60770-11-26

נסרק באופן חלקי
העותק המלא יצא לסריקה חיצונית

בבית המשפט המחוזי מרכז ת"א 26-11-_____

בלוד

בעניין: **י.ד ברזאני נכסים ובניין (1983) בע"מ, ח.פ 510993389**
מרח' הראל 5, מבשרת ציון; טל': 029406000
ע"י ב"כ עוה"ד אוריאל מוזס (מ.ר. 48295) ו/או אדי לבדנסקי (מ.ר. 76515)
ממשרד הרצוג, פוקס, נאמן ושות', עורכי דין
ממגדל הרצוג, רחוב יצחק שדה 6, תל-אביב 6777506
טל': 03-6922020; פקס': 03-6966464; דוא"ל: regevs@herzoglaw.co.il

התובעת

-נ ג ד-

בית המשפט מחוזי מרכז-לוד
19 -11- 2026
80 התקבל 80

1. רשות מקרקעי ישראל (מחוז מרכז)
מרח' מנחם בגין 125, קריית הממשלה, תל אביב 6120001
טל': 03-9533333; דוא"ל: 1nisima@land.gov.il

2. רשות התעופה האזרחית
מ"בית גולן", רחוב גולן פינת רחוב הנגב, קריית שדה התעופה (איירפורט סיטי)
תא דואר 1101, קריית שדה התעופה
טלפון: 03-9774545; 03-9774555
שתיהן ע"י פרקליטות המדינה מחוז מרכז-אזרחי
מדרך מנחם בגין 154 תל אביב, בית קרדן 6492107 ת"ד 33260
טל': 073-3924700; פקס': 02-6468017; דוא"ל: mazkirut-merkaz-ezra@justice.gov.il

3. עיריית אלעד
רבנו ניסים גאון 1, אלעד
טלפון: 03-9078100; פקס': 03-9078153

הנתבעות

כתב תביעה

מועד הגשה: 19.11.2026

סוג התביעה ונושאה: תביעה אזרחית בסדר דין רגיל; תביעה כספית, חוזית, נזיקית.

הסעד המבוקש: תשלום סך של **124,444,802** ₪ (לצרכי אגרה מועמדת התביעה על סך של 60,000,000 ש"ח) בתוספת הפרשי הצמדה וריבית עד ביצוע התשלום בפועל.

סכום אגרה: 1,028,709.90 ₪ (514,354.95 ₪ במועד הגשת כתב התביעה) בהתאם לתקנה 6 ולפרט 8 לתוספת לתקנות בתי המשפט (אגרות), התשס"ז-2007.

קיומו של הליך נוסף בין הצדדים: ת.א. 53967-07-25

הזמנה לדין

הואיל והתובעת הגישה כתב תביעה זה כנגדך, אתה מוזמן להגיש כתב הגנה בתוך 60 ימים מיום שהומצאה לך הזמנה זו. לתשומת ליבך, אם לא תגיש כתב הגנה אזי לפי תקנה 130 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018, תהיה לתובעת הזכות לקבל פסק דין שלא בפניך.

כל ההדגשות הוספו על ידי החת"מ, אלא אם צוין במפורש אחרת.

ב/לפרי

אוריאל מוזס, עו"ד

ב/לפרי

אדי לבדנסקי, עו"ד

הרצוג, פוקס, נאמן ושות', עורכי דין

ב"כ התובעת

חלק שני - תמצית הטענות

א. הצדדים להליך

1. **התובעת**, י.ד ברזאני נכסים ובניין (1983) בע"מ (להלן גם: "**ברזאני**"), היא חברה ישראלית העוסקת בתחום הבנייה והיזמות, אשר זכתה במכרז מר/421/2021 שפורסם על ידי רמ"י ביום 22.11.2021 לרכישת זכויות חכירה למסחר ותעסוקה באלעד (להלן: "**המכרז**" או "**מכרז 2021**"), במסגרתו רכשה ברזאני את מגרש 504 המצוי בשטח המוניציפלי של עיריית אלעד (להלן: "**המגרש**" או "**מגרש 504**") תמורת 45,764,706 ₪.

נסח רשם החברות של ברזאני מצ"ב כ<u>**נספח "1"**</u>.

2. **הנתבעת 1**, רשות מקרקעי ישראל (להלן: גם "**רמ"י**"), היא רשות שלטונית המופקדת על ניהול מרבית הקרקעות שבשטחה של מדינת ישראל מכח חוק רשות מקרקעי ישראל, תשי"ך-1960 (להלן: "**חוק רמ"י**"), אשר פרסמה את מכרז 2021, ולאחר שברזאני זכתה בו, התקשרה עם ברזאני בהסכמי מכרז וחכירה למגרש 504 באלעד.

3. **הנתבעת 2**, רשות התעופה האזרחית (להלן: "**רת"א**") היא הרשות המאסדרת של התעופה האזרחית בישראל, שתפקידה בין היתר להבטיח את בטיחותה, ולאפשר את יעילותה, פיתוחה ושגשוגה לטובת כלל המשתמשים של התעופה האזרחית בישראל.

4. **הנתבעת 3**, עיריית אלעד (להלן: "**העירייה**" או "**עיריית אלעד**"), היא הרשות המקומית שבשטחה המוניציפלי מצוי מגרש 504, אשר נטלה על עצמה, במסגרת ההסכם לביצוע תשתיות ציבוריות שעליו חתמה מול התובעת כחלק מתנאי מכרז 2021, את ניהול עבודות התכנון ופיתוח התשתיות הציבוריות בתחום הפרויקט, ובכלל זה את ביצוע עבודות הפיתוח שרק לאחר השלמתן אמור היה המגרש להימסר לתובעת, ולשם כך קיבלה מרמ"י את כספי הוצאות הפיתוח ששילמה התובעת.

ב. <u>תמצית העובדות הנחוצות לביסוס עילות התביעה ומתי נולדו</u>

5. עניינה של תביעה זו בהתנהלות בלתי סבירה וחסרת תום לב של הנתבעות כלפי התובעת, אשר זכתה במכרז כדין ושילמה עשרות מיליוני שקלים עבור מגרש 504 באלעד, אך מצאה עצמה נפגעת קשות עקב שורת מעשים ומחדלים חמורים של הנתבעות.

6. כפי שנראה מיד, עסקינן **בשלושה ליקויים חמורים**, שכל אחד מהם חמור כשלעצמו בשל נזקי העתק שהוא גרם לברזאני, אך <u>הצירוף של שלושת המחדלים יחד יוצר תוצאה בלתי אפשרית</u>, בשל ההרסניות הכלכלית שלהם והיעדר ההגינות ביחס לתובעת.

7. <u>**הליקוי הראשון**</u> עניינו **בהטעיה, חוסר תום לב וכן פגיעה חמורה, קשה, בלתי מוצדקת, בלתי מידתית ובלתי סבירה בעליל בעיקרון השוויון וההגינות** הבסיסית החל על רמ"י כרשות שלטונית, שחלה עליה חובת תום לב מוגברת בהתקשרויות חוזיות.

8. ביום 28.12.2022 זכתה התובעת במכרז 2021 שפרסמה רמ"י (שסימנו המלא 421/2021), במסגרתו הוציאה רמ"י לשיווק שבעה מגרשים בייעוד למסחר ו/או משרדים באזור התעשיה בעיר אלעד. ברזאני הגישה הצעה ביחס למגרש 504, שביחס אליו **קבעה רמ"י מחיר מינימום של 39,146,067** ₪, לפי שומה שקיבלה רמ"י ביחס לשווי הקרקע. <u>ודוק</u>: גם ביחס ליתר המגרשים קבעה רמ"י מחירי מינימום דומים. הצעת ברזאני, על סך של 41,146,000 ₪ היא זו שזכתה במכרז 2021.

9. והנה, **כעבור פחות משנה וחצי, במאי 2024**, פרסמה רמ"י את מכרז 175/2024 לשיווק מגרשים הסמוכים למגרש 504 בו זכתה התובעת (להלן: "**מכרז 2024**"), **במחיר מינימום <u>הנמוך בכ-75% (!)</u>** ממחיר המינימום שנקבע במכרז 2021 ביחס למגרש 504 (ולאותם מגרשים שפורסמו דאז), **כלומר בסך של 9,642,960 ₪ במקום 38,413,157** ₪, ואכן צדדי ג' שונים שניגשו למכרזים אלה **רכשו מגרשים סמוכים וצמודים, הדומים בגודלם לזה של התובעת, <u>ברבע מחיר(!)</u> מזה שהתובעת שילמה עבור מגרש 504.**

10. **פער זה יצר תחרות בלתי אפשרית באותו מקום ממש, של התובעת מול הגורמים שזכו במכרז המאוחר, שכן עלות רכישת הקרקע על ידם הייתה נמוכה בלא פחות מכ-30 מיליון ₪! ברור אפוא שהמחירים שיוכלו להציע גורמים אלה יובילו לכך שהתובעת תוכל לשווק את השטחים שתבנה רק במחירים המשקפים לה הפסד משמעותי ביותר.**

11. למותר לציין, כי **לא היתה שום הצדקה לצניחה כה משמעותית במחיר המגרשים בפרק זמן כה קצר של פחות משלוש שנים, בבחינת "בעל הבית השתגע"**, ולכל הפחות היתה ציפייה והסתמכות סבירה של ברזאני לפיה רמ"י, המתמחרת את מחירי המגרשים שהיא משווקת על סמך שמאויות ושווי שוק, תמשיך לשווק את המגרשים באותו מחיר או במחירים דומים, באופן שלא יפגע ברוכשים הראשונים של המגרשים.

12. <u>**הליקוי השני**</u> עניינו **בהפרה יסודית של הסכמי המכרז**.

13. כך, על פי לוחות הזמנים שנקבעו במסמכי מכרז 2021 שפרסמה רמ"י, מגרש 504 היה אמור להימסר לידי ברזאני, לאחר השלמת עבודות הפיתוח, עד ליום 28.12.2024 (ועם הגרייס שנקבע במסמכי המכרז, לכל המאוחר עד ליום 28.3.2025). **אלא שנכון למועד הגשת תביעה זו (נובמבר 2026), כ-23 חודשים (!) לאחר שחלף המועד האחרון למסירת המגרש** (וכ-20 חודשים לאחר תום תקופת הגרייס), **המגרש עדיין לא נמסר לתובעת**, כשלא ניתן להעריך מתי עתיד להימסר המגרש לידי התובעת.

14. האחריות לאיחור זה מוטלת על **רמ"י**, שהתרשלה כלפי התובעת והציגה בפני התובעת במכרז מצג שהתברר כמנותק מהמציאות, כמו גם על **עיריית אלעד** שהתחייבה כלפי התובעת בהסכם לביצוע תשתיות ציבוריות, לבצע את עבודות הפיתוח באתר, וקיבלה לשם כך את כספי הוצאות הפיתוח ששילמה התובעת; אלא שהעירייה הפרה את התחייבותה, כשהתרשלה בביצוע עבודות הפיתוח. כך, פרסמה העירייה את המכרז לבחירת הקבלן המבצע את עבודות הפיתוח רק בחודש מרץ 2025 - למעלה משנתיים לאחר זכיית התובעת, ובמועד שבו כבר היה על המגרש להימסר לתובעת לאחר תקופת הגרייס.

15. בשל האיחור הכבד במסירת המגרש, התובעת סובלת נזקים כבדים ומתמשכים, ובכלל זה, עלויות מימון מיותרות של מיליוני שקלים על כספים ששילמה לצורך רכישת המגרש, מבלי לקבל שום תמורה בגינם, ואובדן הזדמנויות עסקיות, ולמעשה השמדה של כל התכלית הכלכלית שלשמה מלכתחילה הגישה ברזאני את הצעתה למכרז ורכשה את מגרש 504.

16. אך חמור מכך, האיחור הכבד בביצוע עבודות הפיתוח במגרש 504, הביא לכך שהתובעת ככל הנראה תקבל את המגרש שרכשה ביחד עם רוכשי המגרשים המאוחרים (שרכשו כאמור את מגרשיהם ברבע מהמחיר ששלמה התובעת!), ולמצער בסמוך למועד מסירת המגרשים לרוכשים המאוחרים (לתובעת אין ידיעה ברורה על כך), כך שהאיחור במסירת המגרש לברזאני ייצור עבורה תחרות בלתי אפשרית מול רוכשי המגרשים הזולים, שכן כל המגרשים ייבנו ביחד ושטחי המסחר והמשרדים שייבנו ישווקו ביחד, כשלרוכשים המאוחרים יהיה יתרון כספי עצום על פני התובעת, מאחר שהאחרונה שילמה פי ארבע מהן על מגרש 504, ובנוסף גם נאלצה לספוג הפסדים כבדים בשל האיחור במסירת המגרש.

17. **<u>הליקוי השלישי</u>** הנו בהתנהלות שתי הנתבעות, רמ"י ורת"א, ביחס לזכויות הבניה על המגרש. ברזאני הסתמכה על התכניות שצורפו למכרז, במסגרתן נכתב כי ניתן לבנות במגרש אותו רכשה התובעת עד לגובה של 20 קומות. והנה, כאשר ברזאני הגישה בקשה להיתר בניה במגרש 504, **רת"א התנגדה לבקשה, ודרשה כי גובה הבניין יונמך באופן המאפשר בניית 19 קומות בלבד**; לאחר שברזאני תקנה את תכניות הבניין <u>בהתאם להתנגדות רת"א</u>, התנגדה רת"א אף לתכנית המתוקנת שהגישה ברזאני, <u>על אף שזו הותאמה להתנגדותה הראשונה של רת"א</u>, והתנתה את הסכמתה בכך שהבנין יונמך עוד יותר, לגובה המאפשר בניית 16 קומות בלבד. **וכך נאלצה התובעת לשנות פעם נוספת את תכניות הבניין – כך שכיום היא מבקשת לאשר 16 קומות בלבד, במקום 20**, כדי להתאימו לדרישות רת"א, תוך **הפסד של עשרות מיליוני שקלים, בשל אובדן הרווח שהיה צפוי לתובעת מבניית 4 קומות נוספות**, שמשמעותו אובדן של כ-20% מזכויות הבניה על המגרש.

18. היות שהתכנית המתירה בניית 20 קומות במגרש הינה תכנית שרמ"י יזמה, ובמהלך התכנית ביקשה רמ"י וקבלה את עמדת רת"א, הרי שבפרסום התכנית רמ"י ורת"א התרשלו כלפי ברזאני והטעו אותה, או למצער, אפשרו לה לטעות ולהבין, כי ניתן יהיה לבנות במגרש שרכשה עד לגובה של 20 קומות.

19. העילות הנובעות מהליקוי הראשון נולדו ביום 13.5.2024, היום בו פורסם מכרז 175/2024, במסגרתו שיווקה רמ"י מגרשים סמוכים למגרש בו זכתה התובעת כשמחיר המינימום שלהם צנח ב-75%. העילות הנובעות מהליקוי השני נולדו במועד האחרון למסירת המגרש לתובעת, כלומר ביום 28.3.2025, והן מתחדשות מדי יום ביומו. העילות הנובעות מהליקוי השלישי נולדו עם קבלת התנגדויות רת"א, ביום 24.3.2025 וביום 9.9.2025.

ג. <u>הסעדים המבוקשים</u>

20. בית המשפט הנכבד מתבקש להורות במסגרת תביעה זו על מתן **<u>הסעדים ההצהרתיים</u>** הבאים:

20.1. סעד הצהרתי לפיו רמ"י אחראית כלפי התובעת לפצותה על כל ההפסדים והנזקים שנגרמו לתובעת בגין שיווק המגרשים הסמוכים למגרש 504 במחירי מינימום שגובהם כרבע ממחיר המינימום שפורסם למגרש אותו רכשה התובעת, לרבות נזקים שטרם התגבשו.

20.2. סעד הצהרתי לפיו רמ"י והעירייה, ביחד ולחוד, אחראיות כלפי התובעת לפצותה על כל ההפסדים והנזקים שנגרמו לתובעת בשל העיכוב בקבלת מגרש 504, לרבות נזקים שטרם התגבשו.

20.3. סעד הצהרתי לפיו רמ"י ורת"א אחראיות כלפי התובעת לפצותה על כל ההפסדים, הנזקים ואובדן הרווחים, שנגרמו לתובעת בשל הצורך לשנות את תכניות הבניין אותו תכננה התובעת לבנות - בשל דרישות רת"א המאפשרות בניין שגובהו המקסימלי 16 קומות בלבד, קרי אובדן של ארבע קומות ו-8,393 מ"ר בניה שנמנע מהתובעת לבנות.

20.4. סעד הצהרתי לפיו המועדים הקבועים בהסכמים עם התובעת נדחים ויידחו בהתאם למשך העיכוב הנ"ל בקבלת המגרש.

21. **<u>פיצוי בגין הנזקים שנגרמו לתובעת כתוצאה מהפרש מחירי המינימום בין מכרז 2021 למכרז 2024</u>**: בית המשפט הנכבד מתבקש לחייב את רמ"י להשיב לתובעת את ההפרש בין מחיר המינימום שקבעה רמ"י במכרז 2021 עבור מגרש 504 אותו רכשה התובעת (39,146,067 ₪), לבין מחיר המינימום בו שיווקה רמ"י מגרשים סמוכים וזהים זמן קצר לאחר מכן, במסגרת מכרז 2024 (כ-9,642,960 ₪), **בסך של 29,503,107** ₪, בתוספת הפרשי ריבית והצמדה מיום 26.3.2023, בו הושלם תשלום התמורה בפועל עבור מגרש 504, כך שנכון ליום הגשת התביעה עומד סכום זה על סך של **36,213,802** ₪.

22. **<u>פיצויים בגין הנזקים שנגרמו לתובעת כתוצאה מאיחור במסירת המגרש</u>**: בית המשפט הנכבד מתבקש בזאת לחייב את רמ"י, רת"א והעירייה לשלם לתובעת פיצוי בסך של **<u>63,931,000</u>** ש"ח, בגין הנזקים שנגרמו לה כתוצאה מהמצג המטעה שהוצג לתובעת ביחס למועד מסירת המגרש לידיה, מהאיחור בביצוע עבודות הפיתוח ובמסירת המגרש, ובשל העיכוב שנגרם בהוצאת ההיתר למגרש, עקב התנגדויות רת"א, שאילצו את התובעת לתקן פעמיים את התכנית המוגשת להיתר – כשרמ"י והעירייה אחראיות, ביחד ולחוד, לנזקים הנובעים מהאיחור במסירת המגרש. הפיצוי מורכב מראשי הנזק הבאים:

22.1. **פיצוי בגין עלויות מימון נוספות**, בגין התקופה של העיכוב במסירת המגרש לידי התובעת, בסך כולל של כ-**2,631,000** ₪ (מכיוון שהתובעת אינה יודעת מתי תקבל לידיה את המגרש, היא שומרת לעצמה את הזכות לתקן את סכום התביעה).

22.2. **פיצוי על הנזק שנגרם לתובעת עקב עיכוב בקבלת רווחי הפרויקט והחזר ההון העצמי**, בסך המוערך ב-**21,300,000** ₪.

22.3. **פיצוי על היעדר יכולת למכור את השטחים שתבנה התובעת ברווח**, כשהפער בין הרווח שהיה צפוי לתובעת לולא התנהלות הנתבעות, לבין ההפסד שבו תיאלץ למכור את השטחים שתבנה, כדי להקטין את נזקיה, מוערך על ידי התובעת בסך של **40,000,000** ₪.

23. **<u>פיצויי הסתמכות</u>**: עוד מתבקש בית המשפט הנכבד לחייב את רמ"י ורת"א לפצות את התובעת על הנזקים שנגרמו לה בשל הסתמכות התובעת על המצגים שבמסמכי המכרז, מהם עלה כי התובעת תוכל לבנות בניין שגובהו 20 קומות, ובכלל זה אובדן הרווחים לתובעת כתוצאה מהיעדר היכולת לבנות 4 קומות, בסך של **<u>24,000,000 ₪</u>**, עלות עיכוב של למעלה משנה וחצי ביכולת ברזאני לבנות על המגרש, וכן על עלות שינוי התכניות שהכינה התובעת שוב ושוב בשל ההתנגדויות רת"א, בסך של **<u>300,000 ₪</u>**.

24. **<u>בסך הכול סכום התביעה עומד על 124,444,802 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום הגשת התביעה ועד לתשלום בפועל, כשלצרכי אגרה מגבילה התובעת את סכום התביעה ל-60,000,000 ש"ח.</u>**

25. **<u>הוצאות משפט ושכר טרחת עורכי דין</u>**: כן מתבקש בית המשפט הנכבד לחייב את הנתבעות בהוצאותיה הריאליות של התובעת, לרבות שכר טרחת עורך דין כדין.

26. כן מתבקש בית המשפט הנכבד ליתן כל סעד אחר שייראה לבית המשפט הנכבד נכון ומתאים בנסיבות העניין.

27. **<u>פיצול סעדים</u>**: בשים לב לעובדה שחלק מהנזקים הנגרמים לתובעת טרם סיימו להתגבש, בין היתר, בשל העובדה שהמגרש טרם נמסר לידי התובעת, מתבקש בית המשפט הנכבד להתיר לתובעת לפצל את סעדיה.

ד. <u>העובדות המקנות סמכות לבית המשפט הנכבד</u>

28. לבית המשפט הנכבד הסמכות הענינית לדון בתביעה זו מכוח ס' 40(1) לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], התשמ"ד-1984, בהתאם לסכום התביעה ולסעדים המבוקשים.

29. כמו כן, לבית המשפט הנכבד הסמכות המקומית לדון בתובענה, מכוח תקנה 7(א) לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018, נוכח מיקום המקרקעין.

חלק שלישי – פירוט הטענות

ה. רקע עובדתי

ה.1 פרסום מכרז 2021 במחיר מינימום של 39,146,067 ₪, זכיית ברזאני ורכישת מגרש 504

30. ביום 22.11.2021 פורסם על ידי רמ"י מכרז מר/421/2021 לרכישת זכויות חכירה למסחר ותעסוקה באלעד (לעיל ולהלן: "**מכרז 2021**").

מסמכי מכרז מר/421/2021 מיום 22.11.2021 מצ"ב כ**נספח "2"**.

31. במסגרת המכרז נקבע מחיר מינימום שההצעות אינן יכולות לרדת ממנו. כך, בסעיף 2.1.3 לחוברת המכרז נקבע, כי "**המחיר המוצע לא יפחת מהסכום הנקוב בטבלה שבסעיף 1 (עמודה שכותרתה "מחיר מינימום בש"ח (לא כולל מע"מ) (להלן: "מחיר המינימום"), הצעה שתכלול מחיר מוצע נמוך ממחיר המינימום תיפסל ולא תובא במניין ההצעות הכשרות במכרז זה.**"

32. בסעיף 1 לחוברת מכרז נקבע מחיר המינימום למגרש 504 בסך של 39,146,067 ₪, המחושב בהתאם להוראות סעיף 2.1.3 לחוברת המכרז בו נקבע כי מחירי המינימום למגרשים ייקבעו על פי הנוסחה הבאה: שומת שמאי × 50% × 91%.

33. לא למותר לציין, כי למגרשים הסמוכים למגרש 504 נקבעו מחירי מינימום דומים, על בסיס אותה נוסחה. וכך, למגרש 505, הסמוך למגרש 504, והדומה בשטחו (4,771 מ"ר במגרש 504 ; 4,682 מ"ר במגרש 505) נקבע מחיר מינימום דומה: 38,413,157 ₪. למעשה, כל המגרשים הוערכו באופן דומה (למ"ר), כשמחיר המגרשים השתנה בעיקר בשל גודלם.

34. התובעת הגישה הצעה למגרש 504 בסך של 41,146,000 ₪, מעל למחיר המינימום כנדרש (כל הסכומים בכתב התביעה, ללא מע"מ, אלא אם נכתב אחרת), וביום 28.12.2022 הודיעה רמ"י לתובעת כי זכתה במכרז ביחס למגרש.

35. בהתאם להוראות המכרז, שילמה התובעת עד לחודש מרץ 2023 את מלוא התמורה: 41,146,000 ₪ עבור המגרש ו-4,618,706 ₪ עבור הוצאות הפיתוח, ובסה"כ 45,764,706 ₪.

36. למעשה, מתוך 7 המגרשים ששווקו במסגרת אותו מכרז, נרכשו 4 מגרשים. **יודגש, כי הסיבה לכישלון השיווק של 3 המגרשים האחרים לא היתה היעדר הצעות. גם ביחס למגרשים אלה הוצעו הצעות מעבר למחיר המינימום, אלא שההצעות הוגשו על ידי אותם מציעים שזכו בארבעת המגרשים, כלומר היו מציעים שהציעו הצעות למספר מגרשים**, אלא שרמ"י התנתה בסעיף 2.1.1 לחוברת המכרז, כי: "**מציע רשאי להגיש הצעה למכרז אחד או יותר... אך בכל מקרה לא יוכל לזכות ביותר ממגרש אחד**". מכיוון שכל מציע יכול היה לזכות רק במגרש אחד, ביחס ל-3 מגרשים לא הוכרז זוכה, כשניתן לראות באתר רמ"י ביחס לשלשת המגרשים הללו את המלל "**המציע זכה במתחם אחר**".

צילום מסך של עמוד הזוכים במכרז מר/421/2021 מאתר רמ"י וכן הודעה על זכייה ששלחה רמ"י לברזאני ביום 28.12.2022, מצ"ב כ**נספח "3"**.

ה.2 פרסום מכרז 2023 במחיר מינימום זהה לזה שבמכרז 2021, ללא מציעים

37. ביום 21.3.2023 פרסמה רמ"י את מכרז מר/93/2023, בו היא ניסתה לשווק פעם נוספת את 3 המגרשים שלא נמכרו במכרז הראשון (להלן גם: "**מכרז 2023**"). **מחיר המינימום במכרז 2023 ביחס למגרשים אלה היה זהה למחיר המינימום שלהם במכרז הראשון**. בפעם הזו, לא הוגשו הצעות לאיזה מהמגרשים.

מסמכי מכרז מר/93/2023 מצ"ב כ**נספח "4"**.

ה.3 פרסום מכרז 2024 במחיר מינימום זהה לזה שבמכרזים 2021 ו-2023, ו"התהפכות" בבחינת "בעל הבית השתגע" כשבועיים לאחר מכן והורדת מחיר המינימום ב-70%!

38. בחלוף כשנה ממכרז 2023, ופחות משנה וחצי לאחר זכיית התובעת במגרש 504, ביום 13.5.2024 פרסמה רמ"י את מכרז מר/175/2024, ובו היא ניסתה לשווק פעם נוספת את 3 המגרשים (לעיל ולהלן: "**מכרז 2024**"), **גם הפעם הזו באותם מחירים בהם הוצעו המגרשים במכרז 2021 ובמכרז 2023.**

העתק המודעה ובה המחירים הראשונים שפורסמו במכרז 2024 מצ"ב כ**נספח "5"**.

39. **אלא שביום 28.5.2024, כשבועיים בלבד לאחר פרסום מכרז 2024, פרסמה רמ"י את חוברת המכרז ובה היא שינתה לפתע שינוי דרמטי, בלתי סביר ובלתי מתקבל על הדעת את תנאי המכרז, המפורטים להלן:**

39.1. במכרז 2024 מקדם ההנחה של מחיר המינימום ביחס למגרשים ירד ב-70%, וזאת **מעבר** לשינוי בשומת השמאי ביחס לשווי המגרשים. כך, בסעיף 3.1.5 לחוברת המכרז נקבע כי מחיר המינימום הוא: שומת שמאי * 15% * 91%.

39.2. **וכך לדוגמא, מגרש 505 (הסמוך למגרש שרכשה התובעת) שמחיר המינימום שלו בשני המכרזים הראשונים ואף במכרז 2024 (לפני השינוי) עמד על 38,413,157 ₪, הועמד כעת לשיווק עם מחיר מינימום של 9,642,960 ₪ בלבד, כלומר ירידה של 75% במחיר המינימום!** שדרשה רמ"י עבור אותו מגרש קודם לכן.

39.3. בסעיף 3.1.1 למכרז 2024 אף נקבע כי "**מציע רשאי להציע הצעה לכלל המגרשים כמתחם אחד**". על מנת לסבר את האוזן עד כמה קיצונית ובלתי סבירה ה"הנחה" הפתאומית שנתנה רמ"י, ברזאני שילמה **41,146,000 ₪ עבור מגרש בודד. לעומת זאת, מציע במכרז 2024 יכול היה לרכוש שלושה מגרשים (לא אחד!) בסך של כ-28,928,880 ₪. כלומר, אם היה למציע במכרז 2024 את הסכום שברזאני שילמה, הוא היה נותר עם שלושה מגרשים (במקום אחד) ועוד היו נשארים לו 12,217,120 ₪ "כסף לבזבוזים". אכן - קשה להפריז בגודל האבסורד בעניינו.**

מסמכי מכרז 2024, בהם מופיעים המחירים המעודכנים-המוזלים מצ"ב כ**נספח "6"**.

40. מן הסתם, **לאור "המבצע החם" (וההזוי)** של הנחה של כ-75% בשווי עשרות מיליוני שקלים, שלושת המגרשים שווקו בהצלחה, במחירים קרובים מאוד למחירי המינימום המעודכן שלהם במכרז 2024. כך, מגרש 502 נמכר תמורת 10,820,037 ₪, מגרש 505 נמכר תמורת 10,449,807 ₪ ומגרש 506 נמכר תמורת 9,447,834 ₪. **כלומר, שלושת המגרשים יחד נמכרו בסך כולל של 30,717,678 ₪ – פחות מ-75% מהסכום ששילמה התובעת עבור מגרש בודד!**

רשימת הזוכים במגרשים במכרז 2024 והסכומים אותם שילמו עבור שלושת המגרשים הסמוכים למגרש 504, מצ"ב כ**נספח "7"**.

41. למותר לציין, כי **המכירה של המגרשים הסמוכים למגרש 504 במחירים כה נמוכים היא הרסנית מבחינתה של ברזאני, שכן המשמעות המיידית היא הפסד של עשרות מיליוני שקלים עבורה!** כיצד בכלל תוכל ברזאני לשווק את שטחי המסחר והתעשיה שהיא תבנה במחירים המשקפים את עלות רכישת המגרש והבניה עליו, כאשר במגרשים הסמוכים ישווקו שטחים שעלות רכישתם נמוכה ב-30 מיליון ₪?

42. יודגש ויצוין, כי על פניו אין שום בסיס ולו קלוש להורדה כה דרמטית של 70% (הבדל של כ-30 מיליון ₪) במחירי המינימום במגרשים במכרז 2024, שרק שבועיים לפני פרסום חוברת המכרז, שווקו תחילה במחירים זהים לאלה שבמכרז 2021.

43. אך גם אם רמ"י סברה כי נכון היה להוריד את מחיר המינימום שהיא דרשה עבור המגרשים במכרז 2024, בשל הכישלון לשווק אותם במכרז 2023, הרי שההורדה הנכונה אמורה היתה להשתקף בפער בין השומות שקיבלה רמ"י עבור המגרשים. **אין כל בסיס כלכלי או הגיוני בהורדה כה דרמטית של מחיר המינימום בו נקטה רמ"י, של 70% מעבר לשינוי בשומות**, במיוחד משעה שמחירי המקרקעין בישראל בשנים הרלוונטיות לא ירדו אלא רק עלו, ובוודאי שלא היתה צניחת מחירים של 75% בשווי הקרקעות. כאמור, הדברים משתקפים בשומות שעל בסיסם נקבעו מחירי הקרקעות במכרזים.

44. <u>ודוק</u>: **תפקידה של רמ"י הוא להשיא את רווחיה, ורווחי המדינה, על הקרקעות שהיא משווקת. כיצד אפוא החליטה רמ"י להפחית את מחיר המינימום של הקרקעות ב-70% נוספים מעבר להפחתה שנקבעה בשומות העדכניות שרמ"י עצמה הוציאה!**

45. אך חמור מכך, לא ניתן שלא לתמוה כיצד לא הבינה רמ"י – <u>רשות ציבורית אשר אמונה על שיווק מקרקעי ישראל ובקיאה בעריכת מכרזים בתחום המקרקעין</u> – את המשמעות ההרסנית של פעולותיה כלפי מי שהתקשר עמה במכרז הראשון!

46. <u>ודוק</u>: התובעת לא העלתה ולא יכלה להעלות בדעתה כי רמ"י תשווק **במועד סמוך – עוד לפני שהתובעת קיבלה את המגרש לידיה** – מגרשים סמוכים לזה של התובעת, במחירים שגוזרים על התובעת הפסד ודאי בסכומים עצומים, בבחינת "בעל הבית השתגע".

47. לא קשה להבין, כי אפילו **<u>אם תרצה התובעת למכור היום את מגרש 504 שרכשה ולא להשקיע בפיתוחו</u>**, איש לא ישלם לה את שווי המגרש שהיא שילמה במסגרת מכרז 2021, אלא לכל היותר את שווי המגרשים שנרכשו במכרז 2024. **<u>ואם תבנה התובעת על המגרש</u>**, כשתרצה לשווק את השטחים שתבנה, בין אם מדובר יהיה במכירת משרדים או בהשכרתם, **יתחרו בה באותו מקום ממש גורמים שעלות רכישת הקרקע על ידם היתה נמוכה בכ-75% ובכ-30 מיליון ₪!** נקל להבין, כי המחירים שיוכלו להציע גורמים אלה יגרמו לכך שהתובעת תוכל לשווק את המשרדים שתבנה רק במחירים המשקפים לה הפסד משמעותי!

48. רמ"י נהגה בחוסר תום לב קיצוני ולכל הפחות התרשלה רשלנות רבתי כלפי התובעת, שהסתמכה על כך שרמ"י תמשיך בשיווק המגרשים לפי שוויים (כלומר, במחיר הקרוב לשנויים, בהתאם לשומות שתקבל), והפרה את חובת השוויון, המידתיות, הצדק וההגינות המנהלית המוטלת עליה, כשפרסמה את המגרשים במכרז השלישי במחירים כה נמוכים וחסרי היגיון כלכלי, תוך הפרת הוראות הדין המנהלי בכלל, וההוראות הנוגעות לשוויון בפרט. פעולתה של רמ"י בניגוד לכל היגיון, ואף בניגוד לתכליות ולתפקידים שהוטלו על רמ"י בחוק רמ"י שקובע כי הרשות תנהל את מקרקעי ישראל כמשאב לטובת הציבור, הסביבה והדורות הבאים, תוך איזון בין צורכי שימור ופיתוח, וכן מטיל עליה תפקידים של הקצאת קרקעות, **שמירת זכויות הבעלים ומתן שירותים לבעלי זכויות**. תכליות אלה אינן מאפשרות ניהול שרירותי או בלתי שוויוני של הקרקעות תוך קיפוח התובעת, ומבססות את החובה להפעיל את הסמכות באופן ענייני, הוגן ושקוף.

49. **לא למותר לשוב ולציין, כי במסגרת מכרז 2021 הוצעו הצעות עבור שלושת המגרשים מעל למחיר המינימום שנקבע עבורם, ורק בשל הקביעה בחוברת המכרז כי לא ניתן להגיש הצעה עבור שני מגרשים, לא נמכרו המגרשים לפי הצעות אלו. הדבר מלמד כי לא נפל פגם במחיר המינימום הראשוני שנקבע עבור המגרשים הללו, ומכרז 2023 (בו נותרו מחירי המגרשים כפי שהם) לא צלח בשל סיבות שאינן קשורות במחיר המינימום**

שנקבע. על כן, לא היה כל צורך בהפחתה כה משמעותית ופוגענית במחיר המגרשים במסגרת מכרז 2024, תוך פגיעה קשה וודאית בתובעת.

50. השינוי הדרמטי במדיניות התמחור של רמ"י נעשה ללא הודעה מוקדמת ויצר אפליה קיצונית בין רוכשים באותו פרויקט, תוך הפרת עקרון השוויון ופגיעה בהסתמכות הלגיטימית של התובעת. רמ"י קבעה "כללי משחק" במכרז המקורי, והתובעת שהסתמכה עליהם בתום לב השקיעה עשרות מיליוני שקלים ברכישת המגרש. לאחר מכן שינתה רמ"י באופן חד-צדדי את נוסחת התמחור מבלי לקחת בחשבון את הפגיעה החמורה ברוכשים הקודמים – מעשה המהווה הפרה יסודית של חובת ההגינות המנהלית וחובת תום הלב.

51. מיד כשגילתה התובעת כי רמ"י שיווקה את המגרשים במחירים כה נמוכים, היא פנתה אל רמ"י ביום 27.8.2024, הסבירה לה את העוול שנגרם לה, וביקשה לפצות אותה על הפגיעה החמורה בה, באמצעות השבה של 75% משווי המקרקעין שהתובעת שילמה, בצירוף הפרשי ריבית והצמדה מהמועדים בהם שולמה תמורת המגרש.

פניית ברזאני לרמ"י מיום 27.8.2024 בשל מחירי המגרשים שבמכרז 2024 מצ"ב כ<u>**נספח "8"**</u>.

52. בתגובה, ביום 15.10.2024 קבלה התובעת את פרוטוקול ישיבת ועדת המכרזים של רמ"י מיום 14.10.2024, שדנה בטענות ברזאני ודחתה אותן. הנימוקים העיקריים להצדקת ההחלטה לדחות את טענות ברזאני היו: **(1)** שינויים (כביכול) בשוק הנדל"ן במהלך השנה וחצי שחלפו מאז זכיית ברזאני במכרז 2021, שהביאו להחלטות של הנהלת רמ"י בדבר שינוי מדיניות והפחתת מחירי המינימום על מגרשים שישווקו; **(2)** כישלון שיווק המגרשים בשני המכרזים מצדיק כשלעצמו את הפחתת המחיר; **(3)** החלטת הנהלה מס' 5466 מיום 5.7.2023 הרחיבה את החלטה 5438 לכלל מכרזי הרשות (למעט חריגים, כש"בין החריגים מכרזים למסחר"), והחלטה מס' 5540 מיום 3.1.2024 הרחיבה אותה גם למכרזי דיור מוגן, ומאחר שבמכרז 2024 הוגשו 3 הצעות כשרות ומעלה, עמד מחיר המינימום על 15%; ו-**(4)** אף שהשיווק הוא לתעסוקה ולמסחר, "עיקר השיווק הוא לתעסוקה ובהתאם נקבע מחיר המינימום – הטפל הולך אחר העיקר".

פרוטוקול ישיבת ועדת המכרזים של רמ"י מיום 14.10.2024 מצ"ב כ<u>**נספח "9"**</u>.

53. **אלא שבכל הכבוד, מדובר בנימוקים שאינם מחזיקים מים**: גם אם נניח (לצורך הטיעון) כי היתה הצדקה להפחתת מחירי מינימום במגרשים: **(1)** ברור כי לא היתה הצדקה לשינוי כה דרמטי במחיר. כאמור, אין מחלוקת כי רמ"י ערכה שומות עדכניות, כך שאם בשומות אלו אין שינויים דרמטיים במחיר, אין הצדקה להפחתה דרמטית במחירים; **(2)** ואפילו אם יש הצדקה לשינוי כה דרמטי, ודאי שהיה על הנהלת רמ"י לקחת בחשבון מקרים בהם שווקו בעבר הקרוב מגרשים סמוכים לאלה שהיא עתידה לשווק, ולתת למגרשים אלה טיפול שונה, בדמות הוראות מעבר שונות או החרגתם משינוי המדיניות, באופן שימנע את הפגיעה בזוכים, שהסתמכו על מחירי המינימום שפרסמה רמ"י אך לפני זמן קצר; **(3)** זאת ועוד, לפי תיאור ועדת המכרזים עצמה, החלטה 5466 – שהרחיבה את מדיניות ההפחתה לכלל מכרזי הרשות – <u>החריגה מתחולתה מכרזים למסחר</u>. מכרז 2024 שיווק מגרשים בייעוד "מסחר ו/או משרדים", ועל כן ספק רב אם ניתן היה להחיל עליו את מקדם ה-15% כלל ועיקר, והניסיון לגשר על כך באמירה כי "הטפל הולך אחר העיקר" אינו נשען על דבר בהחלטות ההנהלה; **(4)** <u>ודוק</u>: הוועדה עצמה הדגישה בסעיף 10 להחלטתה כי "**שינוי בדיעבד של התמורה המכרזית פוגע בעקרון השוויון שהוא עקרון יסודי בדיני המכרזים ואשר מלווה את ההליך המכרזי ואף את של מימוש הזכייה ואת השלב החוזי**" – אלא **שזו בדיוק התוצאה שיצרה רמ"י בעצמה, כאשר מכרה מגרשים זהים באותו מתחם ברבע מהמחיר, זמן קצר לאחר שהתובעת כבר שילמה את מלוא התמורה**; **(5)** באותו הקשר – התובעת עצמה לא מבקשת בהכרח לשנות את המכרז בו זכתה ובכך לפגוע בעיקרון השוויון ביחס

למועמדים אחרים, אלא דורשת כי רמ"י תישא באחריות בגין הנזקים שנגרמו לתובעת בשל התנהלותה הלא הוגנת של רמ"י.

54. בהקשר זה, דווקא החלטת הנהלת רמ"י מס' 5438 מיום 10.5.2023 ששינתה את מדיניות רמ"י וקבעה "מפתחות מחירי מינימום" חדשים, ושאליה פנתה ועדת המכרזים של רמ"י בפרוטוקול מיום 14.10.2024, מצדיקה את טענת ברזאני, ונצטט (ההדגשות שלנו):

"<u>בעת הכנת תיק השיווק יילקחו בחשבון הנתונים הבאים</u>:

האפשרות לפיזור מתחמים ויח"ד על פני יותר מכרזים
הגדלת מגבלת אפשרות זכייה במתחם ל1/3- מהמתחמים במכרז, לצד הקשחת עמידה בזמני מימוש ייעוד הקרקע.
<u>בחינת הגברת הוודאות במכרזים</u>
הפרדת מתחמים – היכן שקיימת הפרדה בין מתחם מסחרי למגורים יציאה למכרזים נפרדים במכרזי מחיר מטרה ודיור להשכרה – גיוון תמהיל שוק חופשי וזכאים (הגדלת שיעור השיווק לשוק החופשי) בכפוף לאישור הגורמים המוסמכים (מחיר מטרה – ות"פ, השכרה – ותמל וועדת המכרזים)"

55. <u>במילים אחרות</u> – החלטה שרירותית המתעלמת ממכרז 2021 ומהשלכות החלטת ועדת המכרזים בנוגע להוזלת המחיר ב-75% ובעשרות מיליוני שקלים ביחס למגרשים זהים וסמוכים למגרש 504, <u>אינה עולה בקנה אחד עם החלטת ההנהלת אליה הפנתה ועדת המכרזים</u>, שכן היא נעשתה **<u>ללא</u> "בחינת הגברת הוודאות במכרזים"**, אלא בדיוק להיפך, היא גורמת לאי ודאות, ולתוצאה הרסנית ובלתי סבירה בעליל כלפי ברזאני.

56. מעבר לכך **וכמפורט בהרחבה להלן**, גם החלטה 5438 עצמה, ככל שאין לפרשה ככזו שהתכוונה להתחשב ברוכשים קודמים כדוגמת ברזאני, היא פוגענית, בלתי סבירה ובלתי מידתית בעליל.

<u>ה.4 האיחור המשמעותי במסירת המגרש לידי התובעת</u>

57. כאמור, ביום 28.12.2022, שלחה רמ"י לברזאני הודעה כי הצעתה זכתה במכרז 2021, ביחס למגרש 504.

58. בהתאם להוראות המכרז, בחודש מרץ 2023, שלמה התובעת את המחיר שהציעה, וכן את הוצאות הפיתוח עבור המגרש שנקבעו במכרז, על סך של 4,618,706 ₪ נוספים, כך שבסה"כ שלמה התובעת סך של 45,764,706 ₪.

אסמכתאות על תשלום התמורה והוצאות הפיתוח מצ"ב כ<u>**נספח "10"**</u>.

59. במסמכי המכרז, ובכללם הסכם החכירה וההסכם לביצוע תשתיות ציבוריות עליהם חתמה התובעת **מול עיריית אלעד** במסגרת זכייתה במכרז (להלן: **"הסכם התשתיות"**), נקבע כי המועד להשלמת חלק מעבודות הפיתוח, שלאחריהן יימסר המגרש לתובעת, הוא עד 24 חודשים ממועד הכרזת ועדת המכרזים על זכיית התובעת (28.12.2022), כלומר עד ליום 28.12.2024.

60. כך, בנספח ב' להסכם התשתיות נקבע כי **"מועד מסירת המגרש ליזם"** יהיה **"תוך 24 חודשים מהמועד הקובע"**; כשבאותו נספח נכתב כי המועד הקובע הוא **"תאריך הכרזת ועדת מכרזים על הזוכה במכרז או בהקצאת הקרקע"**, קרי יום 28.12.2022.

61. נוסיף ונאמר, כי סעיף 4.11 להסכם התשתיות, התיר "תקופת גרייס", כלומר איחור של 90 ימים בביצוע כל שלב של עבודות הפיתוח, לרבות מסירת המגרש לידי התובעת. על כן, לאחר התחשבות בתקופת הגרייס ההסכמית, לכל המאוחר היה על המגרש להימסר לתובעת עד ליום 28.3.2025.

62. יודגש, כי לוחות הזמנים שבהסכם התשתיות לא נקבעו על ידי עיריית אלעד, אלא היו חלק ממסמכי המכרז שרמ"י פרסמה, כך שמדובר היה במצג שלה במכרז ביחס למועד מסירת המגרש לתובעת, מצג שעל בסיסו הגישה התובעת את הצעתה.

63. עם זאת, אין בעובדה זו כדי לגרוע מאחריות העירייה, שחתמה על הסכם התשתיות מול התובעת, נטלה על עצמה את ניהול עבודות התכנון ופיתוח התשתיות הציבוריות בתחום הפרויקט, לרבות מועדי ביצוע העבודות, וקיבלה מרמ"י את כספי הוצאות הפיתוח שגבתה רמ"י מהזוכים במגרשים. בהסכם התשתיות אף הצהירה העירייה כי היא "**מתכוונת לקדם את ביצוע עבודות הפיתוח בהתאם למועדים הנקובים בנספח ב**" (סעיף 4.8 להסכם התשתיות), ובנספח א' להסכם פורטו עבודות הפיתוח בשטחים הציבוריים שעליה לבצע.

הסכם התשתיות עליו חתמה התובעת מול עיריית אלעד ביום 15.3.2023 מצ"ב כ**נספח "11"** (יצוין, כי העירייה חתמה על ההסכם רק בחודש יולי 2023).

64. מועד זה של מסירת המגרש אף עלה בקנה אחד עם לוח הזמנים בהסכם החכירה מיום 5.6.2023 עליו חתמה התובעת מול רמ"י כחלק מזכייתה במכרז, **לפיו על התובעת לסיים את הבניה כדי לאפשר אכלוס עד ליום 28.12.2026!**, כשהפרה של תנאי זה היא הפרה יסודית של הסכם החכירה (ר' סעיפים 6 ו-10 להסכם החכירה).

הסכם החכירה עליו חתמה התובעת מול רמ"י מיום 5.6.2023 מצ"ב כ**נספח "12"**.

65. **אלא שמאז זכייתה במכרז התברר לתובעת כי לאיש לא אצה הדרך כדי לבצע את עבודות פיתוח המגרש ולמוסרו לתובעת – תוך הפרה נוספת של הוראות ההסכמים עמה.**

66. כך, **רק בחודש מרץ 2025** (המועד האחרון **למסירת** המגרש לתובעת, לאחר תקופת הגרייס הקבועה בהסכם התשתיות) **פרסמה עיריית אלעד את מכרז 05/25 לביצוע עבודות הפיתוח!** לפי אתר העירייה, המועד האחרון להגשת הצעות היה יום 27.4.2025. לתובעת אין ידיעה מתי נבחר זוכה לביצוע העבודות, אך נכון למועד הגשת התביעה, יותר משנה וחצי לאחר שהסתיימה תקופת הגרייס – טרם נמסר המגרש לתובעת, ואין לתובעת כל ידיעה מה עבודות הפיתוח שרק בסיומן יימסר המגרש לידיה.

67. **מדובר במחדל חמור של העירייה**: על מנת לעמוד במועד מסירת המגרש שנקבע בהסכם התשתיות, היה על העירייה לפרסם את המכרז לבחירת הקבלן המבצע, לבחור בו ולהתחיל בביצוע העבודות זמן רב קודם לכן. תחת זאת, פרסמה העירייה את המכרז המשותף מס' 05/25 – לביצוע עבודות עפר, פריצת דרכים, כבישים, ניקוז ותשתיות בפרויקט "משולש התעסוקה" – באיחור של שנים, רק לאחר שכבר חלף המועד החוזי למסירת המגרש, באופן שהפך את העמידה בלוחות הזמנים שבהסכם התשתיות לבלתי אפשרית מלכתחילה.

68. מדובר גם במחדל של רמ"י, שלמצער לא טרחה לוודא בעת פרסום המכרז, כי העירייה מסוגלת או בכוונתה לעמוד בלוחות הזמנים שנקבעו במכרז, ולמעשה הציגה בפני התובעת מצגי שווא ביחס ללוחות הזמנים לבניה במגרש.

69. למותר לציין, כי האיחור הכבד גורם נזקי עתק לתובעת. די אם נציין את הוצאות המימון שהארכתן לתקופה ארוכה מעבר למועד האחרון בו התובעת היתה אמורה לקבל את המגרש, גורמות כשלעצמן לנזקים של מיליוני שקלים.

70. מעבר לכך, מבחינת צבר העבודות של התובעת, התובעת נערכה לביצוע עבודות הבניה במגרש לכל המאוחר בתחילת שנת 2025, על כל המשאבים הכרוכים בכך. עיכוב בקבלת המגרש גורם לבזבוז של אותם משאבים שהתובעת ייחדה לצורך ביצוע העבודות, ולפגיעה בתזרים המזומנים של התובעת שעד שתקבל את המגרש לחזקתה כבר היתה אמורה לשווק את השטחים שבנתה.

71. **<u>לא זו אף זו, שילוב ההפרות המתוארות בכתב תביעה זה יוצר תוצאה בלתי נסבלת ברמה הכלכלית מבחינת התובעת</u>**:

72. כפי שפורט ב<u>פרקים ה.1-ה.3</u> לעיל, לאחר שהתובעת זכתה במגרש, ושילמה את מלוא תמורתו, שיווקה רמ"י מגרשים סמוכים במחיר מינימום הנמוך בכ-75% ממחיר המינימום שהוצג למגרשים אלה. כתוצאה מכך, נפגעה יכולתה של התובעת לשווק את השטחים שתבנה (לכשתבנה...), בשל הפערים האדירים שיווצרו בין המחירים שהיא תדרוש (כדי לכל הפחות לכסות את הוצאות רכישת המגרש ובנייתו) לבין המחירים שידרשו הזוכים המאוחרים במגרשים (שרכשו אותם במחיר הנמוך בכ-30 מיליון ₪ מהמחיר ששילמה התובעת).

73. הסיכוי היחיד של התובעת לשווק את השטחים שתבנה בעלות סבירה היה מותנה אפוא בכך שמועד סיום הבניה במגרש של התובעת יקדם בפרק זמן משמעותי לבניה במגרשים המאוחרים.

74. משעה שעבודות הפיתוח במגרש של התובעת מבוצעות באיחור, ביחד עם כל יתר המגרשים, תקבל התובעת את המגרש ביחד, או למצער במועד סמוך (לתובעת אין ידיעה ודאית על כך) ליתר רוכשי המגרשים, שרכשו את המגרשים כשנתיים לאחר התובעת.

75. על כן, רוכשים אלה שכבר נהנים מיתרון כספי אדיר ביחס למחיר רכישת המגרש זוכים כעת ליתרון כספי עצום נוסף ביחס לעלויות מימון רכישת המגרש, שכן התובעת נאלצה לספוג שנתיים של עלויות מימון והפסד תשואה על ההון העצמי שלה.

76. התוצאה היא שאין כל אפשרות כי התובעת תוכל לשווק את השטחים שתבנה במחירים שלא ישקפו הפסד כספי עצום עבורה, במקום הרווח אותו צפתה התובעת להשיא כשניגשה למכרז.

77. **<u>הפרה משמעותית ויסודית זו של תנאי ההתקשרות עם התובעת היתה בבחינת "הקש ששבר את גב הגמל"</u>: כשניגשה התובעת למכרז 2021, הציפיה הסבירה שלה היתה לקבל את המגרש לידיה לכל המאוחר בתחילת שנת 2025, ולא זמן רב לאחר מכן; מבלי שעליה לספוג לחינם עלויות מימון מיותרות בהיקף של מיליוני שקלים; ומבלי שיהיה עליה להתחרות בעת ובעונה אחת עם רוכשי מגרשים אחרים שיקבלו את המגרשים שרכשו (שנתיים לאחר התובעת) ביחד עם התובעת, כשעלות רכישת המגרש והוצאות המימון של התובעת גדולות בעשרות מיליוני שקלים מרוכשי מגרשים אלה, באופן המשקף תחרות בלתי אפשרית והפסד כספי ודאי לתובעת!**

78. בנסיבות אלו, שלחה התובעת מכתב נוסף לרמ"י ביום 25.6.2025, ובו הלינה על האיחור במסירת המגרש, הדגישה כי לא זו בלבד שהמגרש טרם נמסר, אלא שברור כי המגרש לא יימסר בזמן קרוב, שכן עבודות הפיתוח שכבר אמורות היו להסתיים – טרם הושלמו, והסבירה על העוול הכבד שנגרם לה כתוצאה משילוב ההפרות של ההסכמים עמה. לסיום, ובשל כל האמור שבה התובעת ודרשה מרמ"י **לבטל את זכייתה במכרז**, ולהשיב לה את הכספים ששלמה עבור המגרש ועבודות הפיתוח, בצירוף הפרשי ריבית והצמדה.

מכתב התובעת מיום 25.6.2025 מצ"ב כ**<u>נספח "13"</u>**.

79. הפעם, לא זכה מכתבה של התובעת להתייחסות כלשהי מצד רמ"י, וזאת למרות שלאחר תודשיים שלחה התובעת ביום 13.8.2025 תזכורת לרמ"י, בה ציינה כי חודשיים חלפו ללא מענה, ודרשה מענה בהקדם.

מכתב התובעת מיום 13.8.2025 מצ"ב כ**<u>נספח "14"</u>**.

80. לדאבונה של התובעת, גם פניה זו נותרה ללא מענה.

ה.5 הטעיית התובעת בכל הנוגע למספר הקומות שניתן לבנות במגרש 504, ולאחוזי הבניה בו

81. לחוברת המכרז שפרסמה רמ"י, במסגרת המכרז, צורפו כנספח ו' התקנון והתשריטים של התכנית החלה על המקרקעין (תמל / 1081), לרבות המגרש בו זכתה ברזאני (להלן: "**התכנית**").

82. לא למותר לציין, כי **מדובר בתכנית שיזמה רמ"י, לרבות מגרש 504 של ברזאני**.

83. במסגרת התכנית, פורטו זכויות הבנייה בכל מגרש. מאליו מובן, כי מדובר בפרט חשוב מאוד, אם לא החשוב ביותר, במסגרת שיקולי יזם אם להגיש הצעה לרכישת המגרש, ובאיזה מחיר.

84. והנה, בטבלה שכותרתה – "**טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**", נקבע ביחס למגרש ברזאני, כי ניתן לבנות על המגרש עד 20 קומות מעל הכניסה הקובעת, וכי זכויות הבניה המצרפיות בו (זכויות הבניה העיליות, ללא זכויות הבניה בתת הקרקע, שהוקנו לצורכי שירות בזיקה ישירה ומיידית להיבטים המשתמעים ממיצוי הזכויות העיליות) הן בסך של 40,363 מ"ר.

העתק העמוד הרלוונטי מהתכנית, ובו הדגשת הזכויות במגרש 504 של ברזאני, מצ"ב כ**נספח "15"**.

85. לאחר זכיית ברזאני במגרש, הגישה ברזאני ביום 27.11.2024 בקשה להיתר בניה, אליה צורפה תכנית לפיה ביקשה ברזאני לבנות 24 קומות (+ גג), במסגרת הקלה, ובכך לנצל באופן מיטבי את מלוא זכויות הבניה שניתנו לה במסגרת התכנית (להלן: "**התכנית הראשונה**"). גובה הבניין לפי התכנית הראשונה הגיע ל-123.75 (193.75 מפני הים).

86. והנה, ביום 24.3.2025, קבלה ברזאני התנגדות של רשות התעופה האזרחית (לעיל ולהלן: "**רת"א**") לבקשת ההיתר. בהתנגדות הבהירה רת"א, כי הגובה המירבי האפשרי של הבניין מעל פני הים הוא 157 מטרים בלבד, וזאת לפי הוראות פרק ד' לתמ"א 2/4, שעניינה הגבלות על גובה בניה במישור הקוני הסמוך לנתב"ג, קרי האזור (דמוי הקונוס) ממנו ממריאים ונוחתים מטוסים בנתב"ג.

התנגדות רת"א לתכנית הראשונה מיום 24.3.2025 (להלן: "**ההתנגדות הראשונה**"), מצ"ב כ**נספח "16"**.

87. ויודגש, כי בחוברת מכרז 2021, ובכלל זה בתכנית שצורפה לחוברת המכרז, לא היה אזכור כלשהו להגבלת גובה שכזו על המגרש, שהלכה למעשה סכלה את האפשרות לבנות 20 קומות על המגרש.

88. נוכח אותה התנגדות לא נותרה לברזאני ברירה אלא לשנות את בקשת ההיתר, ולהתאימה לדרישת רת"א. וכך, ביום 22.5.2025, לאחר 6 חודשים של עיכוב, ועלויות בסך של כ-150,000 ₪ של שינוי התכנית עליה נסמכת בקשת ההיתר, הגישה ברזאני תכנית מתוקנת להיתר בניה במגרש (להלן: "**התכנית השניה**").

89. בתכנית השניה, בשל מגבלת הגובה שקבעה רת"א, נאלצה ברזאני להסתפק בבניין בן 19 קומות בלבד (+ גג), על אף שבתכנית שצורפה למכרז נקבע כאמור מפורשות שניתן לבנות 20 קומות!. גובה הבניין בתכנית השניה הגיע ל-157 מטרים מעל גובה פני הים, בהתאם לגובה המקסימלי שציינה רת"א בהתנגדות הראשונה. ויודגש, כי כדי שתוכל להתקרב לניצול מלוא זכויות הבניה שרכשה, נאלצה ברזאני לבצע שינויים משמעותיים בתכנון הבניין (גם לפי תכנון זה, נותרו כמה מאות מ"ר שלא ניתן היה לנצל).

90. והנה, לתדהמת ברזאני, ביום 9.9.2025, הגישה רת"א **התנגדות נוספת**, לתכנית השניה (להלן: "**ההתנגדות השניה**").

91. בהתנגדות השניה הבהירה רת"א כי מבדיקה שנערכה על ידה עולה כי גם גובה זה חורג מהגבלות הבניה הנוגעות למסלול נחיתה מספר 21 בנתב"ג. על כן, הגובה המירבי של הבניין אותו יכולה ברזאני לבנות, עומד על 145 מטרים מעל גובה פני הים בלבד, כלומר קיצוץ של 12 מטרים נוספים!

ההתנגדות השניה שהגישה רת"א מיום 9.9.2025 לתכנית השניה מצ"ב כ**נספח "17"**.

92. בלית ברירה נאלצה ברזאני לשוב פעם נוספת לשולחן התכנונים ולהתאים את תכניות הבניין לדרישתה החדשה של רת"א. בתכנית השלישית שהגישה ברזאני ביום 9.3.2026 (להלן: "**התכנית השלישית**"), כדי לעמוד בדרישת הגובה החדשה של רת"א (145 מטרים) נאלצה ברזאני להוריד 3 קומות נוספות, כך שהיתר התבקש ל-16 קומות בלבד (+ קומת גג). ברזאני אף בצעה שינויים בתכנון הבניין כדי לנסות ולנצל עד כמה שניתן את זכויות הבניה במגרש, לרבות הנמכת גובה קומות, ואולם זכויות הבניה המקסימליות שעלה בידה לבקש במסגרת בקשת ההיתר השלישית, עומדות על 31,969.74 מ"ר בלבד. כלומר, ברזאני נאלצת לוותר ולא לנצל שטחי בניה בסך של 8,393 מ"ר (מתוך כ-40,000 מ"ר שרכשה), למעלה מ-20%.

93. לאחר קבלת התנגדותה הנוספת של רת"א, בדקה ברזאני את הליכי הייזום של התכנית החלה על המגרש שרכשה, אשר כאמור צורפה למסמכי המכרז (תמ"ל/1081). מהבדיקה עלה כי רמ"י היא זו שיזמה את התכנית, וכי במסגרת פרסום התכנית הגישה רת"א התנגדות לתכנית, בשל מגבלות הגובה שנקבעו בתמ"א 2/4 "נמל תעופה בן גוריון". ההתנגדות של רת"א נדונה ולאחר מכן פורסמה התכנית, המתירה כאמור בניה עד לגובה של 20 קומות.

94. כלומר, הפער בין המצג שהוצג לברזאני על ידי רמ"י, שיזמה את התכנית וצירפה אותה לחוברת מכרז 2021, לבין דרישות רת"א בהתנגדויות שהגישה לתכניות ברזאני, נובע מרשלנות חמורה של רמ"י שלא הפנימה אל תוך התכנית את עמדת רת"א שהתקבלה, ולחילופין בשל רשלנות רת"א שלא וידאה כי מגבלות הגובה על המגרש יתאמו את דרישות הבטיחות הנובעות מפעילות נמל התעופה בן גוריון, עליהן היא אמונה או מכך שהיא דרשה (בהתנגדויות שהגישה לתכניות ברזאני) דרישות בטיחותיות שנדונו ונידחו במסגרת אישור תמל/1081.

95. כך או אחרת, התוצאה הקשה היא שרמ"י ו/או רת"א התרשלו כלפי ברזאני והטעו אותה, ולמצער הניחו לה לטעות טעות יסודית ביחס למצב זכויות הבניה אותן ניתן לנצל במגרש, כשלו ברזאני היתה יודעת על טעות זו במועד הגשת ההצעות למכרז היא כלל לא היתה מגישה את הצעתה, בהינתן מחיר המינימום שנקבע במכרז.

96. ככל שאכן היתה מגבלה ביחס לבניה שלא צויינה בתכנית או במכרז, הרי שרמ"י אף התנהלה בחוסר תום לב מול ברזאני בשלב המכרז, כשלא דאגה שבתכנית יכתב כי ישנה הגבלת גובה, לבד מהגבלת מספר הקומות ל-20, כשבדיעבד התברר שמספר הקומות המצויין בתכנית מנותק מהמציאות, שכן בשל דרישות רת"א לא ניתן לבנות בניין בן 20 קומות במגרש.

97. לאחר שהתקבלה ההתנגדות השניה של רת"א לתכנית השניה שהגישה ברזאני, פנתה ברזאני ביום 16.4.2026, אל רת"א במכתב, וביקשה להבין מהיכן נובעות התנגדויות רת"א, בהינתן שהגבלת הגובה האמורה בתכנית (20 קומות) נקבעה לאחר שנדונה עמדת רת"א.

מכתב התובעת אל רת"א מיום 16.4.2026 מצ"ב כ**נספח "18"**.

98. דא עקא, שגם מכתב זה לא זכה למענה כלשהו.

99. בהינתן הנזקים החמורים שנגרמו לברזאני בשל התנהלות רמ"י, רת"א והעירייה בכל הנוגע למגרש זה, ובשים לב לעובדה שרמ"י התנערה מחלק מטענות ברזאני, ולחלקן היא פשוט לא השיבה, לא נותרה לברזאני ברירה אלא להגיש תביעה זו.

1. <u>עילות התביעה</u>

1.1 <u>הפרת חוזה והפרת חובת תום הלב</u>

100. ביחס לכל אחד מהליקויים שפורטו לעיל, רמ"י התרשלה כלפי ברזאני, הפרה הפרה יסודית את ההסכם עם ברזאני, הטעתה אותה, ולמצער גרמה לה לטעות טעות יסודית, ונהגה כלפיה בחוסר תום לב בשלב המו"מ ו/או בשלב קיום ההסכם. בנוסף, היא הפרה חובות הגינות ושוויון מתחום המשפט המנהלי ועשתה עושר ולא במשפט. הטענות כלפי רמ"י ביחס לליקוי השני (האיחור בקבלת המגרש) נכונות בשינויים המחויבים גם כלפי העירייה; והטענות כלפי רמ"י ביחס לליקוי השלישי (גובה הבניין) נכונות בשינויים המחוייבים גם נגד רת"א.

101. <u>**הפרת התחייבויות חוזיות:**</u> סעיף 1 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970 (להלן: "**חוק התרופות**") מגדיר "הפרה" כ"**מעשה או מחדל בניגוד לחוזה**". סעיף 6 לחוק התרופות מגדיר "הפרה יסודית" כ"**הפרה שניתן להניח לגביה שאדם סביר לא היה מתקשר באותו חוזה אילו ראה מראש את ההפרה ותוצאותיה, או הפרה שהוסכם עליה בחוזה שתיחשב ליסודית**". סעיף 2 לחוק התרופות מקנה לנפגע את הזכות לתבוע את אכיפת החוזה או לבטלו, בנוסף לפיצויים או במקומם, וסעיף 10 לחוק התרופות מזכה אותו בפיצויים בעד הנזק שנגרם לו עקב ההפרה ותוצאותיה, ושהמפר ראה אותו או שהיה עליו לראותו מראש, בעת כריתת החוזה, כתוצאה מסתברת של ההפרה.

102. בענייננו, רמ"י ועיריית אלעד הפרו את התחייבויותיהן החוזיות כלפי התובעת, ובראשן את ההתחייבות למסור את מגרש 504 לאחר השלמת עבודות הפיתוח. בנספח ב' להסכם התשתיות נקבע כי "**מועד מסירת המגרש ליזם**" יהיה בתוך 24 חודשים מהמועד הקובע, הוא מועד הכרזת ועדת המכרזים על הזוכה; בעניינה של התובעת מדובר ביום 28.12.2022, ולפיכך במועד מסירה חוזי של 28.12.2024. סעיף 4.11 להסכם התשתיות העניק תקופת גרייס בת 90 ימים בלבד, כך שמועד המסירה האחרון האפשרי היה 28.3.2025. בנוסף, סעיף 6 להסכם החכירה חייב את התובעת להשלים את הבניה כדי לאפשר אכלוס עד יום 28.12.2026; אי-מסירת המגרש במועד מסכלת בפועל את האפשרות לעמוד גם בחיוב זה. נכון למועד הגשת התביעה (נובמבר 2026), המגרש טרם נמסר לתובעת. זאת כ-23 חודשים לאחר המועד החוזי המקורי, וכ-20 חודשים לאחר תום תקופת הגרייס. אי-מסירת המגרש במועד היא "מחדל בניגוד לחוזה" כמשמעותו בסעיף 1 לחוק התרופות, והיא הפרה יסודית לפי המבחן שבסעיף 6 לחוק התרופות: יזם סביר לא היה מתקשר בהסכם לרכישת מגרש תמורת למעלה מ-45 מיליון ₪ ו/או בהסכם התשתיות אילו ראה מראש כי המגרש לא יימסר לו **בחלוף כ-23** חודשים מהמועד החוזי, וכי בשל כך יקבל אותו במקביל לרוכשים שרכשו מגרשים סמוכים **ברבע מהמחיר**; כל זאת, כאשר הפרת חובת התובעת להשלים את הבניה עד ליום 28.12.2026 מוגדרת בסעיף 10 להסכם החכירה כהפרה יסודית. מדובר בהפרה יסודית, מתמשכת ומתחדשת מדי יום, הגורמת לתובעת נזקים כבדים, ונזקיה המפורטים <u>בפרק ז'</u> להלן: עלויות מימון, עיכוב בקבלת רווחים ותחרות בלתי אפשרית – הם תוצאתה המסתברת, שרמ"י ועיריית אלעד ראו או היה עליהן לראות מראש בעת כריתת ההסכם, כנדרש בסעיף 10 לחוק התרופות. לפיכך זכאית התובעת לפיצוי מלא בגין נזקיה.

103. ביחס לעירייה יודגש, כי היא הצד הישיר להסכם התשתיות, במסגרתו התחייבה העירייה לבצע את עבודות הפיתוח באתר, שלאחר השלמתן אמור היה המגרש להימסר לתובעת בתוך 24 חודשים מהמועד הקובע. והנה, לא זו בלבד שהעירייה לא דאגה להשלמת עבודות הפיתוח עד מועד זה, **אלא שהיא כלל לא טרחה לפרסם את המכרז לבחירת הקבלן המבצע עד חודש מרץ 2025, לאחר שכבר חלף המועד החוזי למסירת המגרש לתובעת(!)**. במחדל חמור זה הפרה העירייה הפרה יסודית את הוראות הסכם התשתיות, ולמצער התרשלה כלפי התובעת ונהגה כלפיה בחוסר תום לב ביחס לקיום ההסכם. ויודגש: בסעיף 3.1 להסכם התשתיות נקבע מפורשות כי "**הרשות המקומית, מצידה, מתחייבת לבצע את עבודות הפיתוח**", ובסעיף 4.9 להסכם התחייבה

העירייה לאפשר לתובעת גישה למגרש לצורך תחילת הבנייה החל ממועד מסירת המגרש הנקוב בנספח ב'; מדובר בחיובים חוזיים ישירים של העירייה כלפי התובעת, ואי-קיומם הוא "**מחדל בניגוד לחוזה**" כמשמעותו בסעיף 1 לחוק התרופות. אין בהוראות סעיפים 4.10-4.12 להסכם התשתיות כדי להועיל לעירייה: סעיף 4.10 פוטר את העירייה רק מעיכובים שנגרמו "**כתוצאה מגורמים, שאין לרשות המקומית שליטה עליהם**", ואילו העיכוב בעניינו נובע ממחדלה של העירייה עצמה, שלא פרסמה מכרז לביצוע העבודות במשך כשנתיים ושלושה חודשים ממועד הזכייה – עניין הנתון כולו לשליטתה; סעיף 4.11 מתיר איחור של 90 ימים בלבד, שכבר חלף זמן רב; וסעיפים 4.7 ו-4.12, המקנים לעירייה שיקול דעת בסדרי הביצוע ומאפשרים ביצוע חלק מהעבודות לאחר אכלוס, אינם יכולים לרוקן מתוכן את מועד מסירת המגרש שנקבע בנספח ב', והפעלתם באופן המעקר את החיוב מתוכן אף עומדת בניגוד לחובת השימוש בזכות חוזית בתום לב לפי סעיף 39 לחוק החוזים. העירייה אחראית אפוא, ביחד ולחוד עם רמ"י, לנזקי התובעת הנובעים מהאיחור, לפי סעיף 10 לחוק התרופות.

104. **<u>הטעיה וטעות</u>:** רמ"י הציגה לתובעת, בשלב המכרזי ובמסמכי ההתקשרות, מצגים מהותיים ביחס למחיר הקרקע, למועד מסירת המגרש ולזכויות הבנייה בו. מצגים אלה היו יסודיים להתקשרות ולהצעת המחיר, והתובעת הסתמכה עליהם בעת שהגישה את הצעתה ושילמה את מלוא התמורה, כמפורט להלן.

105. <u>ביחס למחיר המגרש</u>: רמ"י הטעתה את ברזאני, ולמצער הניחה לה לטעות טעות יסודית, ביחס לשווי המגרשים ולמחיר הסביר שבו תשווק רמ"י מגרשים זהים וסמוכים. לדוגמה, במכרז 2021 נקבע למגרש 505 הסמוך מחיר מינימום של 38,413,157 ₪, ואילו במכרז 2024 הועמד אותו מגרש לשיווק במחיר מינימום של 9,642,960 ₪ בלבד – ירידה של כ-75%. הפחתה זו נעשתה בתוך פרק זמן קצר, ללא הצדקה כלכלית, ובניגוד לשומות שרמ"י עצמה הזמינה וערכה; היא לא שיקפה ירידת שווי מקבילה בשוק ולא היתה צפויה לברזאני בעת שהגישה את הצעתה. בכך יצרה רמ"י מצג מטעה שלפיו המחירים שקבעה במכרז 2021 משקפים את שווי הקרקע ואת כללי התחרות בפרויקט.

106. <u>ביחס למועדי המסירה</u>: רמ"י והעירייה הטעו את ברזאני ביחס למועד שבו יימסר המגרש לידיה. נספח ב' להסכם התשתיות קבע מסירה בתוך 24 חודשים ממועד הכרזת ועדת המכרזים, וסעיף 4.11 להסכם התשתיות קבע תקופת גרייס של 90 ימים בלבד; בהתאם לכך היה על המגרש להימסר לכל המאוחר ביום 28.3.2025. מצג זה השתלב גם בסעיף 6 להסכם החכירה, שקבע כי על התובעת להשלים את הבניה כדי לאפשר אכלוס עד יום 28.12.2026. בפועל, למיטב הידיעה, נכון למועד הגשת התביעה בנובמבר 2026, המגרש לא נמסר, עבודות הפיתוח טרם הושלמו, ואין מועד ידוע למסירת המגרש. מדובר בפער מהותי בין המצג החוזי הקונקרטי לבין המציאות, ולא בסיכון מסחרי רגיל שהתובעת נטלה על עצמה.

107. <u>ביחס לזכויות הבניה</u>: רמ"י ו/או רת"א הטעו את ברזאני, ולמצער הניחו לה לטעות, ביחס לגובה הבניה המותר, וממילא ביחס להיקף זכויות הבניה, שניתן לבנות במגרש 504. לחוברת מכרז 2021 צורפה תכנית תמל/1081, תכנית שרמ"י יזמה, ובה טבלת זכויות והוראות בניה שקבעה ביחס למגרש 504 כי ניתן לבנות עד 20 קומות וכי זכויות הבניה המצרפיות עומדות על כ-40,000 מ"ר, ובפועל 40,363 מ"ר. אלא שבשל התנגדויות רת"א ומגבלות הגובה שלא צוינו במסמכי המכרז, נאלצה ברזאני להפחית את הבניין ל-16 קומות בלבד. כתוצאה מכך ניתן לנצל לכל היותר כ-31,969.74 מ"ר, וברזאני נאלצת לוותר על כ-8,400 מ"ר זכויות בניה מתוך כ-40,000 מ"ר שרכשה. הפער בין המצג בתכנית לבין אפשרויות הבניה בפועל הוא פער יסודי, שהיה על רמ"י למנוע או לכל הפחות לגלות מראש.

108. מדובר אפוא בהטעיות ובמחדלי גילוי מהותיים, ולמצער בטעות יסודית לפי חוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973 (להלן: "**חוק החוזים**"). ***<u>ראשית</u>***, התובעת התקשרה בהסכמים בטעות עובדתית ביחס לשלושה נתונים

קונקרטיים: מועד מסירת המגרש; היקף זכויות הבניה וגובה הבניה המותר בפועל, לרבות מגבלות הגובה שלא צוינו במסמכי המכרז; והבסיס השמאי לתמחור המגרשים באותו מתחם. ***שנית***, טעות זו היא תוצאת הטעיה של רמ"י, העירייה ורת"א – בין במעשה, בדמות המצגים במסמכי המכרז ובתכנית תמל/1081 שרמ"י עצמה יזמה, ובין במחדל, בדמות אי- גילוי כי אין ביכולת ו/או בכוונת העירייה לעמוד במועדים הקבועים במכרז ביחס למסירת המגרש לתובעת, ובדמות אי-גילוי עמדת רת"א ומגבלות הגובה שהיו ידועות לה במסגרת הליך אישור התכנית, עובדות שלפי הנסיבות, ובוודאי בהינתן חובת הגילוי המוגברת של רשות ציבורית, היה עליהן לגלותן. ***שלישית***, מתקיים הקשר הסיבתי: אדם סביר במקומה של ברזאני לא היה מתקשר בהסכם, ולמצער לא במחיר שהוצע, אילו ידע בעת הגשת ההצעה כי מגרש 504 לא יימסר במועדים שנקבעו, כי כ-20% מזכויות הבניה שפורסמו לא ניתנות למימוש, וכי מגרשים סמוכים ישווקו זמן קצר לאחר מכן במחיר הנמוך בכ-75%. ***רביעית***, רמ"י ידעה או היה עליה לדעת על כך, שעה שהיא שקבעה את תנאי המכרז, לרבות מועד המסירה של המגרש לתובעת, יזמה את התכנית וקיבלה את עמדת רת"א במסגרת הליך אישורה; והעירייה ידעה או היה עליה לדעת, עוד בעת חתימת הסכם התשתיות, כי בהיעדר היערכות לפרסום מכרז לביצוע עבודות הפיתוח לא תוכל לעמוד במועדים שבנספח ב' להסכם. ויובהר, כי אין המדובר ב"טעות בכדאיות העסקה" לפי סעיף 14(ד) לחוק החוזים, שכן הטעות נוגעת לעובדות קונקרטיות שהיו קיימות במועד ההתקשרות, ואף ביחס למחיר המגרש אין המדובר בתנודת שוק שהתובעת נטלה את סיכונה, אלא בהחלטה של רמ"י עצמה לשנות באופן קיצוני את תמחור המגרשים הזהים באותו מתחם. רמ"י, העירייה ורת"א אחראיות אפוא לכך שהמידע המהותי שנמסר לתובעת היה חסר, מטעה ומנותק מן המצב התכנוני והביצועי בפועל, והתובעת זכאית לפיצוי בגין נזקיה.

109. **<u>הפרת חובת תום הלב</u>**: מעבר להפרת ההסכמים ולהטעיות המפורטות לעיל, הפרו רמ"י והעירייה את חובת תום הלב המוטלת עליהן. סעיף 12(א) לחוק החוזים קובע כי "**במשא ומתן לקראת כריתתו של חוזה חייב אדם לנהוג בדרך מקובלת ובתום לב**", וסעיף 12(ב) לחוק החוזים קובע כי צד שלא נהג כך חייב לצד השני פיצויים בעד הנזק שנגרם לו עקב המשא ומתן או עקב כריתת החוזה. סעיף 39 לחוק החוזים קובע כי "**בקיום של חיוב הנובע מחוזה יש לנהוג בדרך מקובלת ובתום לב; והוא הדין לגבי השימוש בזכות הנובעת מחוזה**". חובה זו חייבה את רמ"י והעירייה לנהוג בהגינות, בשקיפות ובהתחשבות בתובעת, במיוחד נוכח היותן רשויות ציבוריות, כשרמ"י היא הגורם שקבע את תנאי המכרז וההתקשרות, בהתאם לבירורים והליכים שהיה עליה לבצע מול העירייה, והעירייה היא הגוף שהתחייב הלכה למעשה לתובעת למסור את המגרש עד תאריך מסוים, לאחר שיבוצעו בו עבודות התשתית.

110. חוסר תום הלב בא לידי ביטוי, בין היתר, בכך שרמ"י: **(1)** שינתה באופן חד-צדדי וללא הודעה מוקדמת את נוסחת התמחור, ממקדם של 50% במכרז 2021 למקדם של 15% במכרז 2024, שינוי שהוביל להפחתה של כ-70% במחירי המינימום, והפחתה זו היתה מעבר לשינוי שנבע מן השומות; **(2)** התעלמה מן ההשלכות הקשות של שינוי זה על רוכשים קודמים, ובכללם התובעת, אף שידעה כי מגרשים סמוכים וזהים ישווקו במחירים נמוכים דרמטית; **(3)** הציגה בפני ברזאני מצג שבדיעבד התברר כמנותק מהמציאות ביחס למועד מסירת המגרש לידיה; **(4)** הציגה בפני ברזאני מצג שגוי ביחס לגובה הבניין אותו תוכל ברזאני לבנות, וממילא ביחס לזכויות הבניה שתוכל לנצל; **(5)** התעלמה מן ההשלכות הקשות של המצגים שהיא מציגה על ברזאני; **(6)** הותירה את התובעת ללא מענה אפקטיבי, לא השיבה למכתבה מיום 25.6.2025 שבו דרשה לבטל את זכייתה ולהשיב את כספיה, ואף לא למכתבה מיום 13.8.2025 שבו הזכירה לנתבעת כי טרם נענתה ודרשה מענה; וכן **(7)** לא נקטה אמצעי מעבר או תיקון כלשהו כדי לצמצם את הפגיעה שנגרמה לתובעת. רכיבים (3)-(5) נוגעים לשלב המשא ומתן וההתקשרות, ומקימים חבות לפי סעיף 12 לחוק החוזים; ורכיבים (1)-(2) ו-(6)-(7) נוגעים לשלב קיום ההסכם והשימוש בזכויות מכוחו, ומקימים חבות לפי סעיף 39 לחוק החוזים.

111. וביחס לעירייה, חוסר תום הלב בא לידי ביטוי במצגי השווא שניתנו בהסכם התשתיות וכן באדישות המקוממת למועדים הקבועים בהסכם התשתיות, אליהם היא התחייבה, כאשר העירייה "הואילה בטובה" לפרסם מכרז לביצוע עבודות הפיתוח רק בחודש מרץ 2025, ואנו מצויים כעת בנובמבר 2026 ועבודות הפיתוח עוד לא הושלמו. התנהלות זו אינה עולה בקנה אחד עם החובה לקיים את החיובים שבהסכם התשתיות "בדרך מקובלת ובתום לב", ומקימה חבות של העירייה לפי סעיף 39 לחוק החוזים, ולמצער לפי סעיף 12 לחוק החוזים ביחס למצגים שהציגה בעת חתימת הסכם התשתיות.

112. התנהלות זו חורגת מסטנדרט ההתנהגות הנדרש **מרשות ציבורית המתקשרת בחוזה, החבה חובת הגינות ותום לב מוגברת הן בשלב הטרום-חוזי והן בקיום ההתקשרות** (ור' בהקשר זה בין היתר את ע"א 6518/98 **הוד אביב בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל** (נבו, 23.5.2001), פס' 14). המעשים והמחדלים של רמ"י והעירייה, כל אחד כשלעצמו ובוודאי במצטבר, סיכלו את התכלית הכלכלית של ההתקשרות, יצרו לתובעת תחרות בלתי הוגנת והעמיקו את נזקיה; לפיכך הם מקימים גם עילה עצמאית של הפרת חובת תום הלב, לצד הפרת ההתחייבויות החוזיות וההטעיה.

113. יתרה מכך, ההורדה הקיצונית בתמחור המגרשים, שנעשתה לפי החלטת הנהלת רמ"י מס' 5438 ששינתה את מדיניותה של רמ"י, אף סותר את הוראות אותה החלטה. החלטה 5438 עצמה חייבה את ועדת המכרזים ב"**בחינת הגברת הוודאות במכרזים**", אך בפועל הפחתת מחירי המינימום ב-75% בפרויקט הספציפי באלעד, יצרה את התוצאה ההפוכה – אי-ודאות מוחלטת ותוצאה הרסנית לתובעת.

114. ודוק: לאור התנהלות שכזו, כיצד יוכלו מציעים במכרזי רמ"י לקבל "**ודאות**" לגבי מכרזים בהם הם משתתפים, כאשר רמ"י יכולה במחי יד להרוס את כל ההשקעה של מציע מסוים בשינוי כה דרמטי של התמחור בקרקעות סמוכות, באופן שנוגד כל היגיון כלכלי ומסחרי, ואף סותר את השומות שרמ"י עצמה מציגה?

115. מעבר לכך, ככל שבהחלטה 5438 הנהלת רמ"י לא התכוונה להתחשב ברוכשים קודמים כדוגמת ברזאני, אזי מדובר בהחלטה המשנה מדיניות אשר פוגעת קשות בעיקרון השוויון, תום הלב וההגינות המנהלית, ואף אינה סבירה ואינה מידתית, כמפורט בפרק ו.2 להלן.

ו.2 הפרת עקרונות המשפט המנהלי

116. המשפט המנהלי חל על רשות ציבורית גם כאשר היא פועלת במישור המשפט הפרטי, ובכלל זה בעריכת מכרז, בהתקשרות בחוזה ובמימושו. רמ"י, ככל רשות מנהלית, כפופה בפעולותיה לחובות השוויון, המידתיות, הסבירות וההגינות, וכן לחובה להתחשב בהסתמכות הלגיטימית של מי שהתקשר עמה (ור' בין היתר את ע"א 6518/98 **הוד אביב בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל** הנ"ל, ואת ע"א 5035/98 **משה"ב חברה לשיכון בניין ופיתוח בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל** המובא להלן). בענייננו, רמ"י, במעשיה ומחדליה, הפרה עקרונות יסוד אלה של המשפט המנהלי, ובפרט:

116.1. **הפרת עקרון השוויון ועקרון המידתיות: רמ"י התייחסה באופן מפלה ובלתי שוויוני לתובעת לעומת רוכשי המגרשים במכרז 2024, אף שמדובר במגרשים סמוכים וזהים בייעודם ובגודלם.** ברזאני שילמה 41,146,000 ₪ עבור מגרש אחד, בעוד שמציע במכרז 2024 יכול היה לרכוש **שלושה מגרשים בסך כולל של 28,928,880 ₪ בלבד, ועוד להישאר עם כ-12 מיליון ₪ ביד**. הפער הקיצוני, שנוצר עקב הפחתה של כ-75% במחירי המינימום, העניק לרוכשים המאוחרים יתרון כספי מובנה של עשרות מיליוני שקלים ויצר אפליה קיצונית באותו פרויקט. ההפחתה, שנעשתה מעבר לשינוי בשומות וללא בחינת חלופה שתמנע את הפגיעה בתובעת, אינה מקיימת יחס סביר בין האמצעי שנקטה רמ"י לבין מטרת שיווק הקרקע, ולפיכך אינה מידתית.

<u>החלטת הנהלת רמ"י מס' 5438 מיום 10.5.2023, אשר קבעה כי במכרזים לשוק החופשי בבנייה רוויה יעמוד שיעור המינימום על 15% מהשומה, היא בלתי מידתית בעליל</u>: החלטה זו הפחיתה את מקדם מחיר המינימום מ-50% שנקבע במכרז 2021 ל-15%, ירידה של 70%, אף מעבר לשינוי שנבע מן השומות. גם אם היה צורך בהפחתת מחירי המינימום, העמדתם על 15% אינה עומדת בשום יחס סביר עם הפגיעה הוודאית והחמורה בתובעת, **שכבר רכשה מגרשים סמוכים במחירי המינימום הקודמים**. היה ניתן לנקוט אמצעי פוגעני פחות, כגון הפחתה מתונה יותר והעמדת המקדם על אחוז מופחת ביחס לשומה, שהיה מצמצם את הפגיעה בתובעת. נוסף על כך, ההחלטה היא החלטה כללית וחלה על כלל מכרזי הבנייה הרוויה לשוק החופשי, בלי הבחנה פרטנית ובלי שנבחנה השפעתה על מי שכבר רכשו מגרשים במחירי המינימום הקודמים; בכך ההחלטה מעבירה את מלוא נטל השינוי למי שהסתמכו על תנאי המכרז הקודמים.

אין ספק שרמ"י רשאית לעדכן את מדיניותה בדבר מחירי המינימום במכרזים אותם היא מפרסמת מעת לעת, ואולם על רמ"י לזכור שהיא אינה פועלת בחלל ריק, ועליה להתחשב במכרזים תלויים ועומדים ועל אחת כמה וכמה במכרזים שכבר הושלמו, ביחס לאותן קרקעות בדיוק, ור' בהקשר זה ר' למשל את ע"א 5035/98 **משה"ב חברה לשיכון בניין ופיתוח בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל**, נו(4) 11 (2002):

> **"עיקרון זה בדבר יכולתה של רשות מינהלית לשנות מהחלטותיה חל בעיקרו גם בתחום המכרזים, אלא שיישומו הלכה למעשה עשוי להיות נדיר יותר מאשר בתחומים אחרים של פעילות המינהל הציבורי. <u>המתח בין הצורך בשינוי החלטת ועדת מכרזים</u> או <u>תיקונה משיקולים שבאינטרס הציבור</u> <u>לבין השיקול להימנע מפגיעה בזכויות מוקנות או ציפיות של צדדים למכרז, מחייב זהירות מיוחדת בשימוש בסמכות השינוי. ככל שהליכי המכרז מצויים בשלב מתקדם יותר, כך האיזון בין השיקולים האמורים נעשה קשה יותר, ועמו הצורך בריסון בשימוש בסמכות השינוי. על אחת כמה וכמה כך הוא כאשר הליכי המכרז הושלמו ושוב אינם עומדים לדיון ולבחינה.**"

<u>ודוק</u>: אם הדברים נכונים ביחס למציעים במכרז, הם בוודאי נכונים ביחס לברזאני שכבר שילמה את מלוא התמורה, נטלה על עצמה סיכונים, לרבות עלויות מימון, הגישה היתר בנייה (שגם לגביו הוטעתה) וממתינה לקבלת הקרקע במשך שנים (ואף אינה מקבלת את הקרקע בשל מעשי ומחדלי רמ"י), ולא ניתן להשתמש בטיעון הפורמליסטי לפיו מכרז 2024 הוא כביכול שונה ממכרז 2021, שכן מדובר באותן הקרקעות ממש!

116.2. <u>**הפרת עקרון ההגינות המנהלית**</u>: התנהלותה של רמ"י **חרגה מכל נורמה סבירה של התנהלות רשות ציבורית**. רמ"י שינתה את נוסחת התמחור ואת מחירי המינימום ללא הודעה מוקדמת, מבלי לשמוע את התובעת ומבלי לבחון פתרון שימנע את הפגיעה בה, אף שהתובעת הסתמכה על תנאי המכרז ושילמה עשרות מיליוני שקלים. לאחר שהובהר לה הנזק, התעלמה רמ"י מפניית התובעת מיום 25.6.2025, שבה פורטו האיחור במסירת המגרש והפגיעה המצטברת, ולא השיבה גם למכתב התזכורת מיום 13.8.2025. התעלמות עקבית מפניות אלה, לצד אי-מתן הנמקה או מענה ענייני, מהווה פגיעה נוספת בחובת ההגינות המנהלית.

116.3. אף התנהלות רת"א, בהגשת שתי ההתנגדויות, חרגה מכל נורמה של הגינות שמצופה מרשות מנהלית. אם הגבלת הגובה במגרש היא אכן כפי שכתבה רת"א בהתנגדות השניה לבקשת ההיתר של ברזאני – **(1)** מדוע לא דאגה רת"א כי הגבלה זו תיכלל בתכנית שיזמה רמ"י על המגרש, והניחה לברזאני לשגות

כשרכשה אותו על בסיס המידע המוטעה שנכתב בתכנית ביחס להגבלת הגובה; **(2)** מדוע התנגדות רת"א הגיעה בשלבים, כשמההתנגדות הראשונה שלה ניתן היה להבין כי ניתן לבנות במגרש עד 19 קומות; ואם הגבלת הגובה שדרשה רת"א מברזאני בהתנגדויות לא התקבלה במסגרת ייזום התכנית, ורת"א קבלה בזמן אמת את העובדה שעמדתה נדחתה, כיצד הגישה רת"א לאחר מכן התנגדות לתכנית של ברזאני?

116.4. **<u>הפרת עקרון הסבירות המנהלית</u>**: ככל שכוונת החלטה מס' 5438 מיום 10.5.2023 היתה לא להתחשב ברוכשים קודמים כגון ברזאני, שקבעה כי שיעור המינימום במכרזים לשוק החופשי בבנייה רוויה יעמוד על 15% מהשומה, ומכוחה הופחת מקדם מחיר המינימום מ-50% שנקבע במכרז 2021 ל-15% במכרז 2024, היא **החלטה בלתי סבירה בעליל. מדובר בירידה של 70% במקדם מחיר המינימום, מעבר לשינוי שנבע מן השומות. אין שום נתון או תקדים בשוק הנדל"ן הישראלי המצדיקים צניחה של 70% בשווי הקרקעות; להיפך, כאמור בסעיף 43 לעיל, מחירי הנדל"ן בישראל בשנים 2021-2024 לא ירדו אלא רק עלו**. לפיכך, ההחלטה מנותקת לחלוטין מן המציאות הכלכלית בשוק הנדל"ן, חורגת באופן קיצוני ממתחם הסבירות, לוקה בשרירותיות, ולא הונחתה על ידי נתונים, תשתית עובדתית או בדיקות של ממש.

ההחלטה קבעה מדיניות כללית החלה על כלל מכרזי הבנייה הרוויה לשוק החופשי, בלי להבחין בין מכרזים עתידיים לבין מי שכבר רכשו מגרשים במחירי המינימום הקודמים בפרויקטים נשוא מכרזים קודמים (באותן קרקעות ממש), ומבלי לבחון את ההשלכות הקונקרטיות עליהם. עוד נקבע בהחלטה כי בעת הכנת תיק השיווק יילקחו בחשבון, בין היתר, **"בחינת הגברת הוודאות במכרזים"** וכן **"הפרדת מתחמים"**. בפועל, יישום המדיניות במכרז 2024 והפחתת מחירי המינימום בכ-75%, ללא בחינת השלכותיה על התובעת ועל רוכשים קודמים, יצרו אי-ודאות ופעלו בניגוד לתכליות אלה. החלטה 5438 גם לא נומקה כדבעי: תחת הכותרת "רקע מקוצר" מופיע משפט אחד בלבד, שלפיו "בהתאם לסעיף 4.5.1(ו), הנהלת הרשות מתבקשת לקבוע...." את המדיניות, בלי נימוק מהותי מדוע נדרשה ההפחתה הדרמטית של 70%, ובלי ניתוח, תשתית עובדתית או הסבר לשינוי. היעדר הנמקה זה הוא פגם מנהלי חמור, במיוחד בהחלטה הפוגעת בתובעת ובצדדים שלישיים שהסתמכו על מחירי המינימום הקודמים בעשרות מיליוני שקלים. התנהלות זו מחזקת את המסקנה כי החלטה 5438 אינה סבירה, אינה מידתית, אינה מנומקת ולוקה בשרירותיות.

116.5. אף התנהלות רת"א, בהגשת שתי ההתנגדויות, חרגה מכל נורמה של סבירות. אם הגבלת הגובה במגרש היא אכן כפי שכתבה רת"א בהתנגדות השניה לבקשת ההיתר של ברזאני – **(1)** מדוע לא דאגה רת"א כי הגבלה זו תיכלל בתכנית שיזמה רמ"י על המגרש, והניחה לברזאני לשגות כשרכשה אותו על בסיס המידע המוטעה שנכתב בתכנית ביחס להגבלת הגובה; **(2)** מדוע התנגדות רת"א הגיעה בשלבים, כשמההתנגדות הראשונה שלה ניתן היה להבין כי ניתן לבנות במגרש עד 19 קומות; ואם הגבלת הגובה שדרשה רת"א מברזאני בהתנגדויות לא התקבלה במסגרת ייזום התכנית, ורת"א קבלה בזמן אמת את העובדה שעמדתה נדחתה, כיצד הגישה רת"א לאחר מכן התנגדות לתכנית של ברזאני?

116.6. **הפרת עקרון ההסתמכות הלגיטימית**: ברזאני הסתמכה באופן לגיטימי על מחירי המינימום, על לוחות הזמנים למסירת המגרש ועל זכויות הבניה שפורסמו במסמכי מכרז 2021 ובתכנית תמל/1081. על יסוד מצגים אלה התקשרה במכרז, שילמה 41,146,000 ₪ עבור המגרש ו-4,618,706 ₪ עבור הוצאות הפיתוח, ובסך הכול השקיעה 45,764,706 ₪. רמ"י סיכלה הסתמכות זו כאשר שינתה את כללי התמחור, לא עמדה בלוחות הזמנים ופרסמה זכויות בניה שלא ניתן היה לממשן במלואן, בלי הודעה מספקת, תקופת מעבר או מתן סעד לתובעת. כמובן, שגם רת"א פגעה, ביחס לזכויות הבניה,

בהסתמכות הלגיטימית של ברזאני, בשני מובנים: **(1)** אם הגבלת הגובה במגרש היא אכן כפי שכתבה רת"א בהתנגדות השניה לבקשת ההיתר של ברזאני, רת"א פגעה באינטרס ההסתכמות של ברזאני כשלא בצעה את תפקידה לוודא כי הגבלה זו תיכלל בתכנית שיזמה רמ"י על המגרש, והניחה לברזאני לשגות כשרכשה אותו על בסיס המידע המוטעה שנכתב בתכנית ביחס להגבלת הגובה; **(2)** כשנתנה לברזאני להסתמך על ההתנגדות הראשונה שהגישה, ממנה ניתן היה להבין כי ניתן לבנות במגרש עד 19 קומות. גם העירייה, כרשות מנהלית הכפופה לעקרונות המשפט המנהלי גם בהתקשרויותיה החוזיות, פגעה בהסתמכות הלגיטימית של ברזאני על לוחות הזמנים שבהסכם התשתיות, שעה שגבתה מרמ"י את כספי הוצאות הפיתוח ששילמה התובעת, אך השהתה את פרסום המכרז לביצוע העבודות עד מרץ 2025, ללא הסבר וללא הודעה לתובעת על העיכוב ועל מועד מסירה מעודכן.

ו.3 הפרת חובת הנאמנות והאמון

117. רמ"י, כרשות המנהלת את מקרקעי ישראל **כנאמנת הציבור**, חבה חובת נאמנות ואמון מוגברת כלפי הציבור וכלפי מי שמתקשר עמה ומסתמך על פעולותיה. **מכוח חוק רמ"י**, עליה לנהל את מקרקעי ישראל כמשאב לטובת הציבור, הסביבה והדורות הבאים, **תוך איזון בין צורכי שימור ופיתוח, שמירת זכויות בעלי הזכויות ומתן שירותים לבעלי זכויות**.

118. רמ"י היא זו שיזמה את תכנית תמל/1081, צירפה אותה למכרז 2021, פרסמה במסגרתו את זכויות הבניה, מחירי המינימום ולוחות הזמנים למסירת המגרש, ובכך יצרה מצגים קונקרטיים שעליהם הסתמכה ברזאני והשקיעה 45,764,706 ₪. רמ"י הפרה את חובת הנאמנות והאמון, בין היתר, בשלוש דרכים מצטברות: **(1)** שינוי מחירי המינימום בכ-75% לרעת רוכשים קודמים, בלי לבחון את הפגיעה בתובעת; **(2)** אי-מסירת המגרש גם כ-23 חודשים לאחר המועד החוזי המקורי, כאשר עבודות הפיתוח טרם הושלמו; ו-**(3)** הצגת מצג שלפיו ניתן לבנות 20 קומות, אף שבשל התנגדות רת"א ניתן לבנות 16 קומות בלבד, תוך אובדן של כ-8,400 מ"ר זכויות בניה. התנהלות זו אינה עולה בקנה אחד עם חובת רמ"י לפעול לטובת הציבור, בשקיפות, בהגינות ובהגנה על זכויות מי שהסתמך על פעולותיה, ומזכה את התובעת בסעדים הנתבעים, לרבות השבה או פיצוי מלא.

119. רת"א היא רשות מנהלית שתפקידה לפעול כדי להבטיח את בטיחות התעופה האזרחית בישראל. מטבע הדברים עליה להפעיל את סמכותה תוך צמצום הפגיעה האפשרית בתושבי מדינת ישראל, ובכללם התובעת. בענייננו, אם הגבלת הגובה במגרש היא אכן כפי שכתבה רת"א בהתנגדות השניה לבקשת ההיתר של ברזאני, הרי שרת"א הפרה את חובת הנאמנות וההגינות פעמיים: **(1)** כשלא פעלה לוודא כי הגבלה זו תיכלל בתכנית שיזמה רמ"י על המגרש, והניחה לברזאני לשגות כשרכשה אותו על בסיס המידע המוטעה שנכתב בתכנית ביחס להגבלת הגובה; **(2)** הגישה את התנגדותה לבקשת ההיתר של ברזאני בשלבים, כשמההתנגדות הראשונה שלה ניתן היה להבין כי ניתן לבנות במגרש עד 19 קומות; ואם הגבלת הגובה שדרשה רת"א מברזאני בהתנגדויות לא התקבלה במסגרת ייזום התכנית, ורת"א קבלה בזמן אמת את העובדה שעמדתה נדחתה, הרי שרת"א הפרה את חובת הנאמנות והאמון כלפי ברזאני כשהגישה התנגדויות לתכניות ברזאני על אף שידעה כי עמדתה כבר נדונה ונדחתה.

ו.4 עוולת הרשלנות

120. סעיף 35 לפקודת הנזיקין [נוסח חדש] (להלן: "**פקודת הנזיקין**") קובע כי "**עשה אדם מעשה שאדם סביר ונבון לא היה עושה באותן נסיבות או לא עשה מעשה שאדם סביר ונבון היה עושה באותן נסיבות... הרי זו התרשלות; ואם התרשל כאמור ביחס לאדם אחר, שלגביו יש לו באותן נסיבות חובה שלא לנהוג כפי שנהג, הרי זו רשלנות, והגורם ברשלנותו נזק לזולתו עושה עוולה**". סעיף 36 לפקודת הנזיקין קובע כי החובה

האמורה מוטלת כלפי כל אדם, כל אימת שאדם סביר צריך היה באותן נסיבות לראות מראש שהוא עלול להיפגע ממעשה או ממחדל כאמור. יסודות העוולה הם אפוא: **(1)** חובת זהירות, מושגית וקונקרטית; **(2)** הפרת החובה, קרי סטייה מסטנדרט ההתנהגות של האדם הסביר; **(3)** נזק; ו-**(4)** קשר סיבתי בין ההפרה לנזק. לפי סעיף 2 לחוק הנזיקין האזרחיים (אחריות המדינה), התשי"ב-1952, לעניין אחריות בנזיקין דין המדינה כדין כל גוף מואגד.

121. בענייננו, התנהלות רמ"י עולה כדי עוולת רשלנות כמשמעותה בסעיפים 35 ו-36 לפקודת הנזיקין. רמ"י חבה כלפי התובעת **<u>חובת זהירות מושגית</u>**: רמ"י היא רשות ציבורית המופקדת על ניהול מקרקעי המדינה, יוזמת ומפרסמת מכרזים, קובעת מחירי מינימום ולוחות זמנים, ומחזיקה במידע ובמומחיות הנוגעים לשיווק הקרקע ולמגבלות התכנון. בנסיבות אלה היה עליה לצפות כי קביעת תנאי מכרז, שינויים לאחר זכיית רוכשים קודמים ואי-קיום לוחות הזמנים יגרמו נזק למי שהסתמך על מצגיה ושילם את מלוא התמורה, ולקבוע הוראות מעבר או להחריג מהמדיניות החדשה מגרשים שכבר בוצעו בהן עסקאות במכרזים קודמים בהתבסס על מחירי המינימום הקודמים שפרסמה רמ"י. חובת הזהירות המושגית משתרעת גם על בדיקת מלוא מגבלות הבנייה קודם לייזום תכנית ולפרסום זכויות הבניה במכרז.

122. **<u>חובות הזהירות הקונקרטיות והפרתן</u>:** בנסיבות העניין קמות לנתבעת גם חובות זהירות קונקרטיות כלפי ברזאני, שכן ברזאני היא מי שזכתה במכרז ושילמה את מלוא התמורה, ורמ"י ידעה כי היא תסתמך על מצגיה. רשות סבירה ונבונה במקומה של רמ"י היתה בוחנת את השלכות שינוי התמחור על רוכשים קודמים באותו מתחם, דואגת לביצוע עבודות הפיתוח במועד ובודקת מול רת"א את מגבלות הגובה קודם לפרסום זכויות הבניה. רמ"י הפרה חובות אלה במעשים ובמחדלים הבאים: **(1)** רשלנות בקביעת מחירי מינימום במכרז 2024, שהיו נמוכים בכ-75% ממחירי המינימום שנקבעו זמן קצר קודם לכן, וזאת ללא בחינת ההשלכות על רוכשים קודמים וללא מנגנון למניעת הפגיעה בהם; **(2)** רשלנות באי-ביצוע עבודות הפיתוח ובאי-מסירת המגרש בהתאם להתחייבות למסרו בתוך 24 חודשים, בכפוף לגרייס של 90 ימים – כך שנכון לנובמבר 2026, כ-23 חודשים לאחר המועד החוזי המקורי, עבודות הפיתוח טרם הושלמו והמגרש טרם נמסר; וכן **(3)** רשלנות בייזום תכנית תמל/1081 ובפרסומה במסגרת המכרז, בלי לבדוק מול רת"א את מגבלות הגובה החלות על המגרש, תוך יצירת מצג שניתן לבנות 20 קומות, אף שבפועל ניתן היה לבנות 16 קומות בלבד.

123. **<u>הקשר הסיבתי והנזק</u>:** מתקיים קשר סיבתי עובדתי ומשפטי ברור בין כל אחת מן ההפרות לבין נזקי התובעת. קביעת מחירי המינימום הנמוכים יצרה פער של עשרות מיליוני שקלים מול רוכשי המגרשים הסמוכים, וגרמה להפרש שווי, לתחרות בלתי אפשרית ולאובדן רווחים צפוי; הסתמכות ברזאני על מועד מסירת המגרש שנקבע לצד אי-ביצוע עבודות הפיתוח ואי-מסירת המגרש, גרמו להוצאות מימון נוספות, לעיכוב בקבלת רווחי הפרויקט ובהחזר ההון העצמי, להתייקרות עלויות הבניה ולחוסר יכולת לשווק את השטחים ברווח; והכשל בבדיקת מגבלות הגובה גרם להוצאות תכנון חוזר, לעיכוב בהליכי הרישוי, לאובדן 4 קומות וכ-8,400 מ"ר זכויות בניה ולאובדן הרווחים הכרוכים בהם. אלה נזקים צפויים וטבעיים של התנהלות רמ"י, המפורטים <u>בפרק ז'</u> להלן, ואלמלא הפרותיה ניתן היה למנוע אותם או לצמצמם באופן משמעותי.

124. <u>הדברים נכונים גם כלפי רת"א</u>, שהתנהלותה עולה כדי עוולת רשלנות, כמשמעותה בסעיפים 35 ו-36 לפקודת הנזיקין [נוסח חדש]. רת"א, כרשות מנהלית, חבה כלפי התובעת **<u>חובת זהירות מושגית</u>**: רת"א היא רשות ציבורית המופקדת על בטיחות התעופה האזרחית בישראל, ובכוח סמכותה זו היא יכולה להגיש התנגדויות לתכניות בניה, כדי להבטיח כי הבניה לא תסכן את פעילות התעופה. על רת"א היה לצפות כי צדדים שלישיים יסתמכו על תכנית תמל/1081 שרת"א נטלה חלק בהכנתה, גם אם באמצעות הגשת התנגדות, ויניחו כי הם רשאים לבנות בהתאם להגבלות המופיעות בתכנית זו, כך שהעלאת מגבלות בניה חדשות שאינן מופיעות בתכנית תגרום לאותם צדדים נזק. יתרה מכך, משעה שרת"א הגישה התנגדות לתכנית ספציפית שהגישה

ברזאני להיתר (ההתנגדות הראשונה), היה עליה להניח כי ברזאני תסתמך על ההתנגדות, ועל גובה הבניה המותר המופיע בה, ותכין תכנית מתוקנת בהתאם לאותה תכנית.

125. **<u>חובות הזהירות הקונקרטיות והפרתן</u>:** בנסיבות העניין קמות לרת"א גם חובות זהירות קונקרטיות כלפי ברזאני, והן הופרו במעשים ובמחדלים הבאים: ככל שהגבלת הגובה במגרש היא אכן כפי שכתבה רת"א בהתנגדות השניה לבקשת ההיתר של ברזאני, הרי שרת"א התרשלה: **(1)** כשלא פעלה כדי לכלול הגבלה זו בתכנית שיזמה רמ"י על המגרש, והניחה לברזאני לשגות כשרכשה אותו על בסיס המידע המוטעה שנכתב בתכנית ביחס להגבלת הגובה; **(2)** כשבהתנגדות הראשונה שלה ניתן היה להבין ניתן לבנות במגרש עד 19 קומות; ואם הגבלת הגובה שדרשה רת"א מברזאני בהתנגדויות לא התקבלה במסגרת ייזום התכנית, ורת"א קבלה בזמן אמת את העובדה שעמדתה נדחתה, כך שהיא לא היתה רשאית לפי דין להגיש את ההתנגדויות לבקשת ההיתר שהגישה ברזאני, הרי שהיא התרשלה בכך שבהתנגדויות שהגישה היא גרמה להפחתה שלא כדין של גובה הבניין שבונה ברזאני.

126. **<u>הקשר הסיבתי והנזק</u>:** מתקיים קשר סיבתי עובדתי ומשפטי ברור בין כל אחת מן ההפרות לבין נזקי התובעת. הכשל הנוגע למגבלות הגובה של הבניה, גרם להוצאות תכנון חוזר, לעיכוב בהליכי הרישוי, לאובדן 4 קומות וכ-8,400 מ"ר זכויות בניה ולאובדן הרווחים הכרוכים בהם. אלה נזקים צפויים וטבעיים של התנהלות רת"א, המפורטים ב<u>פרק ז'</u> להלן, ואלמלא הפרותיה ניתן היה למנוע אותם או לצמצמם באופן משמעותי.

127. הדברים נכונים גם כלפי העירייה, שהתנהלותה עולה כדי עוולת רשלנות, כמשמעותה בסעיפים 35 ו-36 לפקודת הנזיקין. העירייה, כרשות מקומית שנטלה על עצמה את ניהול עבודות התכנון ופיתוח התשתיות הציבוריות בפרויקט וקיבלה לשם כך את כספי הוצאות הפיתוח, חבה כלפי התובעת **חובת זהירות מושגית וקונקרטית**: היה עליה לצפות כי איחור בביצוע עבודות הפיתוח יסכל את מסירת המגרש במועד ויגרום נזק כבד לתובעת, ששילמה את מלוא התמורה והוצאות הפיתוח והסתמכה על לוחות הזמנים שבהסכם התשתיות. רשות מקומית סבירה ונבונה במקומה של העירייה היתה מפרסמת את המכרז לבחירת הקבלן המבצע בסמוך לאחר זכיית התובעת וחתימת הסכם התשתיות, ומבצעת את העבודות כך שהמגרש יימסר במועד. העירייה הפרה חובה זו כשפרסמה את המכרז לביצוע עבודות הפיתוח רק בחודש מרץ 2025, באיחור של שנים, כשנכון למועד הגשת התביעה עבודות הפיתוח טרם הושלמו והמגרש טרם נמסר. בין מחדלי העירייה לבין נזקי התובעת – עלויות המימון הנוספות, העיכוב בקבלת רווחי הפרויקט והחזר ההון העצמי, והתחרות הבלתי אפשרית מול רוכשי המגרשים המאוחרים – מתקיים קשר סיבתי עובדתי ומשפטי ברור, כמפורט ב<u>פרק ז'</u> להלן.

<u>5.1 עשיית עושר ולא במשפט</u>

128. רמ"י והעירייה, עשו עושר ולא במשפט, כמשמעות הדבר בסעיף 1(א) לחוק עשיית עושר ולא במשפט, התשל"ט-1979, הקובע כי "**מי שקיבל שלא על פי זכות שבדין נכס, שירות או טובת הנאה אחרת (להלן – הזוכה) שבאו לו מאדם אחר (להלן – המזכה), חייב להשיב למזכה את הזכיה, ואם השבה בעין בלתי אפשרית או בלתי סבירה – לשלם לו את שוויה**". יסודות העילה הם אפוא: **(1)** התעשרות של הזוכה; **(2)** שבאה לו מן המזכה, קרי על חשבונו; ו-**(3)** שלא על פי זכות שבדין. בענייננו מתקיימים שלושת היסודות, כמפורט להלן.

129. **היסוד הראשון – התעשרות:** רמ"י קיבלה מברזאני ומתזיקה בכספים ששולמו לה בעקבות הזכייה במכרז, בסך כולל של 45,764,706 ₪, הכולל 41,146,000 ₪ עבור המגרש ו-4,618,706 ₪ עבור הוצאות הפיתוח. בכך קיבלה רמ"י טובת הנאה כספית משמעותית, בעוד שהמגרש והפיתוח שנועד לאפשר את מסירתו לא הועמדו לרשות התובעת במועד. בנוסף, העירייה קיבלה מרמ"י את כספי הוצאות הפיתוח ששילמה התובעת (4,618,706 ₪), כתמורה לעבודות פיתוח שלא בוצעו במועד וטרם הושלמו, ומחזיקה בהם מזה תקופה ארוכה.

130. **היסוד השני – על חשבון התובעת:** ההתעשרות היא על חשבון ברזאני, ששילמה את מלוא הסכום אך לא קיבלה את המגרש לתזקתה גם כ-23 חודשים לאחר המועד החוזי המקורי, כאשר עבודות הפיתוח טרם הושלמו. נוסף על כך, ברזאני שילמה 41,146,000 ₪ עבור מגרש אחד, בעוד שרמ"י שיווקה במכרז 2024 מגרשים סמוכים במחיר מינימום של 9,642,960 ₪ בלבד – כרבע מהמחיר ששילמה, כך שהתובעת נשאה בפועל במחיר הגבוה פי ארבעה בקירוב ממחיר השוק שרמ"י עצמה קבעה.

131. **היסוד השלישי – שלא על פי זכות שבדין:** בנסיבות אלה אין הצדקה משפטית להחזקת מלוא כספי ברזאני כאילו רמ"י קיימה את חיוביה, שעה שהמגרש לא נמסר במועד, עבודות הפיתוח טרם הושלמו ומגרשים סמוכים שווקו לאחרים ברבע מן המחיר שבו חויבה התובעת. כך גם אין הצדקה לכך שהעירייה תחזיק בכספי הוצאות הפיתוח ותפיק מהם תועלת, שעה שהתמורה שבגינה שולמו – ביצוע עבודות הפיתוח במועד – לא סופקה. רמ"י והעירייה אינן רשאיות ליהנות מן הכספים ומן הפער שנוצר עקב התנהלותן, בלי להשיב לתובעת את ההתעשרות או לפצותה בגובה הנזק שנגרם לה. לפיכך, ולמצער כעילה חלופית לעילות החוזיות, הנזיקיות והמנהליות, זכאית התובעת להשבה ולכל סעד אחר שימנע את ההתעשרות שלא כדין.

ז. <u>נזקים בהיקף של עשרות מיליוני שקלים: נזקי מימון כבדים, אובדן הזדמנויות עסקיות ותחרות בלתי אפשרית</u>

132. כתוצאה ישירה מהתנהלותן הרשלנית וחסרת תום הלב של רמ"י, רת"א והעירייה, נגרמו לתובעת נזקים כבדים ומתמשכים בהיקף של עשרות מיליוני שקלים, כדלהלן.

ז.1 <u>הפרש מחיר המגרש</u>

133. התובעת שילמה 41,146,000 ₪ עבור המגרש, על אף שפחות משנה וחצי לאחר מכן נמכרו מגרשים דומים וסמוכים לו בכ-9,642,960 ₪. כאשר תבוא התובעת לשווק את המשרדים שתבנה על המגרש, היא תאלץ להתחרות בתחרות בלתי אפשרית עם הרוכשים שקנו את המגרשים הסמוכים במכרז המאוחר.

134. משכך, המחירים שתוכל התובעת להציע ללקוחותיה יוגבלו בהכרח על ידי המחירים שיציעו מתחריה, אשר יוכלו להציע מחירים נמוכים בהרבה, בהתבסס על עלות הקרקע הזולה שלהם. לכן ההפרש בין מחיר המינימום שקבעה רמ"י למגרש אותו רכשה התובעת (39,146,067 ₪) לבין מחיר המינימום בו שיווקה רמ"י מגרשים סמוכים זמן קצר לאחר מכן, בשנת 2024 (כ-9,642,960 ₪), **כלומר סך של 29,503,107** ₪, מהווה נזק ישיר וודאי שכבר התממש ו/או יתממש בעת השיווק, שעל רמ"י להשיב לתובעת, בתוספת הפרשי ריבית והצמדה מיום 26.3.2023, בו הושלם תשלום התמורה בפועל עבור מגרש 504, כך שנכון ליום הגשת התביעה עומד סכום זה על סך של **<u>36,213,802 ₪.</u>**

ז.2 <u>נזקים עקב עלויות מימון נוספות</u>

135. בסמוך לאחר הזכייה במכרז שילמה התובעת את התמורה ואת עלויות הפיתוח, כך שהשקיעה סך מצטבר של 45,764,706 ₪, וביחד עם מס רכישה ששולם על הקרקע (בסך של כ2.5 מיליון ש"ח), כ-48.3 מיליון ש"ח.

136. לתובעת נגרמו שני סוגי נזקים הנוגעים למימון הפרויקט:

137. ראשית, כ-27.6 מיליון ₪ מהסכום הנייל מומן באמצעות אשראי שגייסה התובעת.

138. נכון למועד הגשת התביעה ברזאני עדיין אינה יכולה להתחיל בבניה, משתי סיבות: **(1)** המגרש עדיין לא נמסר לחזקתה, שכן עבודות הפיתוח לא הסתיימו; **(2)** ברזאני נאלצה להגיש 3 תכניות בתמיכה לבקשה להיתר בניה, שכן רת"א הגישה התנגדויות לשתי תכניות ההיתר הראשונות שהגישה ברזאני, בשל גובה הבניין.

139. לפיכך, העיכובים שנבעו ממצגים לא נכונים שהוצגו לברזאני במכרז (ביחס למועד קבלת החזקה במגרש) מהאיחור של העירייה בביצוע עבודות הפיתוח, ומהתנהלות כושלת של רמ"י (ביחס להגבלות שישנן על הגובה בו ניתן לבנות במגרש), גרמו לברזאני נזק של הוצאות מימון נוספות, בשל התארכות משך ההלוואה.

140. ההוצאות העודפות שנאלצה התובעת להוציא על מימון האשראי בתקופת העיכוב בביצוע הפרויקט, קרי מסוף חודש מרץ 2025 (המועד האחרון בו היה על ברזאני לקבל את החזקה בקרקע), ועד לסוף חודש אוגוסט 2026, מסתכמות לסך של **2,631,000** ₪.

141. מדובר בעיכוב שבאחריות רמ"י, רת"א והעירייה, שכן העיכוב הוא במועד החזרת המימון, שכבר נלקח לצורך הפרויקט, למשך תקופת העיכוב, תוך שהתובעת נאלצת לשלם ריבית בגינו.

142. לכן, על רמ"י, רת"א והעירייה לפצות את התובעת בסך זה בגין הנזקים הנוגעים לעלויות המימון אשר נגרמו בשל העיכוב לו הן אחראיות.

143. לא למותר לציין, כי כל עוד לא התקבלה החזקה במקרקעין, וכל עוד לא התקבל היתר לפי התכנית האחרונה שהגישה ברזאני, ממשיכים נזקי ברזאני בשל הוצאות המימון לגדול.

ז.3 נזק עקב עיכוב בקבלת רווחי הפרויקט והחזר ההון העצמי

144. מעבר לנזקים בשל עלויות המימון הנוספות, נזק נוסף שנגרם לתובעת הוא העיכוב בקבלת רווחי הפרויקט, אשר אמורים היו להסתכם, לו היה הפרויקט מושלם במועד, בסך של כ-50 מיליון ש"ח, וכן העיכוב בקבלת החזר של ההון העצמי שהושקע בפרוייקט, בסך של כ- 21 מיליון ש"ח.

145. העיכוב שבאחריות רמ"י, רת"א והעירייה גרם לעיכוב בקבלת רווחי הפרויקט ובקבלת החזר ההון העצמי. סכומים אלה הייתה יכולה התובעת להשקיע בפרויקטים נוספים ובגינם לקבל תשואה נוספת.

146. התשואה על ההון העצמי של התובעת היא בשיעור שנתי ממוצע של כ-20%, כך, שהנזק מהעיכוב ביכולת להשקיע את הרווחים שהיו צפויים לפרויקט ואת ההון העצמי שהושקע בו, במשך למעלה משנה וחצי, מסתכם, בחישוב שמרני, זהיר ומופחת בסך של **21,300,000** ₪.

ז.4 היעדר יכולת למכור את השטחים שתבנה התובעת ברווח

147. הורדת מחירי המינימום למגרשים הסמוכים למגרש התובעת, כמו גם העיכוב במסירת המגרש לידי התובעת, שהביא לתוצאה לפיה מגרש התובעת יימסר לה ביחד עם המגרשים המאוחרים, הביאו לתוצאה ההרסנית מבחינת התובעת, לפיה יהיה על התובעת להתחרות בשיווק השטחים שתבנה עם גורמים שרכשו מגרשים ברבע מהמחיר שבו רכשה התובעת את המגרש (בכ-30 מיליון ₪ פחות), ושלא נאלצו לספוג עלויות מימון למשך תקופה כה ארוכה, על כל המשתמע מכך.

148. ניתן אפוא להעריך כי התובעת תיאלץ לשווק את המגרשים במחירים נמוכים מאלה בהם היא היתה יכולה לשווק מלכתחילה, כדי להקטין את נזקיה. על פי הערכת התובעת, לו היא היתה מקבלת את המגרשים במועד הקבוע במסמכי המכרז, ומשווקת את המשרדים ללא תחרות, היא היתה יכולה לשווק את השטחים שתבנה במחיר הגבוה ב-1,000 ₪ למ"ר, וזאת בהערכה שמרנית ביותר.

149. כלומר, האיחור בקבלת המגרשים והתחרות בשיווק שתיווצר לתובעת עקב כך, גרמו לתובעת לנזק המוערך על ידי התובעת בכ-**40,000,000** ₪.

ז.5 הנזק מאובדן 8 קומות וכ-8,400 מ"ר של זכויות בניה

150. הנזק שנגרם לברזאני כתוצאה מהיעדר יכולתה לבנות את הבניין לגובה של 24, תוך שימוש בהקלות, ולמצער לגובה של 20 קומות, כפי שנכתב בתכנית שצורפה למכרז (תמל / 1081), ובכך לנצל את מלוא זכויות הבניה שרכשה במסגרת המכרז, גרמה לברזאני נזק בסך של כ-**24 מיליון ש"ח**.

151. ויובהר, כי בניית קומות 17-24, ולמצער קומות 17-20, בבניין שברזאני כבר מתעתדת להקים אותו עד קומה 16 – נמוכות יחסית, שכן העלויות על רכישת המגרש, תכנונו, הקמת היסודות, בניית החניונים ויתר התקורות, כבר קיימות ממילא. עלות הביצוע של קומות אלו (כולל הגדלת החניון) היא בסך של כ-7,000 ₪ למ"ר, ואילו הרווחיות של הקומות הגבוהות (שמחירן גבוה יותר משל הקומות הנמוכות), אפילו בתנאי התחרות הקיימים היו מגיעים בהערכה שמרנית לכ-10,000 ₪ למ"ר. על כן, הרווח שנמנע בשל היעדר היכולת לבנות קומות נוספות ולנצל את זכויות הבניה, אינו לינארי לסך הקומות בבניין או סך זכויות הבניה, אלא גבוה בהרבה, ומגיע ל-24 מיליון ש"ח.

152. לחלופין, ניתן לחשב את נזקה של ברזאני כך: בהינתן שההשקעה של ברזאני על רכישת המגרש היו כ-48.3 מיליון ₪ (מחיר מגרש + תשלום עבור עבודות פיתוח + מס רכישה), ובהינתן שזכויות הבניה שברזאני לא תוכל לנצל הן כ-20% מסך זכויות הבניה, ובשים לב לעובדה שמדובר בקומות היקרות ביותר בבניין, כך שברזאני מעריכה את שוויין ב-30% מסך התמורה, הרי שהפסד ברזאני מסתכם ל-16 מיליון ₪.

6.ז הנזק של עלויות התכנון החוזר שנאלצה ברזאני להוציא

153. כפי שתואר לעיל, ברזאני נאלצה להכין 3 בקשות שונות להיתר, בשל התנגדויותיה של רת"א. כל בקשה נוספת להיתר הביאה להוצאות משמעותיות בשל השינויים התכנוניים שנאלצה ברזאני לבצע בבניין העתידי, כדי להצליח לנצל עד כמה שאפשר את זכויות הבניה שרכשה במסגרת המכרז.

154. עלויות תכנון נוספות אלו נבעו אך ורק בשל היעדר ידיעת ברזאני את הגבלת הגובה של הבניין מעל גובה פני הים, שבכל מקרה סתרה את הוראות התכנית שהתירו לברזאני בניית 20 קומות.

155. עלויות התכנון הנוספות של ברזאני, הנובעות משתי הבקשות הנוספות להיתר שנאלצה ברזאני להכין, עומדות על סך של **300,000 ₪**.

156. בהתאם לכל האמור לעיל, מתבקש בית המשפט הנכבד להורות על הסעדים המבוקשים בפרק ג' לעיל.

ח. סוף דבר

157. על יסוד כל האמור לעיל, יתבקש בית המשפט הנכבד לקבל את התביעה במלואה. כמו כן, מתבקש בית המשפט הנכבד לחייב את הנתבעות, לשלם לתובעת מלוא הוצאותיה הריאליות, לרבות שכ"ט עו"ד בצירוף הפרשי הצמדה כדין מיום הגשת התובענה ועד ליום התשלום בפועל.

158. הטענות בכתב תביעה זה נטענות במצטבר ו/או לחלופין, הכול על פי הקשר הדברים והדבקם.

159. אין באמור בכתב תביעה זה (או במה שאינו אמור בו) כדי לגרוע מכל זכות ו/או טענה העומדת לתובעת על פי כל דין ו/או כדי להעביר על שכמה את נטל השכנוע ו/או נטל הראיה, ככל שאלו אינם מוטלים עליה על פי דין.

160. התובעת שומרת על זכותה לבקש תיקון של כתב תביעה זה, לרבות את סכום התביעה.