

בתי המשפט

עתמ 001178/04		בבית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו	
		בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים	
25/08/2005		כב' השופטת ד"ר דרורה פלפל	בפני:

בעניין:

1. יחיא חיריה

2. פריד בידס

3. מגדוליני בידס

4. ג'סאן בידס

5. בידס בידס

6. מהירה בידס

7. יזיד בידס

ע"י ב"כ עו"ד ר' טורקלטאוב

העותרים

נגד

1. עיריית לוד

ע"י ב"כ א' בירנבוים

2. דלקול בע"מ

ע"י ב"כ י' גולדשטיין

המשיבים

פסק דין**א. מהות העתירה**

זו עתירה מנהלית כנגד משיבה מס' 1 שעניינה ביטול מכרז למכירת מקרקעין הידועים כחלקה 61 (מספר ישן 47) בגוש 3967 (להלן: "המקרקעין") אשר נמכרו על ידי המשיבה 1 למשיבה 2 במהלך שנת 2000 או בסמוך לכך.

ב. עובדות רלבנטיות

העותרים הם בני משפחת בידס אשר קודם הקמת המדינה הייתה בעלים במקרקעין רבים באזור תל-אביב-יפו.

כל העותרים למעט העותרת 6, הם אזרחים ישראלים תושבי העיר לוד, ומתוכם העותרים 1-5 מתגוררים בחלקה 38 שבגוש 3967 (להלן: "חלקה 38").

אביהם של העותרים קבע את ביתו במבנה שהיה מצוי בחלקה 38 המצויה בסמוך למקרקעין; מאז 1938 מחזיקים בני המשפחה גם את המקרקעין נשוא עתירה מנהלית זו תוך שהם נוהגים בהם מנהג בעלים.

המשיבה 1 היא רשות מקומית האחראית על תחום העיר לוד והיא רשומה כבעלים של המקרקעין. המשיבה 2 היא חברה ציבורית שלטובתה רשומה הערת אזהרה על זכויות המשיבה 1 במקרקעין כפי שעולה מנסח הרישום של המקרקעין (נספח ב' לעתירה).

ביום 12/6/01 הגישה המשיבה 1 כנגד העותרים תביעה לפינוי מהמקרקעין בבית משפט השלום ברמלה במסגרת ת"א 2604/01.

בית המשפט קיבל את התביעה בפסק דין מיום 4/5/2004.

ג. טענות העותרים

העותרים טוענים כי המכירה של הזכויות במקרקעין מהמשיבה 1 למשיבה 2 נעשתה שלא כדין, תוך הפרה של הוראות תקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987, ולכן יש להורות על ביטולו של המכרז ועריכתו מחדש.

לטענת העותרים הם ניסו לעשות כל שביכולתם כדי לקבל מהמשיבה 1 מידע בקשר לעסקת המכר שנעשתה בין המשיבה 1 למשיבה 2, אולם עד עצם מועד הגשת עתירה מנהלית זו לא עלה בידיהם לקבל תשובה כלשהי.

קודם הגשת עתירה זו, וכנסיון אחרון להמנע מהגשת העתירה, נשלח למשיבה 1 מכתב ובו התראה על כוונת העותרים להגיש את העתירה ובקשה לקבל חומר שיש בו כדי לסתור את טענות העותרים, כפי שהן מפורטות בכתב עתירה זה. המשיבה 1 לא השיבה למכתבים.

לטענת העותרים, רק לאחר הגשת העתירה הם גילו כי בפועל אכן לכאורה נערך מכרז, אלא שמתוך התגובות שהוגשו התגלה כי המכרז נערך שלא כדין, שכן הוא לא פורסם על פי הוראות החוק והתקנות.

לטענת העותרים, העובדה שמדובר במכרז מקרקעין חייבה את המשיבה 1 בעריכת מכרז פומבי.

תקנה 9 לתקנות העיריות (מכרזים), תשמ"ח-1987 קובעת:

"(א) רצתה עירייה להתקשר בחוזה הטעון מכרז פומבי, יפרסם ראש העירייה הודעה על כך

ובה יפורטו –

תיאור החוזה המוצע;

המקום והמועד האחרון להגשת מסמכי המכרז;

...

(ב) הודעה על מכרז פומבי תעשה על ידי פירסומה בשני עיתונים יומיים לפחות הנדפסים בישראל שלפחות אחד מהם הוא בשפה העברית."

לטענת העותרים במקרה דנן לא פורסם על ידי המשיבה 1 מכרז כדין. מתגובת המשיבה 1 עולה כי פרסום המכרז נעשה בעיתון יומי אחד בלבד, וכי הפרסום הנוסף נעשה במקומון שבועי.

העותרים עצמם לא ידעו, לטענתם, על קיומו של המכרז, ולמרות שהם אלו המחזיקים במקרקעין, שכן המשיבה 1 לא מצאה לנכון ליידע אותם על קיומו של מכרז כלשהו. המשיבה 1, לא מצאה לנכון לפרסם את דבר המכרז בעיתון ערבי, וזאת למרות שלוד היא עיר ששיעור התושבים הערבים בה מגיע לכ-20% מסך כל תושביה.

לכן, לטענתם, יש להורות על ביטול המכרז ולקבוע כי מדובר במכר מקרקעין ללא מכרז, ומכאן שלא כדין.

לטענת העותרים העתירה אינה לוקה בשיהוי, הואיל והמידע הנוגע לאופן מכירת המקרקעין הוסתר מהם, והעובדות הדרושות לעתירה נתגלו לעותרים רק לאחרונה במהלך ההליך המשפטי. נוסף לכך אין המשיבות יכולות לטעון טענת הסתמכות שיש בה כדי להצדיק את דחיית העתירה בשל שיהוי בהגשתה, שכן העותרים הם המחזיקים במקרקעין, זכויות המשיבה 2 כבעלים במקרקעין טרם נרשמו, והעסקה עצמה לא אושרה על ידי שר הפנים כך שאין בפני בית משפט זה מעשה עשוי כלשהו.

ד. טענות המשיבים

בפברואר 1998 הוציאה העירייה, באמצעות החברה הכלכלית, "מכרז פומבי מס' 98/2 למכירת זכויות בעלות בגוש 3967 חלקה 61".

הודעה בדבר המכרז פורסמה בשני עיתונים יומיים (נספח א לכתב תשובה מטעם המשיבה 2). ביום 5 במרץ 1998 הגישה המשיבה 2 הצעה למכרז המלווה בהתניית תנאים שונים (נספח ב לכתב התשובה הנ"ל).

ככל הידוע, היא היחידה שהגישה הצעה במסגרת המכרז. ביום 9 באפריל 1998 נחתם חוזה מכר בין משיבה 1 למשיבה 2 (נספח ג), לאחר שהוא אושר במועצת העירייה (נספח ד).

מכירת המקרקעין על ידי משיבה 1 למשיבה 2 נעשתה כדת וכדין, ולפיכך יש לדחות את העתירה. בנוסף לכך מעלה משיבה 2 טענת שיהוי וחוסר נקיין כפים כנגד עותרים, שהגישו את העתירה לאחר שחלפו קרוב ל-6 שנים מאז נמכרו המקרקעין למשיבה.

לטענת העותרים שהעובדות הדרושות לעתירה נתגלו לעותרים רק לאחרונה במהלך ההליך המשפטי גורסים המשיבים שזו אינה אמת, שכן דבר מכירת המקרקעין למשיבה היה ידוע לעותרים לכל המאוחר באמצע שנת 2000, דהיינו כ-3.5 שנים טרם הגישו את עתירתם. המשיבה 2 טוענת כי רישום הזכויות על שמה אינו מוכיח מאומה לענין ההסתמכות, כטענת העותרים, שכן הוא התעכב גם בשל פעולות העותרים (ר' נספח ה' לתגובת משיבה 2). עוד טוענת משיבה 2 כי לא היה צורך במכרז למכירת המקרקעין, שכן היא היתה זכאית לרכוש את המקרקעין בפטור ממכרז, אם לאור תקנה 22(ח) לתקנות העריות (מכרזים) התשמ"ח-1987 (להלן: "תקנות המכרזים"), ואם לאור תקנה 23(ז) לתקנות המכרזים. עוד טוענים המשיבים כי העותרים לא הצביעו על זיקתם למקרקעין ולחווה שנחתם בין המשיבים, כנדרש בתקנה 5(ב)(4) לתקנות. העותרים אף אינם מפרטים מה תועלת תצמח להם אם אכן יבוטל המכרז, כבקשתם.

ה. דינו

תחילה נדון בטענת השהייה. לפי הוראות תקנה 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין) התשס"א-2000 (להלן: "התקנות"), המועד להגשת עתירה מנהלית לא יעלה על 45 יום מיום שנודע עליה לעותר. בית המשפט העליון עמד מספר פעמים על החשיבות שבעמידה במועדים הקצרים שנקבעו בתקנות לענין הגשת עתירה מנהלית. בהקשר זה נקבע בע"מ 1981/02 קיסר הנדסה ופיתוח בע"מ נ' מדינת ישראל – משרד הביטחון (תק-על 2002 (1) 610):

"לנושא המועדים נודעת חשיבות ממעלה ראשונה לענין הגשתן של עתירות מינהליות. ימינו אלה אינם עוד כימים שבעבר. בעבר היו נושאי משפט מינהלי באים לדין ולהכרעה לפני הבג"ץ, ובכפיפות להוראות חוק ספציפיות לא שלטה במועדי עתירות לבג"ץ אלא מלכת השיהוי בלבד. הגשת עתירה לאחר עבור חודשים מיום היווצר העילה - לעיתים חודשים לא-מעטים - לא עצרה בעד עותרים אלא אם שינו משיבים את מצבם לרעה; וגם כך לא תמיד צלחה טענת שיהוי. עידן זה חלף-עבר ככל שהמדובר הוא בנושאי משפט מינהלי המצויים בסמכותו של בית-המשפט המחוזי בשיבתו כבית-משפט לעניינים מינהליים.

משהותקנו תקנות סידרי הדין; ומשנקבע מועד ספציפי ומיוחד להגשתה של עתירה לבית-משפט; זו הדרך בה שומה עלינו ללכת ואלה מועדים הוטל עלינו לכבדם."

ואכן, התקופה הסטטוטורית הנזכרת בתקנה 3(ב) נשמרת בקפדנות ע"י בתי המשפט לעניינים מנהליים.

טענת העותרים שהעובדות הדרושות לעתירה נתגלו לעותרים רק לאחרונה במהלך ההליך המשפטי אינה אמת, שכן דבר מכירת המקרקעין למשיבה היה ידוע לעותרים לכל המאוחר באמצע שנת 2000, דהיינו כ-3.5 שנים טרם הגישו את עתירתם.

ביום 4 ביוני התקיימה פגישה בלשכת ראש העיר, בה השתתפו העותרים (או מי מהם) וכן ב"כ העותרים עו"ד רון טורקלטהאוב (המייצג גם בעתירה זו). באותה פגישה הועלה עניין מכירת המקרקעין למשיבה 2, ובדברי הסיכום של אותה פגישה נאמר (ר' הפרוטוקול שבנספח ה):

"היועמ"ש תעביר מכתב לשר הפנים המבקש לעכב את החוזה עם חב' דלקול".

העובדה שהעותרים ידעו על מכירת המקרקעין לדלקול כבר ביוני 2000, עולה גם ממכתבו של ב"כ העותרים מיום 12 ביוני 2000 אל המחלקה המשפטית בעיריה (נספח ו).

בנסח הרישום (נספח ב' לעתירה) שצורף כנספח א לתביעת הפינוי שהגישה העיריה כנגד העותרים ביום 12.6.01, רשומה הערת אזהרה לטובת המשיבה 2. מכאן כי העותרים ידעו – או היה עליהם לדעת – על דבר המכירה, לכל המאוחר, בעת קבלת תביעת הפינוי, דהיינו כשנתיים וחצי לפני הגשת עתירתם.

במקרה דנן חלפה תקופה הארוכה עשרות מונים מהתקופה הקבועה בתקנות, והעותרים אף מעולם לא ביקשו הארכת מועד להגשת עתירתם (כנדרש לאור תקנה 3(ג) לתקנות). אין ספק שיש בהגשת העתירה משום שיהוי.

ודוק, אין מדובר כאן רק במחדל דיוני, אלא כפי שהודגש בעת"מ (ת"א) 1602/04 **איחוד בעלי המוניות ראשון נ' היועמ"ש לרשות שדות התעופה** (טרם פורסם):

"וכאשר עסקינן בעתירה לביטולו של מכרז לאחר שנכרת החוזה בין הזוכה לבעלת המכרז והצדדים פועלים על פיו, מימד הזמן מקבל חשיבות מיוחדת מעבר לאספקט הדיוני, שגם בו אין לזלזל".

אין ממש בטענת העותרים להעדר הסתמכותה של המשיבה מס' 2. משיבה 2 שילמה לעיריה את מרבית התמורה החוזית, בסך 2,400,000 (לפי סעיפים 4.1.1 ו-4.1.2 לחוזה המכר נספח ג) מתוך 3,400,000 ₪. אם תבוטל הרכישה, כבקשת העותרים, ייגרמו למשיבה 2 נזקים כבדים ביותר, ופגיעה קשה בזכות הקנין, אשר אף אינם ניתנים לפיצוי בכסף. זאת, בשל הקושי לקבל ממשיבה 1 החזר כספים ששולמו לאור מצבן הקשה של הרשויות המקומיות. היש לך הסתמכות גדולה מזו?

יתכן ונפל פגם טכני בכך שמקום לפרסם את המכרז בשני עיתונים יומיים, פורסם המכרז בעיתון יומי אחד ובשבועון מקומי. אך אין בפגם טכני זה – במיוחד לאור השנים הרבות שחלפו מאז, שבמהלכן

שינתה משיבה 2 את מצבה בהסתמך על החוזה שנחתם עם המשיבה 1, ואף שילמה את מרבית התמורה החוזית – כדי להצדיק את ביטולו של החוזה.

די בנאמר עד כאן כדי לדחות את העתירה, משקבעתי כי היא הוגשה בשיהוי ניכר (ר' תקנה 4 לתקנות), אך דומני כי יש לדחות את העתירה אף מטעם נוסף. העותרים לא הצביעו על זיקתם למקרקעין ולחוזה שנחתם בין המשיבים, כנדרש בתקנה 5(ב)(4) לתקנות.

הטענה בדבר זיקה שיש כביכול לעותרים למקרקעין, נסתר אל מול פסק דינו של ביהמ"ש השלום ברמלה מיום 4.5.04 בענין תא (רמי') 2604/01 **עיריית לוד נ' יחיא חיריה ואח'** (טרם פורסם), אשר הורה לעותרים לסלק ידם מן המקרקעין.

העותרים אף אינם מפרטים מה תועלת תצמח להם אם אכן יבוטל המכרז, כבקשתם. יודגש כי העותרים אף אינם טוענים כי אילו ידעו על המכרז היו משתתפים בו ומנסים לרכוש את המקרקעין. אדרבה, לאור עמדת העותרים, אשר חשבו כי הם בעלי הזכויות במקרקעין והזכאים להחזיק בהם כדין – עמדה שנדחתה, כאמור, על ידי בית משפט השלום ברמלה בפסק דינו הנ"ל – ברור כי הם ממילא לא היו מתמודדים במכרז בניסיון לרכוש את המקרקעין.

ו. סוף דבר

לאור האמור לעיל אני דוחה את העתירה. על העותרים, ביחד ולחוד, לשלם לכל אחד מהמשיבים בנפרד שכ"ט עו"ד בסך של 15,000 ₪ + מע"מ בתוספת הפרשי הצמדה ורביית מיום מתן פסק הדין ועד ליום התשלום בפועל. המשיבים זכאים גם להוצאותיהם – אותן ישום הרשם.

ניתן היום 25/8/05, בהעדר.

המזכירות תמציא פס"ד זה בהמצאה כדין לב"כ הצדדים.

ד"ר דרורה פלפל, שופטת

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה