



## בית המשפט המחוזי בירושלים לפני כבוד השופט רפאל יעקובי

24 יולי 2019

ת"א 41741-06-16

בעניין:

1. שמחון עומר
2. שמחון חיים
3. שמחון יוכבד

הנתבעים

נגד

1. מדינת ישראל – רשות מקרקעי ישראל
2. מושב אורה (נמחק)

הנתבעים

בשם התובעים: עוה"ד תומר טבק, איתן מימוני

בשם הנתבעת 1 (להלן: רמ"י): מורן בראון (פ"מ י-ס, אזרחי)

### פסק דין

#### א. התביעה וההליכים שבעקבותיה

1. ענייניו של פסק דין זה בתביעה שהסעד העיקרי המבוקש בה הוא צו עשה נגד רמ"י, אשר יורה לה להקצות לתובעים את מגרש מס' 257 בהרחבה שבמושב אורה בפטור ממכרז ולרשום אותו על שמם.

2. בכתב התביעה נתבע גם מושב אורה (להלן: המושב) לצד רמ"י. עם זאת, בסמוך מאד להגשת כתב התביעה (ב-14.7.16) הוסכם כי התביעה נגדו תימחק ללא צו להוצאות. במסגרת ההודעה בדבר ההסכמה האמורה הודיע המושב "כי הוא מסכים לאמור בכתב התביעה ועמדתו הינה כי על [רמ"י] להקצות לתובעים את מגרש מס' 257 בהרחבת המושב בפטור ממכרז" וכי "ככל שהדבר תלוי באישור [המושב] הרי הוא נותן (ונתן גם בעבר) להקצאה זו אישור". בעקבות ההסכמה האמורה, נמחקה התביעה נגד המושב בהתאם למבוקש.

3. לטענת התובעים הם היו זכאים למגרש בהרחבה מכח זכותם בנחלה מס' 4 במושב וכך אכן הוחלט עוד בשנים 1993-1994. התובעים גם שילמו סכומים שונים שהסתכמו בכ-106,000 ש"ח עבור חלק מדמי הפיתוח של המגרש שהוקצה להם. התשלום האחרון בקשר לכך שולם בחודש דצמבר 1999.



## בית המשפט המחוזי בירושלים לפני כבוד השופט רפאל יעקובי

24 יולי 2019

ת"א 41741-06-16

התובעים מוסיפים וטוענים כי ב-22.5.12 החליטה רמ"י במסגרת החלטה מס' 3212 להפסיק את הקצאת המגרשים בהרחבות שביישובים בפטור ממכרז, תוך הוראות מעבר שאפשרו השלמת התהליך למי שהחל בו וטרם סיים אותו עובר להחלטה. לטענתם, למרות פניותיהם לא נבחנו בקשותיהם לאפשר מימוש ההקצאה הנ"ל בפטור ממכרז, או לפחות לקיים דיון בעניינם לפני "ועדת חריגים" שמכח הוראות המעבר, תוך בדיקה פרטנית של האפשרות לאשרו בהליך כזה.

לטענת התובעים יש להורות עתה לרמ"י כמצוין בסעיף 1 דלעיל או לפחות ליתן סעד חלופי בדמות הוראה לקיים דיון לפני "ועדת חריגים" כאמור.

4. בכתב ההגנה (שהוגש ב-4.12.16) טוענת רמ"י כי בהינתן המצב המשפטי הרלבנטי, לא ניתן להיעתר לבקשת התובעים.

5. לאחר שהוגש גם כתב תשובה והוסדרו עניינים הקשורים בהליכים המקדמיים (וראו בקשר לכך גם פרוטוקול קדם המשפט מיום 27.3.17 והחלטה מיום 7.5.17) גובשה הסכמה דיונית. המדובר בכך שיינתן פסק דין אשר יכלול הנמקה, על יסוד החומר שבתיק (תוך אפשרות לשני הצדדים שנותרו בתמונה להגיש מסמכים נוספים שימצאו לנכון עד מועד מסוים) וסיכומים שיגישו הצדדים במתכונת תלת-שלבית, שתאפשר לכל צד להעלות טענותיו ולהתייחס לטענות שמנגד (ראו פרוטוקול קדם המשפט הנ"ל וההחלטות מ-7.5.17 ומ-26.6.17).

