



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

02 ספטמבר 2019

עת"מ 18-08-12365 כהן פליקס אחזקות בע"מ ואח' נ' עיריית ראשון לציון ואח'

לפני כבוד השופט מנחם פינקלשטיין - סג"נ

העותרות
1. כהן פליקס אחזקות בע"מ
2. א.ש.נ.מ נדלן בע"מ
באמצעות ב"כ, עו"ד ליאורה אפרתי

נגד

המשיבות
1. עיריית ראשון לציון
2. הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון
באמצעות ב"כ, עו"ד שחר בן עמי ועו"ד רועי בראונר

פסק דין

1. בעתירה שבפניי מתבקש בית המשפט להורות למשיבה 2, הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון, לפרסם הודעה על הפקדת תכנית מספר 413-0438515 "איחוד וחלוקה פארק האגם מתחם ב" – רצ/מק/1/21/8/2 (להלן: "התכנית") בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"). לחלופין מתבקש בית המשפט להורות למשיבה 2 למסור בידי העותרות נוסח הודעה מטעמה על הפקדת התכנית לשם פרסומה על ידי העותרות.

העובדות הצריכות לעניין

- העותרות 1-2, כהן פליקס אחזקות בע"מ וא.ש.נ.מ. נדלן בע"מ, הן מבעלות הזכויות בחלקה 365 בגוש 3946 המצויה במתחם פארק האגם בראשון לציון (להלן: "חלקה 365" או "המקרקעין").
- במקור היו המקרקעין חלק מחלקה 226, אשר הזכויות בה היו במושע של בעלים רבים. במהלך שנת 2006 הוגשה למשיבה 2 תכנית מתאר מקומית רצ/מק/1/21/10 (להלן: "תכנית 10") אשר כללה הוראות בדבר איחוד וחלוקה של המגרשים בתחום תכנית זו. שטח תכנית 10 – כ-94 דונם. מטרת תכנית זו הייתה חלוקת חלקה 226 לחלקים:
 - מגרש מס' 1 (שלאחר מכן קיבל מספר 364) הוקצה לחברת הצלחת יחזקאל בע"מ, לחברת הגבעה אדומה בע"מ ולעיריית ראשון לציון. כיום הבעלים הרשומים היא חברת ניהו בע"מ (להלן: "חברת ניהו").
 - מגרש מס' 2 (שלאחר מכן קיבל מספר 365) הוקצה למספר רב של בעלים, והעותרות 1-2 רכשו חלק מהזכויות במגרש זה.
 - חלקים במקרקעין המוקצים למשיבה 1, לצורך דרך, חניה ושצי"פ.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

02 ספטמבר 2019

עת"מ 18-08-12365 כהן פליקס אחזקות בע"מ ואח' נ' עיריית ראשון לציון ואח'

תכנית 10 אושרה בדצמבר 2007, וביום 14.2.08 פורסמה ברשומות. חלוקת המקרקעין שבתכנית 10 נרשמה בלשכת רישום המקרקעין. לגבי חלקה 364 ניתן היתר לבניית מתחם למסחר, אולם אירועים ומרכז קונגרסים, אשר נבנו בפועל.

4. במקביל ובמהלך השנים תוכננה וגובשה על ידי המשיבות תכנית רצ/8/21/1 (להלן: "תכנית 8"). תכנית זו היא תכנית מפורטת לכל אזור האגם (למעלה מ-1200 דונם), ומטרתה הקמת אזור מסחר ותעשייה עתירת ידע, מלונאות, פארק הרפתקאות ושעשועים, אטרקציות, נופש, בידור, פנאי וספורט. התכנית קבעה שינוי ייעוד מקרקעין, שימושי מקרקעין, זכויות במקרקעין, הוראות בנייה, קביעת עקרונות בינוי וכן הוראות איחוד וחלוקה על חלק מתחום התכנית, הכולל גם את המקרקעין נושא העתירה. בהתאם למצוין בעתירה (והמשיבות לא טענו אחרת), עקב התרשלות מתכנני תכנית 8, הוראות האיחוד והחלוקה שבתכנית 10, לא שולבו בתכנית 8, ולא עודכנו המדידות ומספרי החלקות החדשים (של תכנית 10) במסגרת תכנית 8 (החולשת על כל אזור האגם וכוללת את תחום תכנית 10). תחת זאת נכללה בתכנית 8 חלקת המקור (חלקה 226, שכונתה בתכנית 8: "תא שטח 100"). תכנית 8 קבעה את המקרקעין כמתחם איחוד וחלוקה, ויצרה שוב צורך בהגשת תכנית איחוד וחלוקה.

5. לנוכח האמור הגישו בעלי הזכויות בתחומי תכנית 10 התנגדות לוועדה המחוזית, שדנה בתכנית 8. בנימוקי ההתנגדות התייחסו מגישי ההתנגדות לאי שילוב הוראות תכנית 10 בהוראות תכנית 8, כמפורט לעיל, וכן לנושאים נוספים, שאין צורך לפרטם. לאחר מספר דיונים, ובעקבות לחץ שהופעל, לפי הנטען, על מגישי ההתנגדות מצד נושאי משרה בכירים בעיריית ראשון לציון – לחץ שהוסבר כי מקורו ברצון לקדם את תכנית 8 אשר השלמתה ארכה זמן רב – הוסכם כי ההתנגדויות יוסרו.

לפי "הסכם בקשר להסרת התנגדויות לפי סעיף 106ב לתכנית רצ/8/21/1" מיום 2.8.15 (להלן: "הסכם הסרת ההתנגדויות"), המתנגדים יסירו התנגדותם לתכנית 8 בכפוף להסכמות שפורטו במסמך, ובין השאר אלה: חלקות 363, 364 ו-365 יוגדרו בתכנית 8 כמתחם אחד של איחוד וחלוקה ללא הסכמה (להלן גם: "תא השטח החדש"); הוסכם כי 48.245% מזכויות הבנייה בתכנית יוקנו לחלקה 364, ו-51.755% מזכויות הבנייה יוקנו לחלקה 365, וזאת בהתאמה ליחסיות הקיימת לפי תכנית 10; המתנגדים יכינו תכנית איחוד וחלוקה לתא השטח החדש בתיאום ובאמצעות מתכנן מוסכם, וככל שלא יגיעו להסכמה תוך 60 יום תקדם הוועדה המקומית את התכנית; המשיבות יישאו בשכרו של שמאי התכנית החדשה (מר יובל דנוס); בתכנית איחוד וחלוקה לא יוקצו זכויות כנגד חלקה 363.

6. בעקבות ההסכם האמור והסרת ההתנגדויות, עודכנו הוראות תכנית 8 הנוגעות לתא השטח החדש, והתכנית פורסמה למתן תוקף ביום 11.12.16.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

02 ספטמבר 2019

עת"מ 18-08-12365 כהן פליקס אחזקות בע"מ ואח' נ' עיריית ראשון לציון ואח'

7. ההליכים להפקדת התכנית נושא העתירה החלו זמן קצר לאחר ההסכם. באוקטובר 2016 הוגשה לראשונה תכנית, אך תוך כדי קידומה אושרה תכנית מתארית (רצ/2030), ולכן נמסר לעותרות במאי 2017 כי עליהן להתאים את התכנית ולהגיש אותה מחדש. ביום 6.11.17 הוגשה התכנית נושא העתירה. מטרת התכנית הוגדרה כאיחוד וחלוקה למגרשים של חלקות 364, 363 ו-365 אשר נקבעו כמתחם איחוד וחלוקה בתכנית 8, והסדרה של חלוקת מגרשים אלה. שטח התכנית – כ-94 דונם.

8. ביום 10.12.17 התקבלה החלטת המשיבה 2 להפקיד את התכנית (להלן: "החלטת ההפקדה"), בכפוף לקיום התנאים הבאים: א. תשריט על רקע מפה טופוגרפית באישור אגף המדידות; ב. חתימה על כתב ויתור ושיפוי בהתאם לסעיף 197 לחוק; ג. תיקונים טכניים על פי דרישת אגף התכנון במינהל הנדסה.

9. ביום 11.12.17 הוגש התשריט כנדרש, וביום 10.3.18 הושלמו דרישות המשיבה 2 (לפי הנטען בכתב העתירה), עם ביצוע התיקונים הטכניים והגשת כתב שיפוי חתום. העותרות ציפו כי בשלב זה תכין המשיבה 2 נוסח לפרסום לשם קידום הליכי האישור של התכנית. ואולם אישור אגף המדידות ניתן רק ביום 18.4.18, וממועד זה החלו נציגי המשיבות, לפי הנטען, להעלות דרישות חדשות אשר לא הופיעו בהחלטה מיום 10.12.17, באופן המעכב את הליך אישור התכנית. להלן הדרישות הנוספות והטיפול בהן, כמפורט בכתב העתירה:

- א. דרישה חדשה מיום 19.3.18 מטעם הצוות המקצועי במשיבות, שלפיה יש לקבל את אישור פקיד היערות העירוני. לאחר כשבועיים ניתן ונמסר אישור פקיד היערות.
- ב. ביום 25.4.18 הוגשו טבלאות הקצאה ואיזון בהתאם לאישור אגף המדידות לשטחים בתחום התכנית. ביום 9.5.18 ניתנה תגובת המשיבה 2 שלפיה יש לעדכן את הטבלאות בהתאם לייעודי הקרקע שאושרו בתכנית 8. דרישה זו מולאה ביום 15.5.18 משהוגשו טבלאות מעודכנות.
- ג. ביום 11.7.18 נמסרה דרישה להגשה של טבלאות ההקצאה והאיזון כשהן מודפסות על גבי דפים בגודל A3. דרישה זו מולאה בתוך זמן קצר.

