך לציינו בפירוש.

ג. זכות התאגדות והקהילתיות:

59. הרובד החברתי קהילתי תופס כאמור מוקם מרכזי בחיו של כל אדם באשר הוא, אך בחיו של האדם הדתי יש לו חשיבות עליונה. הדבר נובע בין השאר מכך שאורה החיים הדתי כולל מצות אשר קיומם אפשרי רק במניין (עשרה אנשים), וכן מהרצון לאפשר את שימור והנחלת הערכיהם הדתיים ותרבותיים של הקהילה בתוך מסגרת תומכת. לעניין זה חשיבות רבה במיוחד כאשר המסגרת החברתית הכללית מקיימת אורח חיים שונה.

60. ההגנה על זכויות האדם, מחיבת הענקת הגנה לא רק לזכותו של האדם לחים וחרות כפרט, אלא גם לזכותו לחים בקהילה, מהוות כאמור רובד מרכזי לא פחות בהויזתו של האדם. לעניין חשיבותה של הזכות לקהילה, ר' מאמרם של המלומדים אבישי מרגלית ומשה הלברטל, מתוך "רבת-תרבות יהודית ומוסקברטית" – ספר הזיכרון לאריאל רוזן – צבי זיל בעריכת מ' מיטנר, א' שיגא ור' שמיר 1998. (МОץג בו' לתיק המוצגים).

61. כך גם לחברי הקבוצה בני הציבור הדתי לאומי שהחלה התארגן מתוך כוונה להשתתף במכרז ולהקים במתחם לאחר הזכיה מסגרת חברתית בעלת צביוון קהילתי מסוים. לשם כך פנתה הקבוצה לאמונה ובקשה כי תגשים עבורה הצעה למכרז, ותנהל ותקדם את הפרויקט תוך שמירה על נאמנות לצרכים ולצביוון המיעוד של הקבוצה.

62. בימ"ש נכבד זה, הכיר לא אחת באפשרות להקצות מקרקעין ולאפשר דיור נפרד לקבוצות אוכלוסייה בעלות מאפיינים ייחודיים, חלק מההתפיסה המכירה בזכותו של קהילות מייעוט לשומר על ייחודיותו, זאת חלק מהאוטונומיה האישית של היחיד. (בג"ץ 1/98 בבל נ' ראש ממשלת ישראל, פ"ד נג (2) 241, 258-259; בג"ץ 1906 עמוות "עם חופשי" נ' משרד הבינוי ותשיון, פ"ד נד(2) 503).

63. לאור הלגיטimitiyות וההכרה שהקצתה ייחודית לצורך שמירת הייחודיות של קהילות המייעוט, ובמקרה כאן של הציבור הדתי לאומי, הרי שיש להכיר בהתארגנות חופשית שלא בדרך של הקצתה, לצורך שמירת אותה ייחודיות.

64. זאת ועוד, במצב הדברים, בו למעלה מ - 90 % מהקרקעות במדינת ישראל הינם בעלות המדינה, לו תתקבל עדמת המעעררים, לא תוכל קבוצה החפוצה בכך להתארגן מראש ולהקים שכונה ו/או יישוב

בעל צביוון קהילתי מיוחד. הדבר יגרום לפגיעה אונשה בחירותם ובזומות הבסיסית של אזרחי המדינה לקבוע ולעכוב לפי בחירתם את דרכם החיים בקהילה.

יא. חיוב המערערים בהוצאות וטענת הפסנות:

65. בשולי הסיכוןם, טוענים המערערים לפסנות בימ"ש קמא וכנגד חיובם בהוצאות. העובדה כי טענות אלו הובאו בסיכוןם רק על דרך של ההפנייה לערעור, מעידה כי המערערים עצם אינם מיחסים להן חשיבות ממש, ולא➥

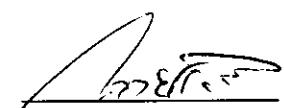
66. הדיון בשאלת הפסנות הועלה בתחילת הדיון בפני בימ"ש קמא. הצדדים כולם הגיעו לבקשת הפסנות, כשהם מצינים את העובדה לפיה על אף שהתיק הועבר לבימ"ש קמא ביום 14/10/14 הגיעו המערערים בקשה לצו בגיןם בעירה, המתינו המערערים בהגשת בקשה הפסנות בחודש ינואר, והגישוה מספר ימים בלבד לפני מועד הדיון ש.

67. בהתאם לתקנות סדרי הדיון, לו רצוי המערערים לערער על החלטת בימ"ש קמא בעניין הפסנות, היה עליהם לבקש מביהם"ש קמא שלא לדון בעניינים הוואיל בכוונתם לערער על ההחלטה. המבקשים לא עשו זאת, ומיד לאחר ההחלטה הדוחה את בקשה הפסנות, התקיים דיון ממושך לנופה של עתירה בפני בימ"ש קמא. אין ספק כי כל מטרת מזוירה של טענת הפסנות הינה לעקע ולהטיל דופי בבי"ש קמא.

68. כך גם לעניין גובה החיוב בהוצאות, אותו כורכים המערערים כחלק מנימוקי הפסנות. כידוע עניין החיוב בהוצאות נתון להכרעתה ולשיקול דעתה של הערכת הדיונית, ובימ"ש של ערעור ממעט להתערב בכך.

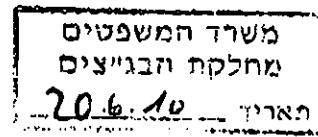
69. סכום ההוצאות שנפסק בבי"ש קמא לטבות המשיבות (10,000 ש"ב צירוף מע"מ) הינו סכום מקובל וסביר בהחלט, לאור הערכתה בה התקיים הדיון – בית המשפט המחויז שבתו כבימ"ש לעניינים מנהליים, היקף העבודה הרבה שהושקעה בהגשת התשובה לצו בגיןם, לעתירה ולביקשות השונות והדיון הארוך שהתקיים בה.

70. מכל האמור לעיל, يتבקש ביהם"ש הנכבד לדחות את הערעור ולהזכיר את המערערים בהוצאות משפט ובשב"ט עזה"ד של המשיבות בערעור, צירוף מע"מ כדי.


ברוך אלגרבי, עו"ד
ב"כ המשיבות 2-1-3

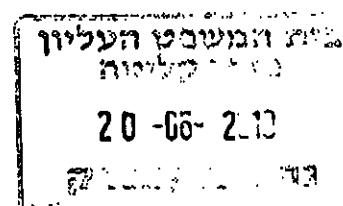
אסתר סבא ו-27 אח'
עוי ב"כ עוה"ד גיל ג-מור ואו זו יקייר ואו
דנה אלכסנדר ואו אבנור פינצ'יק ואו מיכל
פינצ'יק ואו עאווי בנה ואו לילה מרגלית ואו
לימור יהודה ואו אשרת מימון ואו עודד פלר
וואו טלי ניר ואו נסראת דקואר ואו נסריין עליאן
מחאנודה לזכויות האזרח בישראל
רחוב נחלת בנימין 75, תל אביב 65154
טל: 03-5608185, פקס: 03-5608165

המעוררים:



1. מינהל מקרקעי ישראל
עמי פרקליטות המדינה
רחוב צלאח א-דין 29, ירושלים
2. באמונה – דיוור לציבור הדתי לאומי, חברה בע"מ
3. אמונה י.ז. ייזום ניהול בע"מ
עוי ב"כ עוה"ד דוד זעירא ואו דליה זעירא
וואו מנסה וחגש ואו חיים שםש ואו ארז אסולין
וואו דוד דל ואו ברוך אלגרבי
משדר רבי טרפון 5, בני-ברק 51420
טל: 03-5702045, פקס: 03-6190723
4. אלחנן שמידע ו-19 אח'
עמי ב"כ עוה"ד ניצנה דרשן-לייטנר
מכינת הקן, רוח חתעיש 10 רמת גן 52512
טל: 03-7514175, פקס: 03-7514174

המשיבים:



סיכום מטען המשיבים 4

רקע עובדי:

1. הקrukע נשוא העරעור והעודה למרכז על ידי מינהל מקרקעי ישראל שלוש פעמים בעבר.
בשתי הפעם האחרונות התמודדו במרכז עליה המשיבים 4, באמצעות המשיב 3, אשר
מנתה על ידם לייצג מול המינהל בהליך המכון, ועל מנת שתנהל עבורה את הפרוייקט.
2. המשיבים 4 הינם משפחות ממשתייכות למגור הדתי-לאומי, אשר ביקשו להתגורר באיזור
המרכז, בגין שארוח היהם של דייריו דומה לאורה חייהם היהודי, ושבzion החיסס בו
יהיה על פי דתם ואמונהם. מאחר ובנינים שכאלת אין נמצא באיזור המרכז, התארגנו
המשיבים 4 כקבוצת רכישה, וחיפשו לרכוש בצוותא קrukע להקמת בניין שכזה.
3. בחודש דצמבר 2008 או בסמוך לו, ניגשו המשיבים 4, באמצעות המשיב 3, למרכז השני
שהתפרנס על הקrukע, אך הצעתם לא זכתה הוואיל והיתה נמוכה משווי שמות הקrukע.

4. בחודש מרץ 2009, ניגשו המשיבים 4, באמצעות המשיבה 3, למכרז השלישי אשר פרסם המינהל ביחס לקרקע, והוא המכרז נשוא ערעור זה, והפעם זכו בו, הוואיל והצעות עלתה על הצעת השמאות, וכן נברחה על הצעתו של המתמודד الآخر במכרז. ביום 7.5.09 אישרה ועדת המכרזים את זכייתה של משיבה 3 במכרז.
5. מיד לאחר הזכיה במכרז, פעלו המשיבים 4 לצירוף שמונה חברים נוספים ל专家组, על מנת להשלים את חלוקתו של כל הדירות בבניין. כל המשיבים 4 חתמו על הסכמי ניהול עם המשיבה 3, וכחודש לאחר הזכיה, כבר חולקו כל הדירות בבניין לחבריו专家组. כל חבר שילם 250,000 ש"ח למשיבה 3 כדי לקבל את חלקו בתשלומים עבור רכישת הקרקע, תשלום מס הרכישה והוצאות הפיטוח. העסקה דוחה לרשותו חמס.
6. התקומות ההלכיים עוכבה זמנית בעקבות צו אראי שהועצא על ידי בית המשפט הعليון ביום 6.7.09 במסגרת הליך קוזם שהתנהל בין הצדדים, ע"ס 5514/09, וחודשה עם מתן פסק דין של בית המשפט קמא ביום 10.2.10.
7. משניתן פסק הדין, שולמה כל יתרת התמורה بعد הקרקע למינהל, נחתם חוזה חכירה בין המינהל למשיבה 3, הזכיות בmgrush הועברו על שם המשיבה 3 והחזקת העברה לידייה. ביום 23.2.10 שייעודה המשיבה 3 את זכויותיה בmgrush לטבות חברי专家组 והשבודים נרשם בספר רשם החברות ורשות המ שכנות, וחווים אישיים בין המשיבה 3 לבין המשיבים 4. הזכיות בmgrush הועברו על שם המשיבים 4, ועסקאות המכר הפרטניות דוחו לרשויות חמס. בקשה לחitor בניה הוגשה לעיריית תל אביב, וכיום נמצא הקרקע באיבה של תנופת בניה.

א. מעדר זכויות עמיהה למעערירים

8. המערירים – עותרים ציבוריים – לא תקפו את תנאי המכרז ולא השתתפו במכרז. על פי הפסיקת, עותר אשר לא השתתף במכרז נעדך עילה לעותר נגד תנאי המכרז, אלא במקרים מיוחדים בלבד. כך למשל, כאשר לעותר אינטרס כלכלי בקרקע, או כאשר השתתף במכרזים על קרקעות סמכות או של אותו פרויקט. ראה ע"א 334/01 מדינת ישראל נ' ابو שינדי, נז(1) 883. או למשל, כאשר לעותר זיקה אישית למכרז או אינטרס אישי בתוצאות המכרז.
9. מכון נהיר, כי אמת המידה תצטמצם כאשר עסקינו בעותר ציבורי, אשר על פניו ברוי כי אין לו אינטרס אישי בקרקע, במכרז, או בתוצאותיו. ואכן נקבע, כי אך כאשר יש גמיעה ממשית בשלטון החוק, שאין לגבייה עותר בעל אינטרס ישיר לבקש סע, תתקבל בקשתו של

עוטר ציבורי לתקוף את תנאי המכרז (ראא בג"ץ 4736/03 אלון חברה הדלק לישראל בע"מ

ו' שר התעשייה והמסחר יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל (פורסם בנכ"ו, 15.6.08)).

או אם נלך לשיטת המערערים, אשר המשיבים 4 סבורים כי היא טעות מרה, לפיה שיווק

בלתי שוויוני של הקרן על ידי גוף פרטי הינה פגעה ממשית בשלטון החוק, הרי שקיים

עוות אחר, בעל אינטרס ישיר לבקש את הסuds, הוא המתחרה האخر במכרז.

לו אכן היה טעם לפגם בחליכי המכרז, היה על המתחרה האخر לעתור נגד תנאי המכרז או

בגדי זכיותה של המשיבה 3 בו. פניה לערוכות במקרה זה לא הייתה אמורה להוות בעיה

لمתחרה האخر, הוואיל והייצוג המשפטי יהיה ניתן לו בחיננס (העתורות כולן מוצגים על

ידי המערערת מס' 28, האגדה לזכויות האורת, אשר לדבריה, מנהלת את ההליך שלא

מטרות רוח). קיומו של עותר קונקרטי שומט את זכותם של המערערים לעתור בעותרים

ציבוריים, ועל כן דין העורר להידוחות.

ג. עצם קיומם המכרז הוא חובת תפעול לשווין

טענת המערערים, לפיה אין די במכרז, וכי על מינהל מקרקעי ישראל להבטיח כי אף הזוכה

במכרז תשוך את הקרן באופן שוויוני, שגיה מעיקרה. המערערים נשענים, באופן

מוסעה, על פסק דין קעדאן (בג"ץ 95/6969 קעדאן נ' מינהל מקרקעי ישראל, נד(1) 258),

שקובע, לטענותם, כי כשם שרשות מינימלית אינה רשאית להפלות במישרין, אין היא יכולה

להפלות בעיקרו באמצעות העברת מקרקעין לגוף הנוהג בהפליה.

אלא שפסק דין קעדאן לא דן בחברת מקרקעין בדרך של מכרז, כי אם בחברת מקרקעין

מכח הקצאה בלבד. בכואו להבהיר, כי אין רשות מינימלית רשאית לנוהג בעקיפין בהפליה,

בית המשפט בפרשת קעדאן לא עשה שימוש במונח הכללי "העברה מקרקעין", אלא הקפיד

להשתמש במונח המדויק "הקצאות מקרקעין". ראה דבריו בית המשפט בעמ' 283 לפסק

הדין ות恍גות המתחימות דלהלן, אימתי השתמש בית המשפט במונח "הקצאה" וחיכו

במונח "העברה": "חובתה של המדינה לנוהג בשוויון בתקצאות זכויות במרקען מופרת

אם המדינה העברה מקרקעין לגוף שלישי, אשר מצד מפללה בתקצאות מקרקעין על בסיס

של דת או לאום. המדינה אינה יכולה להשחרר מחייבת החוקיות לנוהג בשוויון בתקצאות

זכויות במרקען, על ידי שימוש בגוף שלישי הנocket מדיניות מפללה. אכן, את המדינה

אינה רשאית לעשות במישרין, אין היא רשאית לעשות בעקיפין. ... מה עולה מכל האמור

לגביו המקרה שלפנינו? קבעו כי המדינה אינה רשאית להפלות במישרין על בסיס של דת

או לאום בתקצאה של מקרקעין המדינה. מכאן נובע כי המדינה אף אינה רשאית להפלות

בעקביתו על בסיס של זאת או לאום בתקצאה של מקרקעי המדינה. פועל יוצא הוא, שהמדינה אינה רשאית לאפשר הפליה כזאת במרקע המדינה באמצעות העברה של המקרקעין לסוכנות היהודיות" (והזגשות אינן במקור – הח'מ').

14. אין חולק, כי המדינה אינה רשאית להפלות בהקצת משאביה (בג"ץ 1067/08 עמותת "נווער בחלפה" נ' משרד החינוך (פומס נבבו, 6.8.09), וכן נקבע גם פסק דין קעדיון. אלא שלא ניתן לה基数 מפסק דין קעדיון לעניינו, הוואיל והוא שונה מהמרקח שבפניו. במקרה שבפניו לא הועבר הקרקע בדרך של הקצאה, כי אם בדרך של מכרז. המכraz היו מטע חזמןות שווה לכל המעוניין לרכוש את הזכיות בקרקע, לבוא ולהציג העאות. גם הזכות במכרז נעשית בדרך שוויונית ולא הפליה. מרגע זכיה המתמודד במכרז, כמה לו הזכות לשוק את הדירות באופן בלתי שוויוני, אם הדבר נכון לשם תכילת מיוחדת, וכל עוד אין הדבר עולה על הנדרש.

15. אף לא ניתן לה基数 מעט'ם (ירושלים) 10/209 מינץ נ' שר הבינוי והשיכון (פומס נבבו, 14.11.04), המובא בטיעוני המעררים. באותו מקרה ביטל המינהל זכיה כדין במכרז של גורמים חרדים, לאחר והקרקע הייתה מיועדת לאוכלוסייה הכללית. כאן לא היה כל ביטול של זכיה במכרז, ואף לא היה כל ייעוד של הקרקע לאוכלוסייה זו או אחרת. בפרשת מינץ אכן נהג המינהל באפליה, אך לא במקרה שבפניו.

16. ודוק; אין המינהל לטעת המעררים, מותפרק מאחריותו שעה שהוא מעביר את הקרקע לזכיה במכרז אשר משוקת את הדירות באופן שוויוני, כל עוד, כאמור, הדבר נכון לתכילות מיוחדות ואינו עולה על הנדרש, כמובן שבפניו.

ג. רק תנאי מפורש בויר שיווק יחידות הדיון מקיים מגבלה על שיווק הדירות

17. טענת המעררים, כי גם אין הדבר נאמר במפורש, הרי שיש לקרוא לתוך תנאי המכraz תנאי מכללא הקובלע, כי יש לשוק את הדירות באופן שוויוני, אחרת נוגד הדבר את הדין, אייננה נכונה.

18. שיווק דירות באופן מפלח על ידי גוף פרטי אותו נגד את הדין, גם אם גופו זה קיבל את המקרקעין מיד המדינה. ככל הפתוח, שאלה זו טרם הוכרעה בפסקה.

19. השאלה הועלתה באמון בפסק דין קעדיון, אך השופטים שם השאירו אותה בצריך עיון. הטעם לכך היה כי במקרה שם המקרקעין העברו לידי הסוכנות היהודית, אשר המדינהצד לה, ועל כן נקבע, כי חובה עליה לנחות בשוויון. שאלה אחרת מתעוררת כאשר מדובר בגוף פרטי אשר אינו רשות מנהלית. ראה דברי בית המשפט שם בעמ' 283 לפסק הדין: "חזק:

איןנו עוסקים בשאלת אם בקבלת זכות במרקע המدية הוטלה על הצד השלישי גם החובה שלא להפלות בין יהודים לעربים".

- .20. מכאן, כי נכון פסק בית המשפט كما שקבע, כי כדי להטיל על הזוכה במכרז – גוף פרטי – מובלות על אופן שיווק הדיירות שבנו במגרש, היה הדבר חייב למצוא את ביטויו בתנאי המכרז.
- .21. וראה, התנהלות המינהל מצבעה על כך, שניתו אף ניתן לשוק דיורות באופן מפלח, כאשר הדבר אינו נעשה במידה הולמת על הנדרש.
- .22. בעקבות פסק דין קעדיין, פרסם מינהל מקרקעי ישראל ביום 25.8.02 החלטה בדבר קритריונים לקליטת מתיישבים ביישובים כחילתיים, על פייה, ביישובים עד 300 בתים מגורים, תוקם ועדת קבלת, אשר תוכל לסרב לאשר מועמדים המבקשים להתיגורר ביישוב על סמך מאפיינים מיוחדים שיקבעו לישוב ויעוגנו בתקנון החתандות.
- .23. וביום 1.8.04 עדכו המינהל את מספר בתיהם המגורים ביישוב כחילתי עד 500 בתים מגורים.
- .24. על כן, אם כבר יש מקום לתנאי מכללא, הרי התנאי מכללא הוא כי ניתן לשוק את הדיור באופן מפלח, כל עוד הדבר הוא לתכליות ראוייה ואינו נעשה במידה הולמת על הנדרש.

ד. אין פגט בהתארכנות של קבוצות אנשים לרכישת מגרש לצורך בניית דיורות

- .25. טענות המערערות, כי אין מקום במדינת ישראל לקבוצות רכישה או לקבלן يوم המוכר דיורותיו לציבור מסוימים, שנויות. Umada זו הינה עמדה דרקרונית מרוחיקת לבת, המאיימת על המרכיב החברתי במדינת ישראל כמו גם על אושיות הדמוקרטיה וחוקי היסוד במדינת ישראל. היא פוגעת בזכותו הכספי, היא פוגעת בחופש העיסוק, והיא פוגעת בזכותו להשתאנדות.
- .26. קבוצות רכישה מאופיינות בדרך כלל במספר קטן של חברים, אשר חברים ייחדיו לרכישת קרקע לבניית בניין מגורים. בדרך כלל נספרו החברים בקבוצות הרכישה על שירות בודדות, שכן זהו בדרך כלל מספר הדיורות והקיימות בבנייני מגורים בישראל. גם הקשיים לארגן קבוצת רכישה ותרום למספר המועט של חברי הקבוצה המתגבשת לבסוף. ארגון הקבוצה כרוך בעליות שונות, לרבות עלויות פרסום גבהות, שנעות לניסי חברים מציבור אשר בדרך כלל נמצא במעט. פיזורו של הציבור הניל' בכל רחבי הארץ אך מגביל את העליות הכרוכות ביצירת הציבור לגבי קבוצת הרכישה ובארגון הקבוצה בפועל. מכאן, שמספר החברים שמתגבשים לבסוף לקבוצת רכישה אינו גדול, ונע על עשרות יחידות.

27. זכותם של קומץ אנשים להתארגן ולהיות את חייהם לצד אנשים הדומים לו במנגיניות ובחוויי חייהם, על פי צביון חברתי או דמיוני מסוים המוחדר להם.
28. זכותם של בוגרי חיל האוויר להתארגן ולהיות את חייהם לצד טייסים ונווטים לשעבר, אם על מנת לחלק חמוי חיים שהתגנש במהלך שירותם בחיל, כפי שהוא ידוע רק להם, ואם על מנת לשמר את הערכות החזדיות, שותפות הגורל והזרק, הערכות היחידים המשותפים והמשפחתיות המאפיינית כל כך את החיל, כזכותה של כל משפחה אחרת.
29. זכותם של חיילים בשירות קבוע להתארגן ולהיות את חייהם לצד משפחות אחרות אשר בני המשפחה בהן משרתים שירות קבוע בצבא הגנה לישראל, אם על מנת לחלק שפה משותפת בעת שלום, ואם על מנת לחלק את הדאגה וחששות כאחד מבני הבית נעדר תקופה ממושכת מהבית, בהקריבו את חייו מען מדינת ישראל.
30. מעבר לצביון החיים הדתי ואורח החיים השונה, יש לעיבור הדתי-לאומי בארץ צרכים מיוחדים, אשר לא מקבלים מענה אלא במסגרת חיים בקהילה, זה לצד זה. בנוסף לכך, אורח חיים מחייב אותם להתגורר ביחסות דיר ובסביבה מגורים הנוטנים מענה לצרכיו המיעודיים, וכידקמן:
- החיבור הדתי, כיווע, שומר שבת. חילול השבת מצד השכנים, על אחת כמה וכמה חילול שבת בפרהסיה, פוגע מאוד באורח חייו של האדם הדתי. חילול השבת פוגע בנפשו של האדם הדתי המקפיד לשמור על הלכותיה, ומקשה עליו לחנד את ילדיו לאורח חיים דתיי כמקובל עליו.
 - כך למשל, תלויות חמודלקת בשבת או רדיו המשמע מוסיקת שבת, "כופיס" את שמיותם על האדם הדתי, ומחווים פגעה הן בקדושת השבת והן באורח חייו של האדם הדתי.
 - או למשל, בבניין מגורים, מטבח חזוברים ליד הבניין, דתיכים ולא דתיכים, מתחברים זה לזה. כשהילדים של האדם הדתי מבקרים בבתי חברותם לבניין, ליד משפחה לא דתית, הם נחשפים לחילול שבת שנעשה בבית חברותם, ואין בידי ההורים הדתיים אלא למנוע את ביקורי ילדיהם בבתי חברותם, על מנת למנוע זאת.
 - כן נחשפים הילדים הדתיים לאורח החיים החלוני של חברותם המתגטט בדברים רבים: משחקי מחשב או סרטים אשר מתאימים לילדים דתיים, מגזינים אשר אינם מיועדים לאדם הדתי, אוכל בלתי כשר המוצע לילדים לעיתים, ועוד.

- הוא הדבר לגבי קוד הלבוש. הליכה בגדים בלתי צנועים פוגעת בנפשו של האדם הדתי ומקשה עליו להנץ את ידיו להתלבש בצדינות.
 - האדם הדתי זוקק למלילות שבת. מעליות שבת עברו האדם הדתי הינה צריך חיזני ביותר, במיוחד אם בבניין יש מ-3 קומות. אף בניין מגורים בארץ לא מותקנת מעליות שבת, אלא אם הבניין יועד מלכתחילה לציבור הדתי.
 - במטבח נדרשים שני כיריים: אחד לכלים חלביים ואחד לכלים בשריים. הפרדה זו לא נעשית אלא אם הדירות מיועדות לציבור הדתי. על אחות כמה וכמה כשבסטיקין בדירות סטנדרטיות.
 - פינת נטילת ידיים: בחדר האוכל נדרשת פינה לנטילת ידיים, אשר אינה מותקנת באף דירה, אלא אך בו המועדת לציבור הדתי.
 - האום הדתי מחויב במצוות סוכה. את כל ארוחותיו הוא מחויב לאכול בתוך הסוכה, את לימודיו הוא חייב ללמוד בתוך הסוכה, ולהשתמש בסוכה כתחליף לבתו עד כמה שנitin. בחצר בניין מגורים ישנה תמיד מצוקת מקום, ולא ניתן לבנות סוכות בה. לשם כך, בדירות המיועדות לציבור הדתי נבנית מרפסת מיוחדת, אשר הנג שלה עשוי מוטות עץ, ופינוטיה מיועדים לשגירה על ידי בד. המרפסת הזו מיועדת במיוחד לבניית סוכה בה.
 - לעיתים קרובות, דירוי הבניין הדתי מתכנסים יחדיו לתפילה מנוחה וערבית. לצורך כך עליהם להיות לפחות עשרה אנשים לצורך השלמה למנין.
 - החניון בבניין שדיירו דתיים, משמש את ילדי הבניין בשבת כמקומות בטוח למשחקים, הוואיל ואין מכוניות יוצאות ונכנסות בו.
31. מכאן, שהזדקותם של אנשים חננים על ציבור זה לדירות מיוחדות, לבניין מגורים מיוחד, ולהיות בקהילה, הינה צורך אמיתי, שיש למצוא מענה לו. לרוב, מוצא עצמו האדם הותי חי בקהילה סגורה, ביישוב קהילתי שתושביו חולקים אורח חיים זהה לשלו. כריסטיאן ירצה האדם הדתי לחיות בקרוב לחברת היישראלית לגוניה בארץ, במרכזה הארץ, יזדקק האדם הדתי, לכל הפחות, לשכנים, אשר חולקים את אותן אורחות חיים שהוא חולק, ולדירה ولבניין העונים לצרכיו המיוחדים כמפורט לעלה. מכאן החכרת בקבוצות רכישה או בקבלנים יזמים, הבונים באופן מיוחד עבור הציבור הדתי בארץ.

32. ודוק; לא מדובר בשכונה שלמה ממנה מבקש הציבור הדתי להדר רגלי כל מי שאינו ממשתיק אליו, או "במונחים שלם", בנסיבות העתועה. מדובר בבניין אחד בלבד, אשר חייך להיות מותאם לצרכי הציבור הדתי.

33. באפשרות קיומו של צורך של אנשים בעלי מאפיינים מסוימים לחיות בקהילה משלהם השומרת על הוויה ייחודי, חכירו אף המערערים בפרשת קעדיון. הדברים הובאו על ידי בית המשפט בפסק הדין בעמ' 266, כשהזה סקר את טענות המערערים כפי שהובאו בפניו: "המערערים גם אינם שוללים לאלוין את זכותה של קהילה סגורה לקבוע תנאים הטרופות ייחודיים לשווותיה – ובlevard שאנו מזמין בקהילה ייחודית בעלת מאפיינים מובהקים אשר רמת הסolidריות והשותפות בין חבריה היא גבוהה. מאפיינים אלה אינם מתקיימים, לשיטת המערערים, בישוב הקהילתי קציר".

34. אף בית המשפט עצמו שם לא נטע את המשמר האחרון בארון הקבורה של הזכות להשתרגנות תוך שמייה על אורח חיים מיוחד. לחיפה. בית משפט שם אמר שהדרך בה הם חולכים היא דרך פתללה שיש להיזהר בה מאוד, וכיון לכך, שלא תתרחש פסיקתו זו כדרקונית וכשוללת כל זכות לחיי קהילה המקובלם על קבוצה מסוימת. ראה דבריו בית המשפט בעמ' 285 לפסק הדין: "לדעת לזבור כי אנו עושים כן עצם ראשן בדרך קשה וಗישה. מן הראות לעצם ברור זאת עקב מצד אגדול, שלא נمعد וניכשל, אלא נתקדס בת בותירות ממקורה, לפי הנטיות של כל מקרה. עם זאת, גם אם הדרכ' תהיה ארוכה, חשוב שנידע תמיד, לא רק מאין באננו, אלא גם לאן אנו הולכים" (ההדגשה אינה במקור – הח"מ).

35. זכותם של בני הציבור הדתי לחיות בקהילה משלהם. אף זכותם של יווצאי חיל האוויר או משרתי שירות קבע בגבאי הגנה לישראל לחיות בקהילה משלהם. כל עוד הדבר נעשہ בצוותה מידתית, סבירה, אשר אינה עולה על הנדרש, ואשר אינה מקעקת את עקרון השוויון במדינת ישראל ועשה אותו פלטפור, חובה על רשותות המדינה לאשר זאת. שכן, התגלומות הדמוקרטיה היא, כאשר קבוצת מיעוט יכולה לחתורן, ולקיים בינה לבין עצמה את אורח חייה. הואיל ו- 93% מהקרונות במדינה מצויות בבעלות מינהל מקרקעי ישראל, אין מנוס כי אם לא אפשר לקבוצות אלה להתיישב על אדמות מדינת ישראל.

36. אם תטען אחרת, תמצא עצם פוגע בזכויות יסוד הן של הרוכשים, לרבות בזכות להנות מكنيינס, להתגורר היכן שהם ווכים במוגבלות האפשרות, בזכותם להתאגדות לפי תקנו מוסכם, ובזכותם לחיות חיי קהילה. כמו כן, תמצא עצם פוגע בזכות לחופש העיסוק של

משוקרי הדירות למגזר היהודי. ביטול קיומו של קבוצות רכישה, יביא בהכרח לפגיעה אונשה בזכויות אלה, באופן בלתי מיידי ובلتיא סביר לחלוון.

37. מדובר איפוא בחתוגשות בין זכויות יסוד: הזכות לשוויון מחד, והזכות לKENNIN, להתאגדות, ולחים בקהילה מנגד. הזכות לשוויון במגוריים, בניגוד לטענות העותרים, אינה כוות אבסולוטית, והפרטה לא תמיית אסון על החברה. ואילו המיעוט הדתי לאומי בארץ אכן מיעוט הוא. לפיכך, האיוון בין שתי הזכויות הנ"ל יכול שיטה על פי נוסחת הדרות הקרוונה המשמשת בדרך כלל בחתוגשות בין תכליות כליליות לתכליות מיוחדות. על פי נוסחה זו יש לבדוק, האם קיימת ודאות קרוונה, כי הגשמה הכלכליות הכליליות תגרום לנזק ממשי, קשה ורציני, לאפשרות הגשמהה של התכליות המיוחדת. יישום מבחן זה בעניינו יביא בהכרח למסקנה, כי יש בהפעלת עקרון השוויון, כפי שמייחלים לו המערירים, כדי לפחות נז羞ות בזכויותיהם של חסיבים 4 כמפורט לעיל. לשם כך נזקקים אלו לכליים נוספים שיאפשרו לפיס בחתוגשות זו. כלים אלו הוצעו על ידי בית המשפט בפרשת קעדאן: האם האמצעים הננקטים לשם הגשמה התכליות הכליליות הינם מיוחדים, והאם במצבים מיוחדים, יש להמשיך ולבחון אם תכליות זו היא חוקתית מנוקדת המבט של חוקי היסוד בדבר זכויות האדם ופסקות ההגבלה (ראה דברי בית המשפט בעמ' 22 לפסק הזין).

38. ניתן לומר בדואות, כי מינהל מקרקעי ישראל נקט באמצעות מידתיים להגשמה עקרון השוויון. בכך, בקרקעות המוצעות ליישובים קהילתיים, מפקיד המינהל כי שיווק הקרקע עשויה לעשות ללא חפלה. ואולם בקרקע המיועדת ל-20 יחידות דיור, נהוג המינהל במסורת פסקת ההגבלה בחוק והיטו – ומאפשר שיווק הדירות באופן בלתי שווני, לאחר יתרה העניין לעולה מעבר על הנדרש.

39. מכאן, כי גם אם נלק לשיטות של המערירים, כי על המינהל להකפיד כי מקרקעי המדינה ישוקו לצורה שוונית, חרי שקבוצות רכישה הינן חריג לכל זה, וubahrat מקרקעין לידי קבוצות רכישה הינה פגעה מידתית בעקרון השוויון באופן שאינו עולה על הנדרש.

ה. שיחח

40. פניות המערירים לבית המשפט קמא לוכה בשינוי ניכר. בעולה מן העתירה, המערירים פנו למינהל מקרקעי ישראל כדי לבטל את השתתפות המשיבה 3 במכרז ביום 20.4.09, ובאותו יום קיבלו את תשובה המינהל הדוחה את בקשתם. על אף שקיבלו את החלטת המינהל באותו היום, את עתירתם לבית המשפט לעניינים מינהליים הגיעו המערירים רק חמישים לאחר מכן, ביום 22.6.09.

- לא זו אף זו ; המערערים ידעו כי המכزو ייסגר ביום 3.5.09, וכי תוצאות המכزو יוכרו מיד בסמוך לאחר מכן. אף על פי כן, לא עשו המערערים דבר כדי לפנות לערכאות ולעוצר את התהליך באיבו, טרם פורסמו תוצאות המכزو.
- .42. גם לאחר שתוצאות המכزو פורסמו עם זכייה של ישיבת 3 במכزو, ביום 7.5.09, לא פטו המערערים לבטל את זכייה של ישיבת 3 במכزو, אלא לאחר 46 ימים. לדידם של המערערים, שייחוי זה נגרם עקב המתנות לתשובה הייעץ המשפטי לממשלה, אליו פנו לאחר קבלת החלטת המינהל. אלא שהמערערים חיוו, כי עם זכייה במכزو, תפעל הזכיה ותחיל את הפעולות המדשות לשם הקמת הפרויקט על הקרקע, וכך תנסה את מצבה לרעה. המערערים עוד ידעו, כי הישיבת 3 תקשר חוזית עם המשבים 4 ואף אלה ישנו מצבם לרעה. מעיל הכל, והחשוב מכל, ידעו המערערים, כי פניהו ליעץ המשפטי לממשלה איננה הכרחית בנסיבות העניין, לאחר שאליה מיצו את צעדיהם בפניהם לרשויות המינהלית לביטול ההחלטה.
- .43. אין זה אלא זלזול בוטה של המערערים במועדים הקבועים בחוק, אשר אך הוא בלבד היה בו לחביא לדוחית העתירה על הסף. אכן, רשי בית המשפט להאריך את חתופה להגשתה של עתירה, ואולם - כלשונה של תקנה 3(ג) לתקנות סדרי הזין - יעשה זאת בית המשפט רק "אם ראת הצדקת לכך". אין זה המקורה שבפניו.
- .44. השיחוי ניכר עוד יותר מן העובדה, כי המערערים היו מודעים לפרטום המכزو, ולא פנו לביטולו טרם פרסומו, אלא רק לאחר זכייה של ישיבת 3 במכזו.
- .45. ולא שייחוי פורמלי הוא. מדובר בשיחוי מהותי אשר בעתיו אוין הסעד המבוקש בעתירת המערערים, והוא הפך תיאורטי.
- .46. הסעד המבוקש בעתירה, להורות מינהל להימנע מלחייב את הקרקע לישיבת 3 כל עוד הישיבת 3 מסרבת למכור את דירות שתבנה במרקש בצורה שוויונית היו תיאורטי, שכן, הקבוצה יכולה להתגבש עבור להגשת העתירה, וכל הדירות הפטונצייאליות בתחום חולקו בין חברי הקבוצה. עברוليس הגשות העתירה, לא נותרה בגין אף דירה פניהם, ועל כן "סירובה" של ישיבת 3 למכור בתים למן דהוא, איננו יכול לשמש עילה לביטול חוזה החכירה.
- .47. כלל הוא, כי בית-משפט זה אינו נדרש לעתירות המועלות שאלות תיאורטיות (בג"ץ 6055/95 צמח נ' שר הביטחון, נ(5), 241, 250, בג"ץ 1768/05 הייעץ המשפטי לממשלה נ' יו"ר ועדת הבדיקות המרכזיות לבניין ה-17).

- על אחת כמה וכמה, כאשר הסעד הפך תיאורטי בעיטים של המערערים, אשר אלה השתו
בפניהם לערכאות. במקרה זה לא ניתן למערערים חסעד המבוקש, אם זה הפך תיאורטי
עלכ פנויות המאוירות לבית המשפט (ע"א 48/99 בפלוריה, מושב עובדיות להתיישבות
חקלאית שיתופית בע"מ נ' הוועידה המקומית לתוכנו ולבנייה – יזרעאלים, נו(1) 895).
49. להלכה זו יש חריגים. כך, למשל, כאשר יש חשש כי היבט העקרוני של העתירה עלול לא
יבוא לידי לבון וחרכעה, הויאל והעתירה, ועתיות אחרות הדומות לה, מוגשות על פי רוב
כאשר הפעולה, שאת ביצועה מבקשים למנוע, מצויה כבר בעיזומה (בג"ץ 1169/09 פורסם
משפטית למען ארץ ישראל - ע.ר. נ' ראש הממשלה, ח"כ אחמד אלמרט (פורסם בנכו)). או
כאשר סיירובו של בית המשפט לדון בשאלת המתעוררת בעתירה עלול לסכל כל דין עתידי
בשלה זו, או מקום בו מנהינה מעשית, בית המשפט איינו יכול לפסוק בה הלה אלא כאשר
היא מוצגת כ שאלה כללית שאינה כרוכה בעובדותיו הקונקרטיות של מקרה מסוים (בג"ץ
60/2655 נums נ' היוזץ המשפטי לממשלה (פורסם בנכו)).
50. במקרה שבפניו, לא מתקיים החריגים כלל. ההייבט העקרוני של עתירה זו, האם העברות
מרקען לידי קבוצת רכישה הזכה במכרו הינה פולה חוקית שרשות מינימלית רשות
לעשותה, יכול להזכיר בעתיות רבות אחרות, בהן הסעד אינו תאורי. כך למשל, ראה
עת"מ 2365/08 האגדה לזכויות האזרח בישראל נ' עיריית תל אביב יפו, בו בקשה בקשה
העתורת, האגדה לזכויות האזרח בישראל, היא העותרת 28 בעתירה בתיק זה, טעדים
זהים בהתאם לטעדים המבוקשים בעתירה נשוא והרעור שבפניו.
51. פניה לערכאות במועד, מייד עם התמודדות קבוצת רכישה או קבלן יום במכרו, ותותיר את
הסעד המבוקש על בנו, ותביא בהכרח לדין בחיבט העקרוני בעתירה. במלים אחרות,
סיירובו של בית המשפט לדין בחיבט העקרוני של הסוגיה שבפניו, לא יוביל לכך שבית
המשפט לא יוכל לדין בה לעולם. שאלה זו קמה וועלה בקרים וערבים, ועל כן אין סיום דין
בها כתע, לא יסכל כל דין עתידי בשלה זו. כמו כן, בית המשפט יכול לפסוק בשלה זו גם
כאשר היא מוצגת כ שאלה כללית שאינה כרוכה בעובדותיו הקונקרטיות של המקרה
שבפניו, שכן השאלה היא רחבה היקף: האם מינהל מקרקעי ישראל רשאי רשאי לאפשר
לקבוצות רכישה, או לימים הבונים אך ורק למגזר מסוים, להשתתף במכרז על קרקע
המדינה. על כוונות המערערים לפנות לערכאות לדין עקרוני בסוגיה זו ניתן ללמידה ממכותב
למנהל מיום 31.12.08 (נספח ע/14 לעתירה), אשר נשלח למינהל לשם מיצוי הליכים טרם
פנויות לערכאות בנושא זה.

לסיום יצוין, כי המשיבים 4 נהנו בתום לב, הסתמכו על המצב הקיים, ועל חזקת התקינות השלטונית, ונקטו בפעולות חנדרשות כדי לזכות במכרו וכדי להתחיל לתקים את ביתם על המגרש שזכה בו כדין. המשיבים שילמו כספים לטובת רכישת מיתם, נכנסו להתחייבויות, שינו את מצבם באופן מהותי, ועל כן השיחוי הניכר בהגשות העתירה, שנגרם כל כולם בעטיפות של המערערים, לא מצדיק בשלב זה היutrחות לקבלת העתירה, על אחת כמה וכמה למטען סعد ארעי בה.

ג. חוסר תום לב

53. העתירה לוקה בחוסר תום לב, שכן ברור שלשית המערערים ראוי לייעד את המגרש למגור המסתויים בקרו הם חפצים. אף אם ילו המערערים שחור שחור, וכך אם יכחישו זאת מעל כל כמה, הרי שטרוניות המערערים כנגד המינהל, המזוקרת ועולה מכל טענה ועובדיה שנטענו בעトリתם על שלל נספחה הכבדים, היא שעצם הוצאה הקrokע נשוא העתירה למכוון הינה בלתי סבירה, פוגעת בזכות הדיור של תושבי יפו המקומיים, ופוגעת בזכות הקניין שלהם.
54. המערערים שבים וטוענים, כי קיימת מצוקת דיור גודלה מאוד ביפו עבר האוכלוסייה המקומית הערבית. לטענתם, שנה המינהל מלכתילה, כאשר הוציא את הקrokע נשוא הערעור למכוון, ושותה הוא גם כתע, כאשר הוא מתיר ליהודים להשתקן בקרוקע.
55. שלישי מן העתירה ושליש מנשפחיה מוקדשים לトイור מצוקת הדיור הקשה של האוכלוסייה המקומית ביפו, ולמחדרי מינהל מקורקע ישראל מלחביה לפתרון מצוקת דיור זו.
56. ואף כאן בערעור שבים המערערים על טענתם (סעיף 51), כי "לא מדובר בראון לעשות שימוש מפללה במרקען אלא שימוש שיתן מענה למטרה לניטיות של פתרון מצוקת הדיור של תושבי המיקוט והעדפה מתקנות ולצורך כך המערערים פועליס בגלוי ובתוטם לב מול הרשות. ממי לא, קבלת העתירה לא ונאפר לערערים לעשות במגרש שימוש מפללה, שבו מדובר במגרש של המינהל והוא זה שיתחייב האט לחזיא אותו מחדש למכוון או לתקנות אותו לזרוך מטרה לכך או אחרת" (ההדגשה אינה במקור – חח"מ). ועוד (סעיף 53), כי "הט (הערערים – וחח"מ) סבורים כי בנסיבות העניין יש הצדקה לייעד את המגרש לפתרון מצוקת הדיור ככלי להעדפה מתקנת לאחר שניים של חזקה".
57. השימוש במונח "חוסר תום לב", כפי שנעשה על ידי בית המשפט كما, נעשה במפגע כדי להוכיח, כי ידיהם של המערערים אין נקיות, לא במובן של חסתורת דבר מה מבית המשפט كما, כי אם במובן כי לו היו מי מהאוכלוסייה הערבית המקומית זוכים בקרוקע, והוא

משוקים וידורתייהם לערכנים בלבד, כלל לא הייתה קמה قول עצה מקרוב המערעריס. ואנו
נוסיף עוד, כי מטרתם של המערעריס, כפי שהיא מזכרת בראש גלי אף מעורר זה, הוא
להביא לביטול המכרו, על מנת להקצות את הקרן לאוכלוסייה המקומית.

גם אם הטרמינולוגיה של בית המשפט קמא אינה נוחה לערעריס, אין בה כדי לשמש עילה
לביטול פסק דין.

2. מושוא פניט

59. קובליס חמעעריס, כי בית המשפט קמא נהג במושוא פנים, ודעתו הייתה נעולה ואנייה ניתנת לשכנוע.
- ראשית, טענות המערעריס בעניין זה אינן יכולות להישמע, שכן טענות של מושוא פנים היינו עילה לפסילת שופט ולא לביטול פסק דין. משפטק בית המשפט קמא בבקשת המערעריס לפסילתו, כי אין הוא פסול את עצמו, ושבחו המערעריס שלא לעורר על החלטה זו, אין הם רשאים להוסיף ולהכחוט בטענות אלה בחליך דין.
- שנית, טענותיהם של המערעריס אינן מעידות על כל מושוא פנים מטעם בית המשפט קמא. כל החלטותיו בניהול המשפט, לאחר שחדיו חזרו לכט משפטו, היו נכונות וスクולות לאור הזקח המציגר שנגרם למשיבים 4 ולמשיבים 3 בעטייה של העתירה, לאור הנסיבות הצדדים השווים עם החומר בעקבות גלגוליה הקודמים של העתירה. בית המשפט קמא מצא, כי לאור בקשה המערעריס לצו בניינים, יש מקום לקיום דין דחווף בעתירה, ועל כן ניחל את ההליכים שבפניו ביעילות רבה, ובנגוד לטענת המערעריס, ללא כל פסל.
- שלישית, יעד הפורוטוקול, ויעדו הנוכחים בדין שהתקיימים בפני בית המשפט קמא, וביניהם הח"מ, כי בית המשפט היה סבלני עד מאוד לערעריס, אפשר להם לטעון את כל טענותיהם והסביר להם באורך רוח. בית המשפט אף היה צד פעיל ושאל את המערעריס שאלות ענייניות להבהת עמדותיהם, ואף אפשר להם לטעון נגדית עם תום טיעוני המשיבים.
- אשר על כן מתבקש בית המשפט לנכבד לדחות את הערעור ולהזכיר את המערעריס בחוזאות המשיבים 4 ובשכ"ט עoid.


ניצנה דרש-סיטנר, עoid
ב-4 המשיבים 4

ה' תמח תש"ע, 20.6.2010