6. בעקבות ההסכמה האמורה הגישו התובעים מסמכים נוספים (ב-16.7.17 וב-5.9.17) ולאחר מכן הוגשו סיכומים, תוך מתן ארכות שונות ותוך שלבי טיעון נוספים לצורך מיצוי הטיעונים (וראו בקשר לכך בקשת רמ"י שהוגשה ב-9.1.18 וההחלטות מ-9.1.18 ומ-15.1.18).

7. לאחר שנשלמה הגשת הסיכומים – במתכונת שכללה לבסוף חמישה שלבי טיעון – ניתנה החלטה (ב-19.3.18), אשר בה נאמר ונקבע כדלהלן:

**"לאחר עיון בסיכומיהם המעמיקים של שני הצדדים שנותרו בתמונה:**

**1. רצוי למצות כל שניתן במגמה למצוא פתרון יצירתי של פשרה ולא לכפות הכרעה לכאן או לכאן.**



## בית המשפט המחוזי בירושלים לפני כבוד השופט רפאל יעקובי

24 יולי 2019

ת"א 41741-06-16

2. ככל שלא תושג פשרה, נראה שבשלב זה מתאים ביותר להמתין להכרעת בית המשפט העליון בערעורים התלויים ועומדים בעניין מושב עזריקם (ע"א 4707/17 וע"א 4715/17), שהדיון בהם קבוע במועד לא רחוק (18.6.18). זאת בהינתן הסוגיות הנדונות שם ובשל כך שאת ההכרעה של בית המשפט המחוזי באותו עניין מגייס כל צד לתמיכה בעמדתו (ראו סעיפים 63-65, 94 ו-113 לסיכומי הנתבעת וסעיף 4 לסיכומים האחרונים מטעם התובעים).
3. בשלב זה נקבע כי יש להגיש הודעה משותפת או הודעות נפרדות עד 15.4.18 (לאחר פגרת הפסח) לגבי המצוין לעיל וכל שיהיה נחוץ".
8. בהמשך להחלטה האחרונה, הוגשה הודעה (ב-15.4.18) אשר לפיה לא הושגה פשרה. בעקבות ההודעה האמורה ומתן פסק דין בבית המשפט העליון בערעורים הנ"ל (ב-7.3.19), ניתנה לצדדים הזדמנות להשלים טיעונים במתכונת דו-שלבית (ראו ההחלטה מ-14.3.19).
9. משנשלמה הגשת הטענות המשלימים כאמור (ב-28.4.19), הגיעה שעת ההכרעה במה שעל הפרק.
10. לאחר עיון במכלול החומר שבתיק, מצאתי לנכון לקבוע דיון (ראו ההחלטה מ-26.6.19).
11. בדיון האמור (שהתקיים ב-9.7.19) נשמעו הערות של בית המשפט ועלו רעיונות שונים במגמה להביא את הצדדים להסכמה וכן נקבע מתווה להתייחסות למה שעל הפרק.
12. בעקבות הדיון הנ"ל הוגשה (ב-16.7.19) הודעה מטעם רמ"י, אשר עולה ממנה כי אין מנוס ממתן פסק דין.
13. לנוכח העובדה שבהודעה הנ"ל נכללו גם טיעונים נוספים מטעם רמ"י, ניתנה לתובעים רשות להשלים מה שימצאו לנכון עד 29.7.19 (ראו ההחלטה מ-16.7.19).
14. לאחר שהתובעים הגישו התייחסות מטעמם להודעת רמ"י, הגיעה שעת ההכרעה.



## בית המשפט המחוזי בירושלים לפני כבוד השופט רפאל יעקובי

24 יולי 2019

ת"א 41741-06-16

### ב. התוצאה הסופית והבסיס לה

15. לאחר שקילת המכלול הגעתי למסקנה כי בשלב הנוכחי יש לתת לתובעים את הסעד החלופי שהם עותרים לו, דהיינו: הוראה לרמ"י לשקול את עניינם במסגרת הוראת המעבר שבסעיף 4 להחלטתה של הנהלת רמ"י מס' 3212, המיועדת לבדיקה פרטנית של מקרים חריגים, אשר לטענת רמ"י ההחלטה האמורה מונעת מהנוגעים בהם לזכות למבוקשם בדרך המלך. עם זאת, מובהר כי ככל שהתובעים לא יגיעו לתוצאה שתניח את דעתם בעקבות המהלך האמור, שמורה להם הזכות לנקוט הליכים חדשים, אשר במסגרתם יהיו רשאים להתייחס גם לאותו מהלך נוסף וגם לטעון כי מגיע להם לקבל את מבוקשם גם בדרך המלך ושלא מכח "ועדת חריגים".

16. בהינתן המסלול הדיוני המוסכם וההסכמה הספציפית כי פסק הדין "יכלול הנמקה", לא ניתן לסיים כאן ללא כל הנמקה, אך די בהנמקה תמציתית. לנוכח התוצאה הסופית האמורה ומה שייאמר לגביה, ברור עוד יותר כי מתאימה הנמקה כאמור.

17. ההליך דנן הוא הליך אזרחי המתייחס לעניינים מנהליים, ובעיקרו טענות כלפי רמ"י לגבי מהלכים שביצעה או שלא ביצעה ובנוגע להחלטות שקיבלה על רקע ההוראות הרלבנטיות ומצב הדברים. בהינתן שכך הוא, די שמתברר כי לא הושלמו המהלכים הרלבנטיים, כדי שבשלב הנוכחי ההחלטה שתינתן תהיה הוראה להשלמתם, תוך שמירת הזכויות שצוינה לעיל. במקרה דנן המהלך שלא הושלם הוא בחינת עניינם של התובעים כחריג, על יסוד הוראת המעבר שבהחלטה. משכך, יש לבצעו עתה, תוך שאחריו ניתן להמשיך ולפעול כפי שיתאים בנסיבות החדשות.

18. התוצאה שנקבעה לא רק מתבקשת מאופי ההליכים וממה שצוין לעיל, אלא היא גם התוצאה המתאימה והיעילה במכלול הנסיבות. הנה כי כן, התובעים מעלים טענות כבדות משקל לגבי זכותם לקבל ב"דרך המלך" את הסעד העיקרי שהם עותרים לו. מנגד, רמ"י מעלה טענות נגדיות רבות לביסוס עמדתה כי אין מקום לכך. במצב דברים זה וכאשר קיימת אפשרות שמהלך פשוט יחסית יוביל לתוצאה ראויה ושרק אם יישאר צורך, תעמודנה על הפרק הטענות האמורות ומה שיהיה רלבנטי במצב החדש, אין מקום לנקוט גישה שונה מזו הננקטת עתה.





## בית המשפט המחוזי בירושלים לפני כבוד השופט רפאל יעקובי

24 יולי 2019

ת"א 41741-06-16

19. לנוכח האמור עד כה, די להוסיף את שייאמר להלן.
20. התובעים העלו את הטענה כי כסעד חלופי מגיעה להם לפחות האפשרות לעמוד לפני "ועדת חריגים", כאמור בסעיף 3 דלעיל (וראו סעיפים 34 ואילך לכתב התביעה, פרק ד' לכתב התשובה וסעיף 89 של סיכומיהם). רמ"י לא העלתה בשלבים המתאימים (בזמן אמת שלפני הגשת התביעה ובכתבי הטענות) את הטענה כי התובעים לא היו זכאים לכך שעניינם יובא לפני "ועדת חריגים". היא גם לא טענה כי עניינם של התובעים כבר נבחן במסגרת "ועדת חריגים" ובוודאי שלא הניחה בסיס לטענתה כי כך היה. רמ"י התמקדה בטענה כי לפי ההוראות המחייבות, המהוות את "שורת הדין", התובעים אינם זכאים למבוקשם. במצב העניינים האמור, וכאשר קיומה של "ועדת חריגים" הוא חלק מ"שורת הדין" – בהינתן ההוראה לכך במסגרת ההוראות המעבר – ברי כי רמ"י לא תוכל להימלט ממהלך כזה.
21. בנוסף לכל שנאמר עד כה אציין כי אין לקבל את הטענות המאוחרות שהעלתה רמ"י כי התובעים אינם זכאים כלל שעניינם יובא לפני "ועדת חריגים" וגם לא את טענתה כי עניינם נבחן כביכול גם באופן האמור. לא רק שטענות אלה סותרות זו את זו ולא יכולות לדור בכפיפה אחת, אלא שלכל אחת מהן אין בסיס ראוי.
22. במה שנוגע לעצם הזכאות של התובעים לעמוד לפני ועדה כאמור, הרי שזכאות זו נובעת ממכלול נתוני המקרה. זאת בעיקר בהינתן שלכל יתר המעורבים האחרים אפשרה רמ"י לקבל מגרש בפטור ממכרז גם לאחר החלטה 3212 ותוך חריגה ממכסת המגרשים המותרת לפיה והתובעים – שהמגרש שהם טוענים לו הוא המגרש האחרון שעל הפרק – הם היחידים שהדבר נמנע מהם. בקשר לכך רמ"י לא תוכל להיבנות מטענתה כי אפשרה מה שאפשרה לאחרים בשל טעות שלה. לא רק שרמ"י סותרת עצמה בשאלה אם אכן הדבר נבע מטעות אם לאו, אלא שבין כך ובין כך, זכאים התובעים שעניינם ייבחן באופן האמור.





## בית המשפט המחוזי בירושלים לפני כבוד השופט רפאל יעקובי

24 יולי 2019

ת"א 41741-06-16

23. במה שנוגע לכך שעד כה לא נבדק עניינם של התובעים במסגרת "ועדת חריגים", הרי שבנוסף למה שצוין עד כה, המצביע על כך שעניינם לא נבחן באופן האמור, יש אינדיקציות נוספות לכך. רמ"י לא הצביעה על קיומו של גוף ספציפי שתפקידו לפעול כ"ועדת חריגים" ושפעל ככזה ולא הצביעה על מהלכים ספציפיים כלשהם שבוצעו במקרה דנן לצורך בחינתו כפי שנבחנו מקרים חריגים, אלא רק על בחינתו של המקרה דנן כמקרה "רגיל".

### ג. הערות בטרם חיתום

24. לפני סיום, אוסיף את ההערות שתובאנה להלן.

25. הערה ראשונה עניינה בכך שבמה שנקבע כאן אין משום כפייה על רמ"י לפעול לפני משורת הדין. אכן, צודקת רמ"י כי אין מקום לכפייה כזו וכך גם נפסק למשל בעע"מ 4662/11 מדינת ישראל נ' זוהר (19.6.12). עם זאת, במקרה דנן כאשר ההוראות שמכוחן הודפת רמ"י את טענות התובעים כוללות חיוב לקיים גם "ועדת חריגים", אין בהוראה לרמ"י לעמוד בכך משום כפייה שאין לה מקום.

26. הערה שניה היא כי משנקבע עתה מה שנקבע, מוטלת על רמ"י חובה לקיים את המהלך שעל הפרק בלב פתוח ובנפש חפצה ובאופן שלא יצדיק טרוניות בדבר אופן ההתנהלות בקשר לכך.

27. הערה שלישית מתייחסת לפסק הדין בעניין עזריקם (ע"א 4707/17, הנזכר בסעיף 7 דלעיל). בטרם פסיקתו של בית המשפט העליון, גייס כל צד את שפסק בית המשפט המחוזי לתמיכה בעמדתו. מתברר שלאחר פסיקתו של בית המשפט העליון חלוקים הצדדים בשאלה אם מה שנפסק שם רלבנטי לענייננו. בשלב הנוכחי אין צורך להידרש לכל הקשור בכך. לכל היותר יתכן שענייניו של פסק דין זה יעלה בהמשך הדרך.

### ד. סוף דבר

28. השורה התחתונה של פסק דין זה היא כמצוין בסעיף 15 דלעיל.



**בית המשפט המחוזי בירושלים  
לפני כבוד השופט רפאל יעקובי**

24 יולי 2019

ת"א 41741-06-16

29. לנוכח מכלול השתלשלות העניינים והתוצאה שנקבעה, איני מוצא לנכון לחייב צד זה או אחר בהוצאות בשלב הנוכחי וקובע כי אם יהיו הליכים משפטיים נוספים בין הצדדים לגבי מה שעל הפרק עתה, ניתן יהיה להידרש במסגרתם גם לשאלת ההוצאות בגין ההליכים שעד כה (וראו והשוו: בג"ץ 7541/08 גולדשטיין נ' פרקליטת מחוז המרכז, 8.3.10).

ניתן בהעדר הצדדים היום, כ"א בתמוז תשע"ט, 24 ביולי 2019.

רפאל יעקובי, שופט

