



## בבית המשפט העליון

בג"ץ 897/21

לפני: כבוד השופט מ' מזוז

העותרת: המועצה המקומית קדימה - צורן

נ ג ד

המשיבים: 1. מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון  
2. מועצת מקרקעי ישראל - רשות מקרקעי  
ישראל

עתירה למתן צו על תנאי

בשם העותרת: עו"ד אהרון שפרבר; עו"ד אשר אילוביץ';  
עו"ד אריאל ליבר

### החלטה

לתגובה מקדמית תמציתית מטעם המשיבים לעתירה ולבקשה למתן צו ביניים,  
עד ליום 10.3.2021.

בשלב זה לא ראיתי מקום למתן צו ביניים.

ניתנה היום, כ"ו בשבט התשפ"א (8.2.2021).

ש ו פ ט

העותרת:

**המועצה המקומית קדימה-צורן, מ.ר. 500201959**

ע"י ב"כ עוה"ד שרה פריש ו/או אהרון שפרבר ו/או יחזקאל ריינהרץ ו/או ליאת קינן ו/או פנינה גורן ו/או חגי כהנא ו/או יעקב ברכה ו/או דוד הרשקוביץ ו/או שמעון מגריל ו/או אשר אילוביץ' ו/או ענת שורץ ו/או מוריה גילה ו/או מיכל אגסי ו/או אבינועם פרץ ו/או גיל זילבר ו/או שמעון דרור ו/או אביעד יונתי ו/או שרון פוגל ו/או שירן פרנקל-חייק ו/או אריאל ליבר ו/או יוני שורץ ו/או איילת צור ו/או הדס מושקוביץ ו/או רון שמואל ו/או צחי הרמן ו/או אביטל פרג'-בניסטי ו/או דניאל זרימאני ו/או לואיס קנפל ו/או אדוה זגון ו/או דרור יוספי ו/או כנרת שלו ו/או אנינה דינר ו/או גיל מעייני ו/או צוק לוי ו/או יאיר ציטרון ו/או מתן שטרית ו/או אהרון בלום ו/או מרטין סטרוגו ו/או איל לוי  
מרח' מוטה גור 9 ת.ד. 3363 פתח-תקווה 4952802  
טל': 03-9239010 פקס': 03-9239015

- נ ג ד -

המשיבים:

**1. מדינת ישראל- משרד הבינוי והשיכון**

**2. מועצת מקרקעי ישראל- רשות מקרקעי ישראל**

ע"י פרקליטות המדינה (מח' בג"צים)  
רח' צלאח א-דין 29 ירושלים  
טל': 02-6466410 פקס': 02-6467011

**עתירה למתן צו על תנאי**

" חובת ההגינות של הרשות נחשבת לחובה הראשונה במעלה שמוטלת עליה, ושממנה נגזרות חובות ספציפיות רבות אחרות... חובת ההגינות קשורה גם בתפישה לפיה הרשות היא נאמן הציבור, וחייבת לנהוג כלפיו בנאמנות. "

[פרופ' דפנה ארז בספרה "משפט מנהלי", כרך ב', עמ' 631-630]

בית המשפט הנכבד מתבקש בזאת להורות למשיב 1, משרד הבינוי והשיכון, לבוא וליתן טעם, באם יחפצו בכך, מדוע לא יינתן צו על תנאי הקובע כדלקמן:

1. על המשיב 1 לשנות ללא דיחוי את קביעותו בדבר שינוי תוכנית "מחיר למשכן" ל"מחיר מופחת", החלטה שנעשתה ללא כל התראה מוקדמת לעותרת שבשטחה מתוכנן פרויקט בניה בהיקף ענק.
2. על המשיב 1, לקבוע "תקופת מעבר" בין תוכנית "מחיר למשכן" לתוכנית "מחיר מופחת" שבאה במקומה ובדרך זו לאפשר לעותרת, לאחר מו"מ של 3 שנים עם המשיב, להוציא פרויקט בניה זה אל הפועל, מבלי לשנות תנאים מהותיים בו לאור החלטת המשיב 1.
3. על המשיב 1, לקיים את הבטחתו השלטונית ולהוציא לפועל את תכנית מח/ 309 בתנאי תוכנית "מחיר למשכן" כך שמספר "בני המקום" אשר זכאים יהיו לרכוש דירה במסגרת התוכנית לא יפחת, ומשכך יש להוציא צו ביניים המורה על הקפאת מכרז מר/127/2020 שפורסם ע"י המשיבים באמצעות רשות מקרקעי ישראל לשיווק הבניה בתכנית הנדונה שהרי המשך שיווק בניה בתכנית הנדונה יגרור נזק בלתי הפיך לעותרת ולתושביה בניגוד להבטחות שלטוניות כתובות ומחייבות שניתנו לעותרת.

#### דרך הילוכה של העותרת תהא כדלקמן -

4. ראשית תבהיר העותרת את הרקע העובדתי הרלוונטי להגשת העתירה למתן צו על תנאי.
5. בהמשך תפרט העותרת את טענותיה ביחס למתן צו על תנאי (ולאחריו צו מוחלט) כמבוקש בפתח העתירה, הן נוכח הפרת ההבטחה המנהלית אשר ניתנה לעותרת על ידי המשיב 1, והן נוכח חוסר הסבירות הנעוץ בהחלטת המשיב שלא לשמור על מספר "בני המקום" הזכאים לרכוש דירה במסגרת תוכנית מח/309.

#### הצדדים לעתירה -

6. העותרת, הינה רשות מקומית במחוז מרכז, אשר בשטחה מתוכננת תוכנית מח/309, הכוללת הקמת כ-1,300 יח"ד (להלן: "התוכנית").

#### • העתק תוכנית מח/ 309 מצ"ב כנספח מס' 1.

7. המשיב 1, משרד הבינוי והשיכון, הנו הגוף האחראי, בין היתר, על תוכנית "מחיר למשכן" אשר הוחלפה לאחרונה בתוכנית "מחיר מופחת". כמו כן, וכפי שיפורט להלן, התחייבו נציגי משרד הבינוי והשיכון בפני העותרת על כמות מינימום של "בני המקום" אשר יוקצו לטובתם דירות במסגרת התוכנית.
8. המשיבה 2, מועצת מקרקעי ישראל- רשות מקרקעי ישראל - מועצת מקרקעי ישראל הוקמה על פי חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960. המועצה היא הקובעת את המדיניות הקרקעית, שלפיה ינוהלו מקרקעי ישראל. היא מפקחת על פעולתה של רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) ומאשרת את תקציבה.

## על קצה המזלג -

9. עתירה זו מוגשת לאחר שהתברר לעותרת ללא כל הודעה מוקדמת, כי המשיב 1 שינה את תוכנית "מחיר למשתכן" בתוכנית "מחיר מופחת", זאת כאשר הצדדים מצויים בשלבים האחרונים של הוצאת שיווק התוכנית לפועל וחתימה על הסכם פיתוח כוללני, כאשר הלכה למעשה מדובר בפגיעה בהיקף נרחב במספר "בני המקום" אשר יהיו זכאים לרכישת דירה בהנחה במסגרת התוכנית.
10. בין העותרת ובין נציגי המשיב 1 התקיים משא ומתן ממושך לחתימה על הסכם פיתוח כוללני וזאת למימוש תכנית הבניה האמורה, משא ומתן שכלל הבטחות שונות של נציגי המשיב 1, לרבות הבטחה כתובה וברורה בדבר כמות מינימום של הקצאת יחידות דיור ל"בני המקום", אשר כעת במסגרת התוכנית חדשה, נקבע ללא כל הסבר סביר, כי אין בכוונת המשיב 1 לעמוד בהתחייבות זו במסגרת הוצאת התוכנית אל הפועל ולמעשה מופחתת כמות הדירות המוקצית לבני המקום בכ- 38%.
11. פנייה זו לבית המשפט הנכבד נעשית לאחר שהעותרת מיצתה את ההליכים אל מול המשיב 1, אשר הבטחותיו בכל הנוגע למספר מינימום של יחידות לבני המקום נותרו ללא כיסוי, והיא עומדת בפני שוקת שבורה, עת מחד מעוניינת היא בהמשך קידום התוכנית ופיתוח המועצה, אך מאידך, קבלת מצב זה תפגע בהקצאת הדירות בהנחה ל"בני המקום".

## רקע עובדתי -

12. תכנית מחיר למשתכן היא שיטת שיווק של קרקעות ביוזמת המשיב 1, משרד האוצר והמשיב 2. התוכנית מאפשרת לחסרי דירה ולמשפרי דיור לרכוש דירה חדשה במחיר מוזל ממחירי השוק.
13. עקרונות התוכנית מתבססים על החלטת ממשלה מס' 547 (דר/13) מיום 14.7.2013 על החלטת ממשלה 203 (דר/13) מיום 9.7.2015 ועל החלטת ממשלה מס' 315 (דר/23) מיום 30.7.2015 וכן על החלטת מועצת מקרקעי ישראל פרק משנה 4.7 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.
- החלטת ממשלה מס' 547 (דר/13) מיום 14.7.2013 מצ"ב ומסומנת כנספח מס' 2.
  - החלטת ממשלה 203 (דר/13) מיום 9.7.2015 מצ"ב ומסומנת כנספח מס' 3.
  - החלטת ממשלה מס' 315 (דר/23) מיום 30.7.2015 מצ"ב ומסומנת כנספח מס' 4.
  - העתק פרק 4.7 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל מצ"ב ומסומן כנספח מס' 5.
14. עיקר עניינה של העותרת היא בקיום ההבטחה השלטונית שניתנה לה על בסיס סעיף 4.7.11 (ב) בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל הקובע כדלקמן:

(ב) שיעור יחידות הדיור במסלול מחיר למשתכן שיוקצו בעדיפות לבני מקום יעמוד על עד 20% בכל מתחם ומתחם.

15. ביום 29.5.2017 פורסמה לאישור ברשומות תוכנית מח/309, תוכנית שמטרתה הקמת שכונת מגורים חדשה בת 1,381 יח"ד, ושטחים ציבוריים ומרכז מסחרי בשטחה על העותרת.
16. ביום 28.12.2017 נערכה במשרד הבינוי והשיכון ישיבה בנושא חתימה על הסכם הפיתוח לשכונה A במועצה מקומית קדימה צורן, ישיבה שבה נכחו נציגים בכירים הן מצד המשיב 1 והן מצד העותרת.
17. הסיכום שנערך במסגרת ישיבה זו היה הבסיס למו"מ שנערך החל מאז בין הצדדים לצורך קידום החתימה על הסכם הפיתוח, ועל כן ובהתאם להסכמות אלו פעלה והסתמכה המועצה.
18. ראה לעניין זה את סעיף 10 לסיכום הישיבה, אשר לאור חשיבותו יובא במלואו, כדלקמן:

10. **סוכם כי יקודם הסכם פיתוח בדחיפות – אחריות המחוז בתיאום עם אגף בכיר תקצוב ובקרה. במקביל, סיכמו הצדדים כי יפורסמו לשיווק כ-350 יח"ד ראשונות בהתאם להתניות התחבורה, כנגד ההתחייבויות הבאות מצד המשרד:**

א. **הסכם הפיתוח שייחתם יכלול קדם מימון לפיתוח רחוב בן צבי בהיקף של כ-56 מלש"ח, בכפוף לאישור הות"פ.**

ב. **המשרד יפעל בהתאם להמלצות הבה"ת התואמות לעמדת המועצה, יתכנן ויתמוך בחיבור כביש ישירות לכביש 553 כמפורט בסעיף 6 לעיל, עם אישור הכביש יפעל לביטול התוכנית של כביש החיבור ל-562. מובהר בזאת כי המשרד לא יבצע עבודות לחיבור השכונה לכביש 562.**

ג. **המשרד יקפיא את שיווק יתרת היח"ד האחרונות באתר עד לפתרון נושא התניות התחבורה לקידום אזור התעסוקה, או עד לאיתור פתרון הולם לאזור תעסוקה חלופי בתוך תחומי הרשות.**

**ד. עקרונות סיכום זה ינוסחו משפטית בהסכם הפיתוח.**

ה. הובא לידיעת המועצה כי בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל וועדה לתכנון ופיתוח (ות"פ), מספר יחידות הדיור במכרזי מחיר למשתכן יעמוד על סך 80 אחוז מהיחידות המשוקות ואילו 20 אחוז ישווקו ימכרו בשוק חופשי. במקרה זה תמכרנה יחידות דיור ועדיפות לבני מקום בסך של 20 אחוז מתוך היחידות המשוקות במחיר למשתכן שימכרו לזכאים.

במידה ותינתן תוספת שבס ליחידות הדיור נשוא המכרז, אזי היחידות הללו ימכרו בשוק חופשי בתוספת 10 אחוז מהדירות המשוקות למחיר למשתכן. במקרה זה העדיפות לבני מקום תגדל כך שהן יהיו 20 אחוז מסך 90 אחוז שישווקו לזכאים.

לדוגמא (במקרה שאין שבס): ישווקו 350 יח"ד אזי 70 דירות ימכרו בשוק החופשי ו-280 דירות ימכרו לזכאים מתוכם 56 דירות ימכרו בעדיפות לבני מקום.

לדוגמא (במקרה שיש 20 אחוז שבס): אזי 70 דירות של שבס ימכרו בשוק חופשי ובנוסף ימכרו עוד 35 דירות בשוק חופשי ו-315 דירות ימכרו לזכאים כאשר מתוכם 63 יח"ד ימכרו בעדיפות לבני מקום.

רשמו: דורון גת + נדב לחמן לזר

העתקים:  
משתתפים  
מר חגי רזניק – מנכ"ל המשרד  
מר בני דרייפוס – מנהל אגף בכיר שיווק, משרד הבינוי והשיכון  
מר יובל טלר, רפרנט שיכון, אגף תקציבים - משרד האוצר  
גבי סימונה ססטה – סגנית מנהל אגף בכיר תקצוב ובקרה, משרד הבינוי והשיכון  
מר אהרון ישראל, מנהל תחום בכיר, חשבות משרד הבינוי והשיכון.

משרד הבינוי והשיכון  
גדי מארק  
סמנכ"ל בכיר הנדסה ופיתוח

• העתק סיכום דיון מיום 28.12.2017, מצ"ב כנספח מס' 6.

19. אשר על כן, ובהתאם לסיכום דיון זה, פעלה המועצה תוך חלופת טיוטות "הסכם פיתוח" רבות, כאשר תנאי זה עמד כ"בהטחה" שבאף שלב לא הועלתה האפשרות לביטולה או חזרה ממנה, והמחלוקות שלובנו בעיקרן בין הצדדים נגעו לדרישת העותרת לפתרונות תחבורה, ומחלוקות אלו בלבד הן אלו שעיקבו את חתימת הצדדים על הסכם הפיתוח הכוללני.

20. ר' לדוגמא העתק סיכום דיון מיום 22.10.2019, שנערך במועצת קדימה צורן, בהשתתפות נציגי העותרת והמשיב 1, ואף מנהל הפרויקט מטעם החברה שזכתה בביצוע עבודות שלב א' בשכונה המתהווה, שם נדונו הסוגיות שטרם נפתרו הנוגעות בעיקרן למחלוקות בתחום תשתיות התחבורה.

• העתק סיכום דיון מיום 22.10.2019, מצ"ב כנספח מס' 7.

21. נכון הוא הדבר אף בהתאם לסיכום הדיון מיום 2.8.2020 אשר אף במועד זה כלל לא עלתה סוגיית שנוי שיטת השיווק, או שנוי מספר "בני המקום הזכאים", אלא נדונו הסוגיות שטרם נפתרו הנוגעות בעיקרן למחלוקות בתחום תשתיות התחבורה.

• העתק סיכום דיון מיום 2.8.2020, מצ"ב כנספח מס' 8.

22. אשר על כן, ולאור התנהלות זו הייתה הפתעת העותרת כה גדולה לגלות כי המשיב 1 החליט לשנות את החלטתו, וזאת מבלי לעדכן מראש את העותרת, ואף מבלי לבחון פתרון שלא יפגע ב"בני המקום" תושבי העותרת, והכל ללא כל התרעה מוקדמת, ובעיקר תוך סתירת ההבטחה והסיכומים הכתובים שניתנו לעותרת במשך כל שלבי ניהול המו"מ.

• העתק פניית ראש המועצה מיום 22.12.20, מצ"ב כנספח מס' 9.

23. ראה לעניין זה את מכתבו של מר נדב לחמן לזר מנהל מחוז מרכז אצל המשיב 1 מיום 30.12.2020 אשר מפרט את עיקרי משמעויות שינוי השיווק בתוכנית מח/309 כתוצאה מהחלפת תוכנית "מחיר למשתכן" בתוכנית מופחת, כדלקמן:

מחיר מופחת	מחיר למשתכן	תמהיל השיווק
משתנה, עד לשיעור של 50% מסך יחידות הדיור במחיר מופחת (כ-600 יח"ד)	משתנה, לרוב בשיעור של 80% מסך יחידות הדיור במחיר למשתכן (כ-960 יח"ד)	
בהתאם להצעת הקבלן, בטווח מחירים שבין מחיר מינימום למחיר מקסימום הקבועים במכרז, המגלמים הנחה משוערת של 250-450 אלש"ח לדירה.	בהתאם להצעת הקבלן למ"ר, עד למחיר מקסימום הקבוע במכרז המגלם הנחה של כ-200 אלש"ח לדירה.	מחיר הדירה
הכללים צפויים להיות מוחלים באופן זהה גם על דירות במחיר מופחת.	בהתאם לאישור בנק ישראל, ניתן לקבל משכנתא בשיעור של עד 90% משווי הדירה (לעומת 75% בדירות הנמכרות בשוק החופשי), בכפוף לבדיקה פרטנית של הבנק.	משכנתאות והון עצמי
דירות שוק חופשי בלבד (50% מהתכנית)	דירות שוק חופשי בלבד (20% מהתכנית)	משפרי דיור
20% מסך הדירות במחיר מופחת (כלומר, 10% מסך הדירות במתחם, כ-120 יח"ד)	20% מסך הדירות במחיר למשתכן (כלומר, 16% מסך הדירות במתחם, כ-192 יח"ד)	בני מקום

משרד הבינוי והשיכון, קלרמון גאנו 3, קריית הממשלה המזרחית, ת"ד 18110, מיקוד 9118002  
טלפון: 03-7632702 פקס:



• העתק מכתבו של מנהל מחוז מרכז מיום 30.12.2020, מצ"ב כנספח מס' 10.

24. כמפורט במפורש במכתבו של מנהל מחוז מרכז אצל המשיב 1 עולה תמונה ברורה, כי משמעות החלטת המשיב **בניגוד** להבטחה שניתנה לעותרת, הינה הפחתה של כ-72 יח"ד לבני המקום, הפחתה בשיעור של כ-38%, משמע מדובר בנתון בעל משמעות ניכרת לעותרת ומובן כי נתון זה הינו בעל השלכות על המועצה וייתכן כי לו היה נקבע בתחילת הדרך, לא הייתה המועצה פועלת לקדם את התוכנית ואת שיווקה יחד עם המשיב.

25. ויוער כי טענת מציגי המשיב 1 במסגרת המענה מיום 30.12.20, כי בתוכנית "מחיר מופחת" יגדל בפועל היצע הדיור ל"משפרי דיור" היות ומספר הדירות בהנחה קטן, ולמעשה מהווה הדבר דרך להגדלת הדירות ל"בני המקום" דינה להידחות, ראשית העותרת עוסקת בסיוע לחסרי הדיור הזקוקים לדירה בהנחה, ולא למשפרי הדיור. שנית מדובר בהנחה שאינה מבוססת ובוודאי שאין כל התחייבות לכך עת ימכרו הדירות ב"שוק החופשי" ועל כן בהחלט ייתכן מצב בו כלל לא יזכו "בני המקום" ברכישת דירה בתכנית זאת.
26. בנסיבות אלה, נוכח העובדה שמדובר בשינוי מהותי מהבטחה מנהלית כתובה שניתנה לעותרת, כאשר העותרת התריעה מספר רב של פעמים בפני המשיבים על חשיבות העניין, וכפי שפורט לעיל - כך סוכם והובטח עוד בראשית הדרך, בשנת 2017, אולם המשיבים לא מצאו לנכון לפעול בהתאם להבטחותיהם - על כן לא נותרה בידי העותרת כל ברירה מלבד הגשת עתירה זו לבית המשפט הנכבד.

### על המשיבים לפעול בהתאם להתחייבותם ולהקצות 20% מיח"ד לבני המקום -

27. ההלכה הפסוקה קובעת, כי רשות שלטונית כבולה בהבטחותיה, ואין בידה לחזור מהן אלא בקיומן של נסיבות מיוחדות המצדיקות זאת.
28. כעולה מהמתואר לעיל, משך כל השנים שחלפו מאז מתן ההבטחה השלטונית הכתובה בשנת 2017, עמדה בפני העותרת הבטחה ברורה, בדבר הקצאת 20% מיחידות הדיור ל"בני המקום".
29. בהימנעות זו של המשיב 1 למלא אחר הבטחתו האמורה, מלבד היותה הפרה בלתי חוקית של הבטחתו השלטונית, פוגעים המשיבים פגיעה ישירה "בבני המקום" אשר כאמור לעיל היקף הדירות בהנחה אשר יוקצו להן נמוכה בצורה משמעותית - עם מצב זה אין העותרת יכולה להסכים.
30. בבג"צ 585/01 קלכמן נ' ראש המטה כללי, פ"ד נח(1) 694, נקבע לעניין הבטחה שלטונית כדלקמן:

**" המשפט מכיר, בתנאים מסויימים, בתקפותה המשפטית של הבטחה מינהלית כמקור לזכות בידי מקבל ההבטחה. תנאי לכך הוא, בראש ובראשונה, כי קיימת הוכחה ברורה כי הבטחה כזו אכן ניתנה. על ההבטחה השלטונית להיות מפורשת וברורה ולא מוטלת בספק, כנדרש מהתחייבות משפטית שאינה בגדר הצהרת כוונות גרידא".**

31. נדמה כי לא ניתן לחלוק על כך שמצג המשיב 1 עוד משנת 2017 עולים כדי הבטחה שלטונית מחייבת, ומשכך המשיבים מנועים מלסטות כיום מהבטחתם זו ומעמדתם העקבית אשר הוצגה לעותרת לאורך השנים.
32. לאור האמור תטען העותרת, כי יש להורות למשיבים לקיים את ההבטחה השלטונית אשר ניתנה לעותרת על ידי נציגיהם המוסמכים, וכי אין להתיר למשיבים להפר את הבטחתם זו.
33. הפרת הבטחה שלטונית הנה למעשה הפרה של חובת ההגינות של הרשות המנהלית. פרופ' דפנה ארז בספרה "משפט מנהלי", כרך ב', עמ' 630-631, מציינת:



**“חובת ההגיונות של הרשות נחשבת לחובה הראשונה במעלה שמוטלת עליה, ושממנה נגזרות חובות ספציפיות רבות אחרות... חובת ההגיונות קשורה גם בתפישה לפיה הרשות היא נאמן הציבור, וחייבת לנהוג כלפיו בנאמנות”.**

34. וראו לעניין זה אף דברי כב' השופטת ד' דורנר, בבג"צ 4422/92 עפרן נ' מנהל מקרקעי ישראל, פ"ד מז(3) 1993, 853, בקבעה כי :

**“ חובת ההגיונות המינהלית - שיסודה במעמדה של הרשות כנאמנה כלפי הציבור - מחמירה יותר מחובת תום הלב הנדרשת מן הפרט”.**

35. הן ההגיונות הציבורית והן חובת תום הלב מחייבות כי הבטחת הרשות תקיים הלכה למעשה.

36. חזרה של רשות שלטונית מהבטחה שניתנה על ידה פוגעת באמון הציבור במערכת השלטונית, ועל כן קובעת ההלכה כי דרושים שיקולים כבדי משקל על מנת להצדיק את הפרת ההבטחה השלטונית הפוגעת בציפיותיו של מקבלה. לדוגמא, נדרש טעם סביר לשינוי מדיניות אשר בעקבותיו הופרה ההבטחה, או שינוי נסיבות חריג המצדיק הפרת ההבטחה.

37. בענייננו, לא נתקיים כל שינוי נסיבות חריג ו/או שינוי מדיניות סביר אשר הצדיק את הימנעות המשיב 1 למלא אחר התחייבויותיו, כאשר אכן ייתכן מקרה של החלפת תוכנית אחת באחרת, אך לכל הפחות יש לשמור על התנאים הקודמים ו/או לאפשר תקופת מעבר מסוימת, ולא באבחת החלטה לפגוע בהיקף “בני המקום” אשר היו יכולים להיות זכאים לרכישת דירה בהנחה וזאת על לא עוול בכפם.

38. יושם אל לב, כי מעבר להבטחה השלטונית אשר ניתנה על ידי המשיבים, הרי שהתנהלותם כפי שהייתה בפועל אל מול העותרת חיזקה את ההבנה כי המשיבים עצמם מכירים בצורך של הקצאת יח"ד מוזלות ל"בני המקום", וכי הם פועלים לטובת העניין. הימנעותם כיום, לאחר למעלה משלוש שנים של פגישות, דיונים, ותכתובות בין הגורמים השונים, מלפעול להקצת מספר שווה של יח"ד ל"בני המקום" על אף החלפת התוכנית מהוות הפרה בוטה של חובת ההגיונות הציבורית שאין לקבלה.

39. יפים לעניין זה הדברים האמורים בע"א 739/13 גור בן-ציון עו"ד נ' המועצה המקומית אבן יהודה [פורסם בנבו; מיום 6.10.2014]:

**“ בין אם הדבר עולה כדי הבטחה מינהלית מחייבת ובין אם לאו, מתן הבטחות “ללא כיסוי” אינו בגדר התנהלות תקינה של רשות מינהלית, ולכך יש ליתן משקל מסוים במסגרת ההכרעה השיפוטית; הדבר נובע ישירות מ”חובת המדינה להגיונות יתרה בהתנהגותה בכל דרכיה [אשר] ברורה לדידי כשמש בצהרי היום, עד כי אינה טעונה אסמכתאות” (רע"א 470/08 כרמל התפלה בע"מ נ' מדינת ישראל – משרד האוצר, פסקה ט' (2010); הדגשה במקור – א"ר). בענייננו, גזבר המועצה הוא נושא משרה חשוב, ולכן יש ליתן להחלטותיו משקל באופן שלא יאפשר למשיבה להתנער מהן בלא כלום מכל וכל”.**

40. מהאמור יוצא, כי התנהלות המשיבים עולה כדי הפרת ההבטחה השלטונית אשר ניתנה על ידם, ובית המשפט הנכבד מתבקש להורות על אכיפתה.

## סוף דבר -

41. אשר על כן, ולאור כל המפורט והנטען בעתירה זו, מתבקש בית המשפט הנכבד ליתן צו על תנאי, כפי המפורט ברישא, ולהורות כדלקמן:

א. על המשיב 1, לשנות ללא דיחוי את קביעותו בדבר שינוי תוכנית "מחיר למשכן" ל"מחיר מופחת" החלטה שנעשתה ללא כל התראה מוקדמת לעותרת שבשטחה מתוכנן פרויקט בהיקף ענק.

ב. על המשיב 1, לקבוע "תקופת מעבר" בין תוכנית "מחיר למשכן" לתוכנית "מחיר מופחת" שבאה במקומה ובדרך זו לאפשר לעותרת לאחר מו"מ של 3 שנים עם המשיב להוציא פרויקט זה אל הפועל, מבלי לשנות תנאים מהותיים בו לאור החלטת המשיב 1.

ג. על המשיב 1, לקיים את הבטחתו השלטונית ולהוציא לפועל את תכנית מח/ 309 בתנאי תוכנית "מחיר למשכן" כך שמספר "בני המקום" אשר זכאים יהיו לרכוש דירה במסגרת התוכנית לא יפחת, ומשכך יש להוציא צו ביניים המורה על הקפאת מכרז מר/127/2020 שפורסם ע"י המשיבים באמצעות רשות מקרקעי ישראל לשיווק הבניה בתכנית הנדונה שהרי המשך שיווק בניה בתכנית הנדונה יגרור נזק בלתי הפיך לעותרת ולתושביה בניגוד להבטחות שלטוניות כתובות ומחייבות שניתנו לעותרת.

42. לאחר שמיעת תשובות המשיבים לעתירה, אף יתבקש בית המשפט הנכבד להפוך את הצו על תנאי למוחלט.

43. כמו כן, יתבקש בית המשפט הנכבד להשית על המשיבים את הוצאות העותרת ושכ"ט עו"ד בתוספת מע"מ כחוק.

44. לעתירה זו מצורף תצהיר לאימות העובדות המופיעות בה.

אריאל ליבר, עו"ד

אשר אילוביץ', עו"ד

אהרון שפרבר, עו"ד

ב"כ העותרת