

בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

עת"מ 70097-11-18 זועבי ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל/אגף בעלות ורי ואח'

בפני כבוד השופט דני צרפתי

העותרים
 1. עו"ד זיאד זועבי
 2. עו"ד אמינה נסאר

נגד

המשיבים
 1. רשות מקרקעי ישראל
 2. ציפורי מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ

חקיקה שאוזכרה:

[תקנות בתי משפט לעניינים מנהליים \(סדרי דין\), תשס"א-2000: סע' 7\(2\)](#)

[חוק בתי משפט לעניינים מנהליים, תש"ס-2000: סע' 2, 5, 5\(1\), 59](#)

מיני-רציו:

* נדחתה על הסף, מחוסר סמכות עניינית, עתירה לביטול סעיף בחוזה חכירה בין רמ"י לבין חוכריו, וכן של סעיפים בחוזה המיועד לחתימה בין מושב ציפורי לבין מתיישבים חדשים.

* בתי-משפט – בתי-משפט לעניינים מנהליים – סמכות

* בתי-משפט – סמכות – עניינית

* משפט מינהלי – בית-המשפט לעניינים מנהליים – סמכותו

עתירה לביטול סעיף בחוזה חכירה בין רמ"י לבין חוכריו, המאפשר לרמ"י להתנות את הסכמתה להעברת זכויות במקרקעין בקבלת המלצת ועדת קבלה של מושב ציפורי, וכן של סעיפים בחוזה המיועד לחתימה בין ציפורי לבין מתיישבים חדשים.

בית המשפט לעניינים מנהליים דחה את העתירה על הסף ופסק:

סעיף 5(1) לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים קובע כי בימ"ש לעניינים מנהליים ידון בעתירות כנגד החלטות של רשויות או גופים המנויים בתוספת הראשונה לחוק, והעוסקות באחד מהעניינים המנויים באותה תוספת. ציפורי אינו בגדר הגופים המנויים בתוספת הראשונה כך שהחלטותיו אינן נושא לעתירה מינהלית. מעבר לנדרש, לעותרים לכאורה אין מעמד להעלות טענות כנגד תוקף של סעיף בהסכם שבין ציפורי לבין המוכרים. רמ"י אמנם באה בגדר הגופים המנויים בתוספת הראשונה אך הנושא אותו

מבקשים העותרים להעמיד לדיון אינו נמנה עם הנושאים החלים על הרשויות השונות או עם נושאים הנוגעים לרמ"י.

פסק דין

1. העותרים הגישו את העתירה שבדיון נגד רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") ונגד ציפורי- מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ (להלן: "ציפורי").
2. עפ"י תמצית העתירה, העותרים טוענים כי ביקשו לרכוש בית מגורים כלשהו בהרחבה של ציפורי, כאשר המשא ומתן לכריתת הסכם הרכישה מצוי בשלב מתקדם. פרטים לגבי זהות המוכרים והנכס נמנעו העותרים מלמסור, עפ"י הנטען לבקשת המוכר הפוטנציאלי.

על פי טענת העותרים, במסגרת בדיקה מקדמית שערכו בנוגע למצב המשפטי של הנכס אותו ביקשו לרכוש, נתברר להם כי המוכרים, במסגרת ההסכמים שנחתמו בינם לבין רמ"י ובינם לבין ציפורי, התחייבו לקבל את הסכמתו ו/או המלצתו המוקדמת של ציפורי להעברת זכויותיהם בנכס, לרבות עמידת הרוכש בפני ועדת קבלה.

עפ"י העותרים, הסעיפים הרלבנטיים בהסכמים האמורים, על הדרישות וההגבלות שבהם, הינם בלתי חוקיים ומהווים תנאים מקפחים בחוזה אחיד.
3. במסגרת העתירה עותרים העותרים לביטולו של הסעיף בחוזה חכירה שמיועד לחתימה בין רמ"י לבין חוכריו, המאפשר לרמ"י להתנות את הסכמתה להעברת זכויות במקרקעין בקבלת המלצת ועדת קבלה של ציפורי, וכן עתרו לביטולם של סעיפים בחוזה המיועד לחתימה בין ציפורי לבין מתיישבים חדשים, ובפרט את הוראה בדבר הצורך בקבלת הסכמת ציפורי להעברת זכויות במקרקעין לידי הרוכשים.
4. בהחלטת מיום 9.12.18 הוריתי על הגשת התייחסות מקדמית של הצדדים לסוגיית הסמכות העניינית וזכות העמידה של העותרים בהליך.
5. העותרים בתגובתם לא פירטו, על אף ההחלטה, על מה מבוססת הסמכות העניינית של בית משפט זה לדון בסוגיות שבעתירה, אלא התמקדו בסוגיית מעמדם, ובתוך כך טענו כי להם מעמד בעתירה כמי שנפגעים פגיעה ישירה מההגבלות המפורטות בהסכמים הנ"ל, ומכל מקום מן הדין לטענתם להכיר בהם כ"עותרים ציבוריים", החותרים לבירור סוגיה בעלת משמעות ציבורית רחבה.
6. המשיבים בתגובותיהם טענו, כי יש לדחות את העתירה על הסף, אם משום שהתייחורה ככל שהיא נוגעת לרמ"י כפי שיפורט, אם משום שהנושאים המועלים בעתירה אינם מתאימים

להידון במסגרת עתירה מנהלית ואם משום שלעותרים אין כל מעמד לטעון כנגד חוקיות סעיפים בחוזים שהם אינם צד להם.

7. **לאחר בחינה ועיון, נחה דעתי כי דין העתירה להידחות על הסף בהתאם לתקנות 27(2) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין) תשס"א-2000.**

8. סמכותו של בית המשפט לעניינים מנהליים נגזרת מהוראות סעיף 5 לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, תש"ס-2000 (להלן: "החוק"). לענייננו רלוונטית הוראת סעיף 15(1) לחוק הקובעת כי בימ"ש לעניינים מנהליים ידון בעתירות כנגד החלטות של רשויות או גופים המנויים בתוספת הראשונה לחוק, והעוסקות באחד מהעניינים המנויים באותה תוספת.

9. ציפורי אינו בגדר הגופים המנויים בתוספת הראשונה כך שלא יכולה להיות מחלוקת שהחלטותיו בענייננו ובכלל, אינן נושא לעתירה מינהלית.

(למען הסר ספק בהקשר זה נוסף כי ציפורי אף אינו בא בגדר המונח "רשות" במובנה הרחב עפ"י סעיף 2 לחוק).

די באמור כדי לדחות העתירה כנגד ציפורי.

נוסיף כי גם בתנאי המצטבר הנוסף שבסעי' 5(1) לחוק, אין העתירה עומדת, זאת שעה שטענות כנגד תנאי כזה או אחר בחוזה התקשרות עם ציפורי (אף אילו לצורך הדיון נראה בציפורי כבא בהגדרת "רשות"), אינן באות במניין אותם עניינים המנויים בתוספת.

משעניין העתירה דן כלפי ציפורי, לא עומד אם כן, באחד משני התנאים המצטברים שפורטו ועל אחת כמה וכמה בשניהם כמתחייב, הרי דין העתירה כנגד ציפורי להידחות מחוסר סמכות.

10. מעבר לנדרש, אני רואה להוסיף כי לעותרים וגם בזיקה להליך אזרחי אחר שהיה ננקט, לכאורה אין מעמד להעלות טענות כנגד תוקף של סעיף כזה או אחר בהסכם שבין ציפורי לבין המוכרים, זאת משעה שהעותרים אינם צד להסכם זה, המוכרים מצדם, אינם טוענים כנגדו ולעותרים אין התקשרות מחייבת עם אותם מוכרים.

טענת העותרים, על שהמוכרים העלומים מוחים גם הם כנגד סעיף כזה או אחר בהסכמים עליהם חתמו הינה טענה חסרת משקל, משלא הציגו האחרונים כל טענה בנדון, ואף זהותם של אלו, נותרה עלומה.

על בסיס האמור ומשלא הוצגה כל התקשרות מחייבת בין העותרים לאותם מוכרים, אין גם משקל לטענות שהועלו על כי התנאים "המכבידים" פוגעים בעותרים באופן אישי.

נזכיר כי טענה לפסילת סעיף בהסכם שנחתם היא טענה כבדת משקל, כשהנטל להוכחתה אינו נטל קל, לא כל שכן כאשר מי אשר מבקש לטעון אותה כלל אינו צד לאותו הסכם. המקובץ מלמד לכאורה, כי טענות העותרים גם במישור המהותי הינן טענות תיאורטיות בלבד, שכלל אינן יכולות לשמש בסיס לתובענה אזרחית.

11. באשר לחלק בעתירה המופנה כנגד רמ"י נוסף את הדברים הבאים;

12. אמנם רמ"י באה בגדר הגופים המנויים בתוספת הראשונה אליה מפנה סעי' 5 (1) לחלק כמצוין. ברם, הנושא אותו מבקשים העותרים להעמיד לדיון – תוקף ו/או סבירות הסכם החכירה ו/או הוראה בהסכם הנ"ל שבין רמ"י לרוכש זכויות בציפורי (הוראה הדורשת קבלת הסכמה של ציפורי להעברת הזכויות המבוקשות), אינו בגדר אותם עניינים המנויים בתוספת הראשונה וכמתחייב.

נושא זה אינו נמנה עם מכלול הנושאים "הכלליים" החלים על הרשויות השונות שבתוספת הנ"ל (דוגמת מכרזים, חופש מידע ועוד) וגם אינו נמנה עם אותם נושאים פרטניים הנוגעים ספציפית לרמ"י והמפורטים בסעי' 59 לתוספת הנ"ל.

13. די במפורט על מנת לדחות את העתירה על הסף, גם ביחס לרמ"י.

14. מבלי לפגוע במפורט וכהערה כללית, נאזכר את מעמדה של רמ"י כמנהלת קרקעות המדינה עפ"י חוק והכפופה למשפט הפרטי ולמשפט הציבורי כאחד.

צד המבקש לטעון כנגד פעולותיה של רמ"י, מחויב להגיש את כתב טענותיו לבית המשפט המוסמך בכפיפות לסוגיית הסמכות העניינית, לרבות כפי שפרטנו לעיל.

נוסף על כך, גם שאלת מעמדו של צד לטעון נגזרת על יסוד המבחנים הנוגעים בענין, כשקיימת אבחנה לשאלת המעמד, בין טענות במישור המשפט הציבורי (לרבות דיון בשאלת המעמד כעותר ציבורי על המבחנים החלים בענין), לבין כאלו שבמישור המשפט הפרטי, על המבחנים הקפדניים יותר החלים, בין השאר, כפי שפרטנו לעיל, בהקשר לציפורי.

15. עוד אני רואה להבהיר, כי "המחלוקת" שהתגלעה, אגב התגובות שהגישו המשיבים והנוגעת לשאלה המהותית – האם בזיקה לנוהל 90.03B של רמ"י, סעי' 3.4 לנוהל הנ"ל, יש צורך באישור ועדת קבלה אזרחית ביחס לחוכרי מגרשים בהרחבה של המושב ציפורי, אין לה כל רלבנטיות להכרעה לעיל באשר לסוגיית הסמכות העניינית ואין בה לגרוע מכל אחד מהטעמים שפרטנו לעיל.

16. על מנת שלא יימצא הנייר חסר אשלים, כי סוגיה זו יכול ותובא לבירור בעתיד (בהליך אזרחי, במובחן מהליך מינהלי), ביוזמת מי מהצדדים הרלבנטיים לסוגיה (ציפורי, רמ"י, מוכר/רוכש זכויות בהרחבה).

נוסיף כי ההכרעה בענין לכאורה תיגזר, על צד העיקר, מהשאלה האם ההרחבה בציפורי באה בגדר הרחבה מאוגדת (באגודה שיתופית) וככזו (וכל עוד וההרחבה מונה מתחת ל- 400 בתי אב), מחייבת אישור ועדת קבלה אזורית כפי שמורה סעי' 3.4 לנוהל או שמא ההרחבה בציפורי אינה בגדר ההרחבה כנ"ל אלא בגדר הרחבה בה לא הוקמה אגודה קהילתית – אשר לגביה מורה הנוהל כי אין צורך באישור ועדת קבלה אזורית.

17. **לסיכום אם כן אני מורה על דחיית העתירה על הסף.**

18. בנסיבות ולאור דרך ההתנהלות והשלב בו נדחתה העתירה, אני מחייב את העותרים בהוצאות המשיבים בסך 3,000 ₪, לכל אחד מהמשיבים.

19. **המזכירות תודיע.**

ניתן היום, י"ט טבת תשע"ט, 27 דצמבר 2018, בהעדר הצדדים.

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)

דני צרפתי 54678313-/
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה