

מיני-רציו:

* בסירובה ליתן הסכמה למתן היתרי הבניה שהגישו העותרים, חרגה רמ"י מאמות מידה של חובת ההגינות לה כפופה רשות ציבורית וגם מחובת תום הלב. העותרים ימציאו לרמ"י בשנית בקשותיהם למתן היתרי בניה וזו תוכל להתנגד טעמים ענייניים בלבד. לאחר הגשת עמדת רמ"י (או בהיעדרה) תדון הוועדה המקומית לתכנון ובניה בבקשות.

* תכנון ובנייה – היתר בנייה – בקשה להיתר בנייה

* משפט מינהלי – חובת הרשות – חובת התנהגות ביושר ובהגינות

* בתי-משפט – סמכות – עניינית

עתירה למתן צווים למשיבים להסיר התנגדותם וכן לתת הסכמתם הנדרשת לצורך הסכמת הוועדה לקבלת בקשות להיתר בניה אותן הגישו העותרים, דיון בהם ומן היתרי בניה. לחלופין, להורות לוועדה לדון בבקשות העותרים אף ללא קבלת חתימת רמ"י.

בית המשפט לעניינים מנהליים קיבל את העתירה ופסק:

הסמכות העניינית בהליכים אזרחיים נבחנת לפי מבחן הסעד המבוקש. בהליך עתירה מנהלית נקבעת הסמכות לפי סוג ההחלטה (או היעדר החלטה) הנתקפת בעתירה וככל שהעניין הנוגע לה מצוי באחד מפרטי התוספת הראשונה לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים. במקרה דנן נוכח ההחלטה הנתקפת ומהות הסעד שמתבקש בעתירה, מדובר ב"ענייני תכנון ובניה" המקנים סמכות עניינית לבית משפט זה לפי פריט 10 לתוספת הראשונה לחוק.

בסירובה ליתן הסכמה למתן היתרי הבניה חרגה רמ"י מאמות מידה של חובת ההגינות לה כפופה רשות ציבורית וגם מחובת תום הלב. במצב בו כבר נרשמו זכויות ממש במרשם המקרקעין על שם צדדי ג' שרכשו מגרשים, הגישו בקשות להיתרי בניה, בנו עליהם, סיימו הבניה וקיבלו טופס 4 ואף השלימו רישום הזכויות על שמם במרשם המקרקעין (ללא שרמ"י נוקטת פעולה כלשהיא נגד כל ההליכים הנ"ל), אינטרס ההסתמכות של אותם צדדים אינו מאפשר ביטול הסכם החכירה. התנגדותה של רמ"י ליתן הסכמה למתן היתרי הבניה הינה ממניעים לא ענייניים. העותרים מוחזקים כבני ערובה בידי רמ"י, להפעלת לחץ על החברה, שהעבירה לעותרים זכויות. העותרים ימציאו לרמ"י בשנית בקשותיהם למתן היתרי בניה. תוך 100 ימים לכל המאוחר, תודיע רמ"י לוועדה עמדתה. ככל שמתנגדת היא, עמדת רמ"י תכלול טעמים הנדסיים תכנוניים ענייניים בלבד. בחלוף מועד 100 הימים וככל שלא תוגש תשובה תיחשב רמ"י כמסכימה למתן ההיתר. לאחר הגשת עמדת רמ"י (או בהיעדרה ובחלוף 100 הימים) תדון הוועדה בבקשות ותחליט בהן עניינית.

פסק דין

הרקע להגשת העתירה

1. בשנת 2013 פרסמה רמ"י מכרז להקמת מתחם להקמת 150 יחידות למגורים בטבריה, בגוש 15089 חלקות (ישנות) 12-28 ובגוש 15280 חלקות (ישנות) 191, 192, 194-197, 200-204 (להלן "המתחם" או "המקרקעין"). במתחם היה על הזוכה לבנות הן בתים למגורים צמודי קרקע חד-משפחתיים, הן בתים כאמור דו – משפחתיים והן בנייני מגורים בבניה רוויה מדורגת.
2. לאחר שבעליה של הנתבעת 4 (להלן- "החברה"), מר אליעזר סגיב זכה במכרז, הוא הקים את החברה לצורך בניית הפרויקט במתחם הנ"ל. ביום 28.7.14 נחתם חוזה חכירה בין רמ"י לחברה לתקופה של 98 שנים. זכויות החכירה במתחם הנ"ל נרשמו על שם החברה.
3. ביום 5.8.14 הודיעה רמ"י לנתבעת 3 (להלן: "הועדה") כי החברה היא בעלת הזכויות במתחם ומשכך החברה רשאית להגיש בקשות למתן היתרי בניה ללא כל צורך בחתימת רמ"י עליהן.
4. בחודש 12/2015 יזמה החברה "תכנית שינויים" מפורטת למתחם הנ"ל ובין היתר ביצעה חלוקה שונה של המגרשים בתכנית השינויים וכן שינתה את דפוסי הבניה לבניה צמודת קרקע בלבד ללא בניה רוויה. מספר יחידות הדיור, 150, נותר על כנו. ביום 3.2.2016 אושרה תכנית השינויים בה נקבע כי משך הבניה יסתיים תוך 10 שנים מיום אישורה.
5. לאחר אישור תכנית השינויים החלה החברה לשווק את המגרשים לבניה עצמית. במסגרת זו שווקו ונבנו 130 יחידות דיור. באשר ליחידות הנ"ל קבעה החברה בהסכמי ההתקשרות כי היתר הבניה יהיו באחריות הדיירים רוכשי המגרשים. חלק מ-130 יחידות דיור אלו אף קיבלו טופסי 4 לצורך רישום זכויות הרוכשים שבנו על המגרשים. על חלקם נרשמו אף הערות אזהרה לטובת הרוכשים וחלקם אף נסתיימו ברישום החכירה ע"ש הרוכשים. בחלק מהדירות הנ"ל, אף בוצעה העברת זכויות לרוכשים חדשים מן הרוכשים המקוריים.
6. בשלב מסוים בשנת 2017 התגלע סכסוך כספי בין רמ"י לחברה בעטיו הוגשו מספר תביעות הודיות. בשלב זה ובטרם יספיקו העותרים דן להגיש בקשות למתן היתרי בניה למגרשים שרכשו מהחברה, הודיעה רמ"י בחודש 11/2019 או בסמוך לכך, לנתבעות 2-3 כי היא מבטלת את האישור שנתנה למתן היתרי בניה לבקשות. במתחמים הנ"ל ללא צורך בחתימתה, בין שהן מוגשות ע"י החברה ובין שהן מוגשות ע"י רוכשי מגרשים מהחברה.
7. עקב כך הודיע יועצה המשפטי של הועדה לעותרים כי ללא קבלת הסכמת רמ"י, לא יונפקו לעותרים היתרי בניה ואף לא יפתחו תיקי עיון בבקשות לשם הכנסתן למסלול דיוני אצלה.
8. גם פניות העותרים לחברה לא הועילו וזו הפנתה אותם לרמ"י לפתרון הבעיה.
9. עתירה קודמת בעניין זה שהוגשה נגד "עיריית טבריה המחלקה המשפטית" ללא ייצוג, נמחקה בהסכמה בשל אי צירוף המשיבים הדרושים ושעה שהעירייה אינה הגוף המוסמך ליתן אישורים.

טענות העותרים בתמצית

10. לטענת העותרים, הסכסוך המשפטי בין רמ"י לחברה וגופים ציבוריים נוספים, עודנו נידון והוא עתיד להיארך לעוד שנים רבות. במסגרתו לא ניתנו סעדים זמניים למניעת מתן היתרי בניה. אלו נמנעים רק בשל עמדת רמ"י.
11. נטען כי רמ"י מחזיקה בעותרים כבני ערובה לצורך השגת מטרותיה בתביעות המתנהלות הנ"ל נגד החברה.
12. נטען כי על אף טענות רמ"י, להפרת ההסכם עימה ע"י החברה, היא לא תבעה את ביטולו.
13. נטען כי העותרים רכשו את זכויותיהם בתום לב ובהסתמך על המרשם ובוודאי רוכשי זכויות יד שניה בפרויקט שהסתמכו על המרשם. משכך, ממילא לא תוכל רמ"י לבטל את חוזה החכירה מול החברה.
14. נטען כי במסגרת תביעה שהגישה החברה נגד רמ"י [בת"א 64293-11-17](#) (שלום חיפה) שעניינה קבלת תשלום בגין מע"מ סובסידיות (סעד שנדחה לגופו), נקבע כי כל אימת שחוזה החכירה לא בוטל אזי על רמ"י לפעול לפיו. המשמעות של קביעה זו הינה מתן אישור רמ"י לוועדה ליתן היתר בניה.
15. נטען כי יתר הנתבעות למעט רמ"י אינן מתנגדות לפתיחת תיקי הבקשות להיתר, לעיון בהם ואף למתן היתרים ככל שמתקיימים התנאים התכנוניים, אך מתנים זאת בקבלת אישור רמ"י.
16. נטען כי רבים מבין העותרים מכרו בתים כדי לרכוש את המגרשים לבניה, והתנהלות רמ"י שתביא לעיכוב של שנים בבניית בתיהם כבר גורמת וגם בעתיד תגרום להם נזקים כבדים, ממוניים ובלתי ממוניים.
17. נטען לאפליה מצד רמ"י ביחס לרוכשי מגרשים בפרויקט דומה (להלן - "פרויקט מיכאל אנג'לוי") שגם שם שינה היזם את התכנית ומחר מגרשים במקום בתים בנויים לפי החוזה עם רמ"י, ושם רמ"י לא נקטה בהליכים דומים ולא עצרה את מתן אישוריה לפתיחת בקשות ומן היתרי בניה ע"י הועדה.
18. כן נטען כי מדובר בהתנהלות שרירותית. כן נטען כי בכך נוהגת רמ"י בחוסר תום לב. שכן, מחד לא מבטלת רמ"י את ההתקשרות עם החברה ומאידך, היא עצמה מעכבת את חיוביה לפי ההסכם למתן אישורה לוועדה לקבל בקשות וליתן היתרי בניה. נטען כי הדבר חמור שבעתיים מקום בו 90% מן המתחם/שכונה כבר בנויה ושוקקת חיים.

19. נטען כי לפי סעיף [1 א לחוק רשות מקרקעי ישראל](#) הוקמה רמ"י לפעול לטובת הציבור ובמקרה דן פועלת רמ"י בניגוד לתכלית זו. נטען כי ממילא אין במתן היתרי בניה כדי לפגוע בהליך המשפטי אותו מנהלת רמ"י בתביעות הכספיות או להפחית מסיכוייה לזכות בו.
20. עוד נטען כי סירובה הנ"ל של רמ"י הוא זה שיביא לחריגה בהשלמת בניית הבתים תוך 10 שנים מיום אישור תכנית השינויים. רמ"י גם מסרבת לדון בבקשת החברה שהוגשה לה, להארכת המועד להשלמת הבניה.
21. עוד נטען כי למרות שיכלה רמ"י לדעת על כך שלא נבנים בפרויקט בתים בבניה רוויה, היא נמנעה מלפעול בעניין זה שנים, ורק לאחר הגשת התביעות הכספיות הנ"ל היא עושה בכך שימוש כדי שלא להמשיך לפעול לפי הסכם החכירה.
22. נטען כי התנהלות רמ"י נגועה באפליה וחוסר שוויון ביחס לאחרים שרכשו 90% מן המגרשים במתחם ובנו עליהם ללא התנגדות רמ"י (כמו כן ביחס לרוכשי המגרשים בפרויקט מיכאל אנגילו כאמור לעיל).
23. כלפי המשיבות 2-3 נטען כי גם הן נקטו באפליה שכן על אף מכתבה של רמ"י מחודש 11/2019 המבטל את הסכמתה למתן היתרי בניה, ניתן בחודש 12/2019 היתר בניה לבקשה פרטית שהגיש יועצה המשפטי של עיריית טבריה, לבניית בית משפחתי פרטי במתחם הנ"ל.
24. עוד נטען כי לעותרים עומדת עילה חוזית מכוח חוזה החכירה שכן הוא מהווה "חוזה לטובת צד שלישי" כמשמעותו [בסעיף 34 לחוק החוזים](#) (חלק כללי) התשל"ג – 1973. על כך ניתן ללמוד לטענת העותרים מתכלית הקמת רמ"י לניהול קרקעות המדינה לטובת הציבור. כן נטען כי לפי נספח 3 לחוזה החכירה, העותרים הם צדדים שלישיים מוטבים בחוזה.
25. עוד נטען כי על רמ"י כרשות ציבורית חלה חובת תום לב מוגברת. חובה זו הופרה.
26. עוד נטען כי לתובעים עומדות גם עילות מדיני התכנון והבניה וזאת מכוח הוראת סעיף [36 \(א\)](#) [לתקנות התכנון והבניה \(רישוי בניה\) תשע"ו-2016](#) בשל זכויותיהם האובליגטוריות שרכשו התובעים מבעלת זכויות החכירה, החברה, שאינה מתנגדת למתן אישורי בניה ע"י הועדה לעותרים.
27. כן נטען כי גם מכוח סמכותו הטבועה של ביהמ"ש "לתת דין צדק" עומדת לעותרים עילת תביעה.
28. לאור כל האמור עתרו העותרים למתן צווים למשיבים להסיר התנגדותם וכן לתת הסכמתם ו/או חתימתם הנדרשת לצורך הסכמת הוועדה לקבלת בקשות להיתר בניה, דיון בהם ומן היתרי בניה. לחלופין, להורות לוועדה לדון בבקשות העותרים אף ללא קבלת חתימת רמ"י.

תשובת רמ"י לעתירה

29. לטענת רמ"י, משמיקדו העותרים את עתירתם בשאלת מתן היתרי הבניה במגרשים מושא העתירה, הרי שהעתירה מוגשת בהיעדר סמכות עניינית שכן אין מדובר בתקיפת החלטת רמ"י המנויה בפרט 10 לתוספת הראשונה של [חוק בתי המשפט לעניינים מנהליים](#) התש"ס – 2000 (להלן: "החוק") ואף לא שום פרט אחר לאותה תוספת. כן נטען כי לא חל גם פרט 59 לאותה תוספת שעניינו החלטות רמ"י. נטען כי חתימת רמ"י על בקשות להיתר בניה אינן נכנסות להגדרת "ענייני תכנון ובניה" במובן החוק, שכן בעניין זה פועלת רמ"י בכובעה האזרחי ולא כרשות תכנונית (תוך הפנייה לעת"מ 14821-07-19 [הכפר הירוק ע"ש לוי אשכול נ רמ"י](#) (פורסם בנבו)).

30. כן נתבקשה דחיית העתירה לגופה בשל כך שנטען כי החברה הפרה את חיוביה לפי חוזה החכירה הפרות חמורות, ספסרה במקרקעין ומכרה לצדדים שלישיים את כל המגרשים כשהם לא בנויים ולא מפותחים ודרשה מן הצדדים השלישיים להגיש בעצמם בקשות בנייה, תוך שהיא גוזרת מכך רווחים לעצמה ופוטרת עצמה שלא כדין מן מחיוביה בהסכם החכירה. נטען כי בשל כך מתנהלים הליכים משפטיים נגדה וכן נטען במסגרת זו כי לעותרים "אשם תורם מכריע" במצב שנוצר. נטען כי דרישות העותרים סותרות חזיתית את התחייבויות החברה כלפי רמ"י.

31. אשר להיתרי הבניה נטען כי בחוזה החכירה נקבע כי הטיפול בהם חל על היזם/החברה, ברם החברה התנערה מהתחייבותה זו והסבה אותה לעותרים, כפי שנקבע בחוזי הרכישה של העותרים (סעיפים 6.32, 7.3, 7.8). נטען כי תחילה לא התנגדה רמ"י להגשת בקשות להיתר ע"י החברה (אלא אך לאלו שהגישו צדדי ג') על אף האמור לעיל, ברם הואיל שבינתיים חלפה תקופת הפיתוח החוזית שנקבעה בהסכם החכירה, וטרם הוארכה, עד אז גם לחברה אין כל מעמד להגשת בקשות להיתר בניה.

32. עוד נטען כי התובעים נמנעו מלפרט איזה מגרש רכש כל אחד מהם. לא צורפו גם אישורי מיסים. די בכך כדי לקבוע כי אין לעותרים מעמד אפילו לכאורי לזכות קניינית במגרשים הנטענים.

33. עוד נטען כי גילוי הפרות החברה בשלב מאוחר אינו מעניק לעותרים זכות כלשהיא. יש לדחות את הטענות לאפליה וחוסר תום לב. היתרי בניה קודמים ניתנו על יסוד הסכמה מוקדמת שנתנה רמ"י טרם נודע לה על הפרות החברה את הסכם החכירה.

34. נטען שאי חתימה על בקשות היתר אינו עומד בניגוד לטובת הציבור. אין בידי רמ"י ליתן חתימה כל עוד לא הוסדרו הפרות החמורות של החברה.

35. העותרים רכשו זכויות מבלי לבדוק את טיבן של זכויות החכירה שעה שיכלו לגלות את הפרות החברה קודם לרכישות שביצעו.

36. עילות חוזיות אינן מקנות לעותרים זכות במישור המנהלי ובמסגרת הדיונית דן.

37. כן נטען כי רמ"י אינה יכולה למנוע מהועדה מלדון בבקשות המוגשות אליה ובוודאי שאינה יכולה למנוע ממנה לתת היתרי בניה.

38. לבסוף נטען כי מספר יחידות הדיור שנטען כי נבנו בשכונה, עליהם מצביעים העותרים הוא שגוי (מבלי לטרוח ולפרט מה כן ניבנה), ואין באמור בכתב התשובה כדי להודות בטענות העותרים.

תשובת העיריה והועדה לעתירה

39. העיריה והועדה לא התנגדו לטפל בבקשות העותרים ככל שתיתן לכך רמ"י את הסכמתה כבעלת הנכס או שתחתום על הבקשות.

תשובת החברה לעתירה

40. גם החברה לא התנגדה ואף הסכימה לכל הסעדים המבוקשים כלפי רמ"י תוך שהיא מתנגדת לכל הטענות שהועלו כלפיה בעתירה וכן לסעדים המתבקשים כלפיה, שמקומם לטענתה בהליך אזרחי ולא בעתירה מנהלית.

הדיון בבית המשפט

41. בישיבה שנקבעה לדיון בעתירה ביקשו הצדדים לאשר הסדר דיוני כדלקמן:

"ב"כ הצדדים: טרם ידון בית המשפט בעתירה ולבקשת ב"כ רמ"י, מוסכם כי יינתן לצדדים פרק זמן להידברות על מנת להגיע לפתרון מוסכם שייתר את הצורך בהכרעה משפטית.

מוסכם כי לצדדים תינתן אפשרות להידברות וזאת עד ליום 01/02/24. ככל ולא יוגש עד אז הסדר מוסכם, יגישו הצדדים השלמות טיעונים קצרות שלא יעלו על 3 עמודים לכל אחד כדלקמן:

א. העותרים עד ליום 07/02/24.

ב. המשיבות כולן במקביל עד ליום 14/02/24.

החלטה

אני נותן להסכמות הצדדים דלעיל תוקף של החלטה.

התיק יובא לעיוני ביום 15/02/24, או מוקדם יותר ככל שיוגש הסדר מוסכם.
(חתימה) "

42. דא עקא, פתרון מוסכם לא הושג לבסוף והצדדים הגישו השלמות טיעון כפי שהוסכם דיונית. אביאם בקצרה להלן.

השלמת טיעוני העותרים

43. בתגובה לטענת היעדר הסמכות היפנו העותרים לתשובתם לבקשה שהוגשה בעניין זה, תשובה אותה הגישו העותרים ביום 22.11.23. באותה תשובה נטען תחילה כי הטענה אינה מועלית בהזדמנות הראשונה, אלא לאחר הגשת מספר בקשות לבית המשפט ובחלוף חצי שנה ממועד המצאת העתירה לרמ"י.

44. לחלופין ולגוף טענת הסמכות נטען כי עניין לנו בעתירה למתן צווים שיאפשרו מתן היתרי בניה. העותרים היפנו לפריטים [8 \(א\)](#). שעניינה החלטת רשות מקומית או נושא משרה בה, וטענו כי הוא מקים סמכות לבית משפט זה נוכח מיאונן של המשיבות 2-3 להפיק היתרי בניה. נטען כי שעה שהוראתה של רמ"י היא פסולה, אזי שבהתאמה החלטתן של משיבות 2-3 המתבססת על הוראה זו היא פסולה גם כן. משום כך נתבקש גם סעד המופנה כלפי משיבות 2-3.

45. כן היפנו העותרים לסעיפים [10 \(א\)](#) – [10 \(ב\)](#) לתוספת הראשונה לחוק, הנוגעים להחלטת רשות ב"ענייני תכנון ובניה". נטען כי כל מהות העתירה הינו בענייני תכנון ובניה לאור מיקודה באי במתן היתרי הבניה. העותרים שבו על טענתם שכיוון שרכשו זכויות אובליגטוריות במקרקעין הרי בהתאם לתקנה [26](#) לתקנות התכנון והבניה (רישוי) עומדת להם הזכות לבקש היתרי בניה על המקרקעין. עוד נטען כי המניעות מהפקת היתרי הבניה אינה קשורה כלל במניעים תכנוניים, אלא באותה הוראה פסולה של רמ"י לוועדה שלא ליתן אישורים ללא חתימתה שלה.

46. כן נטען כי אין ממש בטענת רמ"י לפיה נתונה הסמכות לדון בעניין לבג"צ. בעניין זה נטען כי מתמלא התנאי של קיומה של "החלטה של רשות" הלא היא הוראתה הפסולה של רמ"י לוועדה להימנע מלדון בבקשות ללא חתימת רמ"י, וכי החלטה זו היא מכוח הסמכויות שהוענקו לרמ"י בחוקים שונים ובין היתר, [חוק רשות מקרקעי ישראל](#), [חוק מקרקעי ישראל](#), [סעיף 145 לחוק התכנון והבניה](#) וכן [תקנה 36 לתקנות התכנון והבניה](#) (רישוי). מכאן שמתקיימת דרישת סעיף [5 \(1\) לחוק בתי המשפט לעניינים מנהליים](#).

47. נטען כי אין ללמוד לענייננו מפסק הדין בפרשת הכפר הירוק הנ"ל עליו מסתמכת רמ"י, שכן שם נתקיים סכסוך חוזי ישיר בין הצדדים ואילו במקרה דנן אין סכסוך חוזי ישיר בין העותרים לרמ"י, אלא העותרים הם "צד שלישי" לאותה התקשרות בחוזה החכירה. עוד נטען כי אף בפרשת הכפר הירוק לא נקבע כי הסמכות נתונה לבג"צ, אלא לבית משפט אזרחי רגיל. מכל מקום אין מדובר בפסק דין של בית המשפט העליון ועל כן אין הוא מהווה הלכה פסוקה.

48. עוד היפנו העותרים להלכת בג"צ 8071 יעקובוביץ נ. היועמ"ש ואח' (18.11.02), שם נקבע כי הסמכות העניינית, במיוחד בענייני תו"ב נתונה לביהמ"ש לעניינים מנהליים ע"פ דוקטרינת הסעד החלופי של בג"צ והואיל שלבהמ"ש המנהליים מגוון הכלים, לרבות דיוניים ואזרחיים לדון בעניינים אלו, וכי עניינים אלו כרוכים בד"כ בצורך בבירור של עניינים עובדתיים והכרעה בשאלות שבעובדה ולבתי המשפט לעניינים מנהליים הכלים המתאימים לכך.

49. העותרים היפנו גם לפסק הדין שניתן בעניין [עת"מ 61480-06-15](#) (מחוזי ת"א) **מיכל מורדוביץ חרט נ. רמ"י** [פורסם בנבו] (16.7.17) שדן בעניין דומה לענייננו והכריע על סמך הנימוקים שפורטו לעיל, כי הסמכות העניינית נתונה לו ולא לבג"צ. שם הורחבה הסמכות העניינית אף לעניינים של סכסוך ישיר בין צד לחוזה החכירה לבין רמ"י כאשר מדובר בענייני תכנון ובניה.
50. אשר לעתירה לגופה שבו העותרים על עיקרי טיעוניהם שהובאו לעיל.

השלמת טיעוני רמ"י

51. בראשית השלמת טיעוניה, ציינה רמ"י כי פנתה לב"כ העותרים למתן הסכמתה להגשת בקשה להאריך המועד להידברות בין הצדדים ובפנייתה זו ציינה כי לא ניתן להתייחס לעתירה במנותק מן היחסים בין רמ"י לחברה. ברם, ב"כ העותרים לא הסכימה.
52. רמ"י שבה על טענת היעדר הסמכות המתקיימת בשל כך שפעלה לפי טענתה בכובעה "האזרחי" נוכח הפרת תנאי חוזה החכירה ע"י החברה. כן טענה להיעדר יריבות עם העותרים בשל כך שהם אינם צדדים לחוזה החכירה. לטענתה, ה"סמכות" להגיש בקשות להיתרי בניה ללא חתימת רמ"י, הוענקה לחברה בהסכם החכירה והופקעה ממנה ע"י רמ"י לאחר שהתגלה לרמ"י דבר הפרת החברה את הסכם החכירה.
53. כן חזרה על טענתה כי בינתיים חלפה התקופה שהוקצתה לסיום הבניה ("תקופת הפיתוח החוזית") ממילא. כן שבה רמ"י בתמצית על יתר טענותיה שבכתב תשובתה.
54. אשר לשאלת הסמכות ביקשה רמ"י להבהיר כי מעולם לא טענה שהסמכות נתונה לבג"צ, אלא לבית המשפט האזרחי. נטען כי העותרים לא הביאו רקע עובדתי מספיק באשר למועדי רכישת המגרשים על ידם וככל שהנראה חלקם רכשו אותם לאחר שכבר התגלע הסכסוך בין רמ"י לחברה.
55. רמ"י צירפה להשלמת טיעוניה את המסמכים הבאים: כתב הגנת החברה [בת.א. 25279-06-22](#), פרוטוקול ישיבת ק"מ בתיק הנ"ל מיום 28.12.22, עמדת רמ"י בעניין סמכות עניינית בתיק הנ"ל, וכן החלטת בית המשפט בעניין הסמכות העניינית בתיק הנ"ל.

השלמת טיעוני הועדה והעיריה

56. אלו היפנו בקצרה לעמדתן בכתב תשובתן לעתירה וטענו כי נוכח הסכמתן לדון בבקשות להיתר בניה ככל שרמ"י תיתן הסכמתה לבקשות שהוגשו, הן אינן צד מהותי לסכסוך בין הצדדים.

השלמת טיעוני החברה

57. החברה טענה כי הסעד העיקרי מופנה כנגד המשיבות 1-3 ובעניין זה חזרה על עמדתה כי יש ליתן לעותרים את הסעד. לטענתה במהלך מתן היתרי הבניה ל 130 יחידות דיור שניבנו כולן בהיתר, שיתפה רמ"י פעולה מלאה וחתמה על כל הבקשות.

58. אשר לסעדים המופנים כלפי החברה (בסעיפים 12 (ד) 1-3 לעתירה) נטען כי לא היה מקום לבקשם מראש, וכי הסמכות לדון בהם נתונה לבית המשפט האזרחי ולא המנהלי שכן החברה אינה גוף מנהלי. גם לגופו שלעניין אין מקום להיעתר להם משום שהם מנוגדים להוראות ההסכמים שבין העותרים (או בין מי שמהם רכשו העותרים את הזכויות) לבין החברה. החוזים שנחתמו מול החברה מבטיחים כי הבניה תיעשה לפי חוקי התו"ב. בין היתר נכללת בהן דרישה להעברת כל תכנית לאישור רמ"י, זאת כדי שהיא תוודא היעדר פגיעה בתשתיות ובפיתוח הסביבתי. כך פעלה רמ"י לגבי 130 יחידות שניבנו בהיתר. ככל שלא תידרש עוד חתימת רמ"י, כפי שנתבקש (אלא הגשה באמצעות החברה של בקשות הבניה) יכול הדבר לסכן את עבודות התשתית ו/או הפיתוח הסביבתי ואף את חיי המשתכנים שחצרות בתיהם גובלים ונתמכים בקיר תומך ציבורי.

59. לאור האמור נתבקשה דחיית הסעדים המופנים כלפי החברה.

60. עד כאן באשר להשלמות הטיעון.

61. טרם המשך אציין כי לאחר הגשת השלמת טיעוני רמ"י הגישו העותרים בקשה למחוק מטיעוני ההשלמה של רמ"י את האמור לגבי פנייתה להארכת המועד (ראה בסעיף 51 לעיל) בנימוק כי הוא חלק ממו"מ חסוי, וכן את האמור בהשלמת הטיעון לגבי עמדת רמ"י כי הסמכות נתונה לביהמ"ש האזרחי ולא לבג"צ (ולא כפי שנטען ע"י העותרים), לרבות הרחקת כל המסמכים שצורפו לטיעונים בשל כך שלא צורפו לכתב התשובה.

62. רמ"י הגיבה לבקשה וביקשה לדחות אותה.

63. בקשה אחרונה זו של העותרים אני דוחה. אין באמור בראשית השלמת טיעוני רמ"י משום גילוי פרטי מו"מ חסוי. הוזכרה רק פניה לקבלת הסכמה להגשת בקשה להארכת מועד שסורבה. צוין בה אמנם כי לא ניתן להתייחס לעתירה במנותק ממערכת היחסים בין החברה לרמ"י, ברם אין מדובר כאן בעניין חדש. טיעון זה חוזר ונישנה בכל כתבי הטענות של רמ"י. הוא אינו מהווה הצעה חסויה במסגרת מו"מ.

64. גם את הטענות להרחבת חזית בטיעון בעניין המסמכות העניינית אני דוחה לרבות הרחקת המסמכים שצורפו. החלטת בית המשפט הורתה על **השלמת** טיעונים, קרי ניתן להשלים טיעונים שטרם נשמעו, ולא על סיכומי טענות שמיועדים לסכם את מה שכבר נטען.

65. אשר על כן נדחית בקשה אחרונה זו של העותרים.

66. מכאן אדרש לשאלות השנויות במחלוקת בין הצדדים. ראשית לעניין הסמכות העניינית.

סמכות עניינית

67. כידוע, הסמכות העניינית בהליכים אזרחיים נבחנת לפי מבחן הסעד המבוקש. בהליך עתירה מנהלית נקבעת הסמכות לפי סוג ההחלטה (או היעדר החלטה) הנתקפת בעתירה וככל שהעניין הנוגע לה מצוי באחד מפרטי התוספת הראשונה [לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים](#) התש"ס-2000 (להלן - "החוק").

68. במקרה דנן מה שנתבקש בעתירה הינם צווים שיופנו כלפי המשיבים אשר כל תכליתם היא להביא למצב בו תדון הועדה בבקשות למתן היתרי בניה אותן הגישו העותרים. סעד זה נתבקש בשל כך שהוגשו לוועדה תכניות לצורך מתן היתרי בניה, והועדה בהחלטתה (הנתקפת בעתירה דנן) התנתה דיון בהם ומתן אישורים, בחתימת רמ"י על הבקשות. רמ"י מסרבת לחתום. כנגד החלטה זו של הועדה, וכנגד סירוב רמ"י, הוגשה העתירה.

69. לטעמי, נוכח החלטה הנתקפת, ומהות הסעד שמתבקש בעתירה, לא יכול להיות ספק כי מדובר ב"ענייני תכנון ובניה" המקנים סמכות עניינית לבית משפט זה לפי פריט 10 לתוספת הראשונה לחוק.

70. כלפי המשיבה 3 המסרבת לדון בבקשות אלו, וודאי שקיימת סמכות עניינית לפי סעיף 10 (א) לתוספת הראשונה [לחוק בתי משפט לעניינים מנהליים](#) התש"ס-2000. המשיבה 2 הינה הרשות שבתחומיה מוסמכת המשיבה 3 ליתן החלטות מעין אלו, וראוי היה על כן לצרפה לעתירה.

71. רמ"י אמנם קשורה לעניין בכובעה כבעלת המקרקעין (ובשל סירובה כבעלת המקרקעין לחתום על אותן בקשות ולהסכים להן) ולא בשל היותה רשות מוסמכת לדון וליתן היתרים או אישורים בענייני תכנון ובניה, **ברם היא משיבה נדרשת לעתירה זו** שכן, נימוק הועדה לאי קיום הדיון בבקשות למתן היתר הינו סירובה הנ"ל של רמ"י. על כן, רמ"י הינה משיב נדרש בעתירה.

72. אזכיר בעניין זה כי העותרים הגישו בעבר עתירה שנדונה בפני מותב זה כפי שצוין לעיל, אולם זו נמחקה בהסכמה הואיל שהוגשה נגד עיריית טבריה בלבד ללא שצורפו אליה הנוגעים בעניין ההימנעות מדיון בבקשות להיתר בניה, הלא הם המשיבים דנן, בין מי שמוסמך להחליט בעניין, היא הועדה ובין מי ש**חוק התכנון והבניה** מחייב קבלת הסכמתו לצורך הדיון בבקשות הלא הם בעלי זכות קניין במקרקעין, רמ"י והחברה.

73. לטעמי, בנסיבות המקרה דנן יש גם ליתן פרשנות מרחיבה למונח "ענייני תכנון ובניה אחרים" שבפריט/סעיף 10 (ב) לתוספת הראשונה לחוק, כמקנה סמכות בנסיבות מקרה דנן, שכן לפי לשון הסעיף, באה בגדרה גם רמ"י כרשות המוסמכת לפי חוק ליתן הסכמה למתן היתר בניה לבקשות להיתרי בניה **על אדמות מדינה**, זאת במיוחד שעה שבעתירה מבוקשים גם צווים כלפי רשות תכנון ובניה באופן ספציפי ונפרד אמנם, אך באותם מקרקען ממש. פרשנות זו יש בה כדי

לקצר ולאחד הליכים משפטיים באופן שתתקבל החלטה אחת הנוגעת לשתי רשויות אלו בהיות העניין בו מדובר (היינו, היתר בניה על המקרקעין) אותו עניין בדיוק, ותמנע גם מתן החלטות סותרות בהליכים נפרדים.

74. לאור האמור נדחית טענת היעדר סמכות עניינית.

הכרעה בעתירה גופה

75. האם רשאית הועדה לסרב לדון בבקשות שהגישו העותרים לועדה?

76. ההסמכה לקביעת הפרוצדורה להגשת הבקשות מן הסוג הנ"ל והדיון בהן מצויה בסעיף [145 א](#) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 הקובע:

"145א. (א) היו המקרקעין שלגביהם מוגשת בקשה להיתר מקרקעי ישראל, וקבע שר הפנים לפי חוק זה כי נדרשת הסכמת רשות מקרקעי ישראל לבקשה להיתר, תינתן תגובתה לבקשה להיתר בתוך 90 ימים מיום שהוגשה לה בקשה לתת את הסכמתה; ואולם היו המקרקעין מיועדים להקצאה למבקש ההיתר בפטור ממכרז, תינתן תגובת רשות מקרקעי ישראל לאחר שהתמלאו התנאים לביצוע הקצאה כאמור לפי כל דין.

(ב) שר הפנים יקבע מקרים שבהם יראו את רשות מקרקעי ישראל כאילו הודיעה שאינה מתנגדת לבקשה להיתר אם חלף המועד למתן תגובתה בלי שניתנה".

77. הפרוצדורה להגשת הבקשות מן הסוג הנ"ל והדיון בהן נקבעה בחלק ג' סימן ג' לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) תשע"ו – 2016 כדלהלן (המודגש בקו תחתון נוגע לעניין דנן):

" סימן ג': הודעה לבעלי זכויות במקרקעין

36. (א) לא תוגש בקשה להיתר אלא אם כן ניתנה הסכמתם של כל בעלי הזכויות במקרקעין; הסכמת בעל זכויות במקרקעין תינתן בדרך של אשרור מקוון לבקשה או אישור החתום בידו, לאחר שניתנה לו זכות עיון בפרטיה ובצורפותיה; ...

(ב) לא ניתנה הסכמתו של מי מבעלי הזכויות במקרקעין, ישלח לו מבקש

ההיתר הודעה בדבר הגשת הבקשה להיתר; להודעה יצורפו מסמכי הבקשה להיתר או קישור למסמכי הבקשה להיתר, תצוין בה האפשרות

להתנגד לבקשה להיתר בתוך 15 ימים ממועד מסירת ההודעה וכתובת

רשות הרישוי לשליחת התנגדות.

(ג) הודעה לפי סעיף זה תישלח במסירה אישית או בדואר רשום עם

אישור מסירה ...

(ד) ...

(ה) על אף האמור בתקנות משנה (א) עד (ד), היו המקרקעין מקרקעי ישראל, יחולו לעניין הסכמת רשות מקרקעי ישראל הוראות אלה:

(1) במקרקעי ישראל לא יינתן היתר אלא בהסכמת רשות מקרקעי

ישראל לפי תקנת משנה זו;

(2) עורך הבקשה יפנה לרשות מקרקעי ישראל לקבלת הסכמתה

למתן היתר בצירוף מסמכי הבקשה להיתר והחלטת רשות

הרישוי כאמור בתקנה 42(א) או החלטת הוועדה המקומית

כאמור בתקנה 109, לפי העניין;

(3) רשות מקרקעי ישראל תשיב לעורך הבקשה בתוך 10 ימים מיום

קבלת הפנייה, ואם יש צורך תפרט את הנתונים, המסמכים

והאישורים הנדרשים לצורך קבלת הסכמתה למתן היתר

ורשאית היא להתנות את הסכמתה בתנאים;

(4) לא השיבה רשות מקרקעי ישראל בתוך 90 ימים מיום שמסרה

הודעה לעורך הבקשה כי הוגשו לה כל הנתונים, המסמכים

והאישורים הנדרשים כאמור בפסקאות (2) ו-(3), יראו זאת

כאילו לא נדרשת הסכמת רשות מקרקעי ישראל לבקשה

להיתר;

(5) לא ניתנה תשובת רשות מקרקעי ישראל בתוך 10 ימים מיום

קבלת הפנייה כאמור בתקנת משנה (3), יחל מניין 90 הימים

כמשמעותם בפסקה (4), ולגבי המקרים המפורטים בפסקה

(6) יחל מניין 90 הימים כמשמעותם באותה פסקה;

(6) על אף האמור בפסקה (4), לא השיבה רשות מקרקעי ישראל

בתוך 90 ימים, כמשמעותם בסעיף 145א(א) לחוק, מיום

שמסרה הודעה לעורך הבקשה כי הוגשו לה כל הנתונים,

המסמכים והאישורים הנדרשים כאמור בפסקאות (2) ו-(3),

יראו זאת, לגבי בקשה להיתר שרשות מקרקעי ישראל הודיעה

לגביה שהיא מהמקרים המפורטים להלן, כהודעת רשות

מקרקעי ישראל שהיא אינה מתנגדת לבקשה להיתר:

(א) בקשה להיתר לשינוי או לתוספת לדירת מגורים קיימת

מהוונת

בבנייה רוויה; לעניין זה, "בנייה רוויה" – בנייה למגורים של

2 קומות לפחות, שיש בה לא פחות מ-4 דירות – דירה אחת

לפחות בכל קומה, הרשומות כבית משותף כהגדרתו [בחוק](#)

המקרקעין, התשכ"ט-1969, או ראויות להירשם כבית משותף לפי סעיף 142 לחוק האמור;

(ב) בקשה להיתר לגבי נכס מקרקעין שניתנה לגביו הודעה של

רשות מקרקעי ישראל על כך שהוקנו זכויות הבעלות בו לפי סעיף 4 יז **לחוק רשות מקרקעי ישראל**;

(ג) בקשה להיתר לגבי נכס מקרקעין שנרכשו לגביו, במסגרת הליך

של מכרז פומבי, מלוא זכויות הבנייה הקיימות וכן שולמה מלוא התמורה בעד אפשרויות תכנוניות עתידיות בנכס; בפסקה זו, "נכס מקרקעין" – כהגדרתו בסעיף 4 יז **לחוק רשות מקרקעי ישראל**;

(7) אין בפסקאות (4) או (6) כדי לגרוע מזכותה של רשות מקרקעי ישראל לפי כל דין, לרבות הזכות לגבות תמורה בעד הבנייה או השימוש בקרקע. ...

78. 37. בעל זכות במקרקעין אשר קיבל הודעה על הגשת בקשה להיתר לפי תקנה

36 רשאי להגיש התנגדות בכתב לבקשה להיתר, בתוך 15 ימים מיום קבלת

הודעה בדבר הגשתה; המהנדס ישלח העתק מההתנגדות שהתקבלה למבקש ולעורך הבקשה". (ההדגשות בקו אינן במקור – י"א).

76. הנה כי כן, נקבעה בתקנות משנה **36 (א) + (ה)** החובה לקבל את הסכמת רמ"י לבקשה. לפי העולה מסעיף 33 לעתירה וכן סעיף 39 לעתירה והנספחים המוזכרים שם, נעשתה פניה אל רמ"י ליתן הסכמתה.

77. בד בבד הוטלה חובה על רמ"י בתקנת משנה **(ה) (3)**, לפנות תוך 10 ימים לעורך הבקשה ככל שיש לרמ"י צורך, על מנת לקבל את מלא הנתונים והפרטים הנוגעים לבקשה. לא הובאה בפני עדות כי רמ"י פנתה בבקשה כאמור.

78. בהיעדר פניה כאמור מחויבת רמ"י לפי תקנת משנה **(ה) (4)-(6)** להשיב לבקשת מתן ההיתר תוך 90 ימים.

79. כעולה מן ההתכתבויות המוזכרות בסעיפים 33, 39 לעתירה, הודיעה רמ"י לכל הנוגעים בדבר, כי בשל הפרת תנאי ההסכם ע"י החברה, לא יינתנו על ידה הסכמות למתן היתרי בניה. מאוחר יותר אף נימקה זאת בחלוף המועד לביצוע הבניה.

80. העולה לכאורה מן האמור לעיל הוא, כי נוכח הוראתה המפורשת של תקנת משנה (ה)1) הקובעת כי: " במקרקעי ישראל לא יינתן היתר אלא בהסכמת רשות מקרקעי לפי

תקנת משנה זו", לא היתה מוסמכת הועדה ליתן את ההיתר נכוח סירוב רמ"י.

81. יחד עם זאת, כפופות הן הועדה והן רמ"י כרשויות ציבוריות לחובת ההגנות ולעיקרון תום

הלב הכללי החל בכל תחומי המשפט (ראה [בנצ 4422/92](#) שלמה עפרן נ' מינהל מקרקעי

ישראל, פ"ד מז(3) 853). במסגרת חובה זו מחויבת רמ"י ליתן הסכמה או אי הסכמה

ההתנגדות לפי [תקנת 37](#) הנ"ל, אך ורק מטעמים ענייניים ולא באופן שרירותי לצורך

השגת מטרות שאינן ענייניות.

82. לטעמי, חרגה רמ"י בסירובה הנ"ל מאמות מידה של חובת ההגנות לה כפופה רשות

ציבורית וגם מחובת תום הלב ואבהיר להלן מדוע

83. מן העובדות העולות מכתב העתירה והתשובה, עולה כי לאחר שרמ"י חתמה על הסכם

החכירה עם החברה, היא לא התנגדה להגשת תכנית השינויים שבה כבר ניכר היה כי לא

תבוצע בניה רוויה במתחם. התכנית אכן אושרה בהיעדר כל התנגדות.

84. יתר על כן, רמ"י לא טרחה לפקח על אופן שיווק המגרשים. רמ"י יכלה בנקל להכליל

בהסכם החכירה נספח המחייב את החברה לכלול בעת מכירת זכויות לצדדים שלישיים

הוראות המבהירות לאותם צדדים שלישיים כי ישנן מגבלות שעל החברה לעמוד בהן לגבי

אופן שיווק המגרשים (לרבות, שיווקם רק לאחר בניה עליהם ע"י החברה ולא כמגרשים

ריקים). רמ"י יכלה גם לרשום על חלקות המתחם (בטאבו) הערת אזהרה (שתזהיר רוכשים

כמו העותרים), לגבי קיומן של אותן מגבלות בהעברת הזכויות לצדדים שלישיים האוסרות

בניה עצמית. רמ"י נמנעה מלעשות את האמור לעיל או פעולה דומה שהיתה פוקחת עיניהם

של רוכשי המגרשים /צדדים שלישיים. רק כאשר הגישה החברה תביעה בגין רמ"י (בנושא

המע"מ הנ"ל) נזכרה רמ"י לבדוק את ביצוע ההסכם ע"י החברה ורק אז גילתה כי מרבית

המגרשים כבר שווקו (כ-130 מתוך 150), כריקים, ולא לאחר שניבנו ע"י החברה עצמה.

85. ברור כי במצב זה בו כבר נרשמו זכויות ממש במרשם המקרקעין על שם צדדי ג' שרכשו

מגרשים, הגישו בקשות להיתרי בניה, בנו עליהם, סיימו הבניה וקיבלו טופס 4 ואף השלימו

רישום הזכויות על שמם במרשם המקרקעין (ללא שרמ"י נוקטת פעולה כלשהיא נגד כל

ההליכים הנ"ל), הגיע המצב לידי כך שאינטרס ההסתמכות של אותם צדדים אינו מאפשר

ביטול הסכם החכירה בכללותו.

86. יתכן שניתן היה עוד להגיש תביעה לביטול חלקי של הסכם החכירה לגבי מגרשים שטרם

שיווקה החברה, כבר בשנת 2017 עת התנהלה אותה תביעה בביהמ"ש השלום בחיפה

(בעניין המע"מ), אך גם בעניין זה לא נעשה מעשה ע"י רמ"י.

87. לו היתה רמ"י מבצעת פיקוח ראוי על יישום הסכם החכירה או נוקטת בפעולת רישום של הערת אזהרה היה מתאפשר גילוי מוקדם של ההפרה וניתן היה בעוד מועד (ולפני ששינו העותרים ואחרים מצבם לרעה) להגיש תביעה לביטול הסכם החכירה באופן דומה לזה שנעשה ע"י רמ"י בתיק אזרחי (מחוזי נצרת) 77201-12-20 מ"י נ. החברה להקמת בנייה בשכונת הגליל בע"מ [פורסם בנבו] (14.3.24), הכל טרם בוסס אינטרס ההסתמכות של צדדים שלישיים באופן שאינו מאפשר עוד ביטול ההסכם, אלא מותיר בידי רמ"י רק אפשרות להגשת תביעת פיצויים כספית.

88. מכל מקום, רכישת המגרשים ע"י העותרים ושינוי מצבם לרעה עקב כך (מכירת בתים קודמים שלהם לצורך המימון) אינו מאפשר כיום משפטית ביטול הסכם החכירה.

89. האם במצב זה יכולה רמ"י להשתמש בזכותה לחתימה על היתרי בניה, כקודם לחפור בו לצורך השגת הצלחה בתביעות הכספיות אותן היא מנהלת נגד החברה ואחרים, תוך "הקפאת" האפשרות למתן היתרי בניה לעותרים? לשאלה זו יש לטעמי להשיב בשלילה מוחלטת.

90. הטעם העיקרי לכך הוא כי ברור שאין בכוונת רמ"י או ביכולתה (משפטית) לפעול לביטול הסכמי החכירה מן הטעמים שפורטו לעיל. אם כך הדבר, הסעד היחיד שנותר לה שעה שמותירה היא את הסכם החכירה חי ונושם, הוא להגיש תביעה לפיצויים נגד מי שלטענתה גרם לנזקים עקב הפרת חוזה החכירה.

91. ודוק. רמ"י לא התנגדה למתן ההיתר מטעמים הנדסיים תכנוניים, שאז היתה קמה לה חובה לדרוש ביצוע שינויים בתכניות הבניה לצורך התאמתן לדרישות התכנוניות החלות על המקרקעין מושא היתר היתרי הבניה ואז גם היתה קמה חובה על הועדה לדון בטענות התכנוניות/בהתנגדות למתן ההיתר ולהכריע בה ואולי לקבלה או לדחותה או לקבוע תנאים לשינוי לצורך מתן ההיתר.

92. התנגדותה של רמ"י הינה ממניעים לא תכנוניים אלא ממניעים של סכסוך אזרחי כספי אל מול החברה, שעה שרמ"י לא עשתה מאומה כדי לחסוך מן העותרים כניסה לתסבוכת אליה נקלעו וכן שעה שגם אם תזכה רמ"י בתביעות הכספיות הנ"ל, ממילא אין בכוונתה או ביכולתה (משפטית) להודיע על ביטול חוזה החכירה. נראה אם כן, שבמצב דברים זה, מוחזקים העותרים כבני ערובה בידי רמ"י, להפעלת לחץ על החברה, שהעבירה לעותרים זכויות, הא ותו לא. רמ"י לא הציגה בפניי טעם ענייני אחר כלשהוא במכלול הנסיבות הנ"ל, לאחיה בסירובה ליתן הסכמה למתן היתרי הבניה.

93. לאור כל האמור והימנעות רמ"י לנקוט פעולות דומות בפרוייקט מיכאל אנג'לו, וכן כנגד כל 130 רוכשי המגרשים שלמניעת מתן היתרי בניה להם לא פעלה רמ"י להתנגד, מופר גם

עיקרון השוויון לו מחוייבת רמ"י כרשות ציבורית ונגרמת אפליה בין רוכשים שונים שווי מעמד.

94. טרם סיום, אני דוחה את טענת רמ"י להיעדר יריבות בין העותרים לבניה בשל אי היותם צד להסכם החכירה. בעתירה מנהלית עסקינן ולא בתביעה אזרחית. יריבות בין צדדים לעתירה נלמדת על פניו מתוך כתב העתירה. כתב העתירה מראה יריבות משפטית בוודאי נוכח הטענה כי רמ"י שבמתן הסכמתה מותנה מתן היתרי הבניה, מסרבת לתיתו מטעמים פסולים.

95. לאור האמור אני קובע כי התנהלות רמ"י בסירובה להסכם למתן היתרי בניה הינה מטעמים לא ענייניים, כמפורט לעיל.

סיכום של דבר

96. לאור כל האמור לעיל מתקבל העתירה באופן שלהלן.

א. תוך 30 יום ימציאו העותרים לרמ"י בשנית העתקים מכל בקשותיהם למתן היתרי בניה.

ב. עם המצאת הבקשות הנ"ל יחל מרוץ הזמן הקבוע [בתקנה 36](#) שהובאה לעיל, ותוך 100 ימים מיום ההמצאה, לכל המאוחר, תודיע רמ"י לוועדה עמדתה. ככל שמסכימה היא למתן ההיתר תודיע על כך **וככל שמתנגדת היא, עמדת רמ"י תכלול טעמים הנדסיים תכנוניים ענייניים בלבד לגבי ההתנגדות למתן ההיתר. רמ"י לא תוכל לסרב למתן ההיתר מטעמים הקשורים בהפרת הסכם החכירה ע"י החברה.**

ג. בחלוף מועד 100 הימים וככל שלא תוגש תשובה תיחשב רמ"י כמסכימה למתן ההיתר לפי תקנת משנה [36 \(ה\) \(4\)](#) סיפא הנ"ל.

ד. לאחר הגשת עמדת רמ"י (או בהיעדרה ובחלוף 100 הימים הנ"ל) תדון הוועדה בבקשות הנ"ל ותחליט בהן עניינית לפי חכמתה ולכל צד תעמודנה כל זכות דינונית הקבועה בדין, בעקבות ההחלטה שתינתן.

97. אשר להוצאות ההליך ולאחר ששקלתי את מכלול הנסיבות, לרבות הנסיבות שהובילו להגשת העתירה והאחראים להן אני מחייב בתשלום הוצאות לעותרים כדלקמן:

- א. המשיבה 1/רמ"י תשלם לעותרים הוצאות בסכום כולל של 20,000 ₪.
- ב. המשיבה 4/ החברה תשלם לעותרים הוצאות העתירה בסכום כולל של 20,000 ₪.
- ג. אין צו להוצאות כלפי יתר המשיבים.

המזכירות תמציא העתק פסק הדין לצדדים.

ניתן היום, ח' אדר ב' תשפ"ד, 18 מרץ 2024, בהעדר הצדדים.

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

יונתן אברהם 54678313-/
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה