|  |  |
| --- | --- |
| **בית משפט לעניינים מנהליים בבאר שבע** | |
|  |  |
| **עת"מ 49246-11-23 תדמור משאבים בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל ואח'** | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **לפני** | **כבוד השופטת** **גאולה לוין** | |
| **העותרת** | | **תדמור משאבים בע"מ**  **ע"י ב"כ עוה"ד נעמה זר-כבוד, איתן כהן ואודה-אל כהן** |
| **נגד** | | |
| **המשיבים** | | **1. רשות מקרקעי ישראל**  **2. משרד הכלכלה**  **ע"י ב"כ עוה"ד** **עו"ד ריקי חדד-לנקרי - פמ"ד אזרחי**  **3. עיריית אילת**  **4. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה**  **ע"י ב"כ עוה"ד** **דביר סגלוביץ ויובל גת**  **5. הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה**  **ע"י ב"כ עוה"ד** **עו"ד ריקי חדד-לנקרי - פמ"ד אזרחי**  **6. שיש ארז אילת בע"מ**  **7. קונטינוס א. בע"מ**  **ע"י ב"כ עוה"ד** **יעקב שרגאי** |

**פסק דין**

העתירה נסבה על תכניתה של העותרת להקים מפעל תעשייה לעיבוד סוכר בעיר אילת. לשם מימוש התכנית דורשת העותרת כי יוקצו לה ללא מכרז 90 דונם של קרקע בייעוד תעשייה, באזור התעשייה "שחורת" באילת, תחת ההסדר של הקצאת מקרקעין באזור עדיפות לאומית א'.

העתירה הוגשה בשיהוי ניכר, המביא לדחייתה על הסף.

רקע עובדתי

1. העותרת היא חברה פרטית שהוקמה בשנת 2013 ע"י שני יזמים ישראלים-אמריקנים, לצורך הקמת מפעל לזיקוק סוכר באילת.

על פי הפרוגרמה שגיבשו, המפעל אמור לייבא קני סוכר דרך הים, ולהפיק 450,000 טון סוכר בשנה. החל משנת 2013 היזמים ניהלו דין ודברים עם גורמים בעיריית אילת, אשר הביעו תמיכה בקידום הפרויקט.

משרד הכלכלה איתר עבור היזמים חטיבת קרקע הכוללת 37 מגרשים סמוכים, בהיקף של כ-90 דונם, באזור התעשייה "שחורת" באילת. מדובר במגרשי תעשייה המיועדים לשיווק בפטור ממכרז באילת.

2. במשך שנים התנהלה העותרת מול רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**רמ"י**"), משרד הכלכלה ומול הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אילת (להלן: "**הוועדה המקומית**"), לקידום ההקצאה ולאישור תכנית להקמת המפעל. אתאר בתמצית את השתלשלות הדברים.

3. המלצה ראשונה של משרד הכלכלה לאשר עסקה עם העותרת ניתנה ע"י ועדת התיאום ביום 30.11.2015. ביום 31.5.2016 אושרה המלצה למתן הרשאה לתכנון.

לצורך קידום הפרויקט, פעלו רמ"י ומשרד הכלכלה לאישור שתי עסקאות מקבילות עם העותרת. האחת – מתן הרשאה לתכנון לגבי שטח של כ-12 דונם הכולל את שטחי הדרכים והשצ"פ הכלולים בחטיבת הקרקע. השנייה – הקצאת מגרשי התעשייה ששטחם הכולל כ- 77 דונם בהסכם פיתוח לחכר.

בהתאם, ביום 19.6.2016 נתן משרד הכלכלה שתי המלצות. האחת למתן הרשאת תכנון לתקופה של שנה, על שטחי הציבור בהיקף של כ-12 דונם; השנייה, המלצה להקצאת מגרשי התעשייה בחוזה פיתוח לחכר, למטרת הקמת מפעל בשטח מבונה של 16,200 מ"ר. תקופת הפיתוח נקבעה לשנתיים. בהמלצה נכללה הערה כי אם לא יסתיים התכנון תוך שנה, ישקול המשרד את ביטול ההמלצה.

ביום 19.6.2017, לאחר קבלת אישור כל הגורמים הרלוונטיים ברמ"י, נשלח לעותרת "טופס אישור עסקה" הכולל את תנאי התשלום בעד הקרקע ותנאי העסקאות. עבור עסקת הפיתוח נדרשה העותרת לשלם 31% מערך הקרקע, תשלום בסך 750,000 ₪.

4. ביום 29.6.2017 הודיע היזם לרמ"י כי אין לו יכולת כספית לשלם עבור הקרקע. ואמנם, בחלוף המועד לתשלום, העותרת לא שילמה בעד העסקה ורמ"י ביטלה את העסקאות.

5. בפגישה של נציגי רמ"י עם היזם ביום 4.2.2018 הוצע ליזם לחלק את העסקה לשני שלבים: בשלב ראשון עסקת הרשאה לתכנון על כל השטח (הרשאה לתכנון אינה מצריכה תשלום), ובשלב שני תקודם עסקת פיתוח למכר. משנתן היזם הסכמתו למתווה המוצע, החלה רמ"י בהכנת עסקה חדשה במתווה האמור.

ביום 17.5.2018 אישרה ועדת עסקאות מרחבית ברמ"י עסקת הרשאה לתכנון לתקופה של שנה וחצי, מיום 11.7.2018 עד ליום 10.1.2020, לשטח של 90 דונם למטרת תכנון שטח לתעשייה, לטובת הקמת מפעל לזיקוק סוכר. על פי תנאי העסקה, אם לא תוגש התכנית לאישור מוסדות התכנון תוך 12 חודשים, תובא ההרשאה לביטול.

ביום 7.10.2018 נחתם עם העותרת הסכם הרשאה לתכנון לתקופה האמורה.

6. היזם הגיש בשם העותרת תכנית מס' 602-0724575 "איחוד וחלוקה אזור תעשיה שחורת ב". מטרתה איחוד וחלוקה של 37 מגרשים למגרש אחד באזור תעשייה "שחורת", וקביעת הוראות בנייה מתאימות לאופי המפעל, תוך צירוף שטחים מחוץ לגבולות ההרשאה בייעוד ציבורי ו"הצרחתם" תחת מגרש בייעוד תעשייה, שגם הוא מחוץ לגבולות ההרשאה (מגרש 85) (להלן: "**התכנית**").

מתכנן המרחב ומנהל המרחב חתמו על התכנית בטרם הגשתה לרשויות התכנון, בחותמת שכותרתה "אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית".

7. בשעה שהתכנית תלויה ועומדת בוועדה המקומית, פרסמה רמ"י בדצמבר 2019 את מגרש 85 לשיווק במסגרת מכרז מס' 388/2019, ובמרץ 2020 אישרה רמ"י זכייתה של המשיבה 6 ונחתם עמה חוזה חכירה.

8. ביום 8.1.2020 פנתה העותרת לרמ"י בבקשה להאריך את תקופת ההרשאה לתכנון. הבקשה לא הגיעה לטיפול הגורמים המטפלים ברמ"י.

ביום 22.7.2020 פנתה נציגת רמ"י ליזם, וציינה בפניו כי הסכם ההרשאה פג.

9. חזרה להליכי התכנון.

ביום 21.1.2020 החליטה ועד המשנה של הוועדה המקומית לאשר את התכנית. יחד עם זאת, התכנית לא פורסמה למתן תוקף.

ביוני 2020 פנה מתכנן מרחב מחוז דרום ברמ"י לוועדה המקומית, בבקשה לא לאשר את התכנית שהגישה העותרת, שכן יש בעיה עם מגרש 85 שבמצב המאושר הוא בייעוד תעשיה ובתכנית המוצעת שונה לשצ"פ, ובינתיים שווק במכרז לצד שלישי.

10. ביום 3.8.2020 עדכנה רמ"י את העותרת כי לצורך הארכת הסכם ההרשאה, נדרשת המלצת משרד הכלכלה.

ביום 14.1.2021 ניתנה המלצת משרד הכלכלה לחידוש ההרשאה לתכנון לתקופה של שנה וחצי "למטרת סיום הליכי התכנון ואישור התב"ע שנמצאת בהכנה". תוקף ההמלצה היה 6 חודשים.

באוקטובר 2021 נשלח ליזם חוזה הרשאה חדש, שתוקפו 18 חודשים (19.10.2021 עד 18.4.2023).

בין היזם לרמ"י התגלעו חילוקי דעות לגבי משך תקופת ההרשאה ושטח ההרשאה, כמתואר להלן, והעותרת לא חתמה על הסכם ההרשאה החדש.

11. ביום 28.11.2021 התקיימה פגישה בין נציגי העותרת לנציגי רמ"י. בפגישה נמסר לנציגי העותרת כי מגרש 85 שווק במכרז. לאחר הפגישה שלחה סגנית מנהל המרחב מכתב לעותרת, בו כי סוכם בישיבה:

"**1. החברה נדרשה לתקן את התכנית ולהיצמד לגבולות ההרשאה לתכנון שניתנה לה. אין להוסיף שטחים או מגרשים ואין לצרף מגישים אחרים לתכנית.**

**2. יש תחילה להביא את התכנון לוועדה המקומית ואחכ לוועד המחוזית.**

**3. לחברה נמסרה תקופה לתכנון של 18 חודשים נוספים על מנת שזו תוכל לנסות לעמוד בייעדי התכנון.**

**סוכם כי רמ"י תבחן את תקופת ההרשאה החל ממועד שנתנה בפועל ולא ממועד סיום ההרשאה הקודמת משום שלטענת החברה כלל לא הייתה מודעת לשיח שהתנהל אודות התכנית שקדמה זה מכבר ושנמסרה לוועדה המקומית.**

**4. החברה נדרשת לפעול במרץ ובנחישות לקידום ההליך התכנוני**".

12. העותרת (באמצעות היזם) כתבה בתגובה שמה שסוכם בישיבה זה 36 חודשים והדפסת חוזה חדש. רמ"י מנגד עמדה על כך שסוכם שלנוכח הנסיבות תבחן אפשרות לתת לעותרת 18 חודשים "נטו" על מנת לקדם את התכנון מחדש. זאת, רק לאחר שתוצג התקדמות עם התכנית החדשה וככל שיידרש זמן נוסף לאורכה. רמ"י עמדה על כך שלא סוכם שכבר עתה יינתנו לעותרת מראש שלוש שנים.

13. ביום 1.6.2022 פנתה העותרת באמצעות בא-כוחה לרמ"י בדרישה להאריך את הסכם ההרשאה לתכנון שנחתם עימה. בפנייה נכתב כי תוקף הסכם ההרשאה שנחתם ביום 7.10.2018 היה עד ליום 10.1.2020. נכתב כי לאחר אישור התכנית פנתה הוועדה המקומית לעותרת בבקשה להמציא לה הארכת הסכם הרשאה עם רמ"י, הסכם שהסתיים ימים ספורים לפני אישור התכנית. ב"כ העותרת קבל על כך שרמ"י העמידה דרישות חדשות כתנאי להארכת הסכם ההרשאה, ורק ביום 19.10.2021 קיבלה העותרת נוסח של הסכם הארכת ההרשאה עד ליום 18.4.2023. להסכם ההארכה החדש רמ"י צירפה תשריט הכולל את השטח שהוקצה למפעל, אך לא כולל את כל שטח התכנית שאושרה על ידי הוועדה המקומית ושהוגשה על ידי העותרת בתמיכה וחתימה של רמ"י על המסמכים.

במכתב דרשה העותרת לחתום מיידית על הסכם הרשאה חדש, בתנאים של הסכם ההרשאה הראשון. העותרת דרשה כי הארכת ההסכם לא תפגע בתכנון שאושר בוועדה המקומית וכי יתאפשר לה לקדם את הקמת המפעל בהתאם להוראות התכנית שאושרה.

במכתב העותרת קבלה על כך שרמ"י מסכלת את התכנית ומחבלת בפרסומה, וזאת בפנייה מיום 8.6.2020 לוועדה המקומית בדרישה לא חוקית שלא לפרסם את התכנית שאושרה, בגלל שמגרש 85 שווק במכרז לצד שלישי.

העותרת דרשה במכתב כי רמ"י תפנה לוועדה המקומית ותחזור בה מהבקשה שלא לפרסם את התכנית למתן תוקף.

14. רמ"י השיבה לדברים במכתב של היועצת המשפטי (מיום 1.8.2022) בו היא דחתה את טענותיה ודרישותיה של העותרת. וכך נכתב בתשובה:

"**--- נחתם עם מרשתך הסכם הרשאה לתכנון, שתוקפו פג זה מכבר (ביום 10/1/20) אליו צורף כחלק בלתי נפרד תשריט המהווה את גבולות ההרשאה לתכנון שאין לחרוג ממנה...**

**ככל הנראה מתוך רצון 'לחסוך זמן' ולהשאיר את התכנון בגבולות סמכות הוועדה המקומית לתו"ב (באמצעות 'הצרחת שטחים'), צרפה מרשתך את הוועדה המקומית לתו"ב אילת כמגישת התכנית, ו'סיפחה' לתכנית המתהווה את מגרש 85 לפי תכנית 213/02/2- מגרש תעשייה שבבעלות רמ"י שהיה מחוץ לגבולות ההרשאה לתכנון. הדבר הנכון היה לפנות לרמ"י ולבקש שינוי של גבולות ההרשאה.**

**רמ"י מצידה, בתום לב, שווקה את מגרש התעשייה במכרז לצד ג' שכיום הוא בעל זכויות קנייניות במגרש...**

**מכאן כי מרשתך היא זו שחרגה מתנאי הסכם ההרשאה בכך שפעלה לתכנן שטח המצוי מחוץ לגבולות ההרשאה, ובכך הטענתה את רמ"י לחתום על התכנית"**.

על פי המכתב, הוחלט בנסיבות העניין לתת לעותרת תקופת הרשאה חדשה של 18 חודשים על מנת לאפשר לה להגיש תכנית חדשה בגבולות ההרשאה המקורית. נכתב כי ככל שהעותרת לא תפעל לקידום התכנון במועדים שהוקצבו לה, תאלץ רמ"י להביא את העסקה לביטול.

15. ביני לביני, ביום 19.6.2022, פנה ב"כ העותרת לוועדה מחוזית לתכנון ובנייה, בבקשה לדרוש מהוועדה המקומית לפרסם את התכנית למתן תוקף.

הוועדה המקומית קיימה דיון בתכנית ביום 12.7.2022, והחליטה כי בשל שינויים שהתבררו, שהביאו לכך שהתכנית אינה עוד בסמכות הוועדה המקומית וביטול יעוד השצ"פ במגרש 85, יש להעביר את הדיון בתכנית לוועדה המחוזית שהנושא מצוי בסמכותה.

16. בהמשך התנהל דין ודברים בין ב"כ העותרת לבין רמ"י סביב דרישת העותרת להאריך את הסכם ההרשאה. על פי מכתבה של סגנית מנהל המרחב (מיום 19.10.2022), לאחר שהעותרת ויתרה על הגשת עתירה משפטית, הוחלט לפנים משורת הדין ליתן בידיה תקופת הרשאה נוספת, בכפוף לקבלת המלצה מחודשת ממשרד הכלכלה, לתקופה של 18 חודשים. הובהר, כי ככל שהעותרת לא תביא לאישורה של תכנית שתאפשר הקמת מפעל סוכר באילת בפרק זמן זה, ההרשאה תבוא לסיומה ולא יינתנו אורכות נוספות. העותרת התבקשה להמציא המלצת משרד הכלכלה תוך 3 חודשים לשם התחלת ההליך העסקי.

בחלוף כמעט שלושה חודשים, ביום 16.1.2023, שלחה רמ"י מכתב לעותרת על כך שטרם הומצאה המלצת משרד הכלכלה, וככל הנראה רמ"י תסגור את תיק ההרשאה. באותו יום הגישה העותרת בקשה למשרד הכלכלה לצורך חידוש ההמלצה.

17. ביום 26.3.2023 שלח מנכ"ל עיריית אילת מכתב לרמ"י ולמשרד הכלכלה, הנוגע לחידוש ההמלצה להקצאה לעותרת. הוסבר במכתב כי בעבר תמכה העירייה בהקמת המפעל, מתוך השקפה כי מפעל בסדר גודל כזה יהווה עוגן שיתרום לכלכלת העיר. מאז לא הוקם מפעל ולא הוצגה התקדמות ממשית, ומנגד, הביקוש לשטחים באזור התעשייה הולך וגובר, והעיר נותרה ללא מגרשים פנויים לתעשייה. מנכ"ל העירייה עמד על הנזק העצום שנגרם מכך ששטח של 90 דונם מוקפא כעשור לטובת מפעל הסוכר, כאשר יש חוסר בהיצע קרקעות לשיווק לתעשייה, על כל המשתמע מכך.

18. ביום 15.5.2023 שלחה סגנית מנהל מרחב דרום ברמ"י מכתב לעותרת, המודיע על סגירת הטיפול בעסקת ההרשאה, זאת משלא התקבלה המלצה מחודשת ממשרד הכלכלה, ונוכח נסיגתה של עיריית אילת מתמיכה בהקמת מפעל הסוכר.

ביום 27.8.2023 פנתה העותרת לרמ"י במכתב של "מיצוי הליכים" טרם פנייה לערכאות שיפוטיות.

הפנייה לא הניבה שינוי בעמדת רמ"י ומכאן העתירה.

**העתירה**

19. ביום 23.11.2023 הגישה העותרת את העתירה המינהלית שלפני.

בעתירה מבוקש להורות לרמ"י לחתום על הסכם פיתוח, בהתאם להסכם הרשאה לתכנון משנת 2018. בנוסף מבוקש להורות לוועדה המקומית לפרסם את התכנית למתן תוקף. כסעד משלים מבוקש להורות למשרד הכלכלה, עיריית אילת, הוועדה המקומית והוועדה המחוזית להעמיד את כל האישורים הנדרשים לצורך השלמתו של הפרויקט.

20. בעתירה טוענת העותרת לחשיבות הלאומית האסטרטגית של מפעל הסוכר, עבור מדינת ישראל ועבור העיר אילת. נטען כי מדובר בפרויקט ציוני שעלות הקמתו למעלה מחצי מיליארד ₪, שיפריח את השממה באילת, יקדם את העיר ויספק מאות מקומות תעסוקה.

לטענת העותרת, למרות שהיא עמדה בכל הוראות הסכם ההרשאה והביאה לאישורה של התכנית להקמת מפעל הסוכר, לתדהמתה רמ"י מכרה חלק מהמקרקעין לצד שלישי (מגרש 85) תוך הסתרת העובדות מהעותרת, ובניגוד מוחלט להסכם.

לטענת העותרת, החלטות רמ"י חורגות באופן קיצוני ובלתי מידתי ממתחם הסבירות, ועולות כדי הפרה בוטה של ההסכם, והפרת חובותיה על פי כל דין. נטען כי המשיבות כולן הציגו לאורך כל השנים מצגים ברורים לפיהם מפעל הסוכר יוקם באילת. העותרת התמודדה משך עשור עם ביורוקרטיה קשה, עמדה בכל הדרישות שהציבו המשיבות, הוציאה מיליוני ₪, ובהחלטה שרירותית רמ"י ביטלה את ההסכם בהינף יד.

21. לשיטת העותרת, האישור של רמ"י לתכנית שהוגשה לוועדה המקומית, תכנית בה נכלל מגרש 85, מוכיחה כי מגרש 85 נכלל בהסכם ההרשאה. לטענתה רמ"י בדקה את התכנית לפרטי פרטים ואישרה אותה בארבע הזדמנויות שונות. משאישרה הוועדה המקומית את התכנית בינואר 2020, הרי שהעותרת עמדה בכל הוראות הסכם ההרשאה. נטען כי לאחר אישור התכנית ע"י הוועדה המקומית היה על הוועדה לפרסם את תכנית שכללה את מגרש 85 ועל רמ"י היה לחתום עימה על הסכם פיתוח. .

נטען כי בעוד העותרת המתינה לפרסום התכנית, נודע לה בדיעבד כי רמ"י החלה בפעולות לסיכול הפרסום. היא קובלת על כך שפניות רמ"י לוועדה המקומית הוסתרו מהעותרת, כמו גם מכירתו של מגרש 85. לשיטת העותרת רמ"י מושתקת מלטעון להפרה של הסכם ההרשאה לתכנון מצד העותרת, כאשר היא עצמה פעלה לסיכולו.

22. לטענת העותרת, המשיבות - רמ"י משרד הכלכלה ועיריית אילת - הביעו שביעות רצון גדולה מהקמת הפרויקט והבטיחו לא פעם כי יעשו כל שלאל ידם על מנת לקדם את הפרויקט. הסכמות אלה מחויבות, כך נטען, את הרשויות. העותרת הסתמכה על המצגים שהוצגו לה אין כל צידוק לשנות מההבטחות שקיבלה. היא מזהירה כי אם חלילה יבוטל הסכם ההרשאה, הדבר יסב לה נזקים הנאמדים במאות מיליוני ₪.

עמדת המדינה

23. רמ"י, משרד הכלכלה והוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, טוענים כולם (באמצעות פמ"ד) כי יש לדחות את העתירה על הסף, ולגופה.

נטען כי העתירה נגועה בשיהוי רבתי ביחס לכל אחת מההחלטות שהעותרת תוקפת, ובכלל זה ההחלטה האחרונה של רמ"י בדבר סגירת הטיפול בעסקת ההרשאה לתכנון, שניתנה כששה חודשים עובר להגשת העתירה, וכל זאת ללא כל הסבר מניח את הדעת.

נטען גם לוויתור, השתק ומניעות ביחס לטענות המשפטיות שהתגבשו לפני חודש אוקטובר 2022, ויתור שהוביל להסכמת רמ"י, לפנים משורת הדין, ליתן תקופת הרשאה רביעית.

24. כטענת סף נוספת נטען כי העותרת העלימה מבית המשפט פרטים רבים, והתנהלותה עולה כדי חוסר תום לב וחוסר ניקיון כפיים. ראשית, היא הסתירה את העובדה כי הסכם ההרשאה לא כלל את מגרש 85 ומגרשים נוספים שהעותרת סיפחה לתכנית. שנית, היא לא התייחסה לעובדה שבשנת 2017 בוטלו העסקאות שנערכו אז, כיוון שהעותרת לא שילמה דמי חכירה מהוונים עבור עסקת הפיתוח. שלישית, היא לא מציינת כי בשנת 2021 אושרה עסקת הרשאה חדשה, אך היא לא השתכללה להסכם חתום כי העותרת התעקשה על תקופת תכנון של 36 חודשים, ולא 18 חודשים כפי שסוכם.

25. לגוף העניין טוענת המדינה כי לעותרת אין כיום כל הרשאה לתכנון בתוקף. ההרשאה שניתנה לה לא מומשה לכדי תכנית שניתן לקדם. המדינה קובלת על התנהלותה הבלתי תקינה של העותרת לאורך השנים, בין היתר בכך שכללה בתכנית שטחים מחוץ לשטח ההרשאה, לא חתמה על הסכם הרשאה לאורך שנים, לא עמדה במועדים, לא שילמה דמי חכירה מהוונים עבור עסקת הפיתוח וזלזלה בהתחייבויות אותן נטלה על עצמה, ואילו המדינה עשתה מעל ומעבר על מנת לקדם את הפרויקט.

26. המדינה מדגישה כי העותרת לא עמדה בתנאי הסכם ההרשאה שנחתם עמה, הן משום שהגישה תכנית הכוללת שטח שלא נכלל בהסכם ההרשאה, והן משום שלא עמדה במועדים הקבועים בהסכם. תוקף ההסכם החתום פג כבר בינואר 2020.

נוכח התנהלות העותרת, סבורה המדינה כי חובתה של רמ"י שלא להאריך את תוקפו של הסכם ההרשאה ולא לחתום עם העותרת על הסכם הרשאה חדש, בשים לב לכך שמדובר בהקצאה של קרקע בפטור ממכרז.

לגבי התכנית שהגישה העותרת, נטען כי בהעדר הרשאה לתכנון של מגרש 85 נדרשה חתימה פוזיטיבית של הרשות בדמות חתימה קניינית על טבלאות הקצאה, וחתימה על תשריט החלוקה או על התכנית עצמה, ואין להסתפק בחתימת "אין התנגדות".

27. בשם הוועדה המחוזית טוענת המדינה כי הוועדה המחוזית לא קיבלה שום החלטה בעניינה של העותרת. בתשובת המדינה נמסר כי על העותרת לעדכן האם היא מעוניינת שהוועדה המחוזית תדון בהליך אימוץ ההפקדה (בהמשך להחלטת הוועדה המקומית מיום 12.7.2022 שקבעה שהתכנית אינה בסמכותה, והפכה את ההחלטה להמלצה לוועדה המחוזית לאימוץ התכנית). ככל שתבחר העותרת לעשות כן, תיבחן עמידתה של התכנית בתנאי הסף. המדינה מעריכה כי צפוי קושי בהיבט זה, כיוון שהתכנית כוללת שטחים החורגים ממתחם ההרשאה, שלא ניתנה הסכמתם הפוזיטיבית של בעלי הזכויות באותם שטחים.

עמדת עיריית אילת והוועדה המקומית

28. עיריית אילת והוועדה המקומית טוענות כי אישור התכנית על ידי הוועדה המקומית נעשה על בסיס מסד עובדתי שגוי, ומנגד – פרסום התכנית למתן תוקף לא היה מאפשר כלל הוצאת היתרים מכוחה, שכן מגרש 85 מצוי בחזקתו של אחר על פי זכייה במכרז שפורסם כדין.

הוועדה המקומית הציעה לעותרת לתקן את התכנית באופן שיחריג את מגרש 85 מתחומה, אך העותרת לא מימשה אפשרות זו. נטען כי בנסיבות אלה, לא הייתה לוועדה המקומית ברירה, וביום 12.7.2022 היא החליטה כי יש להעביר את התכנית לוועדה המחוזית.

29. גם העירייה והוועדה המקומית טוענות כי העותרת נהגה בחוסר ניקיון כפיים, וכי העתירה מוגשת בשיהוי. עוד נטען כי הדרך הנכונה לתקוף החלטות של הוועדה המקומית היא באמצעות הגשת ערר לוועדת הערר המחוזית לתכנון ובנייה.

לצד זאת נטען כי לא נפל כל פגם בהחלטות הוועדה המקומית.

לשיטת הוועדה המקומית, תכנית שלא פורסמה ברשומות, אין לה תוקף. לפיכך, פעולת הפרסום אינה פעולה פורמלית בלבד, אלא היא מקנה לתכנית מעמד חוקי ובלעדיה אין לתכנית כל תוקף. מכאן עמדת הוועדה המקומית כי גם החלטה שמקבל מוסד תכנון בדבר פרסומה של תכנית למתן תוקף היא החלטה שחייבת להתקבל תוך הפעלת שיקול דעת, ובשים לב למסד העובדתי הקיים במועד קבלתה. לכן אין לקבל טענת העותרת כי הוועדה המקומית חייבת לפרסם את התכנית ללא הפעלת שיקול דעת. הדברים אמורים ביתר שאת מקום שהעובדות שהתגלו לוועדה המקומית לאחר קבלת ההחלטה בדבר אישור התכנית, "צועקות" לאי תקינות בהליך קידום התכנית מצד העותרת. לכן ההחלטה להתלות את שלב הפרסום התקבלה כדין.

30. נטען כי ההחלטה לעיין מחדש בהחלטה מיום 21.1.2020 לנוכח מידע חדש שהתגלה לוועדה, גם היא החלטה שהתקבלה בסמכות וכדין. הסמכות לקיים דיון חוזר בתכנית מעוגנת [בסעיף 18(ז)](http://www.nevo.co.il/law/91073/18.g) ל[חוק התכנון והבניה](http://www.nevo.co.il/law/91073).

הוועדה מצאה כי קיים קושי באישור התכנית על בסיס הוראותיו של [סעיף 62א(א)(1)](http://www.nevo.co.il/law/91073/62a.a.1) ל[חוק התכנון והבנייה](http://www.nevo.co.il/law/91073). בסמכותה של הוועדה המקומית לאשר תכנית לאיחוד וחלוקה של מגרשים בשמירה על השטח הכולל של כל ייעוד קרקע.

על מנת לקדם את התכנית, במקרה הזה נדרש שינוי יעוד של מגרש 85 אותו רכשה כדין המשיבה 6 ולכן הוא אינו יכול לשמש כמגרש להצרחה עם המגרשים האחרים. בנסיבות אלה, מוסד התכנון שראוי שידון בתכנית הוא הוועדה המחוזית, כמוסד תכנוני הגבוה יותר בהיררכיה התכנונית שהנושא בסמכותו. מכאן שההחלטה בדבר העברת הדיון לוועדה המחוזית היא החלטה זהירה, נכונה וצודקת בנסיבות העניין.

**עמדת המשיבות 6-7**

31. גם המשיבות 6-7 טוענות כי יש לסלק את העתירה על הסף בשל שיהוי, חוסר ניקיון כפיים, הסתרת עובדות, מניעות והשתק.

נטען כי העותרת יודעת מזה שנתיים לפחות, מדצמבר 2021, כי מגרש 85 נמכר למשיבה 6 במסגרת מכרז פומבי שערכה רמ"י. העותרת לא נקטה בהליך כלשהו ולא בקשה לבטל את הליכי המכרז.

המשיבות 6-7 טוענות כי הסעדים המבוקשים בעתירה טומנים בחובם פגיעה מהותית בזכויות הקניין שלהן במגרש 85 ובראשן הדרישה לפרסם את התכנית למתן תוקף ובכך לשנות את יעוד מגרש 85 מתעשייה לשצ"פ. נטען כי מדובר במגרש בשטח של כ- 3 דונם בייעוד לתעשייה, הפיכתו לייעוד שצ"פ תמחק את שוויו ותאיין את יכולת המשיבות לעשות בו שימוש, תוך פגיעה בהסתמכות שלהן.

**הדיון בעתירה**

32. העתירה נדונה לפני ביום 9.6.2024.

ב"כ העותרת הבהיר בדיון כי נודע לעותרת על ההחלטה שלא לפרסם את התכנית למתן תוקף בשלהי שנת 2022. על ההחלטה מיום 15.5.2023 נודע לעותרת בסמך למתן ההחלטה, והיא הוציאה מכתב התראה באוגוסט 2023. נטען כי לאורך הזמן הזה, הצדדים ניסו לנהל מגעים עם נציגי רמ"י.

לבקשת העותרת, בדיון נחקרה סגנית מנהל מחוז דרום ברמ"י.

33. לאחר הדיון וחקירת המצהירה מטעם רמ"י הגישה העותרת השלמת טיעון, שהתמקדה בעניין השיהוי. העותרת טענה כי אין בשיהוי ביחס להחלטה ממאי 2023, שהוא בן חודשים ספורים, כדי לפגוע בזכות העמידה של העותרת וזכותה לקבל הכרעה בעתירה לגופה. זאת, כך נטען, בשל התנהלות רמ"י החוטאת למנהל תקין, שתרמה להתמשכות ההליכים, ובשל האינטרס הציבורי המובהק לקדם את פרויקט מפעל הסוכר.

העותרת אינה חולקת על כך שהעתירה לעניין ההחלטה ממאי 2023 הוגשה בשיהוי של מספר חודשים, אך לשיטתה, בנסיבות העניין הדבר לא צריך להביא לדחיית העתירה על הסף.

34. נטען כי בשיהוי כשלעצמו אין כדי להוביל בהכרח לסילוק העתירה והדבר נתון לשיקול דעת בית המשפט, המופעל על יסוד בחינה של השיהוי הסובייקטיבי, השיהוי האובייקטיבי ומידת הפגיעה בשלטון החוק. נטען כי בהיבט הסובייקטיבי, העותרת השקיעה במרוצת השנים מיליוני ₪ בקידום הפרויקט. היא עמדה ועודנה עומדת איתן על זכויותיה וגם לאחר ההחלטה ממאי 2023 פעלה נמרצות, בעל-פה ובכתב, על מנת להגיע להבנות מול רמ"י, וכפי שקרה בעבר להניא אותה מההחלטה ובכך לייתר פנייה לערכאות.

בהיבט האובייקטיבי, טוענת העותרת כי מועד הפנייה לבית המשפט לא הביא לעיכוב כלשהו בהליך תכנוני או שוויקי ביחס למקרקעין. המצב התכנוני והקנייני של המקרקעין נותר כשהיה בינואר 2020. העותרת מוסיפה כי על מנת להקטין נזקים מבחינתה היא הסכימה לקדם את הקמת המפעל ללא מגרש 85 ומכאן שביטול ההחלטה ממאי 2023 ייתן פתרון מיטבי לכל הצדדים ולא יפגע במשיבות 6-7.

35. את עיקר יהבה משליכה העותרת על הפגיעה בשלטון החוק. נטען כי מגרש 85 נמכר חרף הערת אזהרה שהייתה רשומה על המגרש. מכירת המגרש שלא כדין היא שגרמה לתקלה ולשנים של עיכובים. נטען כי פעולותיה של רמ"י חורגות באופן קיצוני מכל אמת מידה של מנהל תקין ובפרט פעולותיה במחשכים לסיכול פרסום התכנית שאישרה הוועדה המקומית והולכת העותרת שולל.

לבסוף עומדת העותרת על האינטרס הציבורי שבהשלמת הפרויקט, שעתיד לייצר לפחות 450 מקומות עבודה ולהביא שגשוג ופריחה לעיר אילת, שעה שהמגרשים שבמחלוקת עומדים ריקים.

**דיון והכרעה**

36. דין העתירה להידחות על הסף מחמת שיהוי.

כידוע, השגה על החלטה של רשות מנהלית צריכה להיעשות תוך זמן קצר, על מנת שלא לפגוע באינטרס הציבורי במימוש ההחלטה או באינטרס של הפרטים הסומכים על אותה החלטה (ר' [בג"צ 232/85](http://www.nevo.co.il/case/17936938) רובין נ' ברגר, פ"ד לט(2) 215 (1985); [בג"צ 2285/93](http://www.nevo.co.il/case/17915358) נחום נ' ראש עיריית פתח-תקווה, פ"ד מח(5) 630 (1994); [בג"צ 1262/06](http://www.nevo.co.il/case/5757783) התנועה למען איכות השלטון נ' סיעת ש"ס [פורסם בנבו] (ניתן ביום 5/3/06)). מכאן התפתח הכלל לפיו ימנע בית המשפט מלדון בעתירה שהוגשה בשיהוי וידחה אותה על הסף.

37. לגבי עתירות לבתי המשפט לעניינים מנהליים, נקבע ב[תקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין)](http://www.nevo.co.il/law/98562), התשס"א-2000, כי עתירה תוגש בלא שיהוי, ולפי נסיבות העניין, ולא יאוחר מ- 45 ימים מיום שנודע לעותר על ההחלטה ([תקנה 3)](http://www.nevo.co.il/law/98562/3).

נמצא, כי [תקנה 3](http://www.nevo.co.il/law/98562/3) מחייבת הגשת עתירה בלא שיהוי, ו-45 יום הוא פרק הזמן המקסימלי להגשת עתירה. [תקנה 4](http://www.nevo.co.il/law/98562/4) מסמיכה את בית המשפט לדחות עתירה אף אם הוגשה בתוך סד זמנים זה, אם ראה כי בנסיבות העניין היה שיהוי בהגשתה.

38. העתירה שלפני, שהוגשה ביום 23.11.2023, מופנית נגד שורה ארוכה של החלטות ופעולות של המשיבים, האחרונה שבהן היא ההחלטה של רמ"י על סגירת הטיפול בעסקת ההרשאה, שהתקבלה ביום 15.5.2023. החלטות, פעולות ומחדלים נוספים נגדם מופנית העתירה הם שיווק מגרש 85 למכרז בדצמבר 2019; אי פרסום התכנית למתן תוקף בסמוך לאחר אישורה בינואר 2020 (דבר שנודע לעותרת בשלהי שנת 2022); אי חתימה של רמ"י על הסכם פיתוח עם העותרת בסמוך לאחר אישור התכנית בוועדה המקומית בינואר 2020, ואי הארכת עסקת ההרשאה לתכנון, שתוקפה הסתיים בינואר 2020.

39. העתירה הוגשה בשיהוי כבד, למעשה שיהוי של שנים. במרכז העתירה ניצבת הטרוניה של העותרת על כך שרמ"י שיווקה את מגרש 85 במכרז, דבר עליו נודע לעותרת בנובמבר 2021 לכל המאוחר (סעיף 63 בכתב העתירה) ועל כך שהוועדה המקומית לא פרסמה את התכנית למתן תוקף לאחר אישורה בינואר 2020.

ההחלטה ממאי 2023 על סגירת הטיפול בעסקת ההרשאה היא פועל יוצא של כישלונה לכאורה של העותרת לקדם את התכנית, כך שלב העניין הוא באישור התכנית ובמחדל הנטען שבאי חתימה על הסכם פיתוח, דבר שלשיטת העותרת היה צריך להתבצע עוד בתחילת שנת 2022.

התמונה המלאה, אשר למעשה לא השתנתה, עמדה לנגד עיני העותרת כבר ביולי 2022 כשהוועדה המקומית דחתה את דרישתה לפרסם את התכנית למתן תוקף (החלטה עליה העותרת לא הגישה ערר). למעשה, מרבית הטענות שמעלה העותרת בעתירה הועלו כבר במכתב ששלח בא-כוחה לרמ"י ביום 1.6.2022. העותרת בחרה שלא לעתור אז נגד רמ"י, הגם שעמדתה לא התקבלה בשעתו. בכך היא החמיצה את ההזדמנות לקיים ביקורת שיפוטית על עמדתה ופעולותיה של רמ"י בקשר לשיווק מגרש 85 ואי התקשרות בהסכם חדש של הרשאה לתכנון ל-36 חודשים.

לטעמי, העותרת אינה יכולה כעת לתקוף את התנהלות רמ"י דאז, גם לא בדרך עקיפה לאחר שניתנה ההודעה מיום 15.5.2023, שהיא פועל יוצא של ההתנהלות הקודמת.

40. אך גם אם מניין הימים להגשת העתירה מתחיל בהודעה בדבר סגירת הטיפול בעסקת הרשאה לתכנון, מיום 15.5.2023, הרי שהעתירה נגועה בשיהוי כבד.

העתירה הוגשה למעלה מחצי שנה לאחר קבלת אותה הודעה.

בנסיבות העניין, מדובר בפרק זמן ארוך מאוד, אשר לא ניתן לו שום הסבר, לא כל שכן הסבר מניח את הדעת.

41. החובה לפנות לבית המשפט בלא שיהוי חלה במלוא עוצמתה בנושא של הקצאת מקרקעין.

כידוע, מקרקעי ישראל הם משאב מוגבל, יקר ערך, השייך לכלל הציבור. על המדינה ורשויותיה לנהוג באופן המבטיח כי משאב זה יוקצה וינוצל באופן מיטבי ויעיל, ותוך שמירה מירבית על צדק חלוקתי ([ע"א 1257/01](http://www.nevo.co.il/case/5757601) אביעזר נ' מדינת ישראל, פ"ד נז(5) 625 [2003]). האינטרס הציבורי הוא מקסום התועלת הגלומה במקרקעין השייכים לכלל הציבור, דבר שמחייב מנגנונים הוגנים ויעילים של הקצאת המקרקעין. מתחייבת וודאות וסופיות לגבי תוקפן של החלטות ופעולות של הרשות בענייני מקרקעין, כך שהמדינה וכל הנוגעים בדבר יוכלו לכלכל את צעדיהם.

המקרה דנן ממחיש זאת היטב. העיסוק בהקצאת המקרקעין לעותרת לצורך הקמת מפעל הסוכר נמשך מאז שנת 2013. הסכמי ההרשאה הראשונים עמה נערכו בשנת 2016. מאז עומדים המקרקעין, 90 דונם המיועדים לתעשייה, ריקים ושוממים.

42. כידוע, השיהוי נבחן בשלושה אספקטים. האחד – אספקט סובייקטיבי הבוחן את אופן התנהגותו של העותר והשאלה אם חלוף הזמן מלמד שהעותר ויתר על זכויותיו. השני - אספקט אובייקטיבי הבוחן שינוי מצב לרעה ופגיעה באינטרסים הראויים להגנה של הרשות המינהלית או של צדדים שלישיים. האספקט השלישי הוא מידת הפגיעה בשלטון החוק.

43. **בהיבט הסובייקטיבי**, העותרת ידעה על ההחלטות תקופה ארוכה. על ההודעה מיום 15.5.2023 נודע לה בסמוך לשליחתה. היא לא הזדרזה לפנות לבית המשפט ושקטה על שמריה חודשים ארוכים. דומה כי מבחינתה אין דחיפות בקידום העניין. נראה כי מנקודת מבטה, אם הנושא נגרר שנים ארוכות, ללא הקפדה של רמ"י על לוחות הזמנים שבהסכם ההרשאה לתכנון, גם כיום לא תהיה הקפדה על הזמנים הקבועים בחוק. לכך לא ניתן לתת יד, באין צידוק של ממש לאי עמידה במועדים.

העותרת לא הסבירה מדוע הגישה את העתירה רק בנובמבר 2023. גם אם הדבר אינו מלמד על כך שוויתרה על זכויותיה, היעדר כל הסבר נזקף לחובתה.

אוסיף כי טענה העותרת כי השקיעה מיליוני ₪ לטובת הפרויקט. טענה זו נטענה בעלמא, ללא פירוט מינימלי וללא שום מסמכים. יש לזכור כי העותרת התקשתה לגייס 750,000 ₪ במסגרת הסכם הפיתוח, דבר שהביא לביטול ההסכם. קשה ליישב זאת עם הטענה כי השקיעה מיליוני ₪.

44. **בהיבט האובייקטיבי**, הגשת העתירה בשלב כה מאוחר פוגעת באינטרס הציבורי לנצל את הקרקע באופן אופטימלי. בשל הפרויקט שיזמה העותרת, קרקע בהיקף של כ-90 דונם בייעוד לתעשייה עומדת ריקה מזה שנים ארוכות. שינוי העמדות בעירייה, שבתחילת הדרך תמכה בפרויקט וסייעה בקידומו, ממחיש את הפגיעה באינטרס הציבורי בשל חלוף הזמן ואי ניצול הקרקע. וכך כותב מנכ"ל עיריית אילת ביום 26.3.2023 למשרד הכלכלה ולרמ"י:

"**---הנהלת עיריית אילת, בשיתוף מנהל ההנדסה והחברה הכלכלית לאילת, פעלו לאורך השנים בכל פלטפורמה בה נדרשנו לתמיכה וסיוע בקידום המיזם וליווי אישי ליזם ואף מעבר לכך, למען הקמת המפעל.**

**מאז ועד היום לצערנו, לא הוקם המפעל ואף לא הוצגה בפנינו כל התקדמות ממשית להקמתו. זאת על אף הארכות חוזרות ונשנות שניתנו על ידכם, לחב' תדמור לצורך הקמת במיזם...**

**נכון להיום, הביקוש לשטחים באזורי התעשייה הולך וגובר ורשימת היזמים שבידינו הולכת ומתארכת מידי יום ואנו נותרים לצערנו הרב, ללא תשובות, היות ועם השלמת שיווק הקרקעות האחרון בשחורת בשלהי שנת 2022, נותרה העיר ללא מגרשים פנויים לתעשייה כלל והנזק לעיר הוא עצום...**

**העובדה כי שטח ההקצאה בגודל של 90 דונם 'מוקפא' מזה כ 10 שנים לטובת מפעל הסוכר, מביאה לחוסר בהיצע קרקעות לשיווק לתעשייה, על כל המשתמע מכך**".

העותרת אמנם מדגישה לאורך כל טיעוניה את האינטרס הציבורי שבהקמת מפעל הסוכר, אך בפועל המיזם הביא לכך שהמגרשים המיועדים לתעשייה "נשמרו" עבור העותרת משך שנים רבות, ולא שווקו לטובת מיזמי תעשייה אחרים, על כל המשתמע מכך.

בנוסף, קבלת העתירה עלולה לפגוע בצדדים שלישיים, ובראשם המשיבה 6 שרכשה את המקרקעין כדין, בתום לב ועל פי מכרז פומבי שפרסמה רמ"י. קבלת העתירה משמעה הפיכת מגרש 85 ממגרש בייעוד לתעשייה, לשצ"פ, דבר שיאיין את שוויו ויפגע פגיעה קשה במשיבה 6.

45. **באשר לפגיעה הנטענת בשלטון החוק**, לטעמי לא נפל פגם בהחלטת רמ"י לסגור את הטיפול בעסקת ההרשאה לתכנון במאי 2023. גם ביתר הפעולות של רמ"י לא נפל לטעמי פגם, ודאי לא פגם חמור הגובר על השיהוי הסובייקטיבי והאובייקטיבי.

ככלל, השיהוי הוא טעם לדחיית עתירה על הסף, חרף הטענה שההחלטה המינהלית לוקה בפגם משפטי. רק במקרים מיוחדים תהא הטענה בדבר הפגם המשפטי כה חמורה עד שתגבר על שני יסודות השיהוי האחרים ועל האינטרסים המשתקפים בהם (אליעד שרגע ורואי שחר, [המשפט המינהלי](http://www.nevo.co.il/safrut/bookgroup/2207) – עילות הסף (התשס"ח-2008), עמ' 212-213)). עמדה על כך כב' השופטת א' פרוקצ'יה ב[עע"מ 2273/03](http://www.nevo.co.il/case/5680818) אי התכלת שותפות כללית נ' החברה להגנת הטבע [נבו] (ניתן ביום 7.12.2006):

"**פועלו של שיהוי, אפילו הוא מתקיים ביסודותיו הסובייקטיביים והאובייקטיביים, עשוי להישלל מקום שהמעשה בגינו מובאת העתירה, מגלם פגיעה משמעותית באינטרס הציבורי, והימנעותו מלהיזקק לה עלולה לפגוע בעקרונות יסוד של שלטון החוק**".

46. במקרה דנן, העותרת לא הצביעה על פגיעה בעקרונות יסוד של שלטון החוק. להיפך. הרשויות נהגו עם עותרת באופן הגון וסביר אף מעבר למתחייב בדין.

אפתח ברמ"י. בידי העותרת היה הסכם הרשאה לתכנון, הסכם המתיר לה להציע תכנון לגבי חטיבת הקרקע. ההסכם היה לתקופה מוגבלת, שהסתיימה לפני זמן רב. הסכם ההרשאה משנת 2018 קבע בצורה ברורה את משך תוקפו. תיחום הזמן הוא בעל חשיבות רבה כמוסבר לעיל. הסכם ההרשאה החתום הסתיים ביום 10.1.2020. יחד עם זאת, רמ"י לא מיהרה לסגור את הטיפול בעסקת ההרשאה (זאת לאחר שגם עובר להסכם 2018 רמ"י באה לקראת העותרת שלא עמדה בחובת התשלום לפי הסכם הפיתוח). משנת 2020, לעותרת ניתן זמן ממושך לקדם את התכנון, ובלבד שהתכנון לא יכלול את מגרש 85. רק לאחר כשלוש וחצי שנים נוספות, החליטה רמ"י לסגור את הטפול בעסקת ההרשאה. מדובר בהחלטה הנטועה היטב בתוך מתחם הסבירות.

47. העותרת מדגישה את החובות המוטלות על רמ"י כרשות ציבורית. אכן, מעמד זה מחייב את רמ"י בסטנדרטים מוגברים. אך חובת האמון וההגינות של רמ"י אינה רק כלפי העותרת, אלא כלפי הציבור בכללותו, הציבור שאת מקרקעיו היא מנהלת. היות הקרקע משאב מוגבל השייך לכלל הציבור, הביקוש ההולך וגובר לקרקע ולמגרשים לתעשייה בפרט, ההטבה הניכרת הגלומה בהקצאה ללא מכרז והקושי להבטיח שוויון וניצול מיטבי של הקרקע בהקצאה ללא מכרז – כל אלה מחייבים את הרשות בשמירה קפדנית על הנהלים ולוחות הזמנים בהליך ההקצאה ללא מכרז.

48. אכן, נראה כי ההתנהלות רמ"י בקשר למגרש 85 לא הייתה מיטבית. גם אם התקלה נעוצה בכך שהעותרת כללה את המגרש בתכנית, מבלי שנכלל בשטח ההרשאה לתכנון, נראה כי בדיקה קפדנית יותר של רמ"י יכלה למנוע את התקלה שבאישור התכנית מחד, ושיווק מגרש 85 מאידך.

אין חולק כי התכנית הובאה בפני גורמי המקצוע ברמ"י (מתכנן המרחב ומנהל המרחב), ויש להצטער על שלא הבחינו בכך ששטח שאינו בתחום ההרשאה נכלל בתכנית.

מאז אירעה התקלה, עמד לרשות העותרת די והותר זמן לחתום על הסכם הרשאה חדש ולקדם תכנית ללא מגרש 85. מתוך שהובא לפני, לא עלה בידי להבין מדוע הדבר לא נעשה. כפי שפורט, העותרת הייתה מודעת מאז נובמבר 2021 לכך שמגרש 85 שווק לצד שלישי כמגרש בייעוד תעשייה, ולכך שרמ"י דורשת הגשת תכנית לוועדה המחוזית ללא מגרש 85. חרף האמור היא לא תיקנה את התכנית, וממילא לא הגישה אותה לוועדה המחוזית. העותרת גם לא פעלה בשקידה ראויה לקבלת המלצה חדשה ממשרד הכלכלה, דבר המתחייב לצורך חידוש הסכם ההרשאה לתכנון.

49. באשר להתנהלות הוועדה המקומית, אם מלכתחילה הוועדה לא הייתה מאשרת את התכנית בשל כך שנכלל בה מגרש 85 – המדובר היה בהחלטה סבירה וראויה. העובדה כי תחילה הוחלט לאשר את התכנית ובהמשך שונתה ההחלטה, אינה מצביעה בנסיבות העניין על פגיעה חמורה בשלטון החוק. אמנם, ככלל, על הרשות לפעול בעקביות ולא לשנות מהחלטותיה חדשות לבקרים. על הרשות לקבל תמונה מלאה ומדויקת עובר למתן החלטותיה. שינוי החלטה ללא צידוק סביר עשוי להוות עילה לביטול ההחלטה המאוחרת. כמו כן, ככלל, לאחר החלטה על אישור תכנית, התכנית תפורסם למתן תוקף ללא עיכובים.

50. יחד עם זאת, ככל שמתברר לרשות המינהלית, הוועדה המקומית במקרה דנן, כי נפלה טעות חמורה בהחלטה משום שלא עמד לנגד עיניה נתון חשוב, היא רשאית לחזור ולבחון את ההחלטה. לעיתים היא אף מחויבת לעשות כן, כדי לקדם מינהל תקין ולהבטיח את האינטרס הציבורי.

במקרה דנן, הייתה הצדקה ואף חובה לבחון מחדש את ההחלטה על אישור התכנית.

נמצא, כי לא מתקיימת פגיעה חמורה בשלטון החוק, הגוברת על השיהוי הסובייקטיבי והאובייקטיבי.

**אשר על כן, אני מורה על דחיית העתירה על הסף.**

**העותרת תשלם למשיבים 1, 2 ו-5 הוצאות משפט בסך כולל של 20,000 ₪.**

**למשיבים 3 ו-4 תשלם העותרת הוצאות משפט בסך כולל של 15,000 ₪.**

**למשיבים 6 ו-7 תשלם העותרת הוצאות משפט בסך כולל של 15,000 שח.**

בקביעת סכום ההוצאות הבאתי בחשבון את דרישת העותרת לחקור את המצהירה מטעם רמ"י, דבר שהאריך את הדיון שלא לצורך.

5129371

54678313המזכירות תסגור את התיק.

ניתן היום, י"ד אלול תשפ"ד, 17 ספטמבר 2024, בהעדר הצדדים.

5129371

54678313