



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

21 נובמבר 2010

עת"מ 7172-03-10 שטרן נ' מינהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה ואח'

1

בפני כבוד השופט א' קיסרי

שמואל ישעיהו שטרן

עותר

נגד

1. מינהל מקרקעי ישראל מחוז חיפה
2. משרד התעשייה, המסחר ותעסוקה
3. עיריית נהריה

משיבים

2

3

פסק דין

4 העתירה מכוונת כנגד החלטת המשיב 1 ("ממ"י") מיום 4.1.10 שלא להקצות לעותר, ללא מכרז, את
5 המגרש המסומן A 44 באזור התעשייה של נהרייה (בהתאמה, "ההחלטה" ו"המגרש").
6
7 לאחר עיון בכתבי הטענות ושמיעת טענותיהם של הצדדים הגעתי למסקנה שיש לקבל את העתירה.
8
9 הרקע, בקיצור המתחייב, הוא שהעותר, באמצעות חברה שבבעלותו "שטרן מקלחונים בע"מ"
10 ("החברה"), עוסק בייצור ויבוא של מקלחונים. עסק זה מתנהל מזה שנים בנחלה מס' 37 המצויה
11 בתחום המקרקעין של האגודה השיתופית "נהריה – כפר שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ"
12 ("האגודה השיתופית"). בשנת 2003 ביקש העותר להרחיב את פעילות החברה, ובקשר לכך גם
13 להעתיקה לאזור התעשייה של נהרייה. לצורך כך הגיש העותר בקשה למשיב 2 ("משרד התמ"ת")
14 להקצאת קרקע בפטור ממכרז לפי סעיף 25(5)ב) לתקנות חובת המכרזים, תשנ"ג-1993 ("תקנות
15 המכרזים"). בתחילה אושרה לעותר הקצאת מגרש מס' 43, והעותר אף שילם למשיבה 3
16 ("העירייה") סכום של מאתיים אלף ₪ כהוצאות פיתוח של המגרש, אלא שאז הוא נמלך בדעתו
17 וסבר שמגרש 43 לא יספיק לצרכיו וביקש להקצות לו מגרש בשטח גדול יותר, וביום 9.11.04 אושרה
18 בקשתו על ידי ועדת תיאום משותפת לממ"י ותמ"ת (נספת ה' לכתב העתירה). העותר נדרש לשלם
19 תוספת של הוצאות פיתוח ובחודש ספטמבר 2009 אף נחתם בין החברה לבין העירייה הסכם פיתוח,
20 המסדיר את התחייבות החברה לשלם את דמי הפיתוח בגין המגרש.
21
22 ביום 4.1.10 הודיע ממ"י לעותר כי הוא חוזר בו מהקצאת המגרש וזאת מן הטעם ש"התברר כי
23 מתנהל כנגדך הליך משפטי יזום על ידי המנהל לסילוק יד ותשלום דמי שימוש דאויים וזאת
24 בקשר עם שימושים חורגים בהיקף נרחב אותם הנך מבצע בנחלה באגודה השיתופית נהרייה.

1 מתוך 4



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

21 נובמבר 2010

עת"מ 7172-03-10 שטרן נ' מינהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה ואח'

- 1 לאור האמור לעיל איננו מסכימים להקצאת המגרש בטרם יוסדר נושא התביעה האמורה והודעה
2 בהתאם תימסר לוועדת התיאום. (נספח ט' לכתב העתירה).
- 3
- 4 בהקשר זה ראוי לציין כי ההליך המשפטי שאליו מכוונת החלטת ממ"י הוא הליך שבו פתח ממ"י
5 בחודש אוגוסט 2008, שבו הגיש לבית משפט השלום בחיפה כנגד העותר, כנגד החברה וכנגד כמה
6 אחרים תובענה לסילוק יד, לצו הריסה ולתשלום כספי על רקע השימוש החורג שעשו העותר
7 והחברה (וכמותם גם אחרים) בנחלה מס' 37 של מקרקעי האגודה (תא"ק 10007-08-08)
8 ("התובענה").
- 9
- 10 עיקר טענתו של העותר היא שהחלטת ממ"י ניתנה בלא סמכות, תוך סטייה מנהלים מחייבים וכי,
11 מכל מקום, ההחלטה היא בלתי סבירה ופוגעת בעותר באופן בלתי מידתי. העותר טוען גם שלא
12 ניתנה לו זכות טיעון וכי ההחלטה פוגעת בחופש עיסוקו.
- 13
- 14 ממ"י טוען כי החלטתו לדחות את בקשת העותר להקצות את המגרש התקבלה בחליטת מנהלי תקין,
15 על ידי מי שהוסמך לכך, היא אינה נגועה בשיקולים זרים ואינה לוקה בפגמים מהותיים, ולכן היא
16 מצויה במתחם הסבירות, וככזו אין מקום להתערבותו של בית המשפט בה. ממ"י טוען גם כי
17 העובדה שהעותר עושה דין לעצמו, ומוזה זמן רב עושה שימוש חורג בנחלה, משמיטה את הבסיס
18 מתחת לעתירתו הן משיקולים של העדר ניקיון כפיים והן משיקולים לגופו של עניין. בקשר לכך טוען
19 ממ"י כי הקצאת המגרש לעותר ללא מכרז היא בבחינת הטבה כלכלית שהמיומן לה הוא מן הקופה
20 הציבורית וכי ממ"י יכול, ואף חייב, לקחת בחשבון שיקוליו את השימוש החורג שעשה העותר במשך
21 שנים בנחלה. לטענת ממ"י עמדתו בעניינו של העותר איננה בבחינת נקיטה בצעדי ענישה כלפיו, וכי
22 הובהר לעותר שאם יפסיק את השימוש הלא חקלאי וישלם את דמי השימוש הראויים בגין שימוש
23 כזה, לא תהיה מניעה מלהקצות לו את המגרש.
- 24
- 25 שקלתי את טענות ממ"י ואני סבור שגם אם יש ממש בחלק גדול מהן, אין מנוס מקבלת העתירה,
26 וזאת מפני שלא נראית לי טענת ממ"י שלא נפל פגם בשיקול הדעת שהופעל על ידו וכי ההחלטה
27 אינה נגועה בשיקולים זרים.
- 28
- 29 אכן, נראה שהצדק עם ממ"י בטענתו שהעותר מפר חוק, ואפשר היה להתחשב בעובדה זו כשנשקלה
30 בקשתו להקצות לו את המגרש. אלא שמתשובת ממ"י עולה שהשימוש החורג שהעותר עושה
31 במקרקעי הנחלה איננו עניין שנודע לממ"י זה מקרוב, וכבר משנת 1993, ובמשך השנים שעד 2007,
32 פנה ממ"י מספר פעמים אל העותר ומשפחתו ודרש מהם לחדול מן השימוש החורג ולשלם לממ"י
33 דמי שימוש ראויים בגינם (נספחים א' ו-ב' לתשובת ממ"י). במצב עניינים זה קשה להבין את עמדת
34 ממ"י שנטל חלק בהמלצות שניתנו בתאריכים 24.3.04 (נספח 3/ד לתשובה) ו-25.10.07 (נספח ה/2



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

21 נובמבר 2010

עת"מ 7172-03-10 שטרן נ' מינהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה ואח'

1 לתשובה) להקצות לעותר את מגרש 43, ובהמשך, כאשר ביקש העותר שטח גדול יותר, הקצה לו את
2 המגרש.
3
4 לטעמי, בחינת בקשתו של העותר להקצאת המגרש בפטור ממכרז צריכה להיעשות על פי הכללים
5 שנקבעו בנוהל ממ"י 31.01 (נספח ו' לכתב התשובה) ("הנוהל"), שאליו מפנה ממ"י בתשובתו. טענת
6 ממ"י שבמקרה הנוכחי לא התקיים התנאי הנדרש בסעיף 3.2.1 לנוהל מפני שלא כל חוות הדעת היו
7 חיוביות, ולכן יכול היה מנהל המחוז לדחות את הבקשה, מעוררת קושי. ראשית, מפני שסעיף 3.1
8 של הנוהל מפרט את הליך בדיקת הבקשה ואת טיבן של חוות הדעת שהיחידות המקצועיות של
9 ממ"י צריכות למסור בקשר אליה. חוות דעת אלה כוללות עניינים של תכנון ושל פיקוח, עניינים
10 רישומיים, ענייני כספים (בקשר לקרקע שהקצאתה מתבקשת) וחוות דעת משפטית לגבי הסעיף
11 הרלוונטי בתקנות המכרזים. גם קריאה דווקנית של סעיף 3.1 איננה יכולה להביא למסקנה שבגדר
12 המונח "חוות דעת חיוביות" הנזכר בסעיף 3.2.1 של הנוהל ניתן לקרוא את התנאי שלפיו המבקש
13 חייב ליישב תחילה את כל המחלוקות שבינו לבין ממ"י בנוגע למקרקעין אחרים שבהם הוא מחזיק.
14 אוסיף עוד, כי קבלת טענה מעין זו מצד ממ"י יש בה משום מתן הכשר לעקיפתו של הברור המשפטי
15 שנועד להתקיים בגדר התובענה. תהא אשר תהא התשתית העובדתית העומדת ביסוד התובענה, ואף
16 אם אניח לחובתו של העותר כי הנטען כלפיו בתובענה הוא נכון, הרי שמתן תוקף להחלטתו של ממ"י
17 יוביל לתוצאה שלפיה יתייתר הצורך בדיון בתובענה, וזאת אף מבלי שניתנה לעותר אפשרות לטעון,
18 למשל, כנגד החיוב הכספי הנתבע ממנו.
19
20 לא נעלמה מעיני טענת המשיב 1 ו-2 שאותה הם השתיתו על פסק דינו של בית המשפט בבג"ץ
21 חליל אלואלדי נ' שר החקלאות פיתוח הכפר, (טרם פורסם, 8.7.09). שבו נקבע, בין השאר,
22 כי "מטרת הפעולה השלטונית בענייננו (דרישה להצגת אישור ניהול ספרים כחוק כתנאי למתן
23 רישיון, א"ק) היא לוודא כי משאבים ציבוריים שהמדינה מקצה.... ניתנים למי שמנהל את עסקו
24 באמצעותם באופן חוקי".
25
26 ניתן היה לתת משקל לטענה זו אם היו המשיבים, ובפרט ממ"י, כוללים בין הוראות הנוהל –
27 במפורש או לפחות מכללא – הוראה שלפיה תנאי למתן המלצה, ולהקצאת קרקע ללא מכרז, הוא
28 שהמבקש אינו עושה שימוש שלא כדין בקרקע כלשהי. אם הייתה הוראה כזו בין הוראות הנוהל אזי
29 ברור שההחלטה יכלה להיות מעוגנת בנוהל ולא היה מקום להתערב בשיקול דעתו של ממ"י
30 שהחליט את אשר החליט. אלא שכאמור, בענייננו פני הדברים הם שונים ולא זו בלבד שלא ניתן
31 למצוא בנוהל הוראה המתייחסת למצב עניינים מעין זה שבפנינו, עניין המחלוקת בין העותר לבין
32 ממ"י עומד על סדר היום מזה שנים נוספר, ואין טענה שבשלב כלשהו קודם להגשת התובענה נמסר
33 על ידי המשיבים לעותר כי תנאי לאישור בקשתו להקצאת קרקע הוא חדילתו מן השימוש החורג
34 שנטען שאותו הוא עושה ויישוב דרישותיו הכספיות של ממ"י כלפיו. בנסיבות אלה דרוש היה



בית המשפט המחוזי בחיפה בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

21 נובמבר 2010

עת"מ 7172-03-10 שטרן נ' מינהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה ואח'

1 שממ"י יבאר את הטעמים לכך שהוא נמלך בדעתו והחליט, בניגוד לעמדתו הקודמת, להתנות את
2 ההקצאה ביישוב המחלוקת שבינו לבין העותר שעליה נסבה התובענה.

3
4 בתשובתו של ממ"י לא ניתן למוצא טעמים כאלה, למעט טעמים המיוסדים על עקרונות כלליים של
5 שלטון החוק, המקובלים עלי ללא סייג, אשר מן השיקולים שאותם מניתי הרלוונטיות שלהם היא
6 קטנה יותר, ולכן לדעתי אין לתת להם את המשקל שהמשיבים מבקשים ליחס להם.

7
8 התוצאה היא לכן שאני מקבל את העתירה ומורה על ביטול ההחלטה.

9
10 ממ"י ישלם לעותר שכר טרחת עורכי דין בסכום של 10,000 ₪.

11
12 ניתן היום, י"ד כסלו תשע"א, 21 נובמבר 2010, בהעדר הצדדים.

13

אלכס קיסרי, שופט

14

15

16

17

18

19