

עת"מ 5950-12-15

**בבית המשפט המחוזי בירושלים
בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים**

העותרת: האגודה לזכויות האזרח בישראל

ע"י ב"כ עוה"ד ג. גן – מור ו/או ד. יקיר ואח'

מרח' נחלת בנימין 75, תל – אביב 65154
טל' 03-5608185; פקס: 03-5608165

- נ ג ד -

המשיבים: 1. רשות מקרקעי ישראל

ע"י פרקליטות מחוז ירושלים (אזרח)
מרח' מח"ל 7, מעלות דפנה
ת.ד. 02-5419576; פקס: 02-5419582

2. אמונה י.ז. ייזום וניהול בע"מ

ע"י ב"כ עוה"ד אורי (ישראל) פז
מרח' האומן 25, ירושלים 9342116
טל': 072-2150666; פקס: 072-2150999

3. דוד זעירא

מרח' שד' טרפון 5, בני ברק 51420
טל': 03-5702045; פקס: 03-6190723

4. עיריית קריית גת

ע"י ב"כ עוה"ד ח. יקיר ו/או א. פולק ואח'
הלשכה המשפטית
קניון לב העיר קומה 4, קריית גת
טל': 08-6874515; פקס: 08-6874538

תגובה מטעם עיריית קריית גת – המשיבה 4

בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום ד' תמוז התשע"ו (10.7.16), מתכבדת עיריית קריית גת (להלן: **העירייה**) להגיש את תגובתה המקדמית לעתירה שבכותרת ובכללה לבקשה למתן צו ביניים (להלן: **הבקשה**), כדלקמן:

1

פתח דבר

1. עניינה של העתירה הוא בזכיתתם של המשיבים 2-3 במכרז יס/ 363/2014 **במתחם ג'** כפי שנקבע בחוברת המכרז כגוש 3080 חלקה (בחלק) 73,10,8, מגרשים 317-318, 401-402 (להלן: **"המכרז"** או **"הזוכים"**, לפי העניין);

בכתב עתירתה ובבקשה לצו ביניים מבקשת העותרת להורות למשיבה 1 היא רשות מקרקעי ישראל (להלן: **רמ"י**) לבטל את החלטתה בדבר בחירת הזוכים במכרז ולהטיל עליהם קנס בגובה

- 15% מגובה זכיייתם, משום שלטענתה, נקטו ב"הפליה פסולה" בשיווק הדירות; ובכלל זה ביקשה להימנע מהעברת הזכויות במקרקעין לזוכים;
2. פרסום המכרז הינו חלק מביצוע פרויקט "כרמי גת" בתחומיו של מתחם 01 (נוסף על מתחמים 07, 03-04 ו-02), בתחומיה השיפוטיים של עיריית קריית גת;
3. ההדגשות נעשו ע"י הח"מ אלא אם צוין אחרת;

רקע – על פרויקט כרמי גת

4. מדינת ישראל היא הבעלים של עתודות הקרקע עליהן נבנה פרויקט "כרמי גת" (להלן: הפרוייקט), והן מנוהלות באמצעות רמ"י.

ביום 26.11.13 נחתם "הסכם עקרונות בין רשות מקרקעי ישראל לבין עיריית קריית גת" (להלן: **הסכם הגג**); על הסכם הגג חתם בנוסף משרד האוצר; למעשה מדובר בהסכם הגג הראשון בארץ, לאחריו נחתמו הסכמי גג נוספים בין המדינה לשורה של רשויות מרכזיות ברחבי הארץ **כחלק מהמדיניות הלאומית ליצירת פתרונות למצוקת הדיור**.

נספח א' - הסכם הגג מצורף בזה כנספח א' לתגובה זו;

כקבוע בהסכם הגג, רמ"י היא משווקת המגרשים ליוזמים השונים במכרזים פומביים, דוגמת המכרז נושא הליך זה;

5. מטרתו של הסכם הגג הוא הסרת חסמי שיווק קרקעות, לרבות תוך ביצוע עבודות הפיתוח בהם, על מנת לפתור **בעיה לאומית של מחסור ביחידות דיור בזמן הקצר ביותר ובדרך היעילה והמקצועית ביותר**.

ההסכם נועד לזרז ולייעל את הליכי פיתוח התשתיות הציבוריות ומתן היתרי בניה אשר בד"כ מתארכים לזמן רב ולהעניק לעירייה את כל האמצעים הדרושים, כספיים ואחרים, על מנת לאפשר **באופן המהיר ביותר, לפתח את השכונה עד לאכלוסה המלא**.

6. מתחם 01, חלק מפרוייקט כרמי גת, מוקם במסגרת הסכם הגג הכולל כ- 6,500 יח"ד בבניה רוויה וצמודת קרקע.

פיתוח השכונה כולל פיתוח תשתיות צמודות למגורים, פיתוח שטחים פתוחים, תשתיות על (שצ"פים, מבני ציבור, פארק, כבישים, גשרים, תחנת שאיבה, קירות תומכים, סוללות

אקוסטיות), פיתוח שטחים למסחר והקמת כל מבני החינוך והציבור הונדרשים וכיו"ב; וזאת בשני שלבים עיקריים:

הראשון, הוא שלב ביצוע תשתיות מתחת לאדמה, לרבות ה"רטובות" (מערכות מים, ביוב וניקוז), עבודות עפר, תאורה עד סלילת שכבה ראשונה של אספלט (להלן: "שלב א");

השלב השני, הוא שלב ביצוע עבודות הגמר לסלילת מדרכות, כבישים, אדריכלות נוף, ריהוט גן וכיו"ב; למעשה זהו שלב השלמת השכונה והפיכתה למקום מגורים נוח ואיכותי (להלן: "ה"שלב ב" או "גמר").

7. בית המשפט המחוזי, שדן בעתירה מינהלית עת"מ 16-08-600 מרדכי בנימין ובניו עבודות עפר (1993) בע"מ נ' עיריית קריית גת ואח' (להלן: עתירת חב' בנימין), שעניינה מכרז לביצוע עבודות הפיתוח במתחם 01 בכרמי גת, פסק ביום ד' אב התשע"ו (8.8.16) כי הפרוייקט הינו "פרוייקט לאומי", וכך בלשונו:

"המזוהר בפרוייקט שלא מופרו להגדירו כפרוייקט לאומי, ואשר הינו חלק מתוכנית לאומית להגדלת היקף הדירות העומדות למכירה בעבור זוגות ומשפחות, שעד כה קצרה ידם מלרכוש דירות במחירים שווים לכל נפש."

8. מכרז הפיתוח בעתירת חב' בנימין פורסם נוהל וחוכרע ע"י ועדת המכרזים של עיריית קריית גת; מנגד, בעתירה זו המכרז לשיווק הקרקע פורסם, נוהל וחוכרע ע"י דמ"י;

על כן, העירייה אינה צד להחיינות בין הצדדים; וכפי שציינה העותרת בכתב עתירתה (בסי' 14), העירייה צורפה "כבעלת עניין בעתירה" מעצם שותפותה להסכם הגג;

העירייה תדגיש כי עניינה בעתירה הוא בחשיבות הלאומית בהמשך קידומו של הפרוייקט, לרבות למניעת כל חשש לעיכוב בביצוע עבודות הפיתוח שלב ב', המבוצעות לאחר שמרבית השכונה תאוכלס;

רקע עובדתי

9. מטרתו של הסכם הגג היא כאמור להבטיח קיצור לוחות זמנים של ביצוע כל עבודות התשתית הנחוצות כך שבמועד האיכלוס הן תהיינה מוכנות לשימוש התושבים ולרווחתם; בכלל זה, הסכם הגג מבטיח ליזמים לקבל היתרי בנייה תוך 90 ימים ומקצר דרמטית את זמן פיתוח השכונות החדשות והקמתן.

10. עבודות פיתוח שלב א' מבוצעות טרם ובמקביל לביצוע עבודות הבניה ע"י היזמים בתחומי המגרשים שרכשו מרמ"י; זאת בשונה מעבודות פיתוח שלב ב' אשר אמורות להתבצע לאחר סיום מרבית עבודות הבניה במגרשים שבשכונה, ובכללם, עבודות לסיום סלילת הכבישים, המדרכות, ריהוט גן, שציפים וכיו"ב; הסינכרון הנדרש בין מועדי הביצוע כאמור נועד לקדם את ביצוע

¹ פורסם בנבו;

העבודות באופן יעיל, בין היתר, באמצעות מניעת גרימת נזקים לעבודות המבוצעות בשלב ב' בשל ביצוע עבודות הבניה בתוך המגרשים שבמתחם;

11. הסכם חג קובע את אחריותה של רמ"י לשיווק המגרשים (6,442 יח"ד) באמצעות פרסום המכרזים ובחירת הזוכים; כך בס' 1.4 בהסכם:

"בכוונת רמ"י לשווק במהלך השנים 2013-2015 את כלל יח"ד המתוכננות"

החדגשה בסיפא המשפט הודגשה במקור;

12. הוראות ההסכם שלובות האחת בשניה, החל מההליך המהיר למתן היתרי בניה, עבור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות לפני, במקביל ו/או אחרי לביצוע עבודות הבניה במגרשים ועד לסיום כל עבודות הפיתוח, עם סיום מרבית עבודות הבניה בתחומי המגרשים שבכל מתחם;

13. זאת ועוד, כאמור בחוברת המכרז², רמ"י מתמרצת את היזמים לסיים עבודות הבנייה ואיכלוסם תוך זמנים קצובים באמצעות מנגנון להפחתה בשיעור 15% בתשלום התמורה; כל זאת להשגת המטרה האמורה לעיל לחביא לאיכלוס מהיר ככל הניתן של יח"ד תוך ביצוע מושכל ויעיל של עבודות הפיתוח טרם במקביל ולאחר סיום עבודות הבניה במרבית המגרשים ששווקו;

14. ככל הידוע לעירייה, נחתם בין רמ"י לבין מי מהזוכים הסכם החכירה נושא המכרז הנדון, במתחם ג'.

15. טרם נחתם הסכם לביצוע תשתיות ציבוריות בין העירייה לבין הזוכים³, אולם הוא הוגש לעירייה לחתימתה;

16. לוועדה המקומית לתכנון ובניה קריית גת הוצגו על-ידי הזוכים תוכניות ראשוניות לכל המבנים במתחם ג'; לתוכניות שהוגשו ניתנו הערות מטעם ועדת הליווי; בהעדר השלמת החתימה על מכלול החוזים, לא ניתן להגיש בקשה להיתר בניה.

17. העירייה מוצאת לנכון להדגיש בפני בית המשפט הנכבד, כי במידה ותבוטל זכייתה של המשיבה 2, ככל שבמועד שבו יתאפשר לעירייה למסור את המגרשים ליזמים לבניה, בהתאם להוראות ההסכם לביצוע תשתיות ציבוריות, המהווה חלק ממסמכי המכרז לא יהיה יזם ערוך ומוכן לקבל את הקרקע בה זכתה המשיבה 2 ולהתחיל את הבניה, הדבר צפוי להסב נזק נרחב לקידום הפרויקט ולהביא לעיכובים בפיתוח שלב ב' והשלמת השכונה כולה.

² צורפה לעתירה כנספח ע/1, בעמ' 12 ס"ק ז';

³ כנדרש בעמ' 13 בחוברת המכרז ובנספח ו' למסמכי המכרז שפורסם;

עמדת העירייה

18. כאמור, המכרז בו עוסקת העתירה לא פורסם ולא נוהל ע"י עיריית קריית גת. כאמור, המכרז פורסם ונוהל ע"י רמ"י – המשיבה 1; אשר על כן, לא נוכל להתייחס לגופן של טענות העותרת, אף שלמקרא כתב העתירה עצמה, על נספחיה, וכן למקרא השימוע שנערך ע"י המשיבה 1 ביום 28.2.16 וההחלטה שנתקבלה ע"י ועדת המכרזים, עולה כי על פניה, החלטת ועדת המכרזים של רמ"י התקבלה לאחר שנשקלו כל השיקולים הרלוונטיים, תוך מתן משקל ראוי להם, תוך הפעלת שיקול הדעת המסור לועדה בהתאם לחוראות המכרז והדין.

19. העירייה במסגרת תגובה זו, תעמוד אך על החשיבות של קידום הפרויקט, ככל הניתן ללא דיחוי, בדרך המקצועית והמהירה ביותר.

בזאת למעשה מתמצית עמדת העירייה, אולם, פטורה בלא כלום אי אפשר, על כן נעמוד על תמצית ההלכות החלות בנושא היקף התערבות של בית המשפט בשיקול הדעת המינהלי ובשיקולי בית המשפט בבואו ליתן סעד זמני;

19.1 החלכה בדבר שאלת **היקף התערבותו של בית המשפט** בשיקול דעתה של ועדת מכרזים כמו גם על ביקורת שיפוטית על החלטות הועדה, החלכה עליה חזר בית המשפט העליון פעמים רבות, היא כי אין בית המשפט משמש ערכאה המחליטה במקום הרשות המנהלית והוא לא ממיר את שיקול דעתה בשיקול דעתו הוא [עע"מ 7357/03 רשות הנמלים נ' צומת מהנדסים תכנון תאום וניהול פרויקטים בע"מ (פורסם בנבו)].

בית-המשפט אינו מחליף את שיקול-דעתה של ועדת מכרזים בשיקול-דעתו אך זו כפופה לביקורת שיפוטית על סבירותה של ההחלטה שיצאה תחת ידה.

19.2 **השיקולים למתן סעד זמני** - בבוא בית המשפט הנכבד ליתן סעד זמני, שהינו מן היושר, עליו לשקול התנאים הבאים:

א. שיקולי היושר – האם קיימים שיקולים המניעים את בית המשפט הנכבד שלא להעניק סעד למבקשת, מאחר שהמבקשת פנתה לבית המשפט הנכבד שלא בניקיון כפיים.

ב. "מקבילית כוחות" – בחינת **סיכויי התובענה להתקבל** מול **מאזן הנוחות** – ביניהם קיים יחס של "מקבילית כוחות" באופן שבו ככל שסיכויי התובענה להתקבל גבוהים יותר, כך ניתן למעט בדרישת מאזן הנוחות ולהפך [בר"מ 8601/10 ק.מ.מ מפעלי מחזור בע"מ נ' עיריית ת"א ואח' (פורסם בנבו)].

"מאזן הנוחות", כאמור, בו בוחן בית המשפט את הנזק שייגרם למבקש ככל שלא יינתן צו ביניים אל מול הנזק שייגרם למשיבים ככל שיינתן צו כמבוקש;

20. נוכח האמור לעיל, העירייה לא תוכל לבחון החלטת ההלכות הנ"ל על נסיבותיו של הליך זה, שאינן בידיעתה, למעט הבהרת החשש לעיכוב שעלול לחיוצר בביצוע שלב ב' בפיתוח המתחם, שעלול להביא בעקבותיו לעיכוב בסיום ביצוע כל עבודות הפיתוח לרווחת המשפחות;

סוף דבר

21. לתמיכה בטענות העירייה מצ"ב תצהיר מטעם מר אוהד יחזקאל – מנהל מנהלת כרמי גת ;
22. אשר על כן, יתבקש בית המשפט הנכבד למנוע כל חשש לעיכוב בהמשך ביצוע עבודות הפיתוח בתחומי הפרויקט "כרמי גת", ולחייב את העותרת בתשלום הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד.



אילנית פולק, עו"ד
ב"כ המשיבה 4
עיריית קריית גת

היום: ב' אלול, התשע"ז (5 ספטמבר, 2016)