זמן קצר עובר להגשת העתירה התקבלה הודעה שלפיה טבלאות ההקצאה והאיזון יועברו לבדיקת שמאי חיצוני מטעם המשיבות.

10. לנוכח הנסיבות המתוארות, פנו העותרות אל המשיבות (בעל פה) מספר רב של פעמים, בדרישה לקבלת נוסח לפרסום הפקדת התכנית. ביום 26.7.18 התקיימה פגישה בין נציגי העותרות, אדריכלית התכנית ועו"ד המלווה את התכנית, לבין נציגי המשיבות. לטענת העותרות, מסרו נציגי המשיבות במהלך הפגישה כי העיכוב בקידום הליכי התכנית הוא מכון, וכן ציינו כי טבלאות ההקצאה והאיזון מועברות לשמאי חיצוני, ואין בדעת נציגי המשיבות למסור נוסח פרסום. מכאן העתירה.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

02 ספטמבר 2019

עת"מ 18-08-12365 כהן פליקס אחזקות בע"מ ואח' נ' עיריית ראשון לציון ואח'

רקע תכנוני נוסף

11. בתגובת המשיבות לעתירה הובא הרקע התכנוני של מתחם פארק האגם, החל משנות ה-80 של המאה הקודמת. זאת במטרה להמחיש את מורכבות התכנון, ואת משך הזמן הנדרש לתכנון והסדרה של מרחב הפארק "נוכח האתגרים התכנוניים והקנייניים הגלומים בחטיבת קרקע זו". אינני רואה צורך להרחיב בעניין, ולכן אציין בקצרה מספר נתונים. ביום 3.3.1983 פורסמה למתן תוקף תכנית רצ/21/1. תכנית זו ביצעה שינוי ייעוד בחטיבת קרקע בשטח של כ-1,100 דונם, לשטח ציבורי פתוח לצורכי "פארק ראשון לציון", ובין היתר גם שטח בייעוד אגם הממוקם במרכז שטח התכנית. ביום 4.2.1993 פורסמה למתן תוקף תכנית רצ/1/21/1, במטרה להביא לפיתוח מתחם האגם שלא צלח עד אותה עת. בתכנית זו חולק הפארק ל-8 מתחמי תכנון. מתחם מס' 6 בתכנית רצ/1/21/1 היה השטח הפרטי היחיד במתחם האגם, ובעקבות רישום פרצלציה נרשם מתחם 6 כחלקה 226 בגוש 3946 (זוהי החלקה שפוצלה בתכנית 10 לחלקות 363, 364 ו-365). עוד ציינו המשיבות את תכנית רצ/105/1 שפורסמה למתן תוקף ביום 24.2.14 (החלה על שטח של כ-2,070 דונם, ובמסגרתה סווגה חלקה 365 בייעוד מסחר, תעסוקה ותיירות), ואת תכנית 8, אשר לתכנית נושא העתירה, ציינו המשיבות בתגובתן כי תכנית זו מהווה המשך ישיר לתכנית 8, ומטרתה לבצע איחוד וחלוקה תוך קביעת חלוקת הזכויות של כלל בעלי הזכויות. **אין בתגובה התייחסות לנסיבות שהביאו להכנת התכנית נושא העתירה, ובכלל זה – אין בתגובה כל התייחסות להסכם הסרת ההתנגדויות.**

ההליך בפניי

12. ביום 23.12.18 התקיים דיון ראשון בעתירה, שבמהלכו ציינתי כי לאחר קריאת כתב התגובה, כלל לא ברורה עמדתן של המשיבות ביחס לתכנית נושא העתירה. בדיון זה הועלו, בעיקר מצד המשיבות, עובדות וטענות חדשות, שלא בא זכרן קודם לכן. לנוכח זאת הוריתי על הגשת תגובה משלימה מטעם המשיבות, אשר תכלול את העובדות והטיעונים החדשים שנטענו בדיון. כן הוריתי על התייחסות נוספת מטעם העותרות. לאחר הגשת התגובה המשלימה והתייחסותן של העותרות, התקיימו שני דיונים נוספים בעתירה (ביום 27.1.19 וביום 14.4.19).

טענות העותרות בכתב העתירה

13. העותרות טענו כי משמילאו אחר התנאים שנקבעו בהחלטת ההפקדה מיום 10.12.17, היה על המשיבה 2 לפעול ליישום החלטתה ולדאוג לכך שהתכנית תפורסם להפקדה. חלף זאת עיכבה המשיבה 2 את קידום התכנית, ללא צידוק ובניגוד להחלטתה שלה עצמה, והערימה על העותרות דרישות חדשות, חדשות לבקרים. נטען כי התנהלותן של המשיבות מהווה הפרה של חובתן לפעול ביעילות ותוך זמן סביר.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

02 ספטמבר 2019

עת"מ 18-08-12365 כהן פליקס אחזקות בע"מ ואח' נ' עיריית ראשון לציון ואח'

14. העותרות הדגישו כי התכנית נושא העתירה היא תולדה של רשלנות המשיבות עצמן. התכנית נועדה להסדיר את העיוות שנוצר עקב אישור תכנית 8 והאיחוד מחדש במקרקעין שנכפה על העותרות. צוין כי השיתוף במקרקעין, שנכפה על העותרות מחדש, הפחית את שווי המקרקעין ופגע בקניינן. הוטעם כי ההתנגדויות לתכנית 8 הוסרו על בסיס התחייבותן של המשיבות המעוגנת בהסכם הסרת ההתנגדויות, וכי כעת מחויבות המשיבות לקיים את התחייבותן זו. העותרות טענו כי קיים חשש ממשי שלפיו העיכוב המכוון שנוקטות המשיבות נובע ממניעים זרים ובלתי רלוונטיים לענייננו.

טענות המשיבות בכתב התגובה לעתירה

15. המשיבות טענו בתגובתן כי יש לדחות את העתירה על הסף, והביאו לכך 7 נימוקים אשר יפורטו להלן. לאחר פירוט טענות הסף, טענו המשיבות כי מכלול הנסיבות והטענות שפורטו במסגרת טענות הסף מצריכות את דחיית העתירה לגופה.

16. הנימוק הראשון לדחייה על הסף היה כי מדובר בעתירה מוקדמת. נטען כי מדובר בתכנית מורכבת שעודנה נמצאת בשלבי גיבוש ובדיקה על ידי המשיבות. בעיקר אמורים הדברים ביחס לטבלת ההקצאה והאיזון הנלווית לתכנית, שעותק ראשוני שלה הוגש על ידי העותרות עם הגשת מסמכי התכנית. טבלה זו מתייחסת לזכויות של למעלה מ-430 בעלי זכויות שונים. בטבלה זו התגלו טעויות מהותיות בנתונים ובהקצאות, והטבלה המתוקנת שהגישו העותרות כללה תיקונים חלקיים בלבד. נטען כי לנוכח מחדלן המתמשך של העותרות בהגשת טבלת הקצאה ואיזון תקינה, נמסרה הטבלה לבדיקתה של שמאית מקרקעין בודקת מטעם המשיבות, הגב' גלית אציל לדור, אשר שוקדת, נכון למועד הגשת כתב התגובה, על בדיקת הטבלה ותיקון הטעויות, מול הצוות המקצועי של המשיבה 2. המשיבות הדגישו את מורכבות המשימה המוטלת על השמאית, וטענו כי אין להפריע למהלך עבודתה התקיין.

17. הנימוק השני היה כי אין מקום להתערב בשיקול הדעת המקצועי של המשיבה 2. גם לאחר שהתקבלה החלטה על הפקדת התכנית, יש לוודא כי מולאו כלל התנאים הנדרשים וכי בוצעו כל התיקונים הנדרשים במסמכי התכנית, בטרם תופקד התכנית כדין. נטען כי כשהוועדה המקומית מגלה פגמים מהותיים בטבלת ההקצאה והאיזון שבתכנית, אין היא יכולה לעבור על כך לסדר היום, אלא מחובתה לוודא כי פגמים אלה יטופלו ויתוקנו. כך גם לגבי פגמים נטענים נוספים, כמפורט להלן. עוד טענו המשיבות, כי עקרון גמר המלאכה או סופית הדיון לא חל על החלטותיה של רשות מינהלית בכלל, ועל החלטת מוסד תכנון בפרט. במקרה שבו יש לערוך שינויים בקשר עם החלטה שניתנה, מוסד התכנון רשאי לעשות כן ואף לשוב ולעייין בהחלטתו ולשנותה.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

02 ספטמבר 2019

עת"מ 18-08-12365 כהן פליקס אחזקות בע"מ ואח' נ' עיריית ראשון לציון ואח'

18. נימוק שלישי לדחייה על הסף הוא כי לא ניתן לקדם ולהפקיד את התכנית בהיעדר קיום הרוב הנדרש להגשת תכנית. בהתאם לסעיף 61א(ב1)(1) לחוק, לצורך הגשת התכנית יש צורך בחתימת 75% מבעלי הזכויות. נטען כי העותרות, מגישות התכנית, אינן בעלות 75% מהזכויות בשלוש החלקות הכלולות בתכנית (363, 364 ו-365), ולפיכך אין הן עומדת בתנאי הסף להגשת תכנית. חלקה 363, בשטח 50,694 מ"ר היא בבעלות העירייה; חלקה 364, בשטח 20,924 מ"ר, היא בבעלות חברת ניהו; וחלקה 365, בשטח 22,446 מ"ר, היא בבעלות מאות רבות של בעלי זכויות וביניהם גם העותרות. נטען כי גם אם חברת ניהו מסכימה לכאורה לתכנית (לפי הודעת ב"כ העותרות) וכך גם 50% מבעלי הזכויות בחלקה 365 (לפי הודעת בא-כוחם), עדיין אין רוב של 75%, אלא של כ-46% בלבד.

19. נימוק נוסף, רביעי, היה חוסר תום לב והיעדר ניקיון כפיים של העותרות. לפי הטענה, כחודש עובר להגשת העתירה הגישו העותרות (ובעלי זכויות נוספים) תביעה לפירוק השיתוף בחלקה 365, אך לא הזכירו זאת בכתב עתירתן. נטען גם לגופו של עניין, כי התביעה לפירוק שיתוף מיותרת חלק גדול מהתכנית שהוכנה, שכן הסעד המבוקש למכר כלל הזכויות לגורם אחד מיותר את רוב העבודה הכרוכה בעריכת טבלת ההקצאה והאיוון עבור מאות בעלי הזכויות בחלקה 365.

20. הנימוק החמישי שהועלה עניינו באי צירופם של יתר בעלי הזכויות בחלקות המקרקעין כמשיבים לעתירה, ואי צירופה של בעלת הזכויות הרשומה כיום בחלקה 364 – חברת ניהו.

21. הנימוק השישי לדחייה על הסף הוא כי לא ניתן לקדם את התכנית לנוכח הליכים המתקיימים מול מבקר המדינה בעקבות דו"ח הביקורת בעניין "פארק האגם" ועניינה של חברת ניהו. לפי הטענה, ביום 9.7.18 פירסם מבקר המדינה דו"ח ביקורת מקיף בנושא השלטון המקומי, ודו"ח זה עוסק בין היתר בעיריית ראשון לציון ובעסקאות ב"פארק האגם", אשר קשורות באופן ישיר להליכי התכנון במתחם לאורך השנים, בתכניות שקדמו לתכנית נושא העתירה, ובחלקות המקרקעין נושא העתירה. בעקבות הדו"ח, מונה צוות תיקון ליקויים מטעם העירייה אשר עמל על בדיקת משמעויות הדו"ח וממצאיו. בין היתר זומנה חברת ניהו לשימוע לפני קבלת החלטה בדבר בטלות או ביטול הסכם חכירה והסכם מכר, שבמסגרתם הוחכרו ונמכרו זכויות בעלות של עיריית ראשון לציון בחלקה 364, לחברת ניהו. נטען כי בנסיבות אלה, כאשר עתיד זכויותיה של חברת ניהו בחלקה 364 לוט בערפל, הרי שדי בכך כדי להביא לדחיית העתירה על הסף, מחמת שינוי הנסיבות המהותי שייצור שינוי מערך הבעלות בחלקה 364, בעקבות ביטול אפשרי של עסקאות העירייה עם ניהו והשפעתו על התכנית בהכנה. לחלופין נטען כי יש לצרף את חברת ניהו כמשיבה לעתירה.

יצוין כי בדיון ביום 27.1.19 הוסכם בין הצדדים כי דו"ח מבקר המדינה האמור יוגש לבית המשפט כראיה לעצם קיומו, וכן יוגשו תגובות העירייה לטיטוטות שקדמו לדו"ח (ראו סעיף 30א) לחוק מבקר המדינה, תשי"ח-1958 [נוסח משולב], שלפיו "דו"חות, חוות דעת או כל מסמך אחר שהוציא



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

02 ספטמבר 2019

עת"מ 18-08-12365 כהן פליקס אחזקות בע"מ ואח' נ' עיריית ראשון לציון ואח'

או הכין המבקר במילוי תפקידיו לא ישמשו ראיה בכל הליך משפטי או משמעותי". הדו"ח והתגובות הוגשו במהלך הדיון ביום 14.4.19.

22. כנימוק **שביעי** טענו המשיבות כי לא ניתן להפקיד את התכנית, לנוכח פקיעת תוקף ההחלטה בדבר הפקדה. המשיבות הפנו לסעיף 86 לחוק, שלפיו במקרה שלא בוצעו תנאי ההפקדה או השינויים הנדרשים בתוך 3 חודשים, רשאית הוועדה המקומית להחליט בתוך 30 יום נוספים על ביצועם במקומו של מגיש התכנית ועל חשבונו, והיה ולא עשתה כן בתוך תקופה זו, ההחלטה על הפקדת התכנית – בטלה. נטען כי רק בחלוף 4 חודשים מיום שנמסרו לעותרות דרישות הוועדה המקומית לתיקון מסמכי התכנית, הגישו העותרות מסמכים מתוקנים מטעמן, ולנוכח גילוי טעויות בטבלת ההקצאה והאיזון עבר חודש נוסף עד להגשת טבלה מתוקנת, שגם בה היו עדיין טעויות, כך שהתנאים עדיין לא הושלמו. נטען כי כבר בהגשה הראשונה של המסמכים המתוקנים נפרצה מסגרת הזמנים הקצובה בסעיף 86, ולפיכך, החלטת ההפקדה בטלה.

טענות המשיבות בדיון הראשון, בתגובה המשלימה ובדיונים הנוספים

23. בדיון ביום 23.12.18, טען ב"כ המשיבות כי **המשיבות מעוניינות לקדם את התכנית** לאיחוד וחלוקה במתחם, אך שייכתן שיהיה צורך להגיש את התכנית מחדש, מאחר שהיא אינה עומדת בתנאי הסף. **בדיון זה הועלתה טענה חדשה, ולפיה הסכם הסרת ההתנגדויות אינו מחייב את העירייה, מאחר שהעירייה אינה חתומה עליו.** עוד עידכן ב"כ המשיבות כי ביום 11.12.18 הוגשה למשיבה 2 חוות דעת של השמאית גלית אציל לדור, שבה היא מצביעה על התיקונים הנדרשים בדו"ח השמאות ובתקנון התכנית. כן נמסר כי עתידה להתקיים פגישה עם השמאית ועם השמאי דנוס.

24. בתגובה המשלימה הרחיבו המשיבות בעניין הטענות שהעלו בכתב התגובה (הגם שלא נתבקשו לעשות כן), וכן בעניין טענותיהן החדשות שנטענו במהלך הדיון. בעניין מעמדו של הסכם הסרת ההתנגדויות, נטען כי בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון (ע"א 4872/17 **המועצה המקומית זכרון יעקב נ' מאיר אפרת אחזקות בע"מ ואח'** (מיום 9.10.18), להלן: **"עניין זכרון יעקב"**), הסכם שנחתם על ידי ראש הרשות המקומית והגזבר, ולא הובא לאישור מועצת הרשות המקומית – בטל. בענייננו נחתם ההסכם על ידי מהנדס העיר דאז, מר אלי יהלום, והמשיבות טענו כי אין די בחתימתו, אלא יש צורך בהחלטת הרשות המקומית או של מליאתה בשבתה כמליאת הוועדה המקומית.

כן נטען כי גם העותרות אינן חתומות על הסכם הסרת ההתנגדויות. ב"כ העותרות, החתומה על ההסכם, לא חתמה כבאת כוחן של העותרות, אלא כבאת כוחה של חברת ניהו. הוסיפו המשיבות וטענו כי אף אם יאושר כנדרש הסכם הסרת ההתנגדויות, אין בו כדי לאיין לחלוטין את שיקול דעתה של הוועדה המקומית ולכפות עליה התעלמות מהפגמים הקיימים בתכנית ומאי קיומם של תנאי הסף הדרושים.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

02 ספטמבר 2019

עת"מ 18-08-12365 כהן פליקס אחזקות בע"מ ואח' נ' עיריית ראשון לציון ואח'

במהלך הדיון האחרון בעתירה, ביום 14.4.19, הדגיש ב"כ המשיבות כי הטענה בדבר היעדר תוקף להסכם, יחד עם הטענה בדבר היעדר רוב להגשת התכנית והטענה לגבי פגיעתה לכאורה של התכנית – הן הבעיות המרכזיות בענייננו. לטענתו, "ייתכן שהדוקטרינה של הבטלות היחסית יכולה להועיל לעניין".

25. המשיבות פירטו בתגובה המשלימה את לוח הזמנים בכל הנוגע לטיפול בתכנית, וטענו כי הליכי בדיקת התכנית בוצעו כנדרש ובשקידה ראויה על ידי הגורמים המקצועיים בוועדה המקומית, וכי ניתן לראות שגורמים אלה התרו פעם אחר פעם בפני האדריכלית מטעם העותרות על הפגמים המצויים במסמכי התכנית. נטען כי אין שחר לטענת העותרות שלפיה הן תיקנו את כל הטעויות בתכנית והשלימו את כל הנדרש בתוך 4 חודשים ממועד החלטת ההפקדה.

26. כן צורף לתגובה המשלימה מסמך המסכם את ממצאי הבדיקה שערכה השמאית הבודקת גב' אציל לדור. נטען כי ממסמך זה עולים הפגמים הבאים: התכנית אינה שומרת על היחסיות שנקבעה בהסכם הסרת ההתנגדויות וגורעת 2 דונמים מחלקה 365 לטובת חלקה 364, כך שנוצרת פגיעה בבעלי הזכויות בחלקה 365; אין בתכנית התייחסות לשימושים המותרים בכל מגרש; בטבלה לא נקבע שווי לכל מגרש ב"מצב יוצא" (הוטעם עם זאת כי השמאי דנוס והשמאית אציל לדור הביעו עמדתם בעל-פה כי במקרה זה אין חשיבות רבה לקביעת השווי לכל בעל זכות, כל עוד נשמרת היחסיות הנכונה בין בעלי הזכויות).

27. המשיבות העלו בתגובה המשלימה טענות חדשות שלא נטענו קודם לכן (אף לא במהלך הדיון הראשון בעתירה), ולפיהן קיימים פגמים נוספים בתכנית שהוגשה: א. חלקה 364 מפוצלת בתכנית לשני מגרשים, 610 ו-611, אך מגרש 610 קטן ביחס לייעוד החל עליו (מלונאות), ולכן לא ניתן לממש בו ייעוד זה; ב. מגרש 610 המתוכנן יחסום את הגישה למגרש הגדול יותר (611) – יצוין כי בעניין זה מסר השמאי דנוס בדיון ביום 27.1.19 כי קיים פיתרון באמצעות הגדרת זיקות הנאה; ג. היעדר פירוט ב"טבלת זכויות והוראות בניה" (סעיף 5 לתקנון התכנית שבהכנה).

28. בנושא דו"ח מבקר המדינה, טענה היועצת המשפטית של המשיבות, עו"ד גולדנברג, במהלך הדיון ביום 14.4.19, כי הדו"ח וכל השתלשלות העניינים שקדמה לו ושבאה אחריו, לרבות העובדה ששרד הפנים אינו מאשר את העסקה בין העירייה לבין היזם בחלקה 364, פוגמים באפשרות להכין את התכנית נושא העתירה, "משום שהיא לא יכולה לציין את היזם כבעל זכות בחלקה 364 וכיוצא בזאת היא לא יכולה להוציא אותו כמי שזכאי להירשם כבעלים... העירייה כמובן לא יכולה להצהיר על כך או ליזום מהלך שכזה, לאור הפגם הקנייני". עם זאת, ציינה היועצת המשפטית בהמשך דבריה כי "אם בית המשפט יורה לנו לפרסם, הדבר ייעשה כפי שיוחלט".



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

02 ספטמבר 2019

עת"מ 18-08-12365 כהן פליקס אחזקות בע"מ ואח' נ' עיריית ראשון לציון ואח'

ההתייחסות הנוספת מטעם העותרות

29. העותרות ביקשו לדחות את הטענות שהעלו המשיבות, והתנגדו להרחבת החזית בעניין ההסכם להסרת ההתנגדויות וכן בטענות החדשות שהועלו בתגובה המשלימה. העותרות טענו כי פעולות המשיבות בקידום התכנית נושא העתירה נהנות מחזקת התקינות המינהלית, הפועלת גם להגנת האזרח הפרטי, כאשר הרשות המינהלית מבקשת להתנער מפעולותיה. לפי הטענה, התכנית נבדקה שוב ושוב על ידי גורמי המשיבות ולא הובאה לדיון כלאחר יד. המסמכים שצירפו המשיבות מעידים על הבדיקות המקיפות שביצעו המשיבות וגם על "פרה-רולינג" שהתקיים עם מהנדס העיר שנכנס אז לתפקידו, מר קיריל קיזול, בטרם הגשת התכנית. הטענות המועלות כיום על ידי המשיבות אינן יכולות להתקבל בשלב שבו מצוי ההליך התכנוני לאחר החלטת ההפקדה, כל שכן כשמועלות הטענות לראשונה בבית המשפט.

30. כן טענו העותרות כי המשיבות **מנועות** מלטעון כיום כי העותרות אינן רשאיות להגיש את התכנית. נושא זכות העמידה כבר נבדק ונבחן על ידי המשיבה 2. ביום 29.8.17 פנתה בודקת התכניות אצל המשיבות אל העותרות בשאלה מפורשת בעניין, וב"כ העותרות התייחסה לנושא במכתבה מיום 8.11.17. כחודש לאחר מכן התקבלה החלטת ההפקדה. לטענת העותרות, הטענה הנוטעת עתה כי העותרות אינן רשאיות להגיש את התכנית, לאחר כל ההתנהלות המקצועית של גיבוש, הכנת התכנית ובדיקתה מול גורמי המשיבה 2, ולאחר שהעותרות השקיעו מזמנן ומכספן בהכנת התכנית וביצועים – הרי היא בבחינת עזות מצח של ממש. עוד ציינו העותרות כי גם במענה שקיבלו מהמשנה ליועצת המשפטית של העירייה ביום 6.8.18, עובר להגשת העתירה, לא בא זכרה של הטענה בדבר היעדר הרוב הדרוש להגשת התכנית.

כן טענו העותרות כי ממילא אין צורך בהסכמת העירייה לתכנית, שכן אין מוקצות לחלקה 363 שבעלותה כל זכויות בנייה, ועל כן אין לקחת אותה בחשבון לצורך מניין חישוב השטח וחישוב הרוב הדרוש.

