

בעניין:

ד"ר מיכאל צור ו-203 עותרים נוספים (שפרטיהם המלאים מופיעים ברשימה המצורפת כנספח 1 לעתירה)
כולם על ידי עוה"ד אילן סופר (מ.ר. 16854) ו/או אלעד בקר (מ.ר. 54242) ו/או דניאל צופין ו/או כל אחד אחר ממושרד אילן סופר ושות', עורכי דין מרחוב יגאל אלון 94 (מגדל אלון 2), תל-אביב 6789156 טל'; 03-9468777; פקס': 03-9468788; דוא"ל: office@isoferlaw.co.il

העותרת

— נגד —

1. קרן קיימת לישראל
רח' קק"ל 1, ירושלים
טל': 1-800-250-250; דוא"ל: kerenA@kkl.org.il
באמצעות ב"כ עוה"ד אלון גלרט ורועי דלאח ממושרד מיתר | עורכי
דין מדרד אבא הלל 16, רמת גן
טל': 03-6103100; פקס': 03-6103111
2. רשות מקרקעי ישראל
כתובת: רח' הצבי 15, בניין בזק, ת.ד. 1930, ירושלים, 9101901
טלפון: 073-3426001
דוא"ל: mankal@land.gov.il
באמצעות ב"כ מחלקת בג"צים בפרקליטות המדינה
שדרות וולפסון 2, קריית הממשלה ע"ש דוד ברגורין ירושלים,
ת"ד 49029, מיקוד 9149001 טל': 073-3925590; פקס': 02-6467011
3. הכנסייה היוונית האורתודוקסית בירושלים
באמצעות ב"כ עו"ד ידידיה לוונטל
מרחוב מצדה 7 בני-ברק (מגדל ב.ס.ר. 4)
טל': 03-7188300
דוא"ל: vedidva@loewenthal-law.co.il
4. חברת קרקעות ירושלים 2022 בע"מ
באמצעות ב"כ ממושרד עוה"ד אגמון עם טולצ'ינסקי
מרחוב ישעיהו ליבוביץ 30, בניין 2 ירושלים
טל': 02-5607607 דוא"ל: renad@agmon-law.co.il
5. חברת ניות קוממיות שותפות מוגבלת
6. שותפות מוגבלת (2016) חברת ניות קוממיות
שתיחן ע"י משרד עו"ד ש. פרידמן, אברמזון ושות' מרחוב ביתר 2,
ירושלים
טל': 02-5654000; פקס': 025654001
דוא"ל: Jerusalem@sfa.law
7. עיריית ירושלים
באמצעות הלשכה המשפטית
מרחוב כיכר ספרא 8, ירושלים 9101901
טל': 02-6298097; פקס': 02-6295678

המשיבות

תגובה לבקשה לצו ביניים מטעם המשיבה 4

בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד מיום 13.7.2025, ולדחיית המועד שניתנה, מוגשת בזאת תגובת המשיבה 4 ("המשיבה") לבקשה לצו ביניים.

עמדת המשיבה היא כי דין העתירה להידחות על סיפו של דיון ואף לגופה אין בה ממש. בנסיבות אלו, ממילא, יש להורות גם על דחיית הבקשה לצו ביניים, הכל כפי שיפורט להלן בהרחבה.

פתח דבר

1. בעתירה מבקשים העותרים, שבית המשפט הנכבד יורה למשיבות 1 ו-2 ("קק"ל" ו-"רמ"י" בהתאמה), וליתר דיוק, יכפה עליהן, להפעיל ולממש אופציה הקיימת בשלושה חוזי חכירה ("החוזים"; "חוזי החכירה" – צורפו כנספחים 6, 7 ו-8 לעתירה). מדובר בחוזים שנכרתו בראשית שנות החמישים למאה הקודמת בין המשיבה 3 הכנסייה היוונית האורתודוקסית ("הכנסייה") לבין קק"ל, להחכרת קרקעות פרטיות שהיו אז בבעלות הכנסייה, בלב ירושלים ("הקרקעות"), והיום הם בבעלותה של המשיבה.
2. בתוך כך, מוסיפים ומבקשים העותרים כי בית המשפט הנכבד אף ימנע מקק"ל ורמ"י לבצע כל "דיספוזיציה באופציות ובכלל זה לוותר על זכויותיהן [...] באופציות" וכן כי יינתן צו האוסר על קק"ל ורמ"י לוותר על זכויותיהן הנטענות בחוזים וכיוצא ב.
3. כמו כן, בעתירה כללו העותרים בקשה, המסתמכת על פרסומים בתקשורת לפיה לקק"ל כוונות כאלו ואחרות לבצע דיספוזיציה של זכויותיה לפי החוזים, ומשכך עד להכרעה בעתירה, יש ליתן צו האוסר על קק"ל ורמ"י לפעול באופן האמור (נזכיר כי ביום 13.7.2025 דחה בית המשפט הנכבד את בקשת העותרים למתן צו ארעי במעמד צד אחד).
4. בפתח הדברים יודגש כי עמדת המשיבה היא כי העתירה דן חסרת בסיס עובדתי ומשפטי, רוויה באי דיוקים, מסירת מידע שגוי וחלקי, ונשענת בעיקרה על הנחות והשערות הנעדרות כל תוקף.

יתרה מזאת: כפי שעוד יפורט להלן, העתירה הינה עתירה מוקדמת באשר היא מבקשת ליתן סעד המתייחס לעניין שיהיה על הפרק לדיון בעוד עשרים שנה ויותר; לא זו אף זו העתירה אינה תוקפת כל החלטה מנהלית; היא עוסקת בסוגיה אזרחית, קניינית וחוזית מובהקת, שהמשיבה וקק"ל, הצדדים לחוזים, פועלים בימים אלה, ומוזה תקופה, למצוא הסדר ופתרון מאוזן המשקלל באופן הולם את כל האינטרסים הצריכים לעניין, ובתוכם אלו של הדיירים. די בכל אחד מטעמים אלה להביא לדחיית העתירה, בין אם על הסף ובין אם לגופה.

על רקע האמור, תבקש המשיבה להפנות זרקור אל מספר סוגיות המהוות נקודות מוצא הכרחיות לבחינת העתירה והטענות העולות בה ולהבהיר.

5. ראשית, כבר בפתח הדברים יודגש כי אין כל יריבות בין המשיבה לבין חוכרי המשנה בקרקעות ובהם העותרים. ברמה המשפטית אין כל התקשרות חוזית או אחרת – בשלב זה – בין חוכרי המשנה למשיבה (למעט מכתב כוונות ביחס לקידום עסקת התחדשות עירונית עליו חתמו חוכרי משנה רבים ולכך נתייחס בהמשך הדברים). ברם, ברמה המהותית, וזאת עיקר, המשיבה גם היא סבורה כי יש צורך דוחק להביא לפתרון סוגיית הקרקעות נשוא העתירה ולשם כך היא חותרת כאמור, יחד עם בעלת דברה בחוזים, הקק"ל, ותוך התחשבות והקשבה לכלל הגורמים הרלוונטיים, להגעה להסדר מאוזן, מיטבי, המשקלל באופן הוגן את כלל הזכויות והאינטרסים, כפי הנדרש. בראי האמור יודגש – כפי שיובהר בהמשך הדברים – כי המשיבה סבורה כי בשיתוף פעולה מתבקש בין הצדדים המעורבים ניתן להביא לפתרון כאמור במהירות, ביעילות, באופן שיבטיח כראוי, בין היתר, את האינטרסים של חוכרי המשנה. זאת, תחת קידום הליכים משפטיים מיותרים שעלולים להביא לדחייה ארוכת שנים בהסדרת העניין, אם בכלל. משכך, סבורה המשיבה כי טוב יעשו כל הצדדים הרלוונטיים אם יפעלו כפי אחריותם לקידום הסדר כאמור. לצד זאת, למותר לציין שאין כל מקום או צורך במעורבותו של בית המשפט הנכבד בעניין, ובמובן זה המשיבה דוחה מכל וכל את כלל טענות העותרים ממגוון רחב של טעמים כפי שיפורט בהרחבה להלן.

6. שנית, בניגוד לאמור ולנטען בעתירה, העותרים אינם מבקשים באמצעות העתירה שלפנינו לשמור ולשמר זכויות שיש בידם כיום. לאמיתם של דברים, נראה שהם מנסים בעתירתם לקבל זכויות בקרקעות שאין בידם כיום; הם מבקשים למעשה לתת בידיהם זכויות קנייניות שאינן נתונות להן כל עיקר, בבחינת יצירת יש מאין.
7. אם נזקק את כל טיעוני העותרים, נימצא למדים שטענתם – או שמא תאמר, בקשתם – הינה שבית המשפט יעניק להם, בפועל, זכויות החורגות מהזכויות הקיימות בידיהם מכוח חוזי חכירת המשנה שלהם מול קק"ל, ולכן יש לראות את עתירתם כניסיון לעשות מעין "מקצה שיפורים" לחוזים שהם עצמן חתמו (בעוד רבים מהם, כ-50% לפחות, אף נחתמו בשלב בו לא יכול להיות חולק כי הקושי וחוסר הוודאות ביחס לקרקעות אלה היה גלוי וידוע).
8. ודוק, בפועל – ובכל הכבוד – העותרים מבקשים הלכה למעשה מבית המשפט הנכבד לקבוע כי קיימת להם מעין זכות מוקנית לבעלות בדירותיהם, בניגוד מוחלט לזכויות חכירת המשנה שיש בידם על פי חוזי חכירת המשנה עליהם חתמו הכוללים זכות חזקה ושימוש בדירות לתקופה קצובה וברורה ואשר רובם ככולם, מסתיימים במועד סיום החכירה הראשית של הקק"ל ואינם כוללים אופציה להארכת תקופת החכירה מעבר לכך.
9. כזאת לא יתכן במקומותינו, ודי בטעם זה כשהוא לבדו, כדי לדחות את העתירה על סיפו של דיון, וממילא להוסיף ולדחות את הבקשה לצו ביניים.
10. שלישית, בניגוד לרמיזות השונות העולות בעתירה, ואל מול ניסיון פסול לצבוע את המשיבה בצבעים כאלו או אחרים לרבות לגבי אופן רכישת הקרקעות על ידה – המשיבה תדגיש כי היא דוחה דברים אלו מכל וכל ותוסיף ותבהיר כדלקמן:
11. המשיבה, מורכבת מבעלי שליטה שהם קבוצה של יחידים, שכולם ישראלים או כאלה הזכאים לעלות לישראל מכוח חוק השבות. המשיבה משקיעה בישראל ממיטב זמנה, תשומותיה וכספה, מתוך, בין היתר, תפיסה אידאולוגית, ערכית וציונית, כאשר לנגד עיניה רצונה ליטול חלק פעיל בבניינה של ירושלים, לטובת כל הנוגעים בדבר, לרבות ביחס לטובת העיר ודייריה ובהם חוכרי המשנה.
12. כבר בתחילת הדרך, עם השלמת רכישת הקרקעות על ידי המשיבה מהמשיבות 5 ו-6 בתחילת 2024, סמוך לאחר תחילתה של מלחמת "חרבות ברזל", פעלה ופועלת המשיבה בדרך התרה אחר הנוסחה ההולמת להסדרת השימוש בקרקעות בהתחשב בכל הגורמים האוחזים בה היום מלבדה, ובהם קק"ל, הַעֲרִיָּה, וכן כמובן חוכרי המשנה, הלא הם הדיירים.
13. אגב כך, ובניגוד מובהק לתמונה המצטיירת מן העתירה, המשיבה כבר הגיעה להבנות עם רבים מחוכרי המשנה. בהקשר זה יצוין כי מעל למאה ועשרים בעלי זכויות בדירות כבר חתמו על מכתבי כוונות במטרה לקדם במתחמים השונים במקרקעין מיזמי התחדשות עירונית שיוצאו לפועל על ידי המשיבה (או מטעמה) ואשר יקנו להם זכויות לדורות רבים ועד כדי בעלות מלאה בדירותיהם, ועוד מאות דיירים נוספים נמצאים איתה במשא ומתן על תנאים לקידום מיזמי התחדשות עירונית בקרקע עליה נמצאת דירתם.
14. כבר במקום זה נוסיף ונציין במישור רחב יותר כי העתירה והמבוקש בה, אינם הולמים – לשון המעטה – את מלוא האינטרסים הקיימים למחזיקים בקרקעות היום, לרבות של אותם חוכרי משנה המעוניינים בשיתוף פעולה עם המשיבה ועל כך נוסיף ונעמוד בהמשך הדברים.

15. בהקשר זה, ובפרט לאור האמור, ראוי לציין – מבלי לגרוע מכך שהמשיבה עצמה רואה חשיבות רבה בצורך להעמיד הסדרה מתאימה ומאוזנת לחוכרי המשנה – כי העותרים מהווים חלק קטן יחסית מכלל חוכרי המשנה במקרקעין, וכי גם בבחינת היקף הקרקע, הרי שכלל הקרקעות הנתונות לחכירת משנה (או זכות חזקה אחרת של צד שלישי כלשהו) של בעלי דירות, ובכלל של חוכרי משנה (למעט מוסדות ציבור), מהוות גם הם חלק מסוים בלבד מכלל המקרקעין.
 16. כך, המקרקעין נשוא חוזה החכירה בין המשיבה לבין הקק"ל כוללים בחובם, מלבד יחידות מגורים, גם בתי מלון, מבני ציבור, שטחי ציבור פתוחים, שטחים לפיתוח ועוד, כפי שיפורט בהמשך הדברים.
 17. משכך, בפנינו יריעה גדולה ורחבה שאורגים בה שלל אינטרסים וסוגי קרקעות, כאשר בבואנו לדון בה, עלינו לדון בה לאורם. מן ההכרח אם-כן, שדיון בה מתוך ראייה צרה של סוג מסוים של מקרקעין או סוג מסוים של בעלי זכויות בהם, מבלי לראות את התמונה בכללותה ואת מערך הזכויות והאינטרסים של כל הצדדים, ובין היתר, של הקק"ל, חוכרי המשנה, הציבור, עיריית ירושלים, וכמובן, בעלי המקרקעין, הלוא היא המשיבה, יהיה מלאכותי ולא יוביל למענה הכולל הנדרש. מנגד, זו מטרתו של הניסיון לגבש מענה כולל ומאוזן, כפי שיפורט להלן, שהוא שעומד על הפרק, כעת חיה, בדיון בין המשיבה לבין בעלת דברה בחוזי החכירה הראשית, הקק"ל.
 18. ודוק, החוזים אינם עורכים הפרדה בין סוגי השימוש במקרקעין וחלים ביחד על שטח כולל של למעלה מ-500 דונם בלב ירושלים הכולל סוגי מקרקעין שונים, כאשר רק חלק מסוים מהם משמש ליחידות מגורים.
 19. רוב השטח משמש לצרכי ציבור, בין אם שטחים פתוחים ביעוד ציבורי ובין אם שטחים התפוסים על-ידי מוסדות ציבור, וכן קיימים שטחים מסוימים הצפויים לפיתוח עתידי. הגם שבתוך רשימת העותרים ישנו מוסד ציבורי, אחד בלבד (נווה שכטר), הקרקעות מאכלסות מוסדות ציבור רבים כדוגמת מוזיאון ישראל (חלק), מרכז בגין, תיאטרון החאן, בית הכנסת הגדול, ועוד.
 20. עמדתם של גופים אלו כלל לא מיוצגת בעתירה זו, שממילא אינה המסד והפורום המתאים לדיון בנושא שכאמור כל כולו חוזי קנייני.
 21. כאמור לעיל, המשיבה שמה לעצמה למטרה לעבוד בשיתוף פעולה ככל הניתן עם כל הגורמים הרלוונטיים לקרקעות – הדיירים חוכרי המשנה, קק"ל, מוסדות התכנון, עיריית ירושלים, רמ"י, משרד המשפטים, מוסדות תרבות ומוסדות ציבור, ועוד, וזאת במטרה לקדם, מתוך ראיית התמונה הרחבה, הסדרה כוללת של הסוגייה מול בעלת דברה החוזית.
 22. המשיבה יזמה שיחות ופגישות עם רבים מבין הגורמים הנ"ל, מהן עלה הצורך בהסדר כולל הלוקח בחשבון את כל הקרקעות ואת כל המורכבויות בקרקע, והמאפשר לכל הגורמים לממש ולהבטיח את זכויותיהם – הכל על מנת להביא להסדר מאוזן, נכון ומעשי לסוגיה זו.
 23. בתוך כך, למעשה, אך סמוך להגשת העתירה, ישבו הצדדים לחוזי החכירה הראשית, קק"ל והמשיבה לטובת בחינת האפשרות להגעה להסדר כולל בקרקעות, תוך שממילא היה ברור ומוסכם על ידי הצדדים כי עובר למתן תוקף להסכמה משותפת וסופית, כל הסדר כאמור יובא פרק זמן מספק מראש לידיעת הציבור ויוצג בפניו באופן מתאים לכל התייחסות.
- עובדה זו מחדדת כשלעצמה את היותה של העתירה, ככל שהיא ראויה לדיון מכל בחינה אחרת – מה שכמפורט לעיל ולהלן היא אינה – מוקדמת. די בטעם זה כשלעצמו להביא לדחיית העתירה, על צו הביניים המבוקש בה על הסף.

24. רביעית, אין כל בסיס והיגיון וספק רב אף אם יש יכולת מעשית, לכפות על הצדדים לחוזה החכירה, בפרט על ידי צדדים חיצוניים לו, לממש אופציית הארכה של חוזה החכירה הראשי כחצי יובל לפני סיום תקופת החכירה.

25. המדובר בעניין המקדים את זמנו מכל בחינה והיבט, הואיל, ובין היתר, ספק אם ישנה דרך להעריך בעת הנוכחית את שווי דמי החכירה העתידיים, שיהיה על קק"ל לשלם למשיבה (עלות שמן הסתם תגולם ותגולגל גם אל חוכרי המשנה), תקופה כה ארוכה לפני סיום החכירה.

26. במובן זה, הרי שהסעדים המבוקשים בעתירה, לא בהכרח יפעלו לטובת קבוצת חוכרי המשנה, קל וחומר הרוב המכריע של חוכרי המשנה שאינם נמנים על קבוצת העותרים, ולא על קבוצת המשיבים כפי שיפורט בהמשך.

27. ודוק, בניגוד לנטען בעתירה, המשיבה אוחות בזכות בעלות מלאה בקרקעות, לרבות כמובן במבנים הקיימים על הקרקעות וכל המחובר להן (למעט זכויות שקנתה המדינה או הרשות המקומית בחלקים מסוימים של הקרקעות מכוח הפקעה או הפרשה לצורכי ציבור במסגרת תוכנית בניין עיר וכן למעט בחלקים מזעריים שנמכרו לצדדים שלישיים), וזאת אך ורק בכפוף לזכויות הקק"ל לפי החוזים, שהיא חכירה בלבד ולא בשום צורה חוזים המעניקים לקק"ל בעלות או מעין בעלות או כל זכות אחרת לצמיתות, באותם מקרקעין.

28. המדובר בחוזים, שנקבעו בהם בין היתר, בהתאם להיותם חוזים לחכירה בלבד, דמי חכירה תקופתיים ושנתיים, מטרה לחכירה לפיה במהלכה הקק"ל מחויבת לפתח את הקרקעות ולבנות עליהם, אילוצים על אופן מימוש המטרה, והחזרת המוחכר לבעלים כפי שהוא לאחר מימוש המטרה, על המפותח והבנוי עליו, ללא כל פיצוי בתום התקופה (בעוד כ-25 שנים).

29. ועוד יצוין, כי לחוכרת (קק"ל) זכות חד פעמית לפי החוזים להאריך את החכירה לתקופה קצובה נוספת, החל מתום התקופה הנוכחית, בעוד כ-25 שנים, תוך שבאחד החוזים (המאוחר מביניהם) תקופה זאת אף הוגדרה מראש ל-49 שנים בלבד. היה והחוכרת תחליט לממש אופציה זו, מימושה יהיה, בהתאם להוראת החוזים, בכפוף לתשלום דמי חכירה הולמים, בהתאם לתקופת החכירה שתוסכם או תיקבע, והשווי הראוי והמלא של הקרקעות במועד חידוש החכירה – שווי שמטבע הדברים קיים קושי של ממש לקבוע אותו בזמן כה מרוחק מהמועד הרלבנטי; והכל בניגוד מובהק לאמור בעתירה, כפי שיפורט בהמשך הדברים.

30. על כן, הניסיון הדחוק בעתירה לרדד את זכויותיה של המשיבה בקרקעות ולהציג זכויות אלה כחסרות ערך כלכלי ובעלות שווי זניח, תוך שאפשרות הארכה של החוזים לפי סעיפי האופציה הוא עניין טכני גרידא – לא יכול להיות רחוק יותר מהמציאות, ולמעשה ההפך הוא הנכון. ואולי, אין להתפלא על עצם הניסיון כשהוא נעשה על-ידי גורם שכלל אינו צד לחוזה החכירה הראשית שפרשנות כזאת משרתת את עניינו לחזק ולשדרג את מעמדו הוא בקרקעות.

31. לסיכום שתי הנקודות שהוצגו עד כה והעולה במשולב מהן – בפרט בשים לב להסכמה העקרונית הקיימת בין המשיבה וקק"ל, מבלי להודות כי חייבות הן לעשות כן, כי עובר לחתימה על הסכם סופי כלשהו הוא יובא לידיעת הציבור – מובן מאליו, כי דין העתירה המבקשת להתערב בחופש החוזים של המשיבה וקק"ל ולכפות על האחרונה מימוש אופציות שרחוק היום שבו יהיה שייך לדון בהן, להיות מסולקת על הסף, ולו רק מטעם זה, בהיותה עתירה מוקדמת שאינה בשלה לדיון, על אחת כמה וכמה, במתכונתה הנוכחית המציגה נקודת מבט חלקית, שגויה וחסרה ביותר.

32. חמישית, לצד הנאמר עד כה, אין לבלבל בין העובדה שהמשיבה ככלל מברכת על כל הזדמנות להידברות ולשיח שנועד לקדם הסכמות להסדרת השימוש בקרקעות לטובת מלוא הנוגעים בדבר, לרבות יחד עם

חוכרי המשנה כפי שהיא עושה יום יום, לבין כך שבמישור המשפטי העתירה דן נעדרת כל בסיס משפטי ולכן דינה דחייה.

33. באצטלה של טענות ערטילאיות וכלליות – מנסה העתירה, לייבא לתוך כותלי בג"ץ סוגיה אזרחית, חוזית וקניינית מובהקת, לגבי חוזי החכירה שהעותרים כלל אינם צד להם ואין להם כל זכויות או מעמד ביחס אליהם, בדרישה מופרכת וחסרת בסיס לכפות על צדדים לחוזה עמדות כאלו או אחרות – כל זאת שעה שאותם הצדדים מתדיינים ביניהם.

34. ודוק, העותרים, לא צירפו מטעמים ועל שמם אף לא חוזה חכירת משנה אחד מול קק"ל או רמ"י שיש בו אף כדי לבסס את טענתם בדבר מעמדם שלהם כדיירים וחוכרי משנה מקק"ל (צורפו שניים וקצת חוזים נעדרים פרטים מזהים), והעתירה עצמה מגובה רק בתצהיר בודד אחד לאימות האמור בה אל מול מספר נטען רב של עותרים.

35. בכסות טענה בדבר פגיעה "בזכויות", כאמור לעיל, מבקשים העותרים בעתירה דן, באופן חסר תקדים ושלא כדין, להכיר יש מאין, בהליך מנהלי בבג"ץ, בזכויות קנייניות משודרגות שלא קיימות כדיירים בעלי חוזי חכירת משנה, כאילו הם צד נוסף לחוזים בין המשיבה לבין קק"ל.

36. לעותרים אין זכות כזו, מעולם לא קנו זכות מעין זו ואין מקום למבוקש בעתירתם.

37. בהקשר זה מן הראוי להפנות למכתבה של קק"ל לבאי כוח העותרים, מיום 11.5.2025, שצורף כנספח 28 לעתירה. במענה לטענותיהם של העותרים – לרבות טענתם כי קק"ל התפרקה מסמכותה – הבהירה קק"ל בפסקאות 8-10 למכתבה, בצורה מפורשת וחד משמעית, כי לא זו בלבד שקק"ל פועלת בנושא, בין היתר, מול המשיבה בשיחות המתקיימות ביניהן, כאמור, אלא שהיא עושה זאת "מתוך ראיית כלל השיקולים הציבוריים והאחרים הנוגעים בדבר, ובראשם האינטרסים של חוכרי המשנה [...] ומקדישה לכך את מירב המשאבים הדרושים". יתר על כן קק"ל הדגישה כי הדבר אינו נעשה מכוח חובה משפטית או נורמה משפטית מחייבת כלשהי וכי העותרים, ככל שהדבר נוגע לחוזים בין קק"ל למשיבה, נעדרים כל מעמד וזכויות בנושא.

וכך בלשון המכתב:

8. יובהר ויודגש, כי למרשתנו אין כל חובה חוקית, חוזית או אחרת לפעול להסדרה של המצב המשפטי בקרקעות לאחר סיום תקופת החכירה שלה, וממילא לא ניתן לחייבה לפעול לכך כבר כיום – 25 שנים לפני סיומה של החכירה. ובכל זאת, מתוך ראיית כלל השיקולים הציבוריים והאחרים הנוגעים בדבר, ובראשם האינטרסים של חוכרי-המשנה, מרשתנו פועלת הלכה למעשה בניסיון לקדם את הוודאות המבוקשת במכתבכם, ומקדישה לכך את מירב המשאבים הדרושים.

9. בכל הכבוד, לניסיון להחיל על מרשתנו חובה להודיע כבר כיום על מימוש הזכות העקרונית המוקנית לה בחוזי החכירה עם הפטריארכיה, להארכת תקופת החכירה על-פי המנגנונים הקבועים שם, או להתחייב כבר עתה כי תודיע על כך בעתיד – אין שום בסיס. ראשית, מדובר בזכות המוקנית למרשתנו ולא בחובה המוטלת עליה; ושנית, שיקול-הדעת אם ובאיזה אופן להשתמש בזכויות המוקנות לה נתון בידי מרשתנו, ובסמכותה להחליט אם לממש אותן ובאיזה עיתוי. מבלי לגרוע מכך, שתי חלופות אלה נבחנו על-ידי מרשתנו לעומקן, אפשרויות השימוש בהן נשקלו, והן עומדות לרשותה עד לסיום תקופת החכירה הנוכחית. לצידן, קיימות דרכי פעולה נוספות, אשר מרשתנו רשאית לפעול לפי שיקול-דעתה בניסיון למצות. כל חלופה כאמור, אופן הפעולה והעיתוי שבו הדבר נעשה טומנים בחובם השלכות בכמה וכמה ממדים, ומבלי להיכנס במסגרת מענה זה לפרטים שאין זה מקומם – הדברים הם למצער מורכבים יותר מן המוצג במכתבכם. לעניין זה די אם נציין כי לצד הדרישה הכלולה במכתבכם להודיע כבר כעת על מימוש הזכות להארכת החכירה, לא מצאנו בו התחייבות לשאת בכל סכום של דמי חכירה שייקבע כפועל יוצא של מימוש הזכות האמורה, וספק אם מרשתכם – שהיא "גוף בלתי פורמאלי" כמצוין במכתבכם – מוסמכת לתת התחייבות כזאת בשם חוכרי-המשנה.

10. במנותק מן הניסיון להטיל על מרשתנו חובות שאינן חלות עליה, מרשתנו מעוניינת להמשיך לקדם את הנושא ובכלל זה למצות מהלכים הננקטים על-ידיה בימים אלה. אנו תקווה כי מרשתכם תאפשר זאת, ותימנע מנקיטת צעדים שנוזקם עלול לעלות על תועלתם ולפגוע בראש-ובראשונה בחוכרי-המשנה.

38. האמור במכתב זה – נכון גם לגבי העתירה דנן, ודי בשילוב הדברים כדי להורות על דחיית העתירה.
39. שעה שברור מאליו כי דין העתירה להידחות, ממילא גם יש להורות על דחיית הבקשה לצו ביניים, שהוא צו עשה מובהק, הוזה לאחד הסעדים העיקרים שבעתירה, תוך שמאזן הנוחות נוטה באופן מובהק לרעת העותרים. דווקא מתן צו ביניים כאמור – הוא שיגרום לנזק ולפגיעה בצדדים רבים.
40. משעמדנו על עיקרי הדברים, דרך הילוכנו תהא כדלקמן: תחילה נציג את הרקע הנוגע לעניין, לרבות עיקרי העובדות הרלוונטיות, ולאחר מכן תובא עמדת המשיבה לדחיית העתירה ולדחיית הבקשה לצו ביניים.

הרקע הנדרש הנוגע לעניין

רקע היסטורי וחוזי החכירה בתמצית

41. ירושלים של תחילת המאה שעברה הייתה ירושלים של צמיחה והתפתחות, תוצר של שינוי עמוק וארוך שנים, במסגרתו עברו התושבים לראשונה מחיים בתוך חומות העיר העתיקה, אל מחוצה להן.
42. לאחר שינויים משפטיים ומדיניים באימפריה העות'מאנית, אשר אפשרו רכישה של קרקעות מהשלטון העות'מאני, החלו פְּנִסְיֹות ממדינות אירופה ואסיה השונות לרכוש בצורה נרחבת קרקעות ברחבי ירושלים, אדמות בור וגבעות בר, ולפתחן. כך, מצאה את עצמה הכנסייה היוונית האורתודוקסית, בתחילת המאה שעברה, הבעלים הפרטיים של נתח נכבד ממקרקעי העיר המתפתחת.
43. עם הביקוש לדיור במערב העיר, והצורך בהכנסה, הפְּנִסְיֹות, ביניהן הכנסייה היוונית האורתודוקסית, החלו להחכיר נכסים רבים ברחבי העיר, וכך בתחילת שנות החמישים, החכירה הכנסייה את הקרקעות מושא עתירה זו.
44. בין השנים 1951-1952, כשהמדינה הייתה אך בת שלוש שנים, חדשה וצעירה, נחתמו חוזי החכירה, כאשר קק"ל הייתה עדיין חברה פרטית הרשומה בבריטניה.
45. חוזי חכירה אלה כללו בחובם, בין היתר, מטרת חכירה ברורה - שהחוכרת תחזיק בקרקעות בתקופת החכירה על-מנת לפתח אותן ולבנות עליהן; אילוצים שונים על אופן מימוש המטרה האמורה; תקופת חכירה מוגדרת; דמי חכירה שנתיים וכן קביעה ברורה לגבי אופן השבת המקרקעין המוחזרים לבעלים בסיומה של התקופה (בנויים ומפותחים ללא כל פיצוי לחוכרת – הקק"ל).
46. המדובר בשלושה חוזי חכירה: חוזה מיום 6.11.1951 שנרשם בפנקסי המקרקעין ע"י שטר 1438/1951 (להלן: "חוזה חכירה 1"), חוזה מיום 6.11.1951 שנרשם ע"י שטר 110/1952 (להלן: "חוזה חכירה 2") וכן חוזה מיום 25.8.1952 שנרשם ע"י שטר 1599/1952 (להלן: "חוזה חכירה 3").
47. נעיר כי חוזי החכירה כמעט זהים בתוכנם, וכאשר יש הבדל או שוני בין החוזים ביחס להוראה מסוימת שנזכרת כאן להלן, נציין זאת במפורש. להלן עיקרי הדברים בחוזים הרלבנטיים לענייננו:
- א. מטרת החכירה: בשלושת החוזים מודגש שוב ושוב כי הכנסייה היא הבעלים ושומרת אצלה את מלוא הזכויות בקרקעות, למעט מה שהוקנה במפורש לחוכרת. בתוך כך, מטרת החכירה לקק"ל היא להחזיק בקרקעות, לפתחם ולבנותם, או על ידיה או מי מטעמה או על ידי חוכרי משנה. הא ותו לא.

וכך בלשון סעיף 3 שכותרתו "מטרת החכירה":

"3. Object of Lease. KKL shall hold and use the said immovable property **for development and building purposes by** itself its assigns and/or sublessees, in accordance with the terms of this Agreement, with power from time to time to pull down demolish and uproot buildings structures plants trees, wells, cisterns, drains, sewers and other fixtures, now or in future comprised in the said immovable property for **building and development purposes.**"

ב. תקופת החכירה: תקופת החכירה בשלושת החוזים נקצבה ל-99 שנים (ס' 2 לשלושת החוזים), לפי המוקדם.

ג. דמי חכירה שנתיים: החוזים קובעים הסדר של דמי חכירה שנתיים, ואופציה לשלם באופן מהוון (ס' 4-5 לשלושת חוזי החכירה וכן ס' 1-2 בתוספת לחוזה החכירה 1 ו-2 וס' 1 לתוספת לחוזה חכירה 3). יצוין כי עד היום, קק"ל ממשיכה לשלם את דמי החכירה על בסיס שנתי, ומאז השלימה המשיבה את רכישת הקרקעות, ונכנסה בנעלי הבעלים, הם משולמים לה.

ד. הגבלות מכוח חוזי החכירה: מעבר לחובת החוכרת לשלם דמי חכירה, החוזים קובעים תנאים שהחוכרת מחויבת לכלול בחוזים שלה מול חוכרי המשנה, ככל שתבחר להחכיר בייניים ומבנים הכלולים במקרקעין. (יצוין, למען הסדר הטוב, שבהמשך, במסגרת פשרה בהליך משפטי בין הפטריארכיה (הכנסייה) לבין קק"ל, הוסכם לוותר על חלק מהחובות הנ"ל) עניינם העיקרי של תנאים אלה הוא בהבטחת שלמותם וערכם של הנכסים המוחכרים בחכירת המשנה. כך, למשל, בעניין חיוב חוכר המשנה לשמור על הנכס, לבטח אותו, קביעת חובה לבנות מבנים יציבים באיכות טובה בהעדפה על בנייה באבן, וכן הלאה (סעיף 9(c) לחוזי חכירה 1 ו-2 וסעיף 9(d) לחוזה חכירה 3).

ה. זאת ועוד: בחוזים הודגש, כי הזכות של קק"ל למשכן או להחכיר את הקרקעות מוגבלת לתקופת החכירה בלבד, ונאסר לעל החוכרת לשַׁיֵּר איזושהי זכות לצד שלישי על הקרקעות בתום החכירה שלה (סעיף 8 לשלושת החוזים).

ו. השבת הקרקעות בתום תקופת החכירה: עם תום תקופת החכירה, קובעים החוזים, תהיה קק"ל מחויבת להשיב את הקרקעות לבעלים – אז הכנסייה וכיום המשיבה – עם כל הבנוי והנטוע עליהם, ללא קבלת כל פיצוי עבור כל הפיתוח והבנייה שנעשו עליהם במסגרת מימוש מטרת החכירה (ס' 9(e) לחוזה חכירה 1; ו-2; ס' 9(f) לחוזה חכירה 3).

כך ממש מתוך חוזה חכירה 1 ו-2, סעיף 9(e):

"at the expiration of the Lease, quietly to yield up the said immovable property in good state of repair and condition, fair wear and tear excepted, free from any mortgage or charge and with vacant possession provided that if at the expiration of the lease KKL shall owing to the existence of any law then in force be unable to deliver to the Patriarchate vacant possession of the said immovable property or any part thereof, KKL shall deliver to the Patriarchate the property involved subject to all tenancy and occupancy rights in existence at the time;

No compensation whatsoever shall be paid by the Patriarchate for any buildings or other structures then existing on the said immovable property."

ז. ביטול החוזים במקרה של הפרה ושליטה בגובה דמי חכירת המשנה: חוזי החכירה מותרים בידי המשיבה הזכות לבטל את חוזי החכירה במקרה של אי תשלום דמי החכירה במועד (ס' 12 לכל חוזי החכירה), או במקרה כי קק"ל ממחה את זכויותיה או תחכיר את הקרקעות שלא בהתאם להסכם החכירה (ס' 12(4) לחוזה חכירה 3, וכן מקנים למשיבה את האפשרות להתערב בחוזי חכירת משנה ובאופן ספציפי – בגובה דמי החכירה המשולמים על-פיהם) עניין המוסדר בהרחבה בס' 3 לתוספות לחוזי החכירה 1 ו-2 וכן מוסדר בסעיף 12 לחוזה חכירה 3.

ח. הארכת חוזי החכירה: הגם שלפי חוזי החכירה לקק"ל ניתנה האפשרות להאריכם, אין המדובר בהארכה אוטומטית, שכן לפי הוראות החוזים ככל שהקק"ל תבקש לממש את האופציה אזי נדרשת הסכמה או הכרעה ביחס לשני הרכיבים המרכזיים: המחיר והתקופה (יצוין כי חוזה חכירה 3 קובע, כי ההארכה תהיה ל-49 שנים לכל היותר).

כך, בחוזים נקבע כי על הצדדים להגיע להסכם שיושג במשא ומתן חופשי בין הצדדים בבוא העת, תוך שגם נקבע מנגנון הכרעה במקרה שלא יגיעו הצדדים להסכמה. לא למותר לציין, כי לאמור לעיל ביחס לחובת החוכרת הראשית להשיב לבעלים בסוף התקופה (המקורית או המוארכת, למקרה של מימוש האופציה) את הקרקע והבנוי עליה ללא כל פיצוי, השלכה ממשית על גובה דמי החכירה הראויים שצריכים להיקבע באין הסכמה במקרה של מימוש האופציה, ברם דומה כי אין זה המקום להרחיב בעניין זה (ס' 11(c) לחוזה החכירה 1 ו-2 וס' 11(f) לחוזה חכירה 3.

כך מתוך חוזה חכירה 3, סעיף 11(f):

“(f) that KKL shall be entitled to obtain from the Patriarchate an extension of the Lease by such further period not exceeding 49 (forty-nine) years and at such rent as will be agreed upon by the parties, but otherwise subject to the terms and conditions of these presents, and failing such agreement the period of extension and the amount of the rent shall be fixed by a person to be nominated by the parties hereto, or failing agreement by the parties hereto as to such person, by a person to be appointed by the President of the Supreme Court of Israel at his discretion, and the rent and period fixed by any such person shall be final and binding on the parties hereto. PROVIDED ALWAYS that if the decision is left to a person appointed by the President of the Supreme Court such person shall in fixing the rent take into consideration the fact that all the buildings existing on the said immovable property at the time of the termination of the lease of 99 years are by this agreement the property of the Patriarchate.”

48. עוד יודגש, כי בניגוד גמור לנטען בעתירה, החוזים מעניקים לקק"ל את האופציה להאריך את תקופת החכירה פעם אחת, ולא לזכות חכירה מתחדשת עד אינסוף.

49. בהעדר כל הוראה כאמור, נתלים העותרים בכך שהחוזים קובעים שהתנאים בתקופת ההארכה יהיו באותם תנאים של התקופה המקורית, אולם דעת לנבון נקל, כי הדברים אמורים ביחס לתנאים השונים המפורטים בחוזים בעוד הן סוגיית המחיר והן סוגיית התקופה (למעט חוזה חכירה 3 שמציין 49 שנה בלבד), נותרו פתוחות. ברי, כי מתן זכות לחכירה המתחדשת לצמיתות הוא עניין מהותי וכבד משקל, וככל שזו הייתה כוונת הצדדים, ברור ומובן הוא כי כוונה זו הייתה מוצאת ביטוי מילולי מפורש בחוזה.

50. לשון אחר: בניגוד לטענת העותרים, חוזה המעניק אופציית הארכה “באותם תנאים” מתפרש כמתייחס לתקופת הארכה אחת בלבד, ולחלות התנאים המהותיים באשר לתוכן הזכות, ולא ככזה המחזיק אופציה להארכות נוספות או בלתי מוגבלות, אלא אם כן לשון החוזה קובעת זאת במפורש (שם).

51. יוצא אפוא, כי טענת העותרים לפיה הכנסייה מכרה לקק"ל בזמנו בעלות או מעין בעלות, אין לה אחיזה בדין ובמציאות. המדובר בחוזה חכירה לדורות, שהיא שכירות ארוכת טווח אבל קצובה, שנקבעו לה דמי חכירה תקופתיים, מטרת חכירה, תנאים על אופן מימוש החכירה, והחזרת המוכר לבעלים פנוי, וכפי שהוא בתום התקופה – כולל הבנוי והנטוע, ללא פיצוי לחוכרת, בתום התקופה התחומה הקבועה בחוזים. בתוך כך, אם תחליט החוכרת לממש את אופציית ההארכה, תקופת ההארכה (מלבד החוזה המאפשר הארכה לתקופה מוגבלת של 49 שנים) והתשלום עבורה – יקבעו במו"מ חופשי בין הצדדים, ורק אם לא יגיעו להסכמה, על-ידי צד שלישי ניטרלי; הכל כמפורט וכפי שנקבע במפורש בחוזים עצמם.

52. מכל מקום, טרם סיום חלק זה יובהר, כי דומה שאין כל מקום או טעם להידרש לשאלות פרשנות החוזה בשלב זה או למחלוקות בעניין ככל שישנן כאלה – בדבר הפרשנות הראויה של החוזים ביניהם – בין המשיבה לבין בעלת דברה החוזית, מקום בו הצדדים הרלוונטיים עמלים להגיע להסדר כולל כפי שפורט בפתח הדברים. מכאן, שהדברים הובאו לעיל, בתמצית רבה, אך על מנת להעמיד בפני בית המשפט הנכבד את תמונת הדברים באופן מדויק, בניגוד לנטען, כמו גם להעמידו על מורכבות הסוגייה.

טבעה של החכירה

53. כאמור, בסופה של תקופת החכירה, וכמו בכל חוזה שכירות, הקרקעות חוזרות לבעליהן, היא המשיבה.

54. באופן טבעי ככל שסיום תקופת החכירה קרב, ערכה של זכות החכירה הולך ופוחת. אם בתחילת תקופת חכירה, ערכה משקף זכות חכירה למלוא התקופה, ככל שעובר הזמן, ותקופת החכירה הולכת ומתקצרת, אזי בהתאם ערכה של זכות החכירה הולך ונשחק (אינו דומה שווי זכות חכירה כשנותרה שנה לסיומה לשווי הזכות כשנותרו שנים רבות, ועד 99, לסיומה). מנגד, ערך הבעלות, שבסיומה של החכירה תהפוך לבעלות מלאה ללא מגבלת חכירה, הולך ועולה ככל שתקופת החכירה מתקרבת לסיומה.

55. זה המנגנון שטבוע במבנה החכירה הראשית לפי החוזים, וכן בחכירות המשנה (כמובן, באלה האחרונים ללא סעיף הארכה עצמאית אלא בתלות בהארכת החכירה הראשית, אם וכאשר, ובתנאים שייקבעו). כך מאז ומעולם, ואין חדש תחת השמש בעניין זה, ואף חילופי הבעלים בחלוף השנים לא שינו דבר בעניין זה.

56. באשר לחוכרי המשנה, למעשה העותרים צירפו לעתירה רק 2 חוזי חכירה בשלמותם (וגם הם אינם מגלים את שמו של מי מהם). עיון בהם מעלה כי היה גם היה גילוי נאות של המחכירה, קק"ל, בדבר כפיפות של חכירות המשנה לחוזי החכירה הראשיים, וכי הם מוגבלים בזמן ומסתיימים ב-2051 – בעוד כעשרים וחמש שנה, ושהיא חופפת – בקירוב מבחינת סיומה – לסיום תקופת החכירה הראשית לפי החוזים. כמו כן, לא ניתנה בהם אופציה להארכה, ובתום תקופת החכירה על חוכר המשנה להחזיר את דירתו לקק"ל, ללא כל פיצוי. כמו כן, הובהר כי התמורה ששולמה היא בעבור התקופה הקבועה בחוזה, ולא מעבר לכך – באופן ההולם והמשתלב עם העקרונות הברורים הקבועים בחוזי החכירה הראשיים.

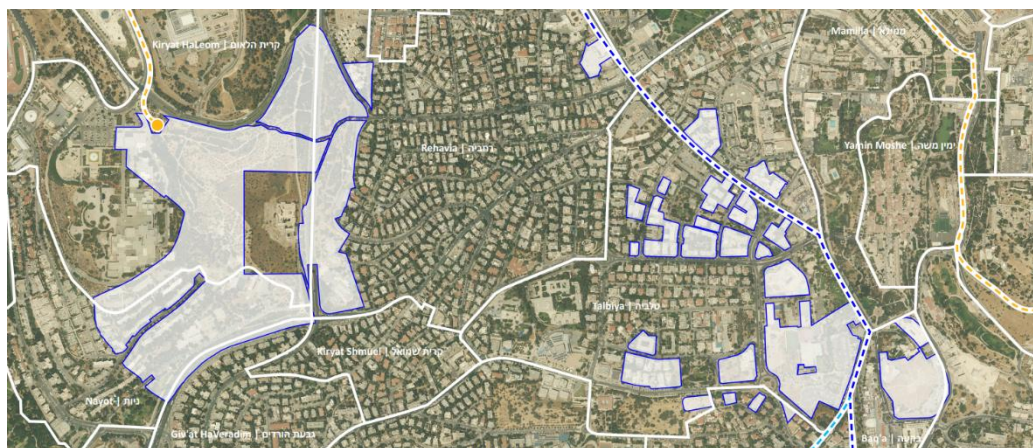
57. ויודגש, כי אין באמור כדי להשמיע כי המשיבה אינה רואה ערך של ממש בהסדרת מעמדם של הדיירים בקרקעות, וזאת כפי שכבר פורט. למעשה, בניגוד לגורמים שונים, המשיבה עצמה פועלת גם מול חוכרי המשנה במישרין למציאת הדרך המתאימה ביותר להסדרת והבטחת מעמדם, כמו גם להסדרה כוללת של עניין זה כפי הנדרש, לראשונה אחרי שנים רבות. ברם, אין בכך כדי לגרוע מן המסד המשפטי הברור והפשוט בעניין זה, לפיו אין לחוכרי המשנה כל זכות מוקנית בקרקעות לתקופה שלאחר סיום חכירות המשנה שלהם.

הקרקעות המוכרות

58. לקק"ל, כמפורט לעיל, הוקנתה בחוזים הזכות לתקופה קצובה, בהתאם למטרת החכירה, להחזיק בקרקעות על-מנת לפתח ולבנות אותן. זאת, בדומה – ובשינויים המחויבים – לחוזים במתכונת BOT, שבה יזם, במקרה שהמדינה היא הבעלים של הקרקע, מקבל על עצמו לפתח תשתית ציבורית מסוימת בקרקע המועמדת לרשותו, ובתמורה הוא זכאי להפקת הפירות מן הקרקע לתקופה קצובה, כאשר בסופה הקרקע חוזרת לבעלות המדינה/הבעלים ללא כל פיצוי לזים.

59. לשם כך, לאורך השנים, שיווקה קק"ל, אם באמצעותה ואם באמצעות רמ"י, ליזמים את האפשרות לעשות שימוש בקרקעות וכרתה איתם הסכמים לבניית בנייני מגורים, מוסדות ציבור, פארקים ועוד, כאשר היא מפיקה מכך בתקופת החכירה את פירות החזקה והשימוש, והכול תוך שברור לכל הצדדים כי עם תום תקופת החכירה, הקרקעות והפיתוח שנעשה עליהן, לרבות הבינוי שעליהן, יחזרו אל הבעלים ללא כל פיצוי לחוכרת או להארכת החכירה, לפי פשוטם של דברים.

60. הקרקעות, לפי חוזי החכירה הם בשטח של למעלה מחמש מאות דונם, שאינן ברצף אחד, כמובא ומומחש בתצלום האוויר המובא כאן, בו מובלטות הקרקעות נשוא העתירה.



61. באופן גס ניתן לחלק את הקרקעות לשלוש חטיבות עיקריות: חטיבת "הדיירים"; חטיבה ובה קרקעות ציבוריות ומוסדות ציבור/נכסים לאומיים; חטיבה בה נותרה קרקע לפיתוח.

62. בקרקעות נושא חכירות המשנה, "חטיבת הדיירים", ישנם עד כ-950 דירות או בתי מגורים, שלושה בתי מלון, ומעט עסקים קטנים.

63. בחטיבת הקרקעות הציבוריות ישנם שטחים פתוחים ערכיים דוגמת עמק המצלבה, גבעת התני"ך ועוד, וכן נכסים בעלי ערך ציבורי של ממש (מבלי להידרש לערכם הכלכלי), דוגמת חלק ממוזיאון ישראל, מרכז מורשת בגין, תיאטרון החאן ועוד (לא למותר לציין כי ישנם שטחים מסוימים ביעוד ציבורי עליהן חלות הוראות הפקעה לטובת משיבה 7, ככלל, ובשלבים שונים).

64. בחטיבת הקרקעות הפנויות לפיתוח נותר עוד חלק מצומצם יחסית של קרקעות שבשל המעמד הקנייני הייחודי שלהן הן עומדות וממתונות לפתרון על מנת שניתן יהיה לפתחן לתועלת הצדדים ולטובת בניין ירושלים.

65. הנה כי כן, מאליו מובן שמחד כל חטיבת קרקע מצריכה דיון המתייחס למאפייניה, ומאידך יש לראות את התמונה הכוללת שכן לא ניתן לבצע הארכה של חוזי החכירה רק ביחס לחלק מהקרקעות אלא נכון, נדרש ומתבקש להתייחס למכלול כולו וממילא להביא לפתרון כולל – לכך פועלת המשיבה אל מול בעלת דברה החוזית, הקק"ל.

העותרים

66. בניגוד לאופן הצגת הדברים בעתירה, הרי שבהיבט המספרי, המדובר במיעוט מתוך כלל חוכרי המשנה הקיימים. ולא למותר לציין פעם נוספת שהעותרים לא הציגו בעתירתם חוזה חכירת משנה אחד ולו על שם מי מהעותרים, וככלל, נראה כי העותרים מנסים לטשטש מי ומה הם, וכמה נכסים ואיזה מהם אל-נכון הם מייצגים.

67. לעתירה צורפה רשימה של 204 עותרים (שעל אף שהיה להניח שחלקם הם חוכרי משנה של דירה אחת, זוהו לפחות 20 כפילויות ברשימת העותרים), ללא זיהוי ברור שלהם, ללא רשימת הנכסים אותם הם חוכרים (האם דירות, בתי מלון וכדומה), ללא חוזי חכירת משנה על שמם, ללא תצהירים למעט אחד, וללא נסחי טאבו (ככלל, מדובר בחכירות משנה הרשומות בפנקסי המקרקעין). הרשימה המבזרת והבלתי מסודרת – פעם לפי שמות פרטיים, פעם לפי שמות משפחה (ועל פניו עם כפילויות כאמור), ללא שיוך לנכסים הנטענים, וללא אינדיקציה אם מדובר ביחידים מאותו תא משפחתי או לאו.

68. בהקשר זה יובהר כי מהמידע הקיים אצל המשיבה, יש כיום כ-930 יחידות מגורים בחכירת משנה קרקעות (כפי חמישה ממספר היחידות שמייצגים העותרים, לפי הנטען), שלושה בתי מלון (שניים מהם מוחבאים במעמקי רשימת העותרים – משל עניינם המסחרי זהה לעניינה של משפחה חוכרת, ולא היא), כעשרה מוסדות ציבור (ובעתירה אחד בלבד) – עניין שאף הוא בפני עצמו ממחיש עד כמה העתירה לוקה בחסר.

69. כאן המקום לציין, בתמצית רבה, כי אין אלא לתמוה על כך שאצה לעותרים הדרך לפנות לבית המשפט הנכבד תחת זירוז ועידוד הצדדים ומתן ברכת הדרך להגעה להסדר מאוזן המביא בחשבון, כמובן, אף את טענותיהם.

התפתחויות שחלו בנוגע לרכישת הקרקעות במהלך השנים בתמצית.

70. בשנת 2000 פעלה קק"ל, להארכת החכירה בקרקעות אולם נפלה למרמה וזיוף וניסיון הארכה זה לא צלח (ראו למשל פסק הדין שניתן לאחרונה (14.7.2025) בעניין ע"א 1463/22 הפטריארכיה היוונית אורתודכסית של ירושלים נ' הימנותא בע"מ ואח').

71. בהמשך לכך במהלך שנת 2011, רכשה המשיבה 5 מהכנסייה את מלוא הזכויות בקרקעות, למעט זכות הבעלות, וזאת לתקופה קצובה (עד לשנת 2160). בחלוף כחמש שנים, המשיבה 6, תאגיד הקשור למשיבה 5, השלימה את רכישת מלוא הזכויות בקרקעות ורכשה גם את הבעלות.

72. בתחילת שנת 2024, זמן קצר לאחר פריצת מלחמת "חרבות ברזל", ובשים לב למורכבות התקופה, השלימה המשיבה בכסף רב, את רכישת מלוא הזכויות שהיו למשיבות 5 ו-6 בקרקעות, קרי את הבעלות בהן, בכפוף לחכירה הראשית של קק"ל בלבד. יצוין כי מסכומי הרכישה בעסקאות הנ"ל, ניתן בנקל לראות, את עליית שווי זכות הבעלות בקרקעות (כתמונת ראי ברורה וחד משמעית של ירידת ערך החכירה וחכירות המשנה).

73. משעמדנו על עיקרי הרקע הכולל הנדרש לעניין, נביא עתה את עמדת המשיבה לעתירה ולבקשה לצו ביניים.

עמדת המשיבה

74. כפי שהוצג בפתח הדברים לעיל, וכעולה מן המפורט, עמדת המשיבה היא כי העתירה דן חסרת בסיס עובדתי ומשפטי, רוויה באי דיוקים, מסירת מידע שגוי וחלקי, נשענת בעיקרה על הנחות והשערות הנעדרות כל תוקף, ובהתאם דינה להידחות, בין אם על הסף ובין אם לגופה.

75. בנסיבות האמורות, ממילא ברור שיש להורות גם על דחיית הבקשה לצו ביניים.

דין העתירה להידחות על הסף מחמת העדר בשלות ומשום שמדובר בעתירה מוקדמת

76. בראש ובראשונה, דין העתירה להידחות הואיל והיא בוסרית ומוקדמת. ברי, כי אין מקום שבית המשפט הנכבד יידרש למבוקש בעתירה בטרם הבשילו התנאים הכלכליים והעסקיים לכך - בפרט אין כל היגיון, כמו גם כל תוחלת מעשית, לדון בדרישה למימוש אופציית הארכה של חוזי החכירה כחצי יובל לפני סיום תקופת החכירה.

77. כפי שהוסבר לעיל בפירוט, אף אילו חפץ בית המשפט הנכבד ליתן צו שכזה, תוך כאמור פגיעה בחופש החוזים של הצדדים, כיצד יוכל להורות על מימוש אופציית הארכה כיום, כאשר קיים קושי של ממש להעריך את שווי האופציה בעת סיום תקופת החכירה? מה יהיה שווי הקרקע באותה העת? מה יהיה ייעודה? מה יהיה בנוי עליה? וכיוצ"ב. כל זאת, אף מבלי להידרש לכך שאין תוחלת מעשית וספק רב אם ישנה היתכנות משפטית, לקבל החלטה כאמור תקופה כה ארוכה טרם חיי החוזה.

78. יתירה מזאת – וזאת עיקר – כפי שהוצג לעיל, לבאי כוח העותרים הובהר במכתב המצורף כנספח 28 לעתירה מטעם קק"ל כי היא פועלת בנושא, וזאת בין היתר במסגרת שיח המתקיים בינה לבין המשיבה (תוך דחיית הטענות שהעלו באי כוח העותרים כלפיה).

79. כמו כן, כפי שצוין לעיל, המשיבה כבר הסכימה, בין היתר, לכך שלאחר הגעת הצדדים להסכמות בנושא, ועובר לחתימה על הסכם, הם יפעלו להציג בפני הציבור. או אז, לאחר שמיעה בחינה והתייחסות יכול ויהיה מקום להידרש לטענות כל שהן, אם בכלל, וגם אז תעלה השאלה מה הפורום הנכון להידרש להן, ואין צריך לומר, שבוודאי שלא מן ההכרח (בלשון המעטה) שבפני בית משפט נכבד זה בשבתו כבית משפט גבוה לצדק.

80. שילוב הדברים יחדיו בוודאי מלמד על כך שהמדובר בעתירה מוקדמת הנעדרת בשלות שדינה, ולו מטעם זה כשהוא לבדו, דחיה.

81. ההלכה בעניין דחיית על-הסף של עתירה בשל היותה "עתירה מוקדמת" נדונה למשל בבג"ץ 6077/08 דן נ' נציב שירות בתי הסוהר, תק-על 2008 (3) 2107, נדחתה העתירה על הסף ונאמר:

"הלכה פסוקה היא כי עתירה אשר מוגשת לבית משפט זה לפני שהרשות המוסמכת קיבלה החלטה סופית לגוף העניין הינה עתירה מוקדמת שבית המשפט לא יידרש לה (ראו למשל, בג"ץ 3209/03 מנור נ' שר הביטחון (טרם פורסם, 8.4.03)). זאת ועוד, בבג"ץ 2467/07 התנועה להגיינות שלטונית נ' ועדת הכנסת (טרם פורסם, 18.3.07) נקבע כי "הכלל לפיו עתירה שהוגשה לפני שהרשות קיבלה החלטה לגופו של עניין דינה להידחות על הסף מחמת היותה מוקדמת, חל גם במקרים בהם נמסרה כבר לרשות המלצה אך הרשות טרם החליטה האם לקבל את ההמלצה או לדחותה" (ההדגשה במקור - א.ג.). דברים אלה יפים לענייננו. מכאן המסקנה כי דין העתירה להידחות על הסף בגלל היותה של העתירה מוקדמת."

82. נפנה בעניין זה גם לפסק הדין בבג"ץ 5222/07 עיריית חולון נ' שר הפנים, תק-על 2007 (3) 1465 (2007), כדלקמן:

"8. דין עתירה זו להידחות על הסף בהיותה עתירה מוקדמת.

העותרים משיגים בעתירתם על החלטת שר הפנים בדבר העברת שטחים מתחום השיפוט של חולון לתחומה של עיריית בת-ים. בעקבות טענותיה של עיריית חולון, הודיעה המדינה כי נערכת בחינה והערכה מחודשת של סוגיית העברת השטחים, ומשמעות הדבר היא כי, נכון לעת זו, אין עדיין עמדה מגובשת של הרשות המוסמכת בנושא הנדון. לצורך ביצוע הערכה מחודשת כאמור, הוקפאה, למעשה, החלטת שר הפנים, והיא אינה בת-יישום עד שתושלם הבחינה המחודשת ותתקבל החלטה חדשה. החלטה חדשה, כאמור, עשויה לאמץ את ההחלטה המקורית, לבטל אותה, או לשנות אותה. במצב דברים

זה, ברי כי הנושא כולו אינו בשל לביקורת שיפוטית בפני בית משפט זה. באין החלטה מינהלית סופית, לא מתקיים הבסיס הנדרש לקיום ביקורת שיפוטית, וזהו מצב הדברים כאן. אין מקום להשאיר את העתירה תלויה ועומדת עד לגיבושה של החלטה חדשה, שכן אפילו תהיינה לעותרים השגות גם לגביה, הרי, שבכל מקרה, בסיס טענותיהם ועילותיהם יושתת על תשתית עובדתית חדשה ושונה, אשר העתירה הנוכחית אינה הולמת אותה.

9. בנסיבות אלה, דין העתירה להידחות על הסף. שערי בית המשפט פתוחים בפני העותרים, אם ובמידה שייבקשו להשיג על החלטה מינהלית מגובשת וסופית...."

וכן ראו בג"ץ 5626/97 יורם לרנר פקין מסעדות 1986 בע"מ נ' מנכ"ל שירות התעסוקה, תק-על 497(4) 599 (1997), כדלקמן:

"אולם המשיבים סבורים כי בשלב זה אין הצדקה לדון כלל בעתירה, כיוון שהיא עתירה מוקדמת, ומכאן כי אין גם יסוד לתת צו ביניים, כמבוקש בעתירה. לטענתם, מן הראוי להמתין עד לסיום עבודתה של הוועדה החדשה, שהוקמה בעקבות תלונות של העותרים. לאחר סיום עבודתה של הוועדה, יוכלו העותרים, אם יראו לנכון, לתקוף בבית המשפט את הקריטריונים שייקבעו. סיום עבודתה של הוועדה קרוב...

במצב זה, אכן, אין טעם להמשיך בדיון על העתירה כפי שהיא, אפילו מבחינת האינטרס של העותרים. שהרי אם נוציא צו על תנאי, כבקשת העותרים, יידחה הדיון בפני בית המשפט עד לאחר שהוועדה תסיים עבודתה ותגיש את המלצותיה.

אותו זמן, ניתן להניח, כבר לא יהיה טעם לדון בעתירה כפי שהיא. אם המלצות הוועדה יניחו את דעת העותרים, יש להניח שהם יבטלו את העתירה. אם לא, ממילא יצטרכו לנסח עתירה חדשה, שתתייחס גם להמלצות הוועדה.

לפיכך, ובהתאם למדיניות המקובלת על בית משפט זה, מן הראוי, אכן, לדחות את העתירה בהיותה, בשלב זה, עתירה מוקדמת."

83. הנה כי כן, בהתאם לפסיקתו ארוכת השנים של בית המשפט הנכבד אין כל מקום לקיים דיון בעניין שהוא בוסרי ומוקדם כבעניינו, המונח ממילא על המדוכה מתוך מגמה להביא לפתרון כולל – בין היתר לטובת העותרים – כאמור.

דין העתירה להידחות על הסף מחמת אי-צירוף משיבים רלוונטיים

84. המשיבים יטענו, כי דין העתירה להידחות גם מהטעם של אי-צירוף משיבים רלוונטיים, שבוודאי ראויים להישמע באשר לסעד המבוקש, אשר עלולה להיות לו השפעה מהותית, לרעה, על מעמדם בקרקעות. משיבים רלבנטיים, כדוגמת העותרים, בוודאי יש ויש, שהרי גלוי וידוע שיש בקרקעות למעלה מ-900 יחידות מגורים כאמור, והנה כאן מצאנו מיעוט מהם, בעוד כאמור ישנם רבים אחרים שכבר הביעו עניין בחתימתם על מכתב כוונות עם המשיבה כמפורט, ועוד, להגיע להסדרים מתאימים.

85. כאמור לעיל, העתירה נוגעת לקרקעות בשטח כולל של למעלה מ-500 דונם (!). אף אם נניח כי העותרים הם אכן חוכרי משנה בקרקעות אלו, כלל לא ברור איזה חלק של הקרקעות ובעלי האינטרסים בהן מיוצג באמצעות העותרים, שכן לא הובאו לכך כל תימוכין.

86. כפי שצוין, מבין חוכרי המשנה, קיימים רבים (ראה לעיל, סעיף 12), המעוניינים בפיתוח המקרקעין על-ידי המשיבה והם חתמו מולה על הסכמתם העקרונית להליך פינוי בינוי.

87. אך מובן הוא כי האינטרס של חוכרי משנה אלו עומד בסתירה חזיתית לאינטרס המיוצג על ידי העותרים בעתירה זו, שכן על פני הדברים מתן הסעדים המבוקשים בעתירה עלול לעמוד בניגוד מובהק לרצונותיהם של אלה, המעוניינים בהסדר מוסכם ולא חלילה בגרירת הנושא בהליכי חקיקה או הליכים משפטיים שנים ארוכות ומיותרות. לצד אלה, רבים נוספים שהכרעה בעתירה עלולה להשפיע עליהם במישרין כלל לא צורפו כצד להליך.

88. מעבר לכך, כאמור, רק על חלק משטח הקרקעות נושא העתירה ישנה בניה רוויה ובה דירות מגורים. שטחים נוספים משמשים לצרכי ציבור ומאכלסים מוסדות ציבור. כך, בעוד שברשימת העותרים ישנו מוסד ציבורי אחד (נווה שכטר) בלבד, הקרקעות מאכלסות מוסדות ציבור רבים כדוגמת מוזיאון ישראל, מרכז בגין, תיאטרון החאן, בית הכנסת הגדול, ועוד כאמור. עמדתם של גופים אלו כלל לא מיוצגת בעתירה זו. למותר לציין כי עניינם של אלה, כמו עניינם של כלל חוכרי המשנה, הם בלב הצורך הנמצא על המדוכה למציאת פתרון הולם להסדרת העניין כולו.

89. ודוק, במקרה דנן, אין המדובר בטענה פורמלית בלבד, אלא בטענה מהותית, שכן הימנעות העותרים מלצרף כמשיבים את כלל הגורמים הרלוונטיים מונעת מבית המשפט הנכבד את היכולת לראות את התמונה הכוללת ואיננה מאפשרת תמונה מלאה של כלל האינטרסים שרק לאורה ניתן בכלל לגשת לסוגיה המורכבת ורבת הפנים שהונחה בפני בית משפט נכבד זה על-ידי העותרים.

90. כפועל יוצא גם מתן צו ביניים בעתירה זו, או המשך דיון בה תחת דחייתה על הסף, עלול לגרום נזק רב שקשה עד מאוד לאמוד אותו בכסף לחלק אחר של חוכרי המשנה בקרקעות נושא העתירה שאינם רואים עין בעין עם העותרים, כמו גם לגופים נוספים כמפורט שיכול והם מעוניינים בהגעה להסדר מתאים אחר.

91. לפי ההלכה הפסוקה, ככלל, דינה של עתירה הלוקה בפגם של אי-צירוף משיבים סילוק על הסף. ההלכה בעניין זה סוכמה בפסק דינו של כב' השופט זמיר בבג"צ 1901/94 לנדאו נ' עיריית ירושלים, פ"ד מח(4) 403 (1994), כדלקמן:

"כלל הוא בבית משפט זה שחובה על העותר לצרף כמשיבים לעתירה את כל הנוגעים בדבר. הנוגעים בדבר נחלקים לשני סוגים. ראשית, יש לצרף כמשיבים את הגופים והאנשים נגדם מתבקש הסעד. על פי רוב אלה הן רשויות מנהליות שפגעו בעותר במעשה או במחדל, ובית המשפט מתבקש לצוות עליהן לעשות מעשה, או להימנע מעשות מעשה, או להצהיר על בטלות החלטותיהן. שנית, יש לצרף כמשיבים גם גופים ואנשים אחרים, שאף כי בית המשפט אינו מתבקש לצוות עליהם דבר, הם עלולים להיפגע באופן ממשי מצו שיצא, אם יצא, מאת בית המשפט. אלה הם בדרך כלל גופים ואנשים פרטיים. [...]. אכן אין זה כלל של ברזל. בנסיבות מסוימות אפשר שבית המשפט לא יקפיד עם העותר בעניין זה, כגון, אם הפגיעה בצד שלישי מזערית, אם יש יסוד להניח כי אין הוא מעוניין לטעון בפני בית המשפט, או אם ברור כי אחד המשיבים יציג באופן מלא וטוב גם את הטענות הנוגעות לאותו צד. [...]. אך הכלל הוא כלל, ולא פעם דחה בית המשפט עתירות שלא קיימו את הכלל. ... וטעמו של דבר ברור מאליו. ראשית, חס וחלילה לבית המשפט לפגוע בזכויותיו של אדם, או להרשות לאחר לפגוע בזכויותיו של אדם, בלי שניתנה לאותו אדם הזדמנות נאותה להציג את עניינו בפני בית המשפט. ושנית, מי שנוגע לעניין, ועלול להיפגע מצו של בית המשפט, אין כמוהו להציג את הצד שכנגד, כדי שבית המשפט יוכל לבסס את החלטתו על תמונה שלמה ואמינה של המצב".

92. כן ראו, למשל, האמור בפסק דינה של כב' השופטת (כתוארה אז) ביניש בבג"ץ 5662/99 עמותת נפגעי הבורסה נ' יו"ר ועדת הבוררים לנפגעי מניות, תק-על 99(3) 145 (1999), כדלקמן:

"דינה של העתירה להידחות על הסף.

ראשית, העותרת נמנעה מלצרף לעתירה את הבנקים שהינם צד להסדר, העלולים להיפגע ממתן הסעד המבוקש. אי-צירוף משיבים בנסיבות אלה די בו כדי להביא לדחיית העתירה על הסף. ..."

93. אם כן, דין העתירה להידחות על הסף אף מטעם זה כשהוא לבדו, לא כל שכן בהצטרפו ליתר הטעמים המנויים לעיל ולהלן.

דין העתירה להידחות על הסף בהיותה בלתי מבוססת עובדתית ומשפטית ונעדרת כל עילה

94. תחילה, העתירה איננה מפרטת עובדות בסיסיות ביותר ביחס לזהות העותרים וזיקתם לקרקעות. למעשה כלל לא ברור מיהם ומה הם העותרים. על אף שכותרת נספח 1 היא "העתק רשימת הפרטים

המלאים של העותרים", לאמיתו של דבר מדובר ברשימה לאקונית של שמות – פעם לפי שמות פרטיים, פעם לפי שמות משפחה, חברות ומוסדות בתוספת מספר זיהוי סתמי, שלא ברור אם הוא מתייחס למספר דרכון, ת"ז, ח"פ או מספר זיהוי אחר (כן אותרו ברשימה כפילויות לא מעטות – כעשרים).

95. זאת ועוד, כאמור, העותרים אשר מבקשים להעלות טענות באופן גורף וכולל בשם קבוצת כלל הדיירים וחוכרי המשנה, לא צירפו לעתירה חוזה חכירת משנה אחד על שמם. כמו כן, מלבד תצהיר לאימות העתירה מטעם העותר 1, לא צורף כל תצהיר לביסוס הטענות העובדתיות המובאות בעתירה.

96. כידוע, עתירה המוגשת לבית המשפט הגבוה לצדק חייבת לפרט את כל העובדות הרלוונטיות לעתירה. לעניין זה קובעת תקנה 2 לתקנות סדר הדין בבית המשפט הגבוה לצדק, התשמ"ד-1984, בין היתר, כי:

"העתירה תפרט את פרטיו האישיים של העותר ואת הנימוקים, שבעובדה ושבחוק, שעליהם היא מתבססת..."

97. עותר שאינו מפרט בעתירתו את מכלול העובדות הרלוונטיות לעתירה, שעליהן היא מבוססת, ואינו מצרף לעתירתו את כל המסמכים הצריכים לעניין – דינה של עתירתו להידחות על-הסף. ראו לעניין זה בג"ץ 3667/00 אסולין נ' שר התחבורה, תק-על 2000(2) 1038 (2000), כדלקמן:

"2. העתירה מנוסחת באופן שאינו תקין, ולפיכך אף אינו ראוי לדיון בבית משפט זה. לפי תקנה 2 לתקנות סדר הדין בבית המשפט הגבוה לצדק, התשמ"ד-1984, על העתירה לפרט, בין היתר, את הנימוקים שבעובדה עליהם היא מתבססת. אך עתירה זאת אינה מפרטת בגוף העתירה את העובדות הנדרשות לגבי אף עותר, ובתצהיר הנלווה לעתירה היא אינה מפרטת אלא עובדות לגבי עותר מס' 1 בלבד, ואף זאת רק באופן חלקי, שכן היא אינה מפרטת לגבי עותר זה עובדות הנוגעות לעניין הנדון (כגון, מה הקנס או הקנסות שהוטלו עליו, על ידי מי, מתי, בגין אינו עבירה?) ואינה תומכת את התצהיר באף מסמך.

...

כיוון שהעתירה אינה ערוכה כנדרש, ובלי לנקוט כל עמדה לגוף השאלה המוצגת בעתירה, החלטנו לדחות את העתירה על-הסף."

כן ראו דבריו של כב' השופט י. אלון בבג"ץ בג"צ 7182/07 רוטנברג נ' שר האוצר, תק-על 2007(3) 3535 (2007).

98. מעבר לכך, העותרים מעלים שורה של טיעונים כלליים, בלא פירוט, ובלא הצגת תשתית עובדתית ראויה לביסוס טענותיהם. במקרים אחדים, נזרקות לחלל האוויר טענות מסולפות ללא כל ניסיון מצד העותרים לבססן מבחינה עובדתית, ובמקרים אחרים מבקשים העותרים להתבסס על כתבות עיתונאיות, סיפורי דברים ומידע בלתי מהימן.

99. כך בראש ובראשונה מעלים העותרים טענות שונות ומשונות לגבי חוזי החכירה, בעוד שהם כלל אינם צד לחוזה זה, נעדרים כל מעמד או תוקף ביחס אליו, ותוך שקק"ל עצמה, שלכאורה בנעליה מבקשים העותרים לבוא, הבהירה לעותרים בצורה מפורשת, כי היא דוחה את טענותיהם ומבהירה שהיא מחזיקה בזכות הארכה - זכות שאינה חובה; כי שיקול הדעת מסור לה, ולה בלבד; וכי היא ממילא פועלת בעניין זה תוך איזון השיקולים הצריכים לכך ותוך שהיא שמה בראש מעיניה את טובת חוכרי המשנה. לא זו בלבד, היא אף הדגישה כי היא קוראת לעותרים "להימנע מנקיטת צעדים שנוקם עלול לעלות על תועלתם" (נספח 28 לעתירה). ממילא אין זה ברור מדוע אצה לעותרים הדרך לפנות לבית המשפט.

100. העותרים טוענים למשל – ובכך הם מכניסים את ראשם ותופסים צד בעניין שבין המשיבה לבין קק"ל – כי הוראות הסכמי החכירה הותירו בידי המשיבה בעלות חלולה ופורמלית בלבד, בעוד הבעלות דה-

פקטור הועברה במלואה לקק"ל שמשמשת גם כנאמן מטעמים. לשיטתם, לפי הסכמי החכירה, קק"ל רשאית לנהוג במקרקעין "מנהג בעלים" מלא – לבנות, להרוס, לפתח ולתכנן ללא צורך ברשות, ומכאן שההסכמים העניקו לקק"ל למעשה שליטה בלתי מוגבלת תוך הותרת זכות יחידה וטכנית בידי המשיבה לקבלת דמי חכירה.

101. ואולם, העותרים מתעלמים במופגן מכך שלפי החוזים – המדובר אך בזכות חכירה ולא מעבר לכך, שניתנה לפרק זמן קצוב בלבד – עד תום תקופת החכירה. אין כל הוראה בחוזי החכירה המעבירה את הבעלות בקרקע לקק"ל או מעניקה זכות לנהוג בקרקע "מנהג בעלים" כלשון העותרים, וזאת אף במסגרת תקופת החכירה עצמה.

102. כפי שצוין לעיל, כל מטרת החכירה לבנות ולפתח את הקרקעות, במסגרת זכות של החוכר לחזקה ושימוש במהלך תקופת החכירה ובכפוף לתשלום דמי חכירה שנתיים, וכל עניין מעבר לכך – אפילו עקירת עצים – חייב להלוו את המטרה האמורה.

103. בדומה לכך, ואך לשם הדוגמא, אפילו רצתה קק"ל להפיק מחצבים כאלו ואחרים מן הקרקע, להבדיל מלשם בנייה או פיתוח של הקרקע שהיא חלק מהמטרה לשמה העניקו החוזים חכירה לקק"ל, היה עליה לפנות לקבלת רשות מאת הבעלים של המקרקעין, שהרי מדובר ברכוש שהוא חד-משמעית בבעלות המשיבה.

104. לא זו אף זו, כפי שקובעים החוזים כלל הפיתוח, הבינוי, ההשקעה, המגורים שנעשו בתקופת החכירה – כולם רכוש הבלעדי של המשיבה ואין בלתה – וישו בו לחזקתה ללא כל פיצוי או שיפוי מיד בתום תקופת החכירה (ככל שלא תמומש האופציה). העותרים אף מודים בכך בעצמם באופן מפורש ומובהק בעתירה עת הם טוענים לשחיקת ערכן הכלכלי של חוזי חכירת המשנה, באופן שאינו מאפשר להם למכור את הדירות אלא במחיר נמוך משמעותית מדירה מקבילה שהיא בבעלות פרטית. רוצה לומר, "השוק" עצמו מבטא את נפקות החוזים המעשית ואת אי הבהירות החלה.

105. התניות החוזיות מראות אפוא בבירור כי הבעלות הן החוקית והן הכלכלית נותרה בידי הכנסייה ומעולם לא הועברה לידי קק"ל, ובוודאי שלא לחוכרי המשנה.

106. עוד טוענים העותרים באופן כוללני וסתמי, כי המוצג בעתירה "ממחיש את הפגיעה הקניינית החמורה שמסבה התנהלותן של קק"ל ורמ"י, אשר באה לידי ביטוי כבר עתה בירידה בשווי נכסיהן והקושי הממשי ליטול הלוואות ולממש את נכסיהן [...]". (פס' 235), כל זאת מבלי להידרש לתוכנה של אותה "פגיעה קניינית" עלומה.

107. כפי שכבר צוין לעיל, זכות החכירה, נשאת בעינה לאורך שנות החכירה ואינה נפגעת או עלולה להיפגע מצעד כזה או אחר של מעניקי הזכויות, המשיבה מול קק"ל, והאחרונה מול חוכרי המשנה, אלא שערכה הכלכלי, והוא בלבד, ככל שחולפות השנים, הולך ונשחק – פועל יוצא הכרחי לעובדה שמדובר בחכירה. זה המנגנון הטבוע במבנה החכירות, ובכללן חכירות משנה, מאז ומעולם, ואין חדש תחת השמש בעניין זה. בכך אין כל פגיעה, ודאי לא פגיעה "בזכות משפטית" – לא בקק"ל, או מצד הקק"ל, ועל אחת כמה וכמה לא בקבוצת העותרים.

108. הניסיון של העותרים להציג את חלופת הזמן, שהוא חלק מהמנגנון הקבוע והטבוע בחכירות ובחכירות משנה, עליו הוסכם מראש, כעניין המייצר פגיעה משפטית בזכויות, הוא לא פחות ממופרך. לא רק שאין כל פגיעה בזכויותיהם של העותרים ששמורות להם – אלא שכפי שהוסבר לעיל, בדרך הילוכם הנעדר כל בסיס, מבקשים העותרים הלכה למעשה, להביא לשדרוג במעמדם, להכרה ולהקניה של זכויות קניין שמעולם לא נרכשו על ידם. זאת אין להתיר.

109. כבר עסקנו בהעדר תשתית עובדתית ראויה לטענה בדבר אחריות קק"ל, או מי מן הצדדים, לירידה בשווי הנכסים והקושי בקבלת הלוואות, אולם גם אם זכות החכירה היא בעלת מאפיינים "קניינים" ביסודה, הזכויות שבידי חוכרי המשנה הינן מכוח חוזה חכירת המשנה ולפי תנאיו בלבד. כאמור לעיל, חוזה חכירת המשנה קובעים מפורשות כי תקופת החכירה מוגבלת בזמן ואיננה מתחדשת לאחר תום תקופת החכירה הראשית) ולכל היותר בתלות במימוש האופציה.

110. זאת ועוד, טענת העותרים כי ניתוח סעיפי האופציות בחוזה החכירה מראה שמדובר בחכירה מתחדשת לצמיתות (פס' 60-61) משוללת יסוד אליבא דמשיבה. כפי שצוין לעיל, לא רק שחוזה החכירה אינם מעגנים כל אפשרות כזאת, ככל שזו הייתה כוונת הצדדים, חזקה כי כוונה זו הייתה מוצאת ביטוי מילולי מפורש בחוזה. כן נזכיר שבחוזה החכירה 3 תקופת ההארכה אף הוגדרה ונתחמה מראש ל-49 שנים.

111. כאמור לעיל, חוזה המעניק אופציית הארכה, תוך שמצוין במפורש כי על הצדדים להתדיין לעניין סכום התשלום ותקופת ההארכה אינו יכול להתפרש כהארכה לצמיתות, אלא כמתייחס לתקופת הארכה מסוימת שתסוכם בבוא העת בין הצדדים, ולא כאופציה להארכות נוספות או בלתי מוגבלות.

112. ודוק, כאן המקום לשוב ולציין כי המשיבה אינה עיוורת לעניינם של העותרים. נהפוך הוא. היא פועלת מול חוכרי המשנה, ובכללם כמובן אלה מביניהם העותרים כאן, בין במישרין, וזאת במסגרת הצעות מרחיקות לכת להסדרת מעמדם בקרקעות לדורות, ולהשאת ערך נכסיים באופן מיידי בין היתר במסגרת עסקת התחדשות עירונית (או השבחה אחרת במקרקעין), ובין אם בניסיונותיה מול כלל הגורמים הרלוונטיים להגיע להסדר כולל כפי שכבר צוין לעיל. למעשה, אין מחלוקת בין המשיבה לעותרים על הצורך לקדם פתרון לעניין, ובהקדם, אלא שבטענות העותרים וניסיונם לקרוא את מה שאין בחוזים לתוכם אין כל ממש.

113. על כן, בהעדר תשתית עובדתית ומשפטית ראויה דין העתירה להידחות. בית המשפט לא יידרש לטענות משפטיות בלתי-מבוססות הנזרקות כלאחר יד לחלל האוויר. יתירה מזאת: העתירה כוללת בחובה טענות עובדתיות שאין בצידי ראיות קבילות ולגופן הן מוטעות ואף מטעות.

114. בתוך כך, לצרכי המחשה נביא להלן מספר דוגמאות לאי הדיוקים ולהנחות השגויות המובאות בעתירה.

115. כך למשל טוענים העותרים כלאחר יד, ללא כל פירוט של עובדות קונקרטיות וללא שמץ ובדל של ראיה, כי "נציגי קרקעות ירושלים, עוברים בדירות חוכרי המשנה ומנסים להפעיל לחץ על חוכרי המשנה לחתום איתם על הסכמים הכוללים פגיעה משמעותית בזכויותיהם תוך שהם מציינים, כי אם יסרבו אזי בתום תקופת החכירה המקורית יישארו ללא כלום" (ראה פס' 24, 109). בהעדר ראיות קונקרטיות לטענתם, מפנים העותרים לכתבה בעיתון כלכליסט (נספח 22). ברם, לאמתו של דבר, מעולם לא הופעל כל לחץ על חוכרי המשנה, אלא להיפך - נציגי המשיבה הציעו לדיירי המשנה שדרוג של תנאי החכירה הקיימים ולא בכדי לא מעט מדיירי המשנה ראו הצעה זאת כמיטיבה איתם, שכן היא כזאת, ובחרו להסכים עמה. על כן, הניסיון להציג את המשיבה באור שלילי וככזאת המבקשת לנשל את דיירי המשנה מזכויותיהם הוא נעדר כל בסיס. המשיבה דוחה מכל וכל טענות אלה. אין דבר רחוק מכך. המשיבה פועלת מול חוכרי המשנה בשקיפות ומבקשת לשתף פעולה באופן שיביא ל-WIN WIN לצדדים כולם.

116. באותו האופן, העותרים בעתירה מבקשים להציג מצג כאילו המשיבה מאיימת בהוצאתם של הדיירים חוכרי המשנה מבתיים. טענה זאת היא בעליל ניסיון נואל להטחת רפש במשיבה וניסיון לזרות חול בעיני בית המשפט. המשיבה הבהירה לא פעם, כי אין בכוונתה לפעול להוצאת הדיירים מביתם. כפי שכבר הובהר המשיבה מבקשת לפעול בשיתוף פעולה עם כל הגורמים הרלוונטיים הנוגעים בדבר, ובראשם חוכרי המשנה, וממילא כל עוד חוזה החכירה וכן חוזה חכירת המשנה תקפים, כל הסדרה בנושא תהא פרי של הסכמות בלבד שאליהן יש להגיע במו"מ ללא התערבות והשפעות פסולות וחיצוניות. לא

למותר עוד לציין במאמר מוסגר כי ממילא על פי הידוע למשיבה חלק נכבד ביותר מיחידות המגורים בקרקעות נושא העתירה הן ממילא דירות להשקעה שבעליהן אינם מתגוררים בהן.

117. בנוסף, חלף ראיות, מבקשים העותרים, לכל אורך העתירה, לבסס את טענותיהם בנוגע לקק"ל ולמשיבה, על שורת כתבות בעיתונים גלובס וכלכליסט, ראיונות ו"הסכמים" (ראה למשל פס' 95-98, 101, 109, 120, 151-158 ונספחים 18-20, 22, 26, 32). לטענות אלה אין ראשית ראייה, ומעבר לכך גם בפרסומים אלה אין הדברים אלא הדהוד לטענה זו - בעלמא וללא כל תימוכין.

118. לעניין דחייתה של עתירה המסתמכת בעיקרה על כתבות בכלי התקשורת, נפנה לדברי כב' השופט (כתוארו אז) חשין בבג"ץ 2148/94 גלברט נ' נשיא בית המשפט העליון, פ"ד מח(3) 573 (1994), שם נסמכה העתירה בעיקרה על פרסום עיתונאי, כדלקמן:

"אכן, יכול עותר - או משיב - לצרף עיתון לתצהירו, לראיה כי ביום פלוני נכתבו בעיתון פלוני דברים פלוניים. כך הוא בתביעה שעניינה לשון הרע, וכך מוכיח תובע כי הוציאו דיבתו רעה. ואולם לא שמעתי עד הנה כי מותר הוא עותר לסמוך בבית משפט על דברים שנכתבו בעיתון, ולהוסיף ולטעון כי דברי אמת הם אך באשר פורסמו, וגם לא ידעתי על כל חזקה (פרזומפציה), כי כך הוא... משידענו כל אלה, לא נוכל לומר אלא זאת, כי לאמיתם של דברים לא הוכיחו העותרים דבר בעתירתם. ובאין-הוכחה בידם, כיצד זה מבקשים הם סעד..."

119. במקום זה נשוב ונבהיר בקול רם וצלול: המשיבה הציבה לעצמה מטרה ברורה לעבוד בשיתוף פעולה עם כלל הגורמים הרלוונטיים, הדיירים חוכרי המשנה, קק"ל ורמ"י, עיריית ירושלים, מוסדות התכנון ומשרד המשפטים, מוסדות תרבות ומוסדות ציבור, על מנת להשיא את הרווח המצרפי לטובת כלל האוחזים בזכויות בקרקעות היום, ולטובת פיתוחה העתידי של העיר שחלק נכבד מהן קפא על שמריו בציפייה שהצדדים לחוזי החכירה הראשית יביאו לשינוי במצב החוזי הנוכחי, עניין שכאמור המשיבה וקק"ל דנים בו ונושאים ונותנים עליו במטרה למצוא לו מענה לתועלת הצדדים כולם.

120. בנוסף לכך, העותרים נסמכים לאורך העתירה על חוות דעת השמאית של השמאי העצמי המצורפת כנספח 11 לעתירה. יודגש כי חוות דעת שמאית זו פגומה במובנים רבים, לוקה בכשלים לוגיים שונים, איננה לוקחת בחשבון את כלל המשתנים, ולא ניתן להסתמך עליה.

121. חוות הדעת נשענת על פרשנות משפטית מוטעית של חוזי החכירה בין הכנסייה לקק"ל נמכרה זכות הבעלות כביכול הם מעניקים לחוכרת חכירה לצמיתות. המדובר בסוגיה משפטית מובהקת, ודאי שלא שמאית, אשר עליה מושתת אותה חוות דעת, ודי בפגם שורשי זה, העובר כחוט השני לאורך כל חוות הדעת, כדי לאיינה (ראו למשל, ע"א 8717/17 מדינת ישראל רשות מקרקעי ישראל נ' עזבון המנוח איסמעיל מוחמד איסמעיל אחמד ז"ל ואח' (23.07.2019); ת"א (מחוזי ת"א) 77020-07-24 פנחס ואח' נ' חסן ואח' (03.07.2025); ת"א (מחוזי י-ם) 43163-03-16 הפטריארכיה היוונית אורתודוקסית של ירושלים נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (19.6.2020)).

122. כמו כן, טוענים העותרים על בסיס חוות דעת העצמי (פרק ה1 לעתירה) כי המחדל שהם מייחסים לקק"ל גרם לירידת ערך של הנכסים המוחכרים נושא העתירה ונוצר פער של 30%-50 בין ערך הנכסים של חוכרי המשנה לבין נכסים דומים בבעלות פרטית באותן השכונות. מלבד כך שאין המדובר בשום מחדל אלא בביטוי מובהק של מנגנון החכירה עליו הוסכם מראש לפני עשרות שנים, המדובר בטענה שמייצרת עיוות של ממש, שכן השוואה אינה צריכה להיעשות רק אל מול נכס פרטי אלא גם אל מול ערכם של נכסים אחרים המוחכרים על פי אותו מנגנון חכירה במאפיינים דומים שאף הם הוחכרו על ידי הכנסייה לגורמים שונים.

123. עוד טוענים העותרים על בסיס חוות דעת העצמי (פרק ה2 לעתירה) כי בעקבות המחדל לכאורה של קק"ל, הבנקים מקשיחים את תנאי האשראי והמשכנתאות עקב חוסר הוודאות שנוצר. ברם, לא ברור מדוע

יש לייחס נתון זה, ככל שהוא נכון, או את עצם ירידת הערך של הנכסים המוכרים) לפעולות כאלו או אחרות של קק"ל, ולא לעצם המצב המשפטי, הזמן ההולך ומתקצר שנוטר עד לתום תקופת החכירה על פי החוזים שנחתמו – עניין שהוא כאמור טבוע במנגנון החכירה עליו הוסכם מראש עוד במאה הקודמת. העותרים מודים למעשה במפורש במושכל ראשון זה – ערך זכויות החכירה יורד בהתאמה להתקצרות הזמן שנוטר עד לתום תקופת החכירה – וכפי שמוסבר בפירוט, באופן בלתי תלוי, במכתב שצירפו העותרים עצמם לעתירה מאת שמאי המקרקעין קובי ביר ויו"ר לשכת שמאי מקרקעין חיים מסילתי, שצורף כנספח 9 לעתירה (נספח 9, עמ' 5-6, "ירידת ערך זכויות בעלי הדירות – החוכרים" (ללא מספרי פסקאות)).

124. חוות הדעת העצני לוקה גם בניסיונה לבסס את הטענה כי מהותה "האמיתית" של העסקה כהעברת בעלות דה-פקטו לקק"ל עולה מן התמורה ששולמה (פרק 4) ומחישוב דמי האופציות הצפויים (פרק 6). תקצר היריעה מהתייחס לכל הפגמים של חוות דעת העצני עליה מתבססת העתירה. ואולם, ייאמר כי העתירה וחוות הדעת שבבסיסה אינם מניחים תשתית עובדתית ראויה לטענות העותרים, ברם על רקע על המפורט לעיל ובשים לב לשלב הדיוני, אין עוד כל צורך להריב ולפרט מעבר לכך לדחיית הטענות.

125. לפיכך, גם ממכלול הטעמים הרבים שהובאו לעיל דין העתירה להידחות, על הסף ולגופה.

דין העתירה להידחות על הסף מחמת קיומו של סעד חלופי מובהק

126. כפי שעולה מבובהק מהעתירה היא עוסקת בניסיון העותרים לייבא לתוך כותלי בג"ץ בהליך מנהלי, דיון בחוזי חכירה שהעותרים כלל אינם צד להם, עניין שאין כל ספק שהוא במהותו אזרחי, חוזי קנייני.

127. כך המבוקש בעתירה הוא בקשה כי בית המשפט יתערב ביחסים החוזיים שבין המשיבה לקק"ל, על-ידי כך שייתן סעד המחייב את האחרונה להפעיל אופציה חוזית ויקבע איסור על ביצוע עסקאות אחרות ביחס לחוזים – סעד זה הוא כמובן לגמרי שלא ממין העניין, ובכל מקרה, סעד אזרחי מובהק.

128. ביחס לעניינים כגון דא, קק"ל הצהירה לא פעם כי היא פועלת כגוף פרטי, ודאי ככל שהדבר נוגע לרכישת קרקעות על ידה ואופן ניהולם (ראה למשל תגובה מטעם קרן קיימת לישראל לעתירות למתן צו על תנאי ולבקשות למתן צו ביניים בעניין בג"צ 9010/04 המרכז הערבי לתכנון אלטרנטיבי נ' מנהל מקרקעי ישראל, אשר צורף לעתירה כנספח 34: "קק"ל אינה גוף ציבורי הממלא תפקיד ציבורי על-פי דין, ככל שהדברים נוגעים להיותה בעלים של מקרקעי קק"ל").

129. ברם, אף אילו ייטען כי קק"ל פועלת בכובעה הציבורי בהקשר זה, הרי שעדיין מצויים אנו בלב ליבו של עניין אזרחי, חוזי וקנייני, שמקומו הראוי לדיון, אם וכאשר, הוא בפורום אזרחי ולא בבג"ץ. על אחת כמה וכמה נכונים הדברים כאשר הקרקעות נשוא העתירה אינן חלק ממקרקעי ישראל ואינן קרקעות המנוהלות על ידי רמ"י (וראו בעניין זה תגובת המשיבה 2 מיום 30/07/2025). גם אז – לא היה בכך כדי לשנות מהמסקנה כי בג"ץ אינו הפורום המתאים לדיון בסוגיה.

130. כידוע, בית המשפט נכבד זה לא יידרש ככלל לעתירה כאשר לרשות העותר עומד סעד חלופי יעיל, ודינה של עתירה מסוג זה להידחות על-הסף.

131. גם בשל כך סבורה המשיבה כי דינה של העתירה להידחות על הסף.

דין העתירה להידחות על הסף משום שלעותרים אין זכות עמידה

132. כפי שהמשיבה ציינה לא פעם לאורך תגובה זאת – המשיבה ערה לצורך של הדיירים וחוכרי המשנה בפתרון מצב אי-הוודאות שעם נמצאים בו והרצון להסדרה של הנושא בכללותו, ובכלל זה מעמד חוכרי

המשנה, הוא משותף ובראש מעייניה של המשיבה, תוך שהיא נכונה לשקול פתרונות מרחיקי לכת בנושא.

133. מבלי לגרוע מן האמור, הרי שבפן המשפטי ובכל הנוגע לנטען בעתירה, אף אם נניח כי העותרים הם חוכרי משנה בקרקעות נושא העתירה - מה שכאמור לא הוכח כלל, ברי כי הם אינם צד לחוזה החכירה העיקרי בין הכנסייה לבין קק"ל.

134. גם לו יצויר אפוא כי טענות העותרים ביחס לחוזה החכירה הראשי בין הכנסייה וקק"ל נכונות - מה שאינו נכון ורחוק מכך, כמפורט, הדבר לא מצמיח להם סעד, שכן זכות התביעה במקרה כזה הייתה אז אך ורק של קק"ל, בעוד שבין העותרים לבין המשיבה אין כל יריבות בהקשר זה. ודוק, במצב דברים בו הקק"ל עצמה מסרה לעותרים, כאמור, כי היא פועלת בניסיון להביא לפתרון העניין - ובראשו לעניינם שלהם - אזי מתחדדת טענה זו להעדר מקום בו דווקא העותרים בפנינו, קבוצה חלקית ביותר מחוכרי המשנה, יישמעו במסגרת עתירה מרחיקת לכת כבשתם.

135. המשיבה תטען אפוא כי בהינתן שהעתירה כולה מבקשת להיבנות על חוזה החכירה הראשית, דינה להידחות, ולו מהטעם הפשוט שלעותרים אין זכות עמידה ביחס לחוזה החכירה הראשית נושא העתירה. זאת, כאמור מלבד כך שממילא אין מקום לדון בעניינים אזרחיים כה מובהקים כגון דא בבג"ץ, כמפורט.

136. יש מקום אפוא לדמות את המקרה שלפנינו להלכה הפסוקה בעניין המתעבר על ריב לו לא, המהווה חריג להרחבת זכות העמידה המקובלת בפסיקה, שכן גם בעניינינו קיים גורם אחר שזיקתו לנושא העתירה חזקה יותר. השווה לעניין זה האמור בבג"ץ 5479/06 מזורין נ' מדינת ישראל, תק-על 2006(3) 2378 (2006); בג"ץ 428/08 גוטמן נ' מדינת ישראל, תק-על 2008(1) 1103 (2008); וכן ראו דבריה של כב' השופטת נאור בבג"ץ 1995/08 שפטל נ' היועץ המשפטי לממשלה, תק-על 2008(1) 4017 (2008). גם מטעם זה דינה של העתירה להידחות.

דין הבקשה לצו ביניים להידחות

137. כאמור לעיל, בעתירה כללו העותרים בקשה למתן צו ביניים המורה למשיבות 1 ו-2 להימנע מביצוע "דיספוזיציות בזכויות החכירה, לרבות זכויות האופציה של המשיבה 1 מכוח הסכמי החכירה".

138. כידוע, שני מבחנים במקבילית כוחות משמשים את בית המשפט הנכבד בבואו להכריע בבקשה למתן צו-ביניים: מאזן הנוחות מזה וסיכויי העתירה מזה. על בית המשפט לבחון האם עלה בידי המבקש לשכנע את בית המשפט כי סיכויי העתירה טובים דיים, וכי הניח תשתית עובדתית איתנה לכך שמאזן הנוחות נוטה לטובתו באופן מובהק (וראו, למשל, עע"מ 10710/06 בורשה נ' משרד הפנים, תק-על 2007(1) 3677 (2007); עע"מ 3751/09 פינקלשטיין נ' מדינת ישראל, תק-על 2009(3) 1339 (2009); עע"מ 2914/09 אגודת מגן דוד אדום בישראל נ' מדינת ישראל - משרד החינוך, תק-על 2009(2) 434 (2009);

139. עוד נקבע בפסיקה, כי בין שני השיקולים הללו מתקיימת "מקבילית כוחות", וככל שעוצמתו של אחד מהרכיבים עולה - כך משקלו של הרכיב השני פוחת, תוך שניתן משקל של ממש למבחן שעניינו נטיית מאזן הנוחות (ראו, למשל: בר"ם 7480/15 אבו ליל נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה (פורסם בנבו, 18.11.2015); בר"ם 5376/13 רשת דובדבן - רשות מרגלית נ' עיריית תל אביב (פורסם בנבו, 1.10.2013).

140. על יסוד שלל הנימוקים שפורטו לעיל, וכן בשים לב לכך שלא ניתן צו ארעי, המשיבה סבורה כי סיכויי העתירה קלושים ולכן אין מקום למתן צו ביניים כאמור, ודין הבקשה, כמו גם העתירה להידחות.

141. אשר לשיקולי מאזן הנוחות, הלכה מושרשת היא כי הנטל להוכחת נחיצותו של צו-ביניים רובץ לפתחו של העותר הטוען לו. נטל זה כפול הוא: ראשית, על העותר להניח תשתית עובדתית איתנה ועל בסיסה

להצביע על נזק משמעותי שייגרם לו כתוצאה מאי-מתן הצו. שנית, עליו להראות כי הנזק, בהנחה שייגרם, אינו ניתן לתיקון וכי "מאזן הנוחות" נוטה לטובתו.

142. במקרה דנן, לא הוכיחו העותרים כי ייגרם להם נזק כל שהוא מאי מתן הצו. יתר על כן, שעה שהובהר שממילא עובר לחתימה על הסכם בין המשיבה לבין קק"ל, ככל ויושג, הוא יוצג פרק זמן מספק מראש בפני הציבור על דרך של שיתוף הציבור – אך מובן הוא שיש להורות על דחיית הבקשה, כמו גם את העתירה בכללותה, והיא כלל אינה רלוונטית.

143. מכל מקום, ממילא יובהר כי עמדת המשיבה היא כי מאזן הנוחות נוטה באופן מובהק לטובת דחיית הבקשה.

144. מהותה של הבקשה היא ניסיון להשפיע באופן פסול על השיח המתקיים בין המשיבה לקק"ל על ידי צד חיצוני לחוזים ולכפות עליהם עמדות שאינן מקובלות עליהם, להצר את צעדיה של המשיבה, לכבול את ידיה ולסכל את הניסיונות להגיע להסדר בנוגע לקרקעות.

145. אין ספק כי מתן צו כאמור (שדומה כי יכול והוא מטרת העתירה) בהכרח יגרום ויביא להשפעה שלילית ויהיה בגדר גורם זר וחיצוני שיהיו לו השלכות לגבי ההליכים המתקיימים, דבר שיגרום נזקים למשיבה ולצדדים נוספים (משיבים נדרשים שלא צורפו) ואין להתירו.

146. כן נזכיר כי לא צורפו לעתירה כלל חוכרי המשנה. כפי שהוזכר לעיל, אין מדובר בטענה פורמלית בלבד, אלא בטענה מהותית, שכן הימנעות העותרים מלצרף כמשיבים את כלל הגורמים הרלוונטיים מונעת מבית המשפט הנכבד את היכולת לראות את התמונה הכוללת ואיננה מאפשרת את שקילת כלל האינטרסים. ואדרבה – מתן צו ביניים בעתירה זו עלול לגרום נזק רב לחלק הארי של חוכרי המשנה בקרקעות נושא העתירה שאינם רואים עין בעין עם העותרים.

147. מהות בקשתם של העותרים, אפוא, היא מתן צו ביניים שיקבע כי האינטרסים הצרים שלהם, שהם כזכור חלק מסוים, רחוק מרוב, מכלל חוכרי המשנה, הם יותר חשובים מהאינטרסים של כלל חוכרי המשנה האחרים, ומכלל הגורמים שעלולים להיות מושפעים מההחלטה, ויותר חשובים מהאינטרס הציבורי.

148. במילים אחרות, העותרים מבקשים לתת מעמד בכורה לאינטרס הצר הפרטני שלהם, אשר כל כולו מתמצה בתקוות כי קק"ל תפעל להארכת הסכמי החכירה, שנים ארוכות טרם סיומם על אף שהדבר כלל אינו אפשרי, ועל אף היעדר החובה החוקית או החוזית לעשות כך, ותוך הושתת עלויות משמעותיות ביותר על קופת הציבור שלא לצורך. כל זאת, על פני האינטרס הציבורי הרחב למציאת פתרון הולם לקרקעות עבור כל הגורמים – הבעלים, החוכרים, חוכרי המשנה, העיר, והציבור הרחב כולו – ולטובת כל הצדדים.

149. משכך, המשיבה סבורה שלא עלה בידי העותרים להעמיד תשתית כלשהי להעדפת האינטרסים שלהם, וזאת אף ברמה הלכאורית, על פני האינטרס המובהק שיש בדחיית הבקשה. כידוע, "על המבקש צו ביניים מוטלת חובה לשכנע את בית המשפט בדוחק הנסיבות, שיש בו כדי להצדיק את ההתערבות המוקדמת" (רע"א 5240/92 חלמיש חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בת"א יפו בע"מ נ' אשרז עיבוד נתונים בע"מ, פ"ד מז (1) 45, 50).

150. נסיבות אלו לא מתקיימות בענייננו – רחוק מכך.

151. מעבר לכך, בטרם סיום, כידוע על הצו הזמני המבוקש להלוו את הנושא והסעדים המבוקשים במסגרת ההליך העיקרי (רע"א 8553/07 כתאני נ' שכטר (ניתן ביום 27.2.08 ופורסם בנבו)). כאמור לעיל, הבקשה לצו ביניים זהה בחפיפה מלאה לאחד מהסעדים העיקריים המבוקשים במסגרת העתירה. ככלל אין

לתת במסגרת צו ביניים, סעד הזהה לסעד העיקרי המבוקש במסגרת העתירה, מלבד במקרים חריגים המצדיקים זאת. המקרה דנן, אינו נמנה על מקרים אלה.

152. סיכומו של עניין – המשיבה תטען כי גם דין הבקשה למתן צו ביניים להידחות על הסף בהעדר ראשית עילה לתתו.

סיכום

153. העובדות המפורטות בתגובה זו נתמכות בתצהירה של המשיבה הניתן על-ידי מנהלה הכללי.

154. בנסיבות אלה סבורים המשיבים כי דין העתירה להידחות הן על הסף, הן לגופם של דברים כבר בשלב זה, והכל תוך חיוב העותרים בהוצאות.

 /ב/ רנאד עידי, עו"ד	 /ב/ צבי אגמון, עו"ד ב"כ המשיבה 4	 דעואל פלאי, עו"ד
---	---	---

תצהיר מטעם המשיבה 4

אני הח"מ, אבישי קראוס, נושא ת"ז מס' 066172420, לאחר שהוזהרתי כי עליי להצהיר את האמת, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני משמש בתפקיד מנכ"ל המשיבה 4, קרקעות ירושלים 2022 בע"מ.
2. העובדות נשוא התשובה ידועות לי מכוח תפקידי זה, והוסמכתי על ידה לתת תצהיר זה בתמיכה לכתב טענות זה, התשובה לבקשה לצו ביניים שהגישו העותרים בעתירה שהוגשה בתיק בג"ץ 24728-07-25 צור נ' קרן קיימת לישראל ואח'.
3. העובדות המפורטות בעתירה נכונות למיטב ידיעתי ואמונתי, מתוקף תפקידי.

אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי, וכי האמור בתצהירי אמת.

אבישי קראוס 14/8/2025
אבישי קראוס תאריך

אישור

אני הח"מ, דעואל פלאי, עורך דין (מ"ר 12933), מאשר בזה כי ביום 14/08/2025 הופיע בפני מר אבישי קראוס המוכר לי אישית, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת, וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.

דעואל פלאי, עורך דין 14/08/2025
מ"ר 12933 חותמת/ חתימה תאריך

זמן ביצוע הפעולה: **PM 4:14 14/08/2025**
מספר תיק: **24728-07-25**
סוג מסמך: **תגובה/תשובה**
מספר אסמכתא למעקב: **27371513**

על המגיש לשמור את מספר האסמכתא, על מנת לאתר באמצעותו מידע אודות ההגשה.
לשם כך, באתר נט המשפט (לאחר ההזדהות), יש להפעיל מתפריט "הגשות" את האופציה "הגשות לפי אסמכתא".
המסמך הועבר לבדיקת מזכירות.
מומלץ לעקוב אחר סטטוס המסמך על מנת לוודא שהמסמך נקלט בתיק.

- אם יאושר, יתויק בתיק ומועד ההגשה החוקי יחושב לפי זמן ביצוע הפעולה באתר ולא לפי תאריך האישור במזכירות. כמו כן, יופק אישור שיוצג בתיקיית תיק נייר.
- אם לא יאושר, תשלח למגיש הודעה על כך.