



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 25-09-30955 סלמן ואח' נ' עיריית פתח תקווה ואח'

לפני כבוד השופט אלי ברנד

עותרות

1. לימור סלמן, עו"ד
2. מורן אשכנזי, עו"ד

נגד

משיבות

1. עיריית פתח תקווה
ע"י ב"כ עו"ד גיל זילבר
2. מרכז ספורט נווה עוז (ע"ר)
ע"י ב"כ עו"ד עדי פוקס

פסק-דין

1. עניינה של העתירה שלפניי בבקשת העותרות להורות על ביטול החלטות ופעולות המשיבות הנוגעות להסדרת השימוש בשטח ציבורי פתוח (להלן: "שצ"פ"), הממוקם בגוש 6372 חלקה 412 בפתח תקווה.

לטענת העותרות, מדובר במגרש ששימש לחניה עבור כלל הציבור, ואשר המשיבה 1 הקצתה אותו ואיפשרה שלא כדין לייחד את השימוש בו למשיבה 2 ובית האבות הסמוך אליה ובאיהם בלבד, תוך חסימת הגישה אליו לכלל הציבור.

עתירת העותרות היא להורות על ביטול ההחלטה האמורה, על הסרת החסימות והשילוט שהוצבו במקום לצורך האמור ועל קביעה כי השטח האמור מיועד לשימוש חופשי של כלל הציבור.

רקע עובדתי:

2. העותרות הן עורכות דין, אשר לטענתן עשו שימוש בשטח החניה ללא תשלום נושא העתירה כמו הציבור הרחב.

העותרת 1 מתגוררת במתחם "מגדלי ספייס", המצוי בסמוך לשטח מושא ההליך ולטענתה אף מקיימת בקרבת מקום מגוריה פגישות עסקיות במסגרת עבודתה, אליהן מצטרפת מעת לעת גם העותרת 2 שאינה מתגוררת במקום.

3. המקרקעין נושא העתירה הם חלקה 412 בגוש 6372 בפתח תקווה, אשר ייעודה התכנוני הוא שצ"פ (להלן: "השטח", "המקרקעין" או "השצ"פ").





בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 30955-09-25 סלמן ואח' נ' עיריית פתח תקווה ואח'

ממערב לשטח מצוי מרכז הספורט נווה עוז המופעל על ידי המשיבה 2, וממזרח לו מצוי בית אבות – שניהם על קרקע בבעלות פרטית – והשטח נתון ביניהם.

העותרות טענו כי השטח שימש במשך שנים רבות בהתאם לייעודו כחניון ציבורי פתוח לכלל הציבור ללא תשלום.

4. במהלך חודש יוני 2025 הוצב מחסום חשמלי בכניסה לשטח שבבעלות המשיבה 2, אשר מנע את אפשרות השימוש בשצ"פ מן הציבור הרחב – ובכלל זה העותרות – מאחר שדרך הגישה הקיימת אל השצ"פ עוברת דרך שטח זה.

בעקבות זאת פנו העותרות למשיבה 1 והביעו טרוניה על השינוי, התקיימו חילופי דברים ומשלא היה במענה שניתן להן כדי להניח את דעתן הוגשה ביום 8.9.25 העתירה דנן.

בד בבד עם הגשת העתירה הוגשה בקשה לצו ביניים, אשר ביום 18.9.25 במהלך דיון בה נמחקה ללא צו להוצאות, תוך שנקבע כי הצדדים יקיימו הידברות בניסיון ליישב את המחלוקת מחוץ לכותלי בית המשפט.

משהודיעו העותרות כי לא עלה בידי הצדדים להגיע להסכמות נמשך בירור העתירה כסדרה.

5. בהמשך, הוגשו כתבי התשובה מטעם המשיבות, התקיים דיון בעתירה גופה, ורק אחריו הגישו העותרות בקשה למתן פרטים נוספים אשר נדחתה בהחלטת מיום 15.2.26.

בקשת רשות הערעור שהוגשה על ההחלטה לבית המשפט העליון לא הביאה לשינוי התוצאה.

6. בהמשך הוגשו סיכומי הצדדים, אולם לאחר עיון בהם מצאתי לנכון לקיים דיון נוסף בעתירה בניסיון להביא את הצדדים להסכמה – ניסיון שאף הוא לא צלח – וכעת באה עת ההכרעה.

טענות הצדדים:

א. טענות העותרות

7. העותרות טענו כי השטח נושא העתירה מיועד, על פי התכנית החלה עליו, לשצ"פ ושימש במשך שנים רבות כחניון פתוח לרווחת כלל הציבור.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 25-09-30955 סלמן ואח' נ' עיריית פתח תקווה ואח'

לטענתן, במהלך חודש יוני 2025 אפשרה המשיבה 1 למשיבה 2 לחסום את הגישה לשטח באמצעות מחסום חשמלי, גידור ושילוט המורה כי החניה מיועדת למנויי מרכז הספורט ובאי בית האבות בלבד וכי רכב זר ייגרר, באופן שהפך בפועל את השטח לחניה המיועדת לשימושה ומצויה בשליטתה של המשיבה 2 בלבד.

לשיטתן, מדובר בהפרטה אסורה ובהפקעה דה-פקטו של מקרקעי ציבור תוך הקצאתם והענקת זכות שימוש ייחודית בהם למשיבה 2 ללא מקור סמכות, ללא החלטה מנהלית שהתקבלה כדין ותוך שלילת אפשרותו של הציבור הרחב לעשות שימוש במקרקעין המיועדים לשימוש.

8. לטענת העותרות, המשיבה 1 נטלה חלק פעיל במהלך האמור ובכלל זה ביצירת מצג כאילו מהווה השצ"פ חלק ממתחם מרכז הספורט, וכי השילוט שהציבה במקום הוצב ללא סמכות ובניגוד להוראות חוק העזר לפתח תקווה (שילוט), משלא התקבל אישור ועדת השילוט.

בנוסף טענו העותרות כי אין בטענת המשיבות שהמחסום שהותקן במקום פטור מהיתר בנייה כדי להועיל להן, שכן אף אם הצבתו אינה טעונה היתר אין בכך כדי להקנות להן סמכות להגביל את השימוש במקרקעי ציבור או לייחד את השימוש בהם לטובת המשיבה 2.

העותרות הפנו בהקשר זה אל הוראות חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 ותקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד-2014, והדגישו כי פטור מהיתר בנייה אינו מהווה היתר לשימוש פרטי במקרקעי ציבור ואינו מקנה סמכות לסגור שצ"פ.

9. עוד טענו העותרות כי ההחלטה מושא העתירה מהווה, הלכה למעשה, הקצאת מקרקעי ציבור למשיבה 2, אשר בוצעה מבלי שננקטו ההליכים המחויבים לצורך זה על-פי דין וכנדרש בנהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית (חוזר מנכ"ל משרד הפנים 5/2001) (להלן: "נוהל ההקצאה") החל על רשויות מקומיות.

לטענתן, לא פורסמה הודעה לציבור המאפשרת הגשת בקשות או התנגדויות, לא נקבעו תבחינים שוויוניים, לא התקיים דיון בוועדת הקצאות, לא הוצגה המלצה של ועדת ההקצאות, לא התקבלה החלטת מועצת העירייה ולא נחתם הסכם המסדיר את הקצאת השטח ואת תקופתה.

העותרות הוסיפו על-כך כי לא הוצגה תשתית המלמדת על היוועצות עם מהנדס הוועדה או עם הגורמים המקצועיים הרלוונטיים קודם לקבלת ההחלטה.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 25-09-30955 סלמן ואח' נ' עיריית פתח תקווה ואח'

10. עוד נטען כי כלל לא אותרה רשומה מסודרת המתעדת את עצם קבלת ההחלטה המנהלית, את הגורם שקיבל אותה, את התשתית העובדתית שעל יסודה התקבלה או את השיקולים שעמדו בבסיסה.

לשיטת העותרות, בכך הפרה המשיבה 1 את עקרון חוקיות המינהל ואת ההסדרים החלים על הקצאת מקרקעי ציבור.

לטענתן, אין להשלים עם יצירת עובדה מוגמרת בשטח תחילה וגיבוש הנמקה להצדקתה בדיעבד, לאחר שהחלטת הרשות הועמדה לביקורת שיפוטית.

11. העותרות הוסיפו כי אין הצדקה להעדיף את ציבור מנויי מרכז הספורט ובאי בית האבות על פני כלל הציבור.

לטענתן, המשיבה 2 אמנם מאוגדת כעמותה אך מפעילה פעילות הכרוכה בגביית תשלומים ואף משכירה שטחים שבחזקתה לגופים מסחריים, ובכלל זה לצורך הפעלת מכון פילאטיס שהשימוש בו כרוך בתשלום נפרד.

לשיטתן, אין בסיס להעדפת מצוקת החניה של באי מרכז הספורט על פני צורכי הציבור הרחב, ואין בסמכותה של העירייה לייחד משאב ציבורי לקבוצה מסוימת מקרב הציבור, ובמיוחד כאשר לא התנהל הליך מתאים.

12. העותרות בקשו לדחות את טענות המשיבות בדבר העדר זכות עמידה.

לטענתן, העתירה אינה מבוססת על אינטרס ציבורי בלבד, שכן לעותרת 1 נגרמה גם פגיעה אישית כתושבת האזור אשר נמנעה ממנה האפשרות לעשות שימוש במגרש החניה, ולעותרת 2 עומדת זכות עמידה מכוח השימוש שעשתה בפועל בשטח כחלק מן הציבור הרחב.

לצד זאת, טענו העותרות כי העתירה מעלה סוגיה ציבורית הנוגעת לשמירה על מקרקעי ציבור ועל שלטון החוק, וכי אין מקום למנוע את בירורה בשל טענה להעדר זכות עמידה.

העותרות הפנו לפסיקה המרחיבה את זכות העמידה של עותר ציבורי בעניינים בעלי חשיבות ציבורית מיוחדת, וטענו כי קיומם של נפגעים פרטיים אינו שולל את זכות העמידה של עותר



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 25-09-30955 סלמן ואח' נ' עיריית פתח תקווה ואח'

ציבורי כאשר מדובר בהגנה על שלטון החוק, תקינות פעולת הרשות ומניעת השתלטות בלתי חוקית על משאבי ציבור.

13. העותרות בקשו לדחות גם את טענת המשיבות בדבר ניהול משרד עורכי דין מדירת המגורים על-ידי העותרות כבסיס לטענת המשיבה 2 כי בכך הן פועלות בניגוד לדין, מה שגם מצוקת החניה שעליה הן מלינות נובעת מפעילות עסקית שהן מקיימות במקום, ועל-כן יש לראותן כמי שבאות לבית המשפט בחוסר ניקיון כפיים.

לגרסתן, העותרת 1 מתגוררת במקום בדירה עם בני משפחתה, אינה מנהלת ממנה משרד עורכי דין, אינה מקבלת בה לקוחות ואינה עושה בה שימוש עסקי, ואף שותפתה אינה עובדת מן הדירה.

לפיכך, לשיטתן, אין יסוד לטענה האמורה.

14. אשר לפתרונות החניה החלופיים עליהם הצביעו המשיבות, טענו העותרות כי אין בהם כדי לתת חלופה ומענה לצורך ולהוות תשובה מספקת לטענות שהועלו בעתירה.

לדבריהן, לפחות חלק ממקומות החניה היו קיימים באזור עוד קודם להצבת המחסום כך שלא יצרו חלופה או תוספת מקומות חניה תחת אלו שהוקצו למשיבה 2, חניון השחם מצוי ממילא בתפוסה גבוהה והשימוש בחניון ברחוב דגניה כרוך בתשלום.

העותרות חלקו גם על הטענה בדבר הכשרתם של כ-1,000 מקומות חניה נוספים וטענו כי לא הוכח שמדובר בפתרון זמין וקבוע.

מכל מקום, לטענתן, קיומם של מקומות חניה אחרים אינו מהווה מקור סמכות לנטילת שטח ציבורי קיים וייחוד השימוש בו לקבוצה מסוימת שלא כדין.

כן טענו העותרות כי בבית האבות קיימת, בכל מקרה, חניה תת-קרקעית כך שגם הצורך שלו אינו כה משמעותי.

15. נדבך נוסף בטיעוני העותרות נוגע לגרסאות שמסרה המשיבה 1 באשר לטיבו של ההסדר שהוחל על השצי"פ.





בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 25-09-30955 סלמן ואח' נ' עיריית פתח תקווה ואח'

לטענתן, תחילה נמסר כי החניות "הוצמדו" למרכז הספורט בעקבות פגישה של ועד המשיבה 1 עם ראש העיר בשל טענותיהם בדבר מצוקת חניה, בהמשך נמסר כי לא ידוע על שימוש בלעדי בשטח וכי הוא מיועד לכלל הציבור, ואילו במסגרת ההליך הנוכחי הוצגה עמדה חדשה על-פיה מדובר ב"ניתוב שימושים" וב"ויסות עומסים".

בסיכומיהן טענו העותרות כי אין מדובר בהבדלי ניסוח בלבד, אלא בגרסאות שאינן מתיישבות זו עם זו ומלמדות, לשיטתן, כי לא התקיים הליך מנהלי סדור בזמן אמת וכי ההנמקה גובשה בדיעבד לצורך ההליך המשפטי.

16. כמו-כן, טענו העותרות כי ההסדר שנקבע אינו עולה בקנה אחד עם הוראות התכנית החלה על המקרקעין.

לטענתן, בהתאם להוראות תכנית פת/2000, השימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח כוללים, בין היתר, שימושים לצורכי נופש ונוי, גנים, ספורט ובריכות שחייה, וכן חניה לצורך השימושים המותרים באזור זה.

לשיטתן, הוראה זו מתירה חניה בשצ"פ כחניה הנלווית לשימושים המותרים בו, ואין בה מקור המאפשר לייחד את השימוש בחניה לקבוצה מסוימת מקרב הציבור או למנויי המשיבה 2 בלבד.

17. לבסוף טענו העותרות כי אין לאפשר למשיבה 1 לעקוף את ההסדרים החלים על הקצאת מקרקעי ציבור באמצעות הגדרת הפעולה כ"הסדרת שימוש", "ניתוב שימושים" או הסדר תנועה.

לשיטתן, קבלת עמדת המשיבות כי ניתן לייחד בפועל מקרקעי ציבור לשימוש של גוף מסוים מכוח סמכותה הכללית של העירייה לנהל את המרחב הציבורי, מבלי לנקוט בהליכי הקצאה סדורים וכדין, תרוקן מתוכן את נוהל ההקצאות ואת העקרונות שנקבעו בפסיקה לעניין חלוקת משאבי ציבור.

18. משכך, עתרו העותרות להורות על ביטול החלטת המשיבה 1, על השבת השטח לשימוש החופשי של כלל הציבור ועל הסרת המחסום, הגידור והשילוט שהוצבו במקום.

כאן המקום להעיר כי במהלך ניהול ההליך הוסר השילוט השנוי במחלוקת וממילא אין עוד צורך להידרש לרכיב זה של הסעד המבוקש.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 25-09-30955 סלמן ואח' נ' עיריית פתח תקווה ואח'

ב. טענות המשיבות

i. טענות המשיבה 1:

19. המשיבה 1 טענה כי דין העתירה להידחות הן על הסף והן לגופה.

לטענתה, העתירה מושתתת על הנחת מוצא שגויה כאילו הוקצו מקרקעי ציבור למשיבה 2 או הוענקה לה זכות שימוש ייחודית בשטח הציבורי, בעוד שבפועל מדובר בהחלטה מנהלית שעניינה הסדרת השימוש במקומות החניה באזור, אשר התקבלה במסגרת סמכותה כרשות המקומית האמונה על ניהול המרחב הציבורי, הסדרת התנועה וניתוב משתמשי הדרך.

לשיטתה, ההחלטה התקבלה משיקולים ענייניים בלבד, כחלק ממדיניות כוללת שנועדה לתת מענה למצוקת החניה באזור ולהבטיח שימוש מיטבי במקומות החניה הציבוריים.

20. לטענת המשיבה 1, ההחלטה התקבלה לאחר שנמצא כי אזור מרכז הספורט ובית האבות סובל מעומסי חניה כבדים, אשר גרמו לכך שבאי המקום חיפשו חניה ברחובות הסמוכים ויצרו עומסי תנועה וחניה, מפגעי בטיחות והפרעה לתושבי האזור.

משכך, גובש הסדר שמטרתו לנתב את ציבור המשתמשים כך שכל חלק מן הציבור יעשה שימוש במקומות החניה הסמוכים ליעדו.

במסגרת זו יועדו מקומות החניה שבשצ"פ לשימושם של באי מרכז הספורט ובית האבות הצמודים אליו, בעוד שלרשות דיירי מגדלי "ספייס" והציבור הרחב עומדים מקומות חניה אחרים שהוכשרו באזור.

עוד טענה המשיבה 1 כי בתחומי המגרש עליו ממוקם מרכז הספורט שמפעילה המשיבה 2 קיים מספר מצומצם של מקומות חניה, וכי אף נתון זה עמד ביסוד האיזון שערכה בין צורכי המשתמשים השונים באזור.

21. עוד טענה המשיבה 1 כי במקביל להסדרת השימוש בשצ"פ הוכשרו באזור מאות מקומות חניה נוספים, ובהם מקומות חניה ברחובות הסמוכים ובמגרשי חניה ציבוריים, באופן שהגדיל באופן ניכר את היצע החניה הכולל.

בכלל זה הצביעה המשיבה 1 על חניה ציבורית שהוכשרה בשטח בייעוד דרך ממזרח למתחם מגדלי "ספייס", וכן על אפשרות חניה בשטח המצוי מצפון למתחם.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 25-09-30955 סלמן ואח' נ' עיריית פתח תקווה ואח'

לטענתה, העותרות בחרו להתעלם מן התמונה הכוללת ולהציג את המצב כאילו השצ"פ הוא מקור החניה היחיד העומד לרשות הציבור, בעוד שבפועל מדובר באחד ממספר פתרונות חניה המצויים באזור.

22. לטענת המשיבה 1, אין מדובר בהקצאת מקרקעין למשיבה 2 ואף לא במתן זכות שימוש בלעדית במקרקעין.

השצ"פ נותר בבעלות העירייה, העירייה מוסיפה לנהל את השטח והיא רשאית לשנות בכל עת את אופן השימוש בו בהתאם לצורכי הציבור.

לשיטתה, לא נחתם הסכם הקצאה, לא הוענקו למשיבה 2 זכויות קנייניות או מעין-קנייניות ולא נמסרה לה החזקה במקרקעין.

עוד הדגישה המשיבה 1 כי אינה מקבלת כלתמורה בגין הסדר זה, וכי השיקולים שעמדו ביסודו הם שיקולים ציבוריים שעניינם הסדרת החניה והתנועה ורווחת תושבי העיר.

משכך, לטענת המשיבה 1, אין תחולה במקרה זה לנוהל ההקצאה שעניינו בהקצאת קרקע או מבנה של הרשות המקומית לגוף המבקש כי יוקצו לו המקרקעין, ולא בהסדרת אופן השימוש במקרקעי ציבור שנותרו בניהולה של הרשות.

23. עוד טענה המשיבה 1 כי לא חל כל שינוי בייעודו התכנוני של השטח.

לדבריה, המקרקעין נותרו בייעודם כשטח ציבורי פתוח, וההחלטה מושא העתירה אינה משנה את ייעוד הקרקע אלא מסדירה את אופן השימוש במקומות החניה המצויים בו.

לטענתה, עצם ייעודו של שטח כשצ"פ אינו מקנה לכל אדם זכות קנויה לעשות בו שימוש בהתאם לצרכיו הפרטניים ואינו מחייב כי השטח יעמוד לשימוש חופשי ובלתי מוסדר של כלל הציבור.

לשיטתה, הרשות המקומית מוסמכת להסדיר את אופן השימוש במקרקעי הציבור שבניהולה בהתאם לייעודם ולצורכי הציבור המשתנים.

24. המשיבה 1 בקשה לדחות גם את טענות העותרות בדבר העדר החלטה מנהלית סדורה.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 30955-09-25 סלמן ואח' נ' עיריית פתח תקווה ואח'

לטענתה, אין מדובר בהחלטה המחייבת הליך פורמלי של הקצאה, החלטת מועצה או כריתת הסכם, אלא בהחלטה מינהלית המצויה בליבת סמכותה השוטפת של העירייה בניהול המרחב הציבורי.

לדבריה, כשם שהיא מוסמכת להסדיר אזורי חניה, להציב תמרורים, לקבוע הסדרי תנועה או לשנות את אופן השימוש בשטחים ציבוריים, כך הייתה מוסמכת להסדיר גם את השימוש בשטח נשוא העתירה.

25. במהלך הדיון הוסיפה המשיבה 1 וטענה כי היא רשאית לשנות את אופן השימוש בשצ"פ בהתאם לצורכי הציבור, בין אם כחניון ציבורי, כחניון מוסדר, כגן ציבורי או לכל שימוש ציבורי אחר המותר על פי הדין.

עוד ציינה המשיבה 1 כי במהלך הפגישה שהתקיימה עם העותרות הוצעו להן פתרונות חלופיים למצוקת החניה, ובהם פתיחתו מחדש של מגרש חניה נוסף המצוי מצפון למתחם "ספייס", אולם הצעות אלה לא התקבלו.

26. אשר לטענת העותרות בדבר "שלוש הגרסאות", טענה המשיבה 1 כי אין מדובר בגרסאות סותרות אלא בתיאורים שונים של אותה החלטה.

לשיטתה, העובדה שבשלב שונים של ההליך נעשה שימוש במונחים כגון "הצמדה", "ויסות עומסים" או "ניתוב שימושים" אינה משנה את מהות ההחלטה, אשר לכל אורך הדרך נועדה להסדיר את השימוש במקומות החניה באמצעות מתן עדיפות לבאי מרכז הספורט ובית האבות בשטח הסמוך להם, תוך הפניית משתמשים אחרים לפתרונות החניה הנוספים הסמוכים למתחם מגדלי "ספייס".

27. לבסוף טענה המשיבה 1 כי ההחלטה התקבלה בסמכות, על יסוד תשתית עובדתית מספקת ותוך איזון בין צורכי ציבור שונים.

לשיטתה, לא נפל בהחלטה פגם מינהלי, לא הוכחה חריגה מסמכות, לא נפל פגם בשיקול הדעת ולא מתקיימת כל עילה המצדיקה את התערבותו של בית המשפט בהחלטתה.

ii. טענות המשיבה 2:

28. המשיבה 2 הצטרפה לעמדת המשיבה 1 וטענה כי דין העתירה להידחות הן על הסף והן לגופה.





בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 25-09-30955 סלמן ואח' נ' עיריית פתח תקווה ואח'

לטענתה, העתירה מושתתת על תשתית עובדתית ומשפטית שגויה, תוך הצגת תמונה חלקית של מצב הדברים והסתרת עובדות מהותיות.

עוד טענה המשיבה 2 כי לעותרות אין זכות עמידה, כי העתירה הוגשה בחוסר ניקיון כפיים ומתוך אינטרס אישי, וכי אין מדובר בעתירה ציבורית שנועדה להגן על אינטרס כלל הציבור, אלא בניסיון לפתור את מצוקת החניה הנטענת של העותרות ושל דיירי מגדלי "ספייס".

29. לטענת המשיבה 2, המחסום שהוצב ונזכר בעתירה אינו מוצב בשטח השצ"פ אלא במקרקעיה שלה, המצויים בחלקה 415, ואילו הגישה לשצ"פ מתאפשרת דרך מקרקעין אלה.

לשיטתה, משמעות הסעד המבוקש היא כפיית מעבר של הציבור דרך מקרקעין המצויים בבעלותה ופגיעה בזכויותיה הקנייניות, עד כדי מתן אפשרות להסגת גבול במקרקעיה ללא הסכמתה.

עוד נטען כי הצבת המחסום פטורה מהיתר בנייה בהתאם לתקנה 10(א) לתקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), התשע"ד-2014, וכי – כאמור – אין מדובר במחסום שהוצב בשטח הציבורי עצמו.

30. המשיבה 2 הוסיפה כי מרכז הספורט פועל במקום משנת 1984, שנים רבות לפני הקמת מגדלי "ספייס", וכי העותרות בחרו להתגורר באזור בידיעה כי מדובר במרכז ספורט עירוני המשרת אלפי תושבים.

מצוקת החניה באזור נוצרה, לטענת המשיבה 2, בין היתר, בעקבות פיתוח מתחמי המגורים החדשים ובהם מגדלי "ספייס".

לשיטתה, אין זה סביר כי ציבור המשתמשים במרכז הספורט יישא בתוצאות מצוקת החניה שנוצרה עם השנים, שעה שהעירייה ביקשה להסדיר את השימוש במקומות החניה באופן שישרת את כלל הציבור.

31. עוד טענה המשיבה 2 כי אין היא גורם פרטי הפועל למטרות רווח אלא עמותה המנהלת מרכז ספורט עירוני ומעניקה שירותים לאלפי תושבי העיר.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 25-09-30955 סלמן ואח' נ' עיריית פתח תקווה ואח'

לטענתה, אף שהיא גובה תשלום בעבור השימוש במתקניה, אין בכך כדי לשלול את אופיו הציבורי של המרכז או להפוך את הסדרת החניה להקצאת מקרקעין לגורם פרטי.

32. לטענת המשיבה 2, ההחלטה מושא העתירה אינה מהווה הקצאת מקרקעין ואף אינה משנה את ייעודו התכנוני של השטח.

לשיטתה, השצ"פ מוסיף לשמש שטח ציבורי פתוח והשימוש בחניה נועד לשרת את השימושים הציבוריים המותרים באזור, ובהם מרכז הספורט ובית האבות.

בהקשר זה טענה המשיבה 2 כי בהתאם להוראות תכנית פת/2000, החניה בשצ"פ נועדה לשרת את השימושים המותרים בו, ובכלל זה מתקני ספורט ובריכות שחייה, ולא שימושי מגורים או עסקים.

לשיטתה, לעותרות אין זכות קנויה לעשות שימוש בשצ"פ לצורכי חניה, ומנגד, הסדרת השימוש בו לטובת באי מרכז הספורט אינה מקנה למשיבה 2 זכות קניינית או זכות שימוש עצמאית במקרקעין.

עוד הדגישה המשיבה 2 כי מדובר בהסדר זמני ודינמי, שאינו מעוגן בהסכם או בהתחייבות המגבילים את סמכותה של העירייה לשנותו, ומשכך אין לראות בו הקצאת מקרקעין.

33. המשיבה 2 הוסיפה כי העירייה פעלה להרחבת היצע החניה באזור והכשירה אלפי מקומות חניה זמניים ללא תשלום בשטחים המצויים ממזרח, מצפון וממערב למגדלי "ספייס", אשר חלקם סמוכים למגדלים יותר מן השצ"פ מושא העתירה.

לטענתה, העותרות התעלמו מפתרונות חניה אלה והציגו תמונה חלקית כאילו השצ"פ הוא החניה הציבורית היחידה העומדת לרשותן, בעוד שבפועל קיימות חלופות חניה נוספות כחלק מן ההסדר הכולל שקבעה העירייה.

34. אשר לזכות העמידה, טענה המשיבה 2 כי במהלך ההליך שינו העותרות את התשתית העובדתית שעליה ביקשו לבסס את עתירתן.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 25-09-30955 סלמן ואח' נ' עיריית פתח תקווה ואח'

לטענתה, תחילה הציגו עצמן העותרות כמי שפועלות בשם תושבי השכונה ולקוחותיהן, לאחר מכן טענו כי מדובר בעתירה ציבורית, ובהמשך ביססו את זכות העמידה הנטענת שלהן על פגיעה אישית בעותרת 1 כתושבת האזור.

לשיטת המשיבה 2, שינויי גרסה אלה מלמדים כי לעותרות אין זכות עמידה המצדיקה את בירור העתירה.

35. נוסף על האמור, טענה המשיבה 2 כי העותרות מנהלות משרד עורכי דין מתוך דירה במתחם "מגדלי ספייס", אשר ייעודה למגורים ללא היתר לשימוש חורג.

לטענתה, מקומות החניה במתחם נקבעו בהתאם לייעודו למגורים, ועל כן אין העותרות יכולות להיבנות ממצוקת חניה הנובעת משימוש עסקי החורג מן הייעוד התכנוני.

המשיבה 2 הוסיפה כי נתונים אלה מחזקים את טענתה כי העתירה נועדה לקדם אינטרס אישי של העותרות ולא להגן על אינטרס ציבורי, ומשליכים גם על טענותיהן לעניין זכות העמידה.

36. המשיבה 2 הוסיפה וטענה כי העותרות אינן באות לבית המשפט בידיים נקיות.

לטענתה, הן הסתירו עובדות מהותיות הנוגעות לפתרונות החניה הקיימים באזור, לאופן השימוש שנעשה במקום במשך השנים ולזהות הגורמים שלטובתם הוגש ההליך, ובכך הציגו תמונה חלקית כאילו השצ"פ הוא פתרון החניה הציבורי היחיד באזור.

בסיכומיה הוסיפה המשיבה 2 כי העותרות לא שילמו את ההוצאות שנפסקו לחובתן בהחלטת בית המשפט מיום 15.2.26, חרף פנייה בכתב אליהן מיום 17.2.26, וכן כי צרפו לסיכומיהן תמונות ישנות של שילוט שכבר הוסר לאחר תחילת הדיון בעתירה.

37. לבסוף טענה המשיבה 2 כי החלטת העירייה התקבלה כדיון, משיקולים ענייניים ומתוך איזון בין צרכי ציבור שונים, וכי לא הוכח שנפל בה פגם המצדיק את התערבותו של בית המשפט.

משכך, עתרה המשיבה 2 לדחיית העתירה ולחיוב העותרות בהוצאות.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 25-09-30955 סלמן ואח' נ' עיריית פתח תקווה ואח'

דיון והכרעה:

38. לאחר שעיינתי בכתבי הטענות שהוגשו על ידי הצדדים ושמעתי את טיעוניהם בעל-פה באתי לכלל מסקנה כי דין העתירה להתקבל בחלקה, ואנמק.

א. זכות העמידה של העותרות

39. באשר לזכות העמידה של עותר ציבורי הנעדר עניין אישי ביחס למקרה שהוא מבקש להביא לבחינת בית המשפט, נקבע זה מכבר כך (עע"מ 1149/07 ועד מושב כפר מל"ל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה דרום השרון (3.6.2009) פסקה 6):

"פסיקתו של בית משפט זה הובילה זה מכבר להרחבת זכות העמידה, ודלתות בית המשפט פתוחות במקרים מתאימים גם לפני עותרים ציבוריים, נטולי אינטרס אישי, כאשר הדבר דרוש לשם הגנה על שלטון החוק ולשם תיקון פגמים שנפלו בפעולות המנהל הציבורי. זכות העמידה של העותר הציבורי זהה בין אם מדובר בעתירה לבג"ץ בין אם מדובר בעתירה מנהלית"

40. האמור לעיל מלמד על קיומה של אפשרות עקרונית לניהול עתירה על-ידי עותר ציבורי נעדר אינטרס אישי, אולם בצד עצם קיומה של האפשרות יש להדגיש כי אין מדובר בכלל אלא בחרג לכלל, וכך נאמר בעניין זה (בג"ץ 4244/17 משה הר שמש נ' מנהל רשות המיסים (12.4.2018) פסקאות 4-5):

"4. אכן, מוטב שלא נחרוג מן הכלל שלפיו לא ייעתר בית המשפט בדרך-כלל לעתירה ציבורית, מקום שברקע העניין מצוי נפגע פרטי אשר אינו פונה לבית המשפט בבקשת סעד על פגיעתו... עמדתי בעבר על הצורך למנוע מעותר להתעבר על ריב לא לו, ולהקפיד בכגון דא על זכות העמידה, על מנת להבטיח דיון שיפוטי יעיל והוגן... אין תוחלת בדיון בעתירתו של עותר שכזה – כשעל-פי רוב אין לאל-ידו לפרוש את מלוא התשתית העובדתית הנחוצה לשם הכרעה, ונמצא הדיון בעתירה מתקיים על כרעי-תרנגולת, מבלעדי בסיס ממשי כנדרש לצורך הסקת מסקנות; בדיון שכזה יכול שייפגעו אינטרסים של הנפגעים הרלבנטיים עצמם, אשר אינם חפצים מטעמיהם בהתדיינות משפטית... זמן שיפוטי יקר יורד





בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 25-09-30955 סלמן ואח' נ' עיריית פתח תקווה ואח'

לטמיון, תוך מתן העדפה בהקצאת משאבים שיפוטיים לעותר שרב את ריבו של האחר, על פני בעל דין שעניינו מוחשי ודוחק.
5. בקיצור – אם לא נקפיד על זכות העמידה נימצא מקדימים את הטפל לעיקר, מעדיפים שמא על פני ברי, מקלקלים במקום לתקן. זכות העמידה, לא על מנת להצר צעדיו של העותר הציבורי היא באה, אלא על מנת להבטיח שהסוגיה שהוא מבקש להעלות תקבל את תשומת הלב השיפוטית הראויה לה, תתברר ותתלבן כדבעי."

41. בדנן, אף אם תתקבל עמדת המשיבות כי העותרות אינן מייצגות אינטרס ציבורי, לא יכול להיות ספק שלמצער לעותרת 1 – כמי שמתגוררת ממש מול המקרקעין מושא העתירה – יש אינטרס אישי בתוצאתה, ולו בגין אורחיה ובאי ביתה המתקשים למצוא מקומות חניה בסביבה יותר מכפי שהיה בעבר בעקבות השינוי שיצרו המשיבות בהענקת זכות השימוש הייחודית במקרקעין למשיבה 2.

משכך, אין עוד משמעות של ממש לשאלה האם גם לעותרת 2 אינטרס אישי בניהול העתירה, שכן הרציונל שמאחורי הכלל על-פיו תועדף תמיד עתירת נפגע ישיר על-פני עתירת עותר ציבורי (כמפורט בבג"ץ 4244/17 הנ"ל) מתקיים ממילא ומה לנו אם עסקינן בעותרת יחידה או בשתיים!!

42. למעלה מן הנדרש אעיר כבר עתה, כפי שיבואר להלן, כי בהחלט יש יסוד לטענת העותרות כי בירור העתירה נדרש לשם "תיקון פגמים שנפלו בפעולות המנהל הציבורי" וממילא אין זה מן הנמנע שאף אם היו שתייהן עותרות ציבוריות גרידא לא היה הדבר מוביל לסילוק העתירה על הסף, אך – כאמור – לא כך הדבר.

ב. ניקיון כפיים והסתרת עובדות

43. המשיבות טענו כי העותרות באות לבית המשפט בידיים לא נקיות מאחר שהציגו עצמן תחילה כ"עותרות ציבוריות" לא בסיס, מאחר שהסתירו מבית המשפט את עובדת קיומן של חלופות חניה נוספות באזור ומאחר שטענו כי הסתירו את העובדה שהן מפעילות משרד עורכי דין בדירת העותרת 1 בניגוד ליעוד המקרקעין.

המשיבות העלו גם טענות נוספות בדבר חוסר ניקיון כפיים מצד העותרות, למשל טענה בעניין הסתרת התאמת השימוש הנוכחי במקרקעין לתוכנית החלה על המקרקעין ואי תשלום הוצאות



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 25-09-30955 סלמן ואח' נ' עיריית פתח תקווה ואח'

שנפסקו לחובתן, אולם אינני סבור כי יש באלו משום חוסר ניקיון כפיים מהותי לעניין העתירה – התאמת השימוש לתוכנית החלה היא טענה משפטית שניתן וצריך לבחון, ולעניין ההוצאות, אם אכן טרם שולמו הוצאות שנפסקו ותקוותי כי לא זה המצב, מוכרת למשיבות הדרך הקבועה בדין לטיפול בכך.

44. אשר לטענה בדבר היותן עותרות ציבוריות, אין ספק כי מדובר בעניין בעל השלכה כלפי ציבור רחב יותר מן העותרות עצמן בהיותן נוגע לדיירי הבתים הסמוכים למקרקעין מעצם העובדה שנגרע מן הציבור הרחב שטח ששימש בעבר באופן חופשי לחניה בסמיכות לבתיהם.

משעה שכך, אף אם העותרות לא הוסמכו באופן מסודר לייצג את יתר הדיירים – כפי שקורה במקרים רבים של עותרים בעניינים ציבוריים המתארים בטיעוניהם את פלח הציבור שלשיטתם הוא הנפגע העיקרי מן ההחלטה שהם תוקפים – כמו גם אף אם טענתן כי "לעותרות אין כל אינטרס כספי אישי בהליך זה" (סעיף 18 לבקשה לצו ביניים) אינה מדויקת לחלוטין, אינני סבור כי יש בכך משום פגם בניקיון כפיים במידה הנדרשת לחסימת דרכן מפני ביחור העתירה באופן מוחלט.

לעניין ניהול משרד עורכי דין מבית מגורים, טענה זו הוכחה על-ידי העותרות ולא הוכחה בכל דרך שהיא זולת העובדה שמענן לקבלת דואר הוא בכתובת העותרת 1, אך האחרונה טענה כי פגישותיה מתקיימות במקום אחר, כך שאינני מוצא מקום לדחות את העתירה מטעם זה.

45. אשר לטענה בדבר הסתרת קיומן של חלופות חניה, העותרות טענו כי מדובר במתחמי חניה שהיו במקום עוד קודם לחסימת השימוש במקרקעין מושא העתירה דנן ועוד קודם לכך "החניון מפוצץ עד אפס מקום" (עמ' 7 לפרוטוקול ישיבת יום 16.12.25 שורה 15) וכי חלק מהם בבעלות פרטית, כך שלפחות מבחינתן ניתן להבין שאין מדובר בפתרונות שבאו לתת מענה חלופי לשינוי נושא העתירה.

מנגד, המשיבות לא הציגו ראיות באשר לחלופות חניה שנוצרו לאחר או כבסיס לקבלת ההחלטה, ועל-כן אינני רואה באי הצגת חלופות אלו על-ידי העותרות כחוסר ניקיון כפיים המצדיק את דחיית העתירה.

46. לפיכך, אפנה עתה לבחינת טענות העותרות לגוף המחלוקת.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 30955-09-25 סלמן ואח' נ' עיריית פתח תקווה ואח'

ג. אופן קבלת ההחלטה המנהלית

47. כאמור לעיל, טענו העותרות בין יתר טיעוניהן כי לא הוצגה בשום שלב רשומה המתעדת את עצם קבלת ההחלטה המנהלית, את הגורם שקיבל אותה, את התשתית העובדתית שעל יסודה התקבלה או את השיקולים שעמדו בבסיסה.

48. במענה לטענות אלו השיבו המשיבות כי ההחלטה על הסדרת התנועה והחניה באופן זמני נתונה לסמכותה ולשיקול דעתה של משיבה 1, וכי מדובר בהחלטה חוקית, ראויה וסבירה, כאשר אף אם נפל פגם כלשהו באופן קבלת ההחלטה המנהלית או בתיעודה, הרי שעל פי דוקטרינת הבטלות היחסית אין פירוש הדבר מתן סעד אוטומטי של ביטול ההחלטה.

לשיטתן, מדובר לכל היותר בפגם מינורי אשר ממילא כבר נרפא בפועל על ידי פעולותיה של משיבה 1, אשר הכשירה אלפי מקומות חניה חלופיים בכל האזור.

כמו כן, טענו המשיבות טענו כי לא היה צורך בהליך הקצאה פורמלי לפי נוהל מנכ"ל משרד הפנים, מאחר שמדובר בהסדרה זמנית בלבד של השימוש בשטח.

49. אין, אפוא, חולק במישור העובדתי כי במקרה זה נפל פגם בהחלטה המנהלית שביסוד מניעת שימוש הציבור הרחב במקרקעין וייחודו למשיבה 2 בכך שאין תיעוד המצביע על קבלתה, על זהות הגורם שקיבל את ההחלטה, על התשתית העובדתית שעל יסודה התקבלה ההחלטה והשיקולים שעמדו בבסיסה – וזאת אף ללא קשר לשאלה האם מדובר בהקצאה המחייבת את המשיבה 1 לפעול בהתאם לנוהל ההקצאה, וכעת נשאלת השאלה מהי תוצאת פגם זה.

יובהר כי האמור מלמד בבירור על פגם בעצם העדר תיעוד להחלטה בכתב ובאי קיום חובת ההנמקה, עליה ועל חשיבותה נשתברו כבר קולמוסים רבים (ראו למשל בג"ץ 5646/14 ארגון סגל המחקר במערכת הבטחון ברפא"ל ובמשרד ראש הממשלה נ' בית הדין הארצי לעבודה בירושלים (25.6.2018) פסקה 77 ועוד רבים), ופגמים אלו מעוררים ספקות נוספים, ובהם הספק ביחס לשקילת מלוא השיקולים הנדרשים מחד גיסא ומאידך גיסא החשש שמא הוענק משקל לשיקולים שלא ראוי היה שיישקלו.

50. עוד באשר לסימני השאלה ביחס להחלטה, יאמר כי במענה לאחת מפניות העותרות אל המשיבה 1 טרם הגשת העתירה השיב סגן מנהל אגף הפיקוח על הבנייה אצלה מר אלי לוי (הודעת דוא"ל מיום 2.7.25, חלק מנספח 2 לעתירה) כי "החניות הנמצאות בשטח השצ"פ הוצמדו לקאנטרי לאחר פגישה של וועד המקום עם ראש העיר עקב מצוקת חניה", ובכך



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 25-09-30955 סלמן ואח' נ' עיריית פתח תקווה ואח'

לכאורה מונח לפנינו מידע למצער בעניין זהות מקבל ההחלטה (ולא אאריך כאן בשאלה האם מוסמך היה לעשות זאת לבדו) ותיאור ראשוני ומוגבל של נסיבות קבלתה.

דא עקא, אך שבוע ימים מאוחר יותר, במענה לבקשת העותרות לקבל תיעוד ביחס להחלטה האמורה, השיבה מנהלת אגף נכסי העירייה עו"ד צילה גרינהויז בזו הלשון (הודעת דוא"ל מיום 10.7.25, חלק מנספח 2 לעתירה):

"לא ידוע לנו על שימוש בלעדי של בריכת נווה עוז (=מרכז הספורט – א"ב) בשטח הציבורי. מדובר בחניה בחלקה 412 – שצ"פ – שהותקנה לפני שנים רבות שאמורה לשמש את כלל הציבור."

נמצאנו למדים, אפוא, כי גורם רלוונטי לכאורה ובכיר בעירייה כלל לא הייתה מודעת לעצם קבלת ההחלטה ושינוי המצב בשטח, וממילא גם לנסיבות ולשיקולים שהובילו לכך, ומכאן יש להסיק כי אף עמדתה לא נשמעה בעניין זה – הגם שאינני קובע באופן פוזיטיבי בשלב זה כי הייתה הכרחית.

51. בבג"ץ 3758/17 הסתדרות העובדים הכללית החדשה נ' הנהלת בתי המשפט (20.7.2017) פסקה 31 לפסק-דינו של כב' השופט (בדימוס) יורם דנציגר (דעת הרוב, וראו ההפניות שם) נאמר כך:

"כידוע, תהליך קבלת החלטה מינהלית נדרש לכלול מספר שלבים, בכללם איסוף נתונים, בדיקת משמעותם, בחינת עמדות שונות וקבלת החלטה מנומקת. תהליך זה מבטיח, כי כל השיקולים הענייניים יובאו בחשבון, כי הנושא הניצב על המדוכה ייבחן באופן הוגן, וכי ניתן יהיה להעביר ביקורת על ההחלטה המינהלית ... זאת ועוד, הלכה היא, שיש להעלות החלטות מינהליות על הכתב. זאת במועד קבלת ההחלטה, ובפרט כאשר מדובר בהחלטה מורכבת. אין להלום מצב שבו החלטה מינהלית מקבלת ביטוי בכתב שנים לאחר שהתגבשה, או רק במסגרת הליכים שיפוטיים שבגדרם היא נתקפת. הדברים ברורים מאליהם, שאחרת נפגעים חובות השקיפות וההנמקה בהם חבה הרשות, ואף עלול להיפתח פתח לשקילת שיקולים מאוחרים ו"עיצוב" או "התאמת" ההחלטה המינהלית לשיקולים שלא נשקלו - והיו צריכים להישקל - בזמן אמת..."



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 25-09-30955 סלמן ואח' נ' עיריית פתח תקווה ואח'

בהמשך הדברים (שם, פסקה 33) הוסיף כב' השופט (בדימוס) דנציגר כהאי לישנא:

"הדעת אינה נוחה מכך שהחלטה כה משמעותית תתקבל ללא שתועלה על הכתב, בצירוף פרוטוקול מסודר והסבר על עבודת המטה שנעשתה. התנהלות זו אף מעוררת תהייה, האם אכן כלל השיקולים בעניין מגבלת השנים נשקלו, או שמא, הם התגבשו תוך כדי תנועה, כדי להתאים את הטיעון להליך המשפטי. ... עוד אעיר, כי אינני מתרשם מהטענה שלפיה ההחלטה המינהלית אושרה לאורך השנים על-ידי "הגורמים הבכירים ביותר". ברי כי אין דינו של אשור החלטה מינהלית קיימת, המיושמת בפועל, כדינה של קבלת החלטה מינהלית מראשיתה. עוד מובן כי אישור ההחלטה על ידי גורמים בכירים ככל שיהיו, אין משמעו כי ההחלטה שבנדון יכולה הייתה להתקבל ללא עיגון בכתב, אדרבא."

(לעניין חיוניות תיעוד החלטה מינהלית בכתבגם שעה שהיא מתקבלת על-ידי גורם בכיר ראו גם בג"ץ 7487/15 ארקיע קווי תעופה ישראלים בע"מ נ' מנכ"ל משרד ראש הממשלה (25.1.2016) פסקה 22 לפסק-דינו של כב' השופט (כתוארו אז) עוזי פוגלמן ופסקה 2 לפסק-דינה של כב' השופטת (כתוארה אז) אסתר חיות ועוד רבים)

52. כידוע בית המשפט לעניינים מנהליים בוחן החלטות של רשויות מנהליות הן על-פי תקינות הליך קבלתן והן על-פי תוכןן ותוצאתן הסופית (ראו למשל, מני רבים, עע"מ 9316/05 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' איתן בכור (5.3.2008) פסקה 12).

בנידון דידן, עלוטענות שונות ורבותמפי העותרות הן ביחס לענייני נהלים, דוגמת השאלה האם נדרשת במקרה זה נקיטה בפרוצדורה שנקבעה בנוהל ההקצאה (שלגביו כבר קבע חברי כב' השופט שמואל בורנשטיין בעת"מ (מינהליים מרכז) 58102-04-21 אוהד דונגי נ' עיריית רחובות (6.9.2022) פסקה 60 "איני סבור אפוא, כפי שסוברים המשיבות, כי "יש חיים מחוץ לנוהל", וכי ניתן לסטות ממנו. הנוהל משקף את הנדרש על פי כללי המשפט המנהלי – הוגנות, שקיפות, שוויוניות, סבירות ומידתיות - וכשם שאין חיים מחוץ לכללי המשפט המנהלי, כך "אין חיים מחוץ לנוהל".), והן בענייני תוכן ושיקולים – כגון בדבר בחינת חלופות והשלכת מניעת השימוש על דיירי הסביבה, ועוד.

מדובר בשאלות נכבדות שראוי היה לתת עליהן את הדעת, אך למצער קיים ספק רב אם נבחנו כראוי מבעוד מועד, אילו הועדפו על-פני האחרים ומדוע ובוודאי שקיים קושי מובהק לבקראת



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 25-09-30955 סלמן ואח' נ' עיריית פתח תקווה ואח'

ההחלטה ביחס אליהן באופן ענייני מבלי שהפעלת שיקול הדעת האמורה תועדה וכאשר גם במסגרת ההליך המשפטי לא נפרסו כלל הנתונים הטעונים בחינה בעניין זה.

53. נוכח האמור, עוצמתו של הפגם בהליך קבלת ההחלטה ותייעודו במקרה דנן משמעותית במידה כזו שחרף דוקטרינת הבטלות היחסית אינני סבור שבמקרה זה ניתן להסתפק בהכשר בדעבד של ההחלטה המנהלית שהתקבלה באופן פגום ואין מנוס מביטולה, כאשר המשיבה 1 תוכל לשוב ולבחון את העניין ולקבל החלטה סדורה, מנומקת ומתועדת כדבעי לאחר בחינת כלל השיקולים הנדרשים על-ידי הגורם/מים המוסמכים לכך, והכל על-פי שיקול הדעת המוקנה לה כדין והפרוצדורה הנדרשת, תהא החלטתה אשר תהא.

משאלו הם פני הדברים אינני נדרש לבחינה והכרעה ביחס ליתר טענות הצדדים לגופה של ההחלטה.

סיכום

54. אשר על-כן, ההחלטה בדבר מתן האפשרות למשיבה 2 ולבית האבות הסמוך אליה להשתמש באופן בלעדי בשצ"פ מבוטלת ועל המשיבות להשיב את המצב בשטח זה לקדמותו ביחס לכל פעולה שבוצעה בו לשם מימוש החלטה זו, אך זאת מבלי שיהיה בתוצאה זו כשלעצמה כדי למנוע מן המשיבה 2 עשיית כל שימוש או פעולה המותרים על-פי דין במקרקעין שבבעלותה הפרטית ואינם חלק מן השצ"פ, לרבות פעולות שבוצעו לאחר קבלת ההחלטה האמורה.

עם זאת, מאחר שקיימת הסתמכות של המשיבה 2 ושל בית האבות על ההחלטה שבהתבסס עליה שינו את מצבן, תעוכב כניסתה לתוקף של ההוראה על ביטול ההחלטה עד יום 21.12.26.

55. נוכח התוצאה ובשים לב להתנהלות הצדדים לכל אורך ההליך ולעובדה שהעותרות ייצגו את עצמן, יישאו שתי המשיבות יחדיו בהוצאות שתי העותרות במצטבר בסך 2,000 ₪.

זכות ערעור לבית המשפט העליון תוך 45 יום.

ניתן היום, ח' חשוון תשפ"ז, 19 אוקטובר 2026, בהעדר הצדדים.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 30955-09-25 סלמן ואח' נ' עיריית פתח תקווה ואח'

אלי ברנד, שופט