עוד נטען כי **העירייה התחייבה ליזום בעצמה תכנית איחוד וחלוקה**, וזאת בהסכם שעליו חתמה ביום 22.9.12 עם חברת ניהו בעלת הזכויות בחלקה 364 (נספח ד' לתגובה המשלימה, סעיף 7 להסכם). נטען כי המשיבות גילגלו חובה זו על כתפי הבעלים הפרטיים בהסכם הסרת ההתנגדויות, **והוועדה המקומית אף התחייבה לקדם תכנית זו בעצמה אם בתוך 60 יום לא תהיה הסכמה על זהות המתכנן**.

בנוסף התייחסו העותרות לסעיף 6.1 ד. לתקנון תכנית 8, שלפיו תנאי להיתר בנייה בתא שטח 100 יהיה הכנת תכנית לאיחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית.

31. אשר לטענה שלפיה העותרות אינן חתומות על הסכם הסרת ההתנגדויות, צוין כי על ההסכם חתום בא-כוחה של חב' בונסאי בראשון לציון בע"מ, לאחר שכבר נחתם הסכם אופציה בין העותרות לבין אותה חברה לרכישת זכויותיה של החברה בחלקה 365. לאחר שנוכחו העותרות כי



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

02 ספטמבר 2019

עת"מ 18-08-12365 כהן פליקס אחזקות בע"מ ואח' נ' עיריית ראשון לציון ואח'

נחתם הסכם הסרת ההתנגדויות, שוכללה האופציה והמקרקעין נרכשו על ידן, לרבות כל הזכויות המשפטיות הצמודות להם.

32. העותרות טענו כי הטענה שלפיה הסכם הסרת ההתנגדויות אינו תקף היא **מקוממת במיוחד**. נטען כי המקרה אינו דומה למקרה שנדון בעניין **זכרון יעקב**. הודגש כי בענייננו איפשר הסכם הסרת ההתנגדויות את אישור תכנית 8. כן צוין כי את תכנית האיחוד והחלוקה ממילא יש חובה להגיש ולאשר לנוכח הוראות תכנית 8. כמו כן, העירייה התחייבה בשנת 2012 לקדם וליזום תכנית איחוד וחלוקה, וכן התחייבה כי הקצאת הזכויות תיעשה בהתאם לתכנית 10. התחייבותה זו אושרה במועצת העיר ונחתמה כדין.

העותרות הרחיבו בדבר הבעייתיות הקשה שנוצרה כתוצאה מקביעת חלקות 363, 364 ו-365 כמתחם לאיחוד וחלוקה בתכנית 8, ואת חשיבות ההסכמה, במסגרת הסכם הסרת ההתנגדויות, על התוויית העקרונות שלפיהן תיערך תכנית האיחוד והחלוקה העתידית, במטרה לפתור את הבעייתיות שנוצרה, ומבלי לבטל או לעכב את תכנית 8. צוין כי ביום 2.8.15 נקבע דיון בהתנגדויות, ומחוץ לאולם הישיבות קיימו דין ודברים ב"כ העותרות (שייצגה אז את חברת ניהו), ראש העירייה דאז, מהנדס העיר דאז ויועמ"ש הוועדה המקומית דאז, והגיעו להסכמות שהתוו את הפתרון לבעייתיות הקשה. הצדדים הודיעו לוועדת ההתנגדויות כי הגיעו להסכמה על הסרת ההתנגדויות ובאותו יום, 2.8.15, קיבלה הוועדה המחוזית החלטה, לאור הסרת ההתנגדויות, על אישור התכנית. נטען כי התנערות המשיבות כעת מההסכם, בתואנה כי ההסכמה לא קיבלה תוקף אינה אלא **חוסר תום לב משווע**, והיא תגרום לעותרות ולשאר בעלי חלקה 365 נזק אדיר שהמשיבות הן אשר יחויבו בתשלומן.

עוד צוין כי העותרות רכשו את זכויותיהן בחלקה 365 בהסתמך על קיומו של הסכם הסרת ההתנגדויות ובידיעה כי אפשרות מימוש הבנייה בחלקה 365 אינה עוד במועד עלום ובלתי ידוע, כי אם בפרק זמן סביר הנראה לעין.

העותרים הפנו לפסיקה בעניין קיום התחייבויותיה של רשות מקומית, גם במקרים שבהם דובר בהסכמים שלא נחתמו או לא נתקבלו בהתאם להוראות הדין.

33. העותרות טענו כי הפירוט שמסרו המשיבות מלמד עד כמה הבדיקה של התכנית הייתה מעמיקה ויסודית, וכיצד כל דרישה מטעם הצוות המקצועי במשיבה 2 מולאה על ידי העותרות תוך פרק זמן קצר ביותר. נטען כי המשיבה 2 מנועה מלטעון כי פג תוקפה של החלטת ההