

עע"מ 24-11-20099

בבית המשפט העליון

בשיבתו כבית משפט לערעורים מנהליים

תאריך חתימת המסמך: 06.11.2024

מועד אחרון להגשת הבקשה: 22.12.2024

1. מועצה אזורית עמק הירדן

המרכז האזורית צמח - עמק הירדן 1513

טל: 04-6757600, פקס: 04-6757641

2. קיבוץ האון

ד.ג. עמק הירדן 151700

טל: 04-6656511

שניהם באמצעות ב"כ עוה"ד אבנר צור (מ"ר 11282) ו/או אילן

גורודיסקי (מ"ר 85324) ואחי ממשרד בלטר גוט אלוני ושות'

מרחי חורש האלונים 4, רמת ישי

טלפון: 04-6722815, פקס: 04-6427090

דוא"ל: ilang@bgalaw.co.il

המעוררים

-נגד-

רשות מקרקעי ישראל - מרחב צפון

דרך קריית הממשלה 2, נוף הגליל 177660

טל: 03-953333

באמצעות פרקליטות מחוז צפון (אזרחי)

דרך קריית הממשלה 2, נוף הגליל ת.ד. 817

טל: 0733922810, פקס: 02-6467072

דוא"ל: Mazkirut-NZ-Ezrachi@justice.gov.il

המשיבה

מהות הערעור: ערעור על פסק דין של בית המשפט המחוזי (עת"מ 24-09-31078)

אגרה: ₪3,336

סכום ערובה: ערעור בסך של 30,000 ₪ בהתאם לתקנה 135 לתקנות סדר הדין האזרחי תשע"ט 2018.

האם קיים הליך נוסף בבית משפט או בבית דין, בקשר למסכת עובדתית דומה שהמעורר הוא צד לו או היה צד לו? לא

הודעת ערעור

הגשה חוזרת – אסמכתא - 23124701

1. מוגשת בזאת הודעת ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בנוף הגליל בשבתו כבית המשפט לעניינים מנהליים (כב' השופט ערפאת טאהא) מיום 4 לנובמבר 2024 בעת"מ 24-09-31078, בו דחה בית המשפט לעניינים מנהליים את עתירת המעוררים.
** העתק פסק הדין מצורף ומסומן כנספח 1
2. להלן יטענו המעוררים כי בהכשירו את התנהלות המשיבה, טעה בית המשפט הנכבד קמא ביישומם של עקרונות יסוד בתחום דיני המכרזים וכן בהתנהלות רשות שלטונית על עובדות העתירה ובאיזונים הראוי של עקרונות אלה.

3. בית המשפט הנכבד מתבקש לקבל את הודעת הערעור ולבטל את המכרזים הפומביים שמספרם צפ/2021/156 וצפ/2024/297 שמהותם רכישת זכויות חכירה בקרקע בקיבוץ האון (להלן: "המכרזים"). כמו כן, מתבקש כבוד בית המשפט לקבוע כי המשיבה אינה רשאית לפרסם מכרזים דומים שמהותם רכישת זכויות חכירה בקרקע בקיבוץ האון בדרך ובאופן כפי נעשה על ידי במכרזים הנ"ל וכן לחייבה בהוצאות המשפט בשתי הערכאות, שכר טרחת ע"ייד ומע"ימ, הכול בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין עד לתשלום בפועל.
4. במקביל להגשת הודעת ערעור זו, מוגשת בקשה דחופה למתן סעד זמני לתקופת הערעור ולעיכוב תשלום הוצאות משפט.
5. כל ההדגשות בהודעה זו הוספו על ידי הח"ימ, אלא אם נאמר אחרת.
6. למען הסדר ספק מובחר, כי כל הטענות שהועלו על ידי המערערים במסגרת כתבי הטענות שהוגשו על ידם לבית המשפט קמא, והטיעונים שהועלו בפני בית המשפט קמא במסגרת הדיון שהתקיים בפניו ביום 29 לספטמבר 2024, מהווים חלק בלתי נפרד מהודעת ערעור זו ויש לראות אותם כמקשה אחת, גם אם לא צוינו במפורש.

זהות הצדדים

7. המערערת 1 היינה המועצה האזורית עמק הירדן אשר בשטחה המוניציפלי נמצאים שטחי המקרקעין אשר שווקו במכרזים נשוא הודעת ערעור זו.
8. המערער 2 הינו קיבוץ האון אשר חתם עם רשות מקרקעי ישראל בשנת 2012 הסכם מתווה לקידום ויישום פרויקט להקמת יישוב קהילתי ובשטחו מקודמים המכרזים נשוא הודעת ערעור זו.
9. המשיבה, רשות מקרקעי ישראל היא הרשות האחראית על ניהול מקרקעי המדינה והקצאתם לצרכי בניה, תשתיות, מסחר, תיירות ופיתוח בהתאם לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960. בין תפקידיה של רמ"י היא מפרסמת מכרזים שונים, ובכלל זה פרסמה מכרזים פומביים שמספרם צפ/2021/156 וצפ/2024/297 לרכישת זכויות חכירה בקיבוץ האון.

פתח דבר

הודעת ערעור זו עוסקת במספר שאלות עיקריות כדלקמן:

10. האם רשאית רשות ציבורית להתנער מהסכמים עליהם היא חתומה ולהעניק לסעיפי ההסכם פרשנות מגמתית והכל מבלי להציג בפני כבוד בית המשפט את התמונה העובדתית המלאה?
11. האם רשאית רשות ציבורית, לקדם מכרזים פומביים תוך שהיא מתעלמת מחוות דעת משפטית שנכתבה על ידי היועץ המשפט מטעמה? (כפי שיפורט בהרחבה בהמשך הודעת הערעור, מדובר בחוות דעת משפטית שהוותרתה מעיני המערערים במהלך תקופה בת שלוש שנים והובאה לידיעתו של בית משפט קמא רק בסיומו של ההליך נשוא הודעת הערעור).
12. כיצד ישפיע מתן גושפנקא שיפוטית להתנהלות זו של הרשות הציבורית, על האמון הקיים מערכות הציבור במדינת ישראל וכללי השוויון בין האזרח לרשויות, וזאת שעה שרשות מקרקעי ישראל עושה דין לעצמה ומעבר לפגיעה הנקודתית בחברי קיבוץ האון ופגיעה בפיתוח המועצה האזורית עמק הירדן, היא פוגעת בהכרח בהתקשרויות והסכמים עתידיים שייחתמו עם רשות מנהלית דוגמת המשיבה, שכן איזה תמריץ יהיה לצדדים שלישיים יהיה להתקשר אם הרשות שיכולה בהינף קולמוס להתעלם מכל התחייבויותיה?

פירוט העובדות אשר הביאו את המערערים להגיש את העתירה

13. עוד בטרם יתייחסו המערערים לפסק דינו של בית משפט קמא שניתן בעתירה נשוא הודעת ערעור זו, יצינו המערערים, כי המסכת העובדתית המלווה את הצדדים אשר פורטה בעתירה, נמשכת לאורך שנים ובתוכה טמונה מסכת עובדתית סבוכה וארוכה אשר רובה רלוונטית בעיקרה לענייני דין.
14. נוכח זאת ועל מנת שלא להלאות את כבוד בית המשפט בפרטים שלא לצורך, יפרטו המערערים את השתלשלות העובדות אשר הביאו את רמ"י לפרסום המכרזים, פעולה המנוגדת לדין, להתחייבויותיה, להנחיות הייעוץ המשפטי של רמ"י עצמה וכן את ההליכים שהתנהלו בפני כבי בית משפט קמא.

רקע -

רקע קודם לפרסום המכרזים המהווה נדבך חשוב לטענות העותרים בעתירה נשוא הודעת ערעור זו כשהעיקרי ביניהן הוא ההסכם שנחתם בין המערער 2 (קיבוץ האון) עם המשיבה בשנת 2012. המערערים מפנים את כבי בית המשפט לרקע העובדתי כמפורט בסעיפים 15-35 לכתב העתירה המצורפת להודעת ערעור זו ומסומן כנספח 2

תחילת השינוי

15. בחודש דצמבר 2020 התמנה יעקב (ינקו) קוינט לתפקיד מנכ"ל רשות מקרעי ישראל (להלן: "מנכ"ל רמ"י החדש").
 16. מיד עם כניסתו לתפקיד, ביום 13 לינואר 2021 נעשתה פנייה מצד המערערת 1, המועצה האזורית עמק הירדן, באמצעות ראש המועצה הי"ח עידן גרינבאום (להלן: "ראש המועצה") למנכ"ל החדש לקיום פגישה בכדי לקדם את הקמת היישוב הקהילתי החדש בהתאם להסכמות.
** העתק מכתב למנכ"ל החדש מיום 13 לינואר 2021 מצורף להודעת ערעור זו ומסומן כנספח 3
 17. ביום 12 למאי 2021 התקבלה החלטת הנהלת רשות מקרעי ישראל שמספרה 5098 שקבעה כי "צוות בראשות היועצת המשפטית לרשות, יחד עם חשב הרשות, מנהלת האגף החקלאי ומנהל אגף שיווק ומכרזים יגבשו את תנאי המכרז הפרטניים, ובכל זה תנאים בדבר הקצאת הקרקע למחוסרי דיור ומשפרי דיור וכן לעניין מתן עדיפות לבני מקום".
והכל ללא תאום כלשהוא עם המועצה וללא כל התייחסות למכתבו של ראש המועצה.
** העתק סיכום ישיבה מיום 12.05.2021 מצורף להודעת ערעור זו ומסומן כנספח 4
 18. כ-11 ימים לאחר הדיון בהנהלת רמ"י ובניגוד לכל ההסכמות המחייבות שבין קיבוץ האון לרמ"י, פירסמה רמ"י ביום 23 למאי 2021 הזמנה לקבלת הצעות וציינה כי חוברת המכרז תפורסם באתר של רמ"י כחודשים לאחר מכן, ביום 26 ליולי 2021.
 19. ביום 29 ליולי 2021 הוציאה רמ"י הודעה על דחיית פרסום החוברות ולמעשה, עד ליום 19 לאוגוסט 2024 פירסמה רמ"י כ-17 (!!) הודעות על דחייה וזאת מבלי שאף לא פעם אחת במשך אותה תקופה, נעשתה ולו פנייה אחת של מנכ"ל רמ"י לראש המועצה האזורית עמק הירדן להיפגש בכדי לסכם את אופן שיווק המגרשים בהאון.
** העתק מריכוז מסמכי המכרז מאתר רמ"י מצורף להודעת ערעור זו ומסומן כנספח 15
 20. מן התמונה דלעיל עולה כי למן כניסתו לתפקיד של המנכ"ל החדש, נעשים ניסיונות חוזרים ונשנים מצד רמ"י לפרסום מכרזים ביחס לשטחי האון - מכרזים המנוסחים בניגוד להסכמות של רמ"י עם קיבוץ האון, בניגוד להתנהלות רבת השנים מול המועצה האזורית עמק הירדן, החטיבה לחתישבות, חוות הדעת המשפטית ששל יועמ"ש הרשות והכל ממניעים צרים, חסרי תוס לב ופסולים.
 21. לבסוף, למעלה משלוש שנים לאחר ההזמנה לקבלת הצעות, ביום 19.08.2024 פירסמה רמ"י חוברת למכרז שמספרו צפ 156/2021 שעניינו רכישת זכויות חכירה בקיבוץ האון.
 22. מיותר לציין כי תנאי המכרז שפורסמו היו בניגוד להחלטת הנהלת רמ"י שמספרה 5098 שקבעה כי יקבעו תנאים למחוסרי ומשפרי דיור ולבטח שלא ניתנה עדיפות לבני המקום.
 23. עוד באותו היום, שיגר ראש המועצה האזורית עמק הירדן, המערערת 1, מכתב אל מנכ"ל רמ"י ובו דרש לבטל את המכרז, לאור כך כי פרסום המכרז מתעלם מחוראות ההסכם שנחתם עם קיבוץ האון בשנת 2012 והן בשל הפגמים המהותיים שבבסיסו והן בשל העדר כל ניסיון לתאם עם המועצה את אופן ודרך שיווק המגרשים. במכתב צוין כי ההחלטה לצאת למכרז נתקבלה משיקולים זרים ופסולים שאין להם מקום כלל וכלל, בניגוד לחובת תם הלב המוגברת החל על רשות ציבורית, וכי אין סיבה לפרסום מכרז חד-צדדי (בשלב זה, לא היה ידוע לראש המועצה האזורית עמק הירדן כי ההחלטה לצאת למכרז היא בניגוד לחוות דעת משפטית של רמ"י או לכל הפחות אינה תמכת בחוות דעת משפטית עדכנית - טענה שהתגלתה במהלך הליך נשוא הודעת ערעור זה ולכן היא לא הועלתה במסגרת המכתב למנכ"ל רמ"י).
- ** העתק ממכתב מראש המועצה למנכ"ל רמ"י מיום 19.08.2024 מצורף להודעת ערעור זו ומסומן כנספח 6

24. במהלך הימים שלאחר פרסום המכרז התקיימו מגעים בין היתר באמצעות שיחות ופגישות עם גורמים פוליטיים רבים, בין היתר עם נציגי השרים סטרוק, שיקלי וגולדקנופף וכן עם ח"כ קלנר, גולן ועוד אשר הביעו תמיכה ציבורית בטענות המבוססות של המערערים והכל במטרה לעצור את המכרזים הפגומים.
25. בין היתר, ביום 04 לספטמבר 2024 טען שר התפוצות והמאבק באנטישמיות, עמיחי שיקלי בחשבון שלו ברשת החברתית X ("טוויטר" לשעבר, א.ג.) כי התנהלות מנכ"ל רמ"י סותרת את הוראות ממשלת ישראל ובפעולותיו הוא מסכל הקמת יישוב קהילתי בתעדוף למערך הלוחם וכי צה"ל יוצא למכרז פתוח המנטרל לחלוטין הנחות אזורי עדיפות לאומית.
26. לא זו אף זו, השר שיקלי טען כי "המשמעות זה פקטו (של פעולות מנכ"ל רמ"י החדש", א.ג.) יצירת מתחם ויילות בסגנון ארסוף במקום יישוב יהודי בגליל".
- ** העתק מהודעה שפורסמה בחשבוננו של שר התפוצות והמאבק באנטישמיות, עמיחי שיקלי ברשת החברתית X מצורף להודעת ערעור זו ומסומן כנספח 7
27. בהמשך, שלח יו"ר השדולה למען הגליל, ח"כ אריאל קלנר מכתב לשר הבינוי והשיכון, הרב יצחק גולדקנופף ובו טען כי פעולותיו של מנכ"ל רמ"י החדש ביחס לקיבוץ האון מטרפדות את החלטות הממשלה. מכתבים ברוח זו נשלחו גם על ידי יו"ר המחנה הממלכתי, ח"כ בני גנץ ויו"ר מפלגת הדמוקרטים, ח"כ יאיר גולן.
- ** העתק ממכתבם של חברי הכנסת קלנר, גנץ וגולן מצורפים להודעת ערעור זו ומסומנים כנספח 8
28. כחלק מהמאבק הציבורי, נערכו עדכונים רבים למכרז אשר פוצל לשלושה מכרזים שונים (156/2021, 296/2024 ו-297/2024) וביום 08 לספטמבר 2024 פורסם עדכון נוסף למכרז צפ 156/2021.
29. כשלושה ימים לאחר עדכון רמ"י למכרז המקורי וכחמישה ימים טרם המועד האחרון הקבוע להגשת הצעות, ביום 16 לספטמבר 2024, הגישו המערערים עתירה מנהלית (עת"מ 31078-09-24), לה צורפה בקשה למתן צווי ביניים האוסרים על רמ"י לדון /או להחליט /או להכריז על זוכים במכרזים נשוא הודעת ערעור זו.
30. כאמור, לא נותרה בידי המערערים ברירה אלא להגיש את העתירה נשוא הודעה ערעור זו.
31. כפי שתואר להלן ופורט בהרחבה במסגרת העתירה נשוא הודעת ערעור זו, החלטת רמ"י לצאת למכרז, התקבלה שלא כדין, ללא הפעלת שיקול דעת המצופה מגוף ציבורי, בניגוד להסכם שנחתם עם קיבוץ האון, ואף בניגוד לעמדת הרשויות השונות לרבות החטיבה להתיישבות ולחווות דעת משפטית שנערכה על ידי היועצת המשפטית של רשות מקרקעי ישראל באוגוסט 2021.
32. זאת ועוד, יצוין לאור העובדה כי בתכנית המאושרת (214-0425314 "יתכנית האון שינוי") ישנם ליקויים והיא אינה תואמת את מפתח תמ"א 35/5 המקודמת בימים אלה, פעלה הוועדה המקומית לתכנון ובנייה עמק הירדן לערוך ירה תכנון בכדי לאפשר הוספת זכויות בנייה, תוספת יח"ד, שינוי גודל מגרש מינימאלי ועוד (להלן: "ירה ארגון"). זאת ועוד, התנהלות רמ"י אשר "השמיטה" כ-4 מגרשים כחלק מעדכון המכרזים לטענתם בשל "הימצאות מקלט ציבורי במגרש אחד וקו ניקוז בשלושה אחרים" (סעיף 45 לתגובת המשיבה) מחדדת את הפגמים וההתרשלות שבפרסום המכרזים נשוא הודעת ערעור זה.
33. כעולה מנספח 19, ביססו המערערים את עתירתם הני"ל על ארבעה מקבצי טענות, אשר כ"א מהם, לא כל שכן בהצטברותם יחד, חייב היה להביא לביטול החלטתה של המשיבה:
- 33.1. מקבץ טענות שעניינו הפרת הוראות הסכם שנחתם עם קיבוץ האון ביום 19 לינואר 2012.
- 33.2. המקבץ השני עניינו שורה ארוכה של פגמים במכרזים שפורסמו על ידי המשיבה, שיש במשקלם המצטבר להדגיש את הפגמות שבמכרזים, באופן שחייב קבלת העתירה.
- 33.3. מקבץ הטענות השלישי עניינו בעקיפת החלטות המועצה הארצית של רשות מקרקעי ישראל וכן החלטות ממשלה.
- 33.4. מקבץ הטענות הרביעי מתמקד בפגיעה במועצה האזורית עמק הירדן.
34. זאת ועוד, לאחר חידונו בעתירה התגלה כי פרסום המכרזים מגובה בחוות דעת שניתנה לפי למעלה משלוש שנים שאינה רלוונטית לנסיבות, התחייבויות רמ"י המפורטות בה לא יושמו ולמעשה די בעיון בחוות הדעת בכדי לבטל את המכרזים לאלתר.

35. המערערים יצינו כי בעקבות העתירה, המשיבה ערכה עדכונים מהותיים למכרזים דבר המצביע כשלעצמו ליקויים במכרזים וכן על ההצדקה שבהגשתה, והמערערים פנו לביהמ"ש הנכבד בבקשה דחופה לעיון חוזר בהחלטתו מיום 11 לספטמבר 2024 וביקשו כי יינתן צו ארעי לפיו עד לדיון בבקשה לצו מניעה הקבוע ליום 24 לספטמבר 2024 ייאסר על המשיבה להמשיך בחליכי מכרזים ברם ביהמ"ש הנכבד היה סבור כי בנסיבות העניין הבקשה אינה מגלה עילה המצדיקה מתן צו ביניים במעמד צד אחד.
36. ** העתק מבקשת המערערים לעיון חוזר והחלטת כבוד ביהמ"ש בבקשה רצ"ב ומסומנים כנספחים 9 ו-10, בהתאמה. המשיבה הגישה תגובתה לבקשה הני"ל ביום 26 לספטמבר 2024 ונקלטה במערכת 'נט המשפטי' בבוקר הדיון (יום ראשון, 29 לספטמבר 2024) וזאת בניגוד גמור לסעיף 7 (5) לתקנות בתי המשפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000 הקובע כי "עתירה תובא, בהקדם האפשרי ולאחר המצאת אישור המצאה לפי תקנת משנה (ב) לעיון בית המשפט והוא רשאי – לקבוע כי יתקיים דין מוקדם בעתירה במעמד הצדדים, ומעשה כן, יגישו המשיבים את תגובתם המקדמית לעתירה או לעניינם שקבע; התגובה המקדמית תוגש לבית המשפט ותומצא לשאר בעלי הדין במועד שקבע בית המשפט. לא קבע מועד, תוגש התגובה המקדמית לבית המשפט ותומצא לשאר בעלי הדין לא יאוחר מארבעה ימים לפני מועד הדיון".
37. **העתק תגובת המשיבה מיום 26.9.2024 מצורפת להודעת ערעור זו ומסומנת כנספח 11 המערערים יצינו כי המשיבה עשתה את כל אשר לאל ידה על מנת להסתיר מהמערערים פרטים רלוונטיים לעתירה ולמנוע ממנה לממש את זכותה לעיון בין היתר בחוות הדעת המשפטית מאוגוסט 2021 (כאמור, המשיבה ציטטה בתגובתה משפט חלקי מגמתי מחוות הדעת ונאותה לצרפה רק כחלק מהשלמת הטיעון) שיש לגביה חשש כבד כי טרם פרסום המכרז נשוא העתירה לא נערכה חוות דעת עדכנית והכל על מנת להכשיר את ההחלטה השרירותית, הפגומה והפסולה לשיווק המגרשים תוך התעלמות ממחויבויות עבר של המשיבה כלפי המערערים.
38. ביום 29 לספטמבר 2024 התקיים דיון בבקשה לצווי ביניים ובו בתרה המשיבה להעיד את היועץ המשפטי של אגף השיווק ברשות מקרקעי ישראל, עו"ד יונתן רלבג ע"מ. להעניק פרשנות לכוונת הצדדים להסכם האון והעיד כי "אנחנו רואים את הסעיף הזה כסעיף שמכוון להליך מכרזי" (ראה עמ' 7, שורה 5 לפרוטוקול הדיון). כאמור, לא ברור מכח מה ניתנת הפרשנות שהרי עו"ד יונתן רלבג לא היה בשום שלב שותף בדרך כל שהיא במועדים בה התקיימו ההליכים שקדמו להסכם שנחתם בין רמ"י לקיבוץ האון ומדוע לא פנתה המשיבה לגורמים הרלוונטים ברשות אשר ליוו את ההליך.
39. **העתק מפרוטוקול הדיון מיום 29.09.2024 מצורף להודעת ערעור זו כנספח 12 לטענה ביחס לפגמים הרבים השזורים במכרזים ציינה ב"כ המשיבה בדיון שהתקיים בפני בית משפט קמא ביום 29 לספטמבר 2024 כי "כל הפגמים הניטענים במכרז הם לא באמת פגמים". האמנם? עיון בחוברות המכרזים וכן בהודעות השינוי המהותיים והתכופים שהתקבלו בפרק זמן קצר מלמד כי מדובר בפגמים מהותיים הנמצאים בליבת המכרזים וכי הדברים מקבלים משנה תוקף כי המכרז שיייעוד לחיילי מילואים חסרי דיור פורסם בעיצומה של מלחמה עצימה במספר גזרות.
40. ביום 10 לאוקטובר 2024 הוגש השלמת טיעון מטעם המערערים שבו ציינו כי המשיבה התעלמה מהפגמים הרבים הטמונים במכרזים ובמיוחד בהיעלמותם של ארבעה מגרשים שיועדו לשיווק ונעלמו באורח פלא מהמכרזים המעודכנים. זאת ועוד, המערערים טענו כי ההשוואה להסכם בעניין קיבוץ משמר דוד מוטעית בין היתר בשל ההדרגתיות שנקבעה במכרזי משמר דוד והן בשל החלטות מועצת רשות מקרקעי ישראל העדכניות והן בשל המועד בו התקיים הסדר משמר דוד. במילים אחרות, פרשת משמר דוד שונה באופן מהותי ממקרה קיבוץ האון.
41. לסיום, טענו המערערים כי פרסום המכרז נעשה ללא חוות דעת עדכנית ובניגוד גמור להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ולכן יש לקבל את העתירה ולעצור את הליכי המכרז נשוא הודעת ערעור זו.
- ** העתק מהשלמת טיעון מטעם המערערים מצורף להודעה זו ומסומן כנספח 13

42. ביום 13 לאוקטובר 2024 התקבל השלמת טיעון מטעם רמ"י שבו נטען כי "ניתן ללמוד על אומד טענות הצדדים (להסכם קיבוץ האון, א.ג.) כי המגרשים ישווקו בדרך של מכרז פומבי". לא ברור מכח מה נטענת פרשנות זו? האם המשיבה שוחחו עם הגורמים מטעמה שליוו את ההליך ההסדרה מול האון? האם המשיבה צירפה תצהיר כלשחו לתמיכה בפרשנות זו? כמוכן שהתשובות לכל השאלות שליליות.
- **העתק מהשלמת טיעון מטעם המשיבה מצורף להודעה זו ומסומן כנספח 14**
43. כפי שניתן להיווכח מעיון בהשלמת הטיעון, המשיבה, על אף הצהרותיה המפורשות בסעיף 27 בחרה שלא לצרף את חוות הדעת המשפטית מיום 22 לאוגוסט 2021 ורק לאחר פניות של הח"מ, ביום 14 לאוקטובר 2024, ולאחר הדיון שהתקיים בפני בית משפט קמא הנכבד, העתק מחוות הדעת הועבר לידי המערערים והוגש לתיק בית המשפט.
44. עיון בחוות הדעת המשפטית מיום 22 לאוגוסט 2021 שנערכה על ידי יועמ"ש של הרשות דאז, עו"ד מניה לייקין (להלן: "יועמ"ש הרשות") מגלה כי לא בכדי בחרה המשיבה להסתיר חוות דעת זו מעיניו של כבוד בית המשפט בהליך ולצרפה רק לאחר שהתקיים הדיון בעתירה.
45. בניגוד לנטען על ידי המשיבה בדיון שהתקיים ביום 29 לספטמבר 2024 והן בתגובת המשיבה, חוות הדעת המשפטית בוחנת את ההחלטה על שיווק המגרשים במכרז או בפטור ממכרז וזו כלל אינה השאלה הרלוונטית לעניינו.
46. שנית, חוות הדעת הבהינת את אופן השיווק מסתמכת על החלטות רשות מנהל מקרקעי ישראל **שבסופו של יום לא יושמה על ידי רשות מקרקעי עצמה** (כאמור, המכרז לא הוגבל למחסרי דיור ומשפרי דיור בלבד וכי חלק מהמגרשים לא יועדו לבני המועצה האזורית עמק הירדן בלבד).
47. שלישית, חוות הדעת הסתמכה על החלטות מועצת רשות מקרקעי ישראל שאינן רלוונטיות למועד פרסום המכרזים נשוא הודעת ערעור זו. לשם הדוגמא, בסעיף 23 נשענת יועמ"ש רמ"י על החלטות הממשלה וכן על החלטות המועצה שהיו עדכניות לסוף אוגוסט 2021. כאמור, אין ולא יכולה להיות מחלוקת כי ביום 05.05.2024 פרסם תיקון פרק משנה 4.2 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל סימן א': הנחות אזור ולפיו החליטה מועצת מקרקעי ישראל ביום 20.3.24 לתקן את קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל המשפיע מהותית על נסיבות המכרז נשוא הודעת הערעור, **הנמצא באזור עדיפות לאומית** כאמור וכי החלטות מועצת מקרקעי ישראל פורסמה ביום 5.5.2024, כלומר כ-3.5 וחודשים טרם פרסום המכרז נשוא העתירה ואף על פי כן, המשיבה, מטעמה, בחרה שלא לפנות לקבלת חוות דעת משפטית עדכנית או חמור מכך, הסתירה מבית משפט קמא את חוות הדעת העדכנית.
48. ביום 04 לנובמבר 2024 קיבלו המערערים העתק מפקס דינו של בית המשפט הנכבד קמא, הדוחה את הבקשה לצוו ביניים ואת העתירה, על פסק דין זה מוגש בקשה לעיכוב הליכים במקביל להגשת הודעת ערעור זו ע"י המערערים.

פסק דינו של בית המשפט הנכבד קמא:

49. ביום 04 לנובמבר 2024 ניתן פסק דינו של בית המשפט הנכבד קמא. למקרא פסק הדין ניכר כי כב' בית המשפט קמא לא התייחס למרבית הטענות שהועלו בפניו וכי קביעותיו לטענות שכן קיבלו התייחסות - לא תאמה את ההסכמים והחלטות מועצת מקרקעי ישראל ודיני המכרזים.
50. להלן עיקרי פסק דינו של בית המשפט הנכבד קמא:
- 50.1. באשר לטענות המופנות להפרת סעיף 15 להסכם האון קבע בית המשפט הנכבד קמא כי מקובלת עליו טענת רמ"י כי "כוונת הצדדים הייתה לנושאים התכנוניים והתחזוקתיים" וכי "לא הייתה כוונה להעניק למועצה האזורית זכות וטו באשר לאופן שיווק המגרשים" (עמוד 9 שורות 31 עד 33 לפסק הדין). זאת על אף העובדה הפשוטה כי אף אחד מהנוכחים מטעם רמ"י, לרבות ב"כ, לא היה במועד עריכת ההסכם, ואף לא צורפה כל ראיה בנוגע לכוונת הצדדים אשר ליווי ההסדר מטעם רמ"י. זאת ועוד, כותרת סעיף 15 הייתה "שיווק הקרקע המושבת".

- 50.2. עוד הוסיף כבי' בית המשפט קמא לעניין השיווק כי "בהסדר של קיבוץ משמר דוד, הקרקעות שהושבו לרמ"י שווקו במכרז פומבי למרבה במתיר. על כן, החלטות רמ"י לשווק את מגרשי האון למרבה במחיר תואמת את רוח הדברים ואת כוונת הצדדים בגיבוש המתווה" (עמוד 9 שורות 23 עד 25 לפסק הדין) אל אף העובדה כי המשיבה עצמה ציינה מפורשות בתגובתה כי במשמר דוד שווקו המגרשים בהדרגה שנמשכה כ-8 שנים (בקיבוץ האון מדובר בהדרגה של 3 חודשים!!), וכי ישנם שינויים מהותיים בין המקרים כפי שיפורטו בהרחבה במסגרת הודעת ערעור זו.
- 50.3. מיותר לציין כי כבוד בית משפט קמא התעלם לחלוטין מכל השינויים המהותיים בין המקרים וקיבל את גרסת המדינה ככתבה וכלשונה.
- 50.4. באשר לטענות לעניין המועצה לשיווק באמצעות מכרז "הרשמה והגרלה" קבע בית המשפט הנכבד כי "מצאתי כי המניע העומד בבסיס העתירה הוא רצונם של העותרים לכפות על רמ"י לשווק את המגרשים לתושבים המועצה האזורית עמק הירדן ולחברי הקיבוץ המבקשים לחזור ולהתגורר בקיבוץ ולא דאגה אמתית לציבור" (עמוד 13 שורות 30 עד 31). לא ברור מכוח מה מציין טענה זו כבוד בית המשפט קמא? בשום שלב בעתירה לא ביקשו המערערים מכבי' בית המשפט פטור ממכרז ושוב, מדובר בטענה שהועלתה בעלמא על ידי המדינה והתקבלה ללא כל בחינה מהותית של כבוד בית משפט קמא.
- 50.5. באשר לטענות המערערים המופנות כנגד עקיפת חוות הדעת המשפטית של יועץ המשפטית של הרשות, שכאמור ציינה בחוות דעתה מיום 22 לאוגוסט 20221 כי "הנהלת הרשות קבעה כי המכרז יוגבל למחזורי דיור ומשפרי דיור בלבד (...). בנוסף, חלק מהמגרשים יועדו לבני מקום (בני המועצה האזורית עמק הירדן בלבד!) אשר מהווה הטבה כשלעצמה" התעלם בית המשפט קמא באומרו כי "היא (רמ"י, א.ג.) הפעילה שיקול דעת תוך התחשבות בנתונים הייחודיים של המקום וכלל השיקולים הרלוונטיים לעניין" (עמוד 13 שורות 2 עד 3 לפסק הדין).
- 50.6. באשר לטענות המערערים כי המכרזים נשוא הודעת ערעור זו רווי פגמים וזו טענת המדינה לבכורה, אל אף העובדה כי הן נטענו בעלמא וללא כל ביסוס עובדתי. לשם הדוגמא, ביחס לטענת המערערים כי במהלך ניהול המכרזים הפגומים על ידי רמ"י "נעלמו" ארבעה מגרשים שהיו כלולים בתכנית שאושרה לפני כ-6 שנים (באוקטובר 2018) מציין כבי' בית משפט קמא כי "ביום 1.9.2024 פרסמה רמ"י במסגרת המכרז הראשון הודעה על גריעת 127 מגרשים – 4 מטעמים פרטניים ושאר המגרשים לצורך הקצאתם לחיילי מילואים ונכי צה"ל כפי שנקבע בהחלטת רמ"י מתאריך 27.8.2024" (עמ' 4, שורות 11 עד 13 לפסק הדין). עיון בהודעת רמ"י מיום 27.08.2024 ובטבלת העדכון מיום 01.09.2024 נראה בצורה מפורשות שאין כל זכר לטענה שמועלת על ידי כבי' בית משפט קמא תחת "הרקע העובדתי". למעשה, מדובר בטענה שהועלתה לראשונה על ידי המשיבה כחודש לאחר "היעלמות" המגרשים במסגרת תגובתה ללא כל ביסוס או צירוף ראיה כלשהי ביחס למגרשים הנעלמים. ** העתק מהודעת רמ"י מיום 27.08.2024 ומטבלת מגרשים מיום 01.09.2024 מצורפות להודעת ערעור זו ומסומנים כנספחים 15 ו-16, בהתאמה.
51. לאור האמור החליט בית המשפט הנכבד לדחות את העתירה ולהשית על המערערים הוצאות משפט בסכום כולל של 7,500 ₪.
52. המערערים סבורים, בכל הכבוד, כי מרבית הפרטים שעמדו בבסיס פסק דינו של בית המשפט קמא הנכבד אינם תואמים (או למצער סותרים) את הוראותיו המפורשות של הסכם האון וכן את הוראות מועצת מקרעי ישראל והוראות המנהל, כן יטענו המערערים, כי יישום הוראות פסק הדין עשוי להביא למצב בו הוראות, כללים ותנאים הנקבעים בהסכם עליהם חותמת רשות ציבורית הופכים, חלכה למעשה, ללא יותר מאשר גחמה של מנכ"ל רשות ציבורית, שאין בהם בכדי לחייב את הרשות הציבורית (בבחינת מנכ"ל הרשות הציבורית רוצה - מקיים, אינו רוצה - אינו מקיים), באופן העשוי להביא להגברת תחושת חוסר הודאות המשפטית בתתום זה של המשפט, וכפועל יוצא מכך להביא לפגיעה אנושה באמינות הרשויות הציבוריות במדינת ישראל בכלל, ורשות מקרקעי ישראל – רשות ציבורית המופקדת על ניהול אדמות המדינה ועל תקציבים בעשרות מיליוני שקלים, בפרט.

53. כפי שעוד יפורט בהרחבה להלן, יוסיפו המערערים ויטענו כי במסגרת פסק הדין לא הייתה כל התייחסות לטענות ראיות רבות שהועלו בעתירה, ובראשן הטענה בעניין חוסר סבירותה של החלטת רשות מקרקעי ישראל להקים יישוב קהילתי במדינת ישראל למיטב ידיעת כ"כ המערערים, לראשונה בתולדות המדינה, באופן עצמאי בלא ליווי של גוף מיישב או מועצה אזרחית / מקומית או ועד הישוב, זאת ועוד, התעלם כבי"ה מהמ"ש ממכתבי פיני ששלחה המשיבה לקיבוץ האון הנמצאים בניגוד להסכם האון שנחתם בשנת 2012 וכן מהחלטת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה עמק הירדן מיום 28 לאוגוסט 2024 לערוך ירה תכנון בכדי לאפשר הוספת זכויות בנייה, תוספת יח"ד, שינוי גודל מגרש מינימאלי ועוד בהתאם לסמכותה שבדין מכח חוראות סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה.
54. ויצוין בכל הכבוד הראוי, כי סוגיות מהותיות אלו, לא זכו להתייחסות מבית משפט קמא הנכבד וכי פסק הדין מצביע על חוסר ההתעמקות בהשלכות הרחב העתידיות שיש להחלטת כבי"ה המושפט בסוגית הקמת יישוב חדש במדינת ישראל.

המערערים יטענו, בין היתר, כי:

55. עצם החתימה של רשות ציבורית על הסכם מחייב עם קיבוץ גוררת אתריה תוצא, בדמות התחייבות - אם כחווה ואם מכוח כללי ההגנות המנהלית;
56. חזרה של רשות מהסכמות שנחתמו עם קיבוץ האון בשנת 2012 ולאחר שהקיבוץ פעל בהתאם לכל המחויבויות שהוטלו עליו בהסכם (בין היתר קיבוץ האון וויתר על אמצעי הייצור שברשותו, לרבות מכירת כפר הנופש ותחנת הדלק וכן השיב את קרקעותיו לרמ"י) ובניגוד להוראות של הרשות הציבורית עצמה יכולה להיעשות אך מטעמי עניין ציבורי חיוני, ורק כאשר עניין ציבורי חיוני זה מבוסס עובדתית כראוי; המערערים יטענו כי במקרה הנדון לא קיים עניין ציבורי חיוני המצדיק הפרת ההסכם כלפי המערערים וחריגה בוטה מהוראות רמ"י עצמה תוך פגיעה הן בחברי הקיבוץ במקום והן בציבור הפונים ומיוחד בחיילי מילואים בתקופת מלחמה.
57. מכל מקום, הטענות המשפטיות של המערערים יפורטו בהרחבה במסגרת הודעת ערעור זו.
- שיהוי**
58. טעה בית משפט נכבד קמא בהימנעו מלקבוע כי, בנסיבות העניין, ובהתחשב בעובדה כי החלטת הנהלת רמ"י משנת 2021 אינה החלטה "סופית" לאור העובדה כי במהלך השנים היו החלטות רבות של הנהלת רמ"י שלא הובילו לפרסום מכרזים ולכן לא ניתן ל"יתקוף" משפטית את החלטה בשנת 2021 כי היא טרם גובשה לכדי מכרז עם הוראות מפורטות ביחס לאופן השיווק.
59. בכל הכבוד הראוי, טעה בית משפט קמא בקובעו כי "מכרז מס' 156/2021 פורסם לראשונה ביום 23.5.2021 כשבועיים לאחר שהתקבלה החלטת רמ"י לשווק את המגרשים במכרז פומבי. עולה אפוא כי העותרים ידעו שנים לפני פתיחת המכרזים על תנאי המכרזים ועל החלטה לשווק את המגרשים במכרז פומבי למרבה במחיר" (עמ' 8, שורות 27 עד 30 לפסק הדין).
60. מעיון בנדעת רמ"י שפורסמה ביום 23 למאי 2021 נראה כי בהודעה נכתב צורה לקונית כי "פרטי המגרשים ותנאי המכרז לרבות מחיר המינימום, גובה הנצאות הפיתוח וגובה הפיקדון, יפורסמו בחוברת המכרז."
- ** העתק מהודעת רמ"י למכרז צפי 156/2021 מצורפת להודעת זו ומסומנת **נספח 17**
61. זאת ועוד, בהודעת רמ"י לא צוין ולו ברמז כי המכרז עתיד להתקיים בשיטת של "המרבה במחיר" ואף תמור מכך צוינו בו הוראות אשר נמצאות בסתירה להוראות המכרז כפי שפורסמו בסופו של יום כשלוש שנים מאוחר יותר (באוגוסט 2024).
62. יתרה מזאת, לחץ מהמערערים על המשיבה לפעול בהתאם להסכמות הוביל לכ-17 דחיות של המכרז שנמשכו למעלה משלוש וחצי שנים ולכן לא בשלו התנאים להגשת עתירה.
63. כפי שהמשיבה בעצמה טענה בסעיף 62 לתגובתה המועד הרלוונטי להגשת העתירה ביחס למכרז 156/2021 היה 21.08.2024 ולא יום קודם. ביחס למכרז 297/2024 המועד היה 27.8.2024, לכל המוקדם.
64. במילים אחרות, טעה כבי"ה המשפט, לאור העובדה כי במועד אליו מתייחס כבי"ה המשפט כלל לא ניתן היה להגיש עתירה כל עוד לא היו ברורים פרטי המכרז מאחר ולא פורסמו.

היעדר תוס-לב

65. טעה בית משפט נכבד קמא בהימנעו מלקבוע שיש לקבל את העתירה מן הטעם שהמשיבה בתגובתה, העלימה מכבי בית המשפט את חוות הדעת המשפטית שנערכה בחודש אוגוסט 2021, המהווה לכל הדעות מסמך מהותי וכתוצאה מכך הייתה עלולה להעלים גם את המסקנה אשר נובעת מחוות דעת זו:
- 65.1. המשיבה, בתגובתה, העלימה מכבי בית המשפט את אחד מהמסמכים העיקריים שסביבם סובבת העתירה, שהעתקו צורף להשלמת הטיעון שהוגש מטעם המשיבה רק לאחר הדיון שהתקיים בנוכחות הצדדים; חוות הדעת אוזכרה אגב אורחא בלבד, בסעיף 38 לתגובת המשיבה לעתירה, וגם אותו אזכור אינו מצטט בצורה מלאה את חוות הדעת המשפטית ומתעלם מהוראות משמעותיות ומהותיות שנקבעו בחוות הדעת המשפטית.
- 65.2. כאמור, המשיבה התבטאה, בסעיף 38 להשלמת הטיעון מטעמה, בצורה מטעה, ממנה היה ברור כי אופן שיווק המגרשים כפי שאושר בידי הנהלת הרשות ביום 12 למאי 2021 נבחן על ידי יועצת המשפטית של הרשות, עו"ד מניח ליקיין נבחן על ידה ואושר.
- 65.3. המשיבה העלימה מכבי בית המשפט את העובדה (אשר ספק אם הייתה מתבררת אילו חוות הדעת המשפטית הנ"ל לא הייתה מוצגת בפני כבי בית המשפט) שרשות מקרקעי ישראל קיבלה החלטה על בסיס חוות דעת והתחייבות כי ועדה שתוקם על ידי נציגי המשיבה ותקבע תנאים למחוסרי ומשפרי זיור ולבטח שלא ניתנה עדיפות לבני המקום (כאמור, התחייבות שלא קוימה ולמעשה שומטת את הקרקע מתחת לחוות הדעת המשפטית ודי בכך בכדי לקבל את העתירה).
66. היה על בית משפט נכבד קמא לקבוע שמכיוון שפרסום המכרז נעשה בניגוד לחוות הדעת המשפטית, או לכל הפחות, ללא קבלת חוות דעת עדכנית לאור השינויים המהותיים שהתרחשו במדינה והחלטות עדכניות של מועצה מקרקעי ישראל, אזי המכרז פורסם שלא כדין ודין העתירה להתקבל.

פרשנות בית המשפט לסעיף 15 להסכם

67. טעה בית משפט נכבד קמא שהתייחס לפרשנות הנטענת לסעיף 15 על-ידי המשיבה.
68. קביעת כבי בית משפט קמא כי מקובלת עליו פרשנות ב"כ המשיבה לפיה כוונת הצדדים בנוגע לסעיף 15 בהסכם הייתה לצורך התיאום וההסכמות לעניינים הטכניים - קביעה זו טעות בייסודה.
69. ראשית, כיצד ניתן לקבוע ביחס לכוונת הצדדים כאשר אף אחד מהנוכחים מטעם רמ"י, לרבות ב"כ, לא היה במועד עריכת ההסכם, ואף לא צורפה כל ראיה בנוגע לכוונת הצדדים אשר ליווי ההסדר מטעם רמ"י. לא ברור כיצד ניתן לקבל פרשנות שזו כוונת הצדדים על בסיס טענות המשיבה בלבד?
70. שנית, אם זו אכן הייתה כוונת הצדדים לסעיף 15 כי "מחייב שיתוף פעולה עם המועצה נובעת לפנים התכנונים והתחזוקתיים של היישוב ואיננה נוגעת לאופן שיווק המגרשים ולקביעת מדינות השיווק" (עמ' 10, שורות 6 עד 7 לפסק הדין), הרי שלא היה צורך בסעיף זה לאור העובדה כי סעיף 7 להסכם העוסק בפיתוח ותשתיות כבר קבע כי התשתיות ביישוב יבוצעו על פי הסכמות שייקבעו בין המנהל (רמ"י) לבין המועצה האזורית עמק הירדן - מכאן, שאין צורך בסעיף 15.
71. העובדה שסעיף 15 הוכנס תחת הכותרת שיווק הקרקע המושבת על ידי המנהל ונוסח באופן כפי שנוסח - מבלי להזכיר ואף לא במקצת את סוגיית התשתיות או הפיתוח אלא אך ורק שיווק (!!) אומר שהכוונה הייתה ברורה. השיווק ייעשה בהתאם להסדרם ולהסכמות עם המועצה האזורית עמק הירדן.
72. יתרה מזאת, לאורך כל השנים מאז חתימת ההסכם בין קיבוץ האון לרמ"י בשנת 2012 ועד לכניסתו לתפקיד של מנכ"ל רמ"י החדש, התקיימו פגישות עם ראשי רמ"י הקודמים סביב שאלת אופן ודרך השיווק מתוך ידיעה ברורה כי המפתח להקמת יישוב קהילתי משגשג, תלויה בדרך ובאופן בו ישווקו המגרשים.
73. אם הפרשנות אותה אימץ כבי בית משפט קמא הייתה נכונה לפיה כלל לא הייתה כוונה שהמועצה תהיה מעורבות בשיווק ובוודאי שלא היה צריך להגיע איתה להסכמות מדוע ניהלו ראשי רמ"י לאורך תקופה ארוכה דיונים עם נציגי המועצה והקיבוץ בנושא השיווק?

74. טעה בית משפט קמא, כאשר ביסס את התייחסותו על טענת המשיבה הסתמית לפרשנות סעיף 15 להסכם האון, זאת למרות, שהמשיבה בחרה שלא לצרף תצהיר ואו מכתב הבהרה כלשהו מבעלי התפקידים שליוו את הסדר האון מטעמם או לחילופין, לבקש לזמן להעיד בפני כבי בית המשפט אחד מהגורמים הרלוונטיים ברשות ביחס לסוגיה הנמצאת בליבת העתירה.

75. בפועל, כפי שיפורט להלן, בית המשפט קיבל מהמשיבה מספר גרסאות שונות הכוללות הסברים בלתי משכנעים באשר לסיבה שהובילה לחתימה על הוראות ההסכם, ובמיוחד לסעיף 15. לבסוף, הסתפק בית המשפט בקבלת הצהרה סתמית מאת היועץ המשפטי של אגף השיווק ברשות מקרקעי ישראל, עו"ד יונתן רלבג שהעניק פרשנות לכוונת הצדדים להסכם האון והעיד כי "אנחנו רואים את הסעיף הזה כסעיף שמכוון להליך מפרזי" (ראה עמ' 7, שורה 5 לפרוטוקול הדיון). כאמור, מדובר בהצהרה סתמית שאינה מוסיפה ולא ברור מכח ניתנת הפרשנות ומדוע לא פנתה המשיבה לגורמים הרלוונטיים ברשות אשר ליוו את ההליך וביקשה לקבל מהם תצהיר/מכתב הבהרה רלוונטי.

טעה בית המשפט קמא, בהשוואה שנערכה בין השיווק בקיבוץ משמר לדוד להסדר האון

76. כבי בית המשפט קמא קבע לעניין השיווק כי "בהסדר של קיבוץ משמר דוד, הקרקעות שהושבו לרמ"י שווקו במכרז פומבי למרבה במחיר. על כן, החלטות רמ"י לשווק את מגרשי האון למרבה במחיר תואמת את רוח הדברים ואת כוונת הצדדים בניכוש המתווה" (עמוד 9 שורות 23 עד 25 לפסק הדין). על אף העובדה כי המשיבה עצמה ציינה מפורשות בתגובתה כי במשמר דוד שווקו המגרשים בהדרגה שנמשכה כ-8 שנים (בקיבוץ האון מדובר בהדרגה של 3 חודשים!), וכי ישנם שינויים מהותיים בין המקרים.

76.1. במשמר דוד כל נושא ההסדרה מול רמ"י וליווי המתישבים השונים נעשה על ידי צוות מהקיבוץ בראשות יו"ר הקיבוץ במשותף עם גורמים מיישבים, מטה הסדר הקיבוצים והמועצה האזורית.

76.2. בחוברת המכרז שפורסמה במכרז של משמר דוד עלויות התשתיות הציבוריות ועלויות הפיתוח של המגרשים פורסמו בצורה מסודרת.

76.3. לחוברת המכרז של משמר דוד צורף חוזה ביצוע תשתיות משתכן.

76.4. במשמר דוד רמ"י נשא במלוא התשלומים להסדרת כביש הכניסה ליישוב, תשלום לרשות העתיקות, פינוי לולים, רפתות ומבנים חקלאיים בסכום כולל של 80 משי"ח (בשנת 2008).

76.5. משמר דוד אינו יישוב באזור עדיפות לאומית ובתקופה הנידונה לא התקיימו הוראות רמ"י בנוגע למתן עדיפויות כאמור בהחלטות רמ"י מועצת מקרקעי ישראל העדכניות אשר השתנו לאורך השנים - כלומר, שיווק המגרשים בחלק של הרשמה והגרלה שיעניקו את מלוא הזכויות כאזור עדיפות לאומית א כפי שקבעה המועצה ביום 20.3.2024 ופורסמה ב-5.5.2024.

77. מיותר לציין כי כבוד בית משפט קמא התעלם לחלוטין מכל השינויים המהותיים בין המקרים וקיבל את גרסת המדינה ככתבה וכלשונה.

טעה בית המשפט קמא, בכך שלא התייחס לסוגיית הקמת היישוב קהילתי

78. בית המשפט קמא התעלם ולא הביא בחשבון שיקוליו את הנוק שייגרם לציבור ולמעוררים, כתוצאה מהחלטתו שלא לפסול את המכרזים, אשר התוצאה היחידה הנובעת מהם היא עדכון הזוכים במגרשים אך ללא כל אפשרות להקים יישוב מתפקד. בכך טעה בית המשפט קמא.

79. בית משפט קמא הנכבד התעלם מהעובדה שבאזורי עדיפות לאומית בנגב ובגליל לא הוקם עד עצם היום הזה יישוב קהילתי או הרחבה קהילתית באופן ובדרך כפי שמנסה המשיבה להחיל על קיבוץ האון במכרזים נשוא הודעת ערעור זו.

80. בית משפט קמא הנכבד התעלם מהעובדה כי הקמת יישוב קהילתי בכלל ובמקרה של קיבוץ האון בפרט, בין היתר בשל היעדר מערכות תומכות, מחייב שיווק מדורג, דהיינו שיווק מגרשים בשלבים ובאופן מדורג כך שניתן יהיה להקים את היישוב הן מבחינת תשתיות והן מבחינה חברתית דמוגרפית ותוך התחשבות בדרכים של התושבים חברי הקיבוץ המתגוררים במקום.

81. בית משפט קמא הנכבד התעלם מהעובדה כי למשיבה אין את המנגנונים ובוודאי לא את הניסיון בהקמת יישובים קהילתיים ולא בכדי באזורי הפריפריה נבנו היישובים באופן מדורג כך שהקבוצה הראשונה היוותה את הבסיס לקליטת הקבוצות הבאות.

סוגיית פינוי מבנים ושטחים בקיבוץ

82. המשיבה, בניגוד מוחלט להסכם עם המעוררת 2 (קיבוץ האון) פנתה מיד עם פרסום המכרז לנציגי הקיבוץ בדרישה כי יפוני תוך 30 ימים כל השטחים והמבנים בקיבוץ שאינם מוחזקים על ידי חברי הקיבוץ.
83. פניה זו לא רק שהינה בניגוד מוחלט להסכם אלא אף מצביעה על חוסר הבנה את השתלשלות הדברים והתחליך שהביא בסופו של יום לגיבוש וחתימה על ההסכם בין המשיבה למעוררת 2.
84. בייכ המשיבה אף לא טרחה לצרף תצהיר כלשהו של מי מנציגי המשיבה שהיה מעורב באותם שנים בהליך עצמו.
85. בית משפט קמא הנכבד התעלם לחלוטין מהתנהלותה של המשיבה אשר לעיתים כשהדבר מתאים להשקפתה היא נעזרת בהסכם ולעיתים ההסכם מבחינתה כלל לא מחייב.
86. יתרה מזאת, פינוי חד צדדי כדרישת המשיבה ובניגוד להסכם יביא באופן מידי לקריסה ואי יכולת להמשיך ולהחזיק את הישוב הקיים, תוך פגיעה בביטחון חברי הקיבוץ המבוגרים המתגוררים במקום, בין היתר בהעדר, כיתת כוונות, וצוות צחי"י המבוססים על השוכרים במקום וכן צוות פינוי עזרה ראשונה וכיבוי אש בהעדר יכולת כספית לתחזק את מערכות הביטחון, כגון; תאורת גדר סביב הישוב ובהעדר כל יכולת להחזיר ולנהל את המקום.

החשיבות הציבורית הרבה בהצלחת המכרז

- הקמת יישוב קהילתי בישוב הספר במדינת ישראל הוא עניין בעל חשיבות ציבורית מן המעלה הראשונה.
87. הדיונים להקמתו של יישוב האון, מתקיימים למעלה משני עשורים. שיאם של הדיונים הגיע בשנת 2012, עם חתימת הסכם בין המשיבה לקיבוץ האון, אשר קבע את ההסדרים להקמתו של היישוב הקהילתי.
88. המכרז נשוא ענייננו הוא המכרז הראשון להקמתו של יישוב קהילתי באמצעות רשות מקרקעי ישראל **לבדה!!** רוצה לומר, לראשונה במדינת ישראל עתידה רשות מקרקעי ישראל להקים יישוב קהילתי ללא תמיכה ואו ליווי של גורם משכן, ללא אגודה חקלאית ואו קהילתית מתפקדת, ללא תמיכה ממשרד הבינוי והשיכון וללא הסכמות ביחס לפיתוח עם המועצה האזורית שבשטחה עתיד להיות מוקם היישוב הקהילתי. ברי, כי המדובר במכרז בעל חשיבות ציבורית, ולא תהיה זו הגזמה לומר - בעל חשיבות לאומית, בשים לב לאינטרס הלאומי בפיתוחה של הפרפריה הגיאוגרפית באמצעות הקמתו של יישוב ספר חדש במדינת ישראל, במיוחד בתקופת מלחמה עצימה במספר גזרות.

המשך המכרזים יגרום למגיעה חמורה באינטרס הציבורי

89. המשך הליכי המכרזים הוא תוצאה קשה, אשר עלולה לגרום לנזקים חמורים ביותר לציבור. לכן, אפילו לא הייתה כל טעות בהחלטתו של בית המשפט קמא - האינטרס הציבורי מצדיק שלא לעשות כן, ויש לבטל את הליכי המכרזים חוץ הפגמים אשר נילדו בחטא.
90. ראשית, ייאמר מיד, כי עיון במסמכי העתירה מעלה בצורה שאינה משתמעת לשתי פנים כי רשות מקרקעי ישראל פעלה במכרז שלא בתום לב, ותוך התנערות מהתחייבויות קודמות ומתוך שיקולים שאינם ענייניים.
91. שנית, לקידום המכרזים עלולות להיות השלכות כבדות משקל על הסכמים שייחתמו עם המדינה או עם מי מרשויות המדינה, ובין היתר, כדלקמן:
- 91.1. קידום המכרזים תוך התעלמות והתנערות מהתחייבויות הרשות כלפי קיבוץ האון יגרום לגורמים פוטנציאליים להימנע מלחתום על הסכמים עם מי מרשויות המדינה. למותר לציין, כי כחלק מההסכם שנחתם עם רמ"י ויתר הקיבוץ על סכומי עתק מתוך אמונה כי רמ"י תעמוד גם היא בהתחייבותה, גם אם תלפו כ-12 ממועד חתימת ההסכם.
- 91.2. יצוין, כי קיים קושי טבעי בחתימה על הסכמים מול רשויות המדינה שכן פוטנציאל האירועים הדרמטיים שמאפשרים למדינה לבטל את ההסכם מכח "הלכת השתחררות" הם תכופים, ולפיכך חתימה על הסכמים מול המדינה אינה אלטרנטיבה אטרקטיבית מלכתחילה. על כך מתווספים קשיים נוספים, הנובעים מגחמות אישיות של מנהל רשויות ציבוריות.
92. וידגוש, כל השיקולים האמורים לעיל מקבלים משנה תוקף בקשר עם המעוררים.

93. כתוצאה משיקולים אלה - של שמירת האינטרס הציבורי, מחד, והפגיעה בקיבוץ, המועצה האזורית ובמציעיים הפוטנציאליים, מאידך - והן בשל החשש לפגיעה בטוהר המידות יש לקבל את הודעת הערעור ולבטל את המכרזים.
94. כאמור, בית המשפט לא התייחס לטענות אלה מפי המערערים ולא דן בהן כלל. בית המשפט קמא טעה בכך שהתעלם מטענותיה של המערערים, מחד, ומהתוצאות הקשות שייגרמו כתוצאה מהחלטתו שלא לבטל את המכרזים; בית המשפט קמא חייב היה לשקלל את הפגמים הרבים שנפלו בהחלטת הרשות אל מול השלכות הרוחב הן בהקמת יישוב והן בהתקשרויות עתידיות עם רשויות ציבוריות וטעה כשלא עשה כן.

פגיעה בזכות טיעון

95. בכל הכבוד הראוי, בדיון שהתקיים בפני כבי בית משפט קמא ביום 29 לספטמבר 2024 נכתב ראש המועצה האזורית עמק הירדן וביקש להציג את טיעוני המועצה בפני כבי בית המשפט. כפי שניתן להיווכח מעיון בפרוטוקול הדיון, כבי בית המשפט סירב לבקשה זו אך מנגד, איפשר, כאמור, ליועץ המשפטי של אגף השיווק ברשות מקרקעי ישראל, עו"ד יונתן רלבג ע"מ להעניק פרשנות לכוונת הצדדים להסכם האון.
96. בסיומו של הדיון, נותרה בידי ראש המועצה תחושה לפיה ההחלטה בעתירה נכתבה מראש וכי השופט הגיע לדון בעתירה עם דעה מוקדמת.
97. זאת ועוד, דברי בייכ המשיבה בדיון שהתקיים בפני בית משפט קמא נותרו ללא כל מענה למרות בקשתו של בייכ המערערים לאפשר לו להגיב. בית המשפט הנכבד סירב לבקשה ולא אפשר כל מענה מצד העותרים לטענות המשיבה שהועלו לראשונה במועד הדיון.
98. בית המשפט הרחיק לכת בכך שקבע בסופו של פסק הדין כי מאחורי העתירה מסתתר רצונם של המערערים לדאוג כי המגרשים ישוקו לבני המקום, בני הקיבוץ ובני עמק הירדן בלבד. קביעה זו מתעלמת לחלוטין מהוראות רמ"י עצמן הקובעות כי בשיווק מגרשים בהרחבת היישוב הכפרי יקצו מגרשים לבני המקום ואף נכתב בחוות הדעת המשפטית של רשות מקרקעי ישראל מפורשות כי יש להקצות מגרשים לבני המקום.
99. למעלה מכך, קביעה זו של בית משפט קמא מתעלמת מהעובדה שלאורך כל הדרך והמפגשים שהתקיימו בין הצדדים (עד לכניסתו של מנכ"ל רמ"י החדש), לא הייתה דרישה כי כל המגרשים יוקצו לבני מקום בלבד, או בעדיפות מעבר לקבוע בהוראות המנהל.

סיכומו של דבר

100. כל האמור לעיל מלמד כי פסק דינו של בית המשפט הנכבד קמא, נושא הודעת ערעור זה, בכל הכבוד, בטעות יסודו.
101. נוכח האמור לעיל מן הראוי היה שבית המשפט הנכבד קמא, יקבל את העתירה שהוגשה ומשלא עשה כן - מן הדין שבית משפט נכבד זה ישעה להודעת הערעור, במיוחד שלסוגיה המתעוררת כאן השלכות נרחבות כמפורט בהודעת ערעור זו.
102. לאור כל האמור והמפורט לעיל, יתבקש בית משפט נכבד זה של ערעור לקבל את הודעת הערעור, לבטל את פסק דינו של בית המשפט הנכבד קמא ולקבל את העתירה נושא הודעת הערעור.
103. נוכח כל האמור לעיל, בית המשפט הנכבד מתבקש לקבל את הודעת הערעור ולחייב את המשיבה, בהוצאות המשפט ושכ"ט עו"ד, בצירוף מע"מ כדין.

212
אילן גורודיסקי, עו"ד

באי כוח המערערים

אבנר צור, עו"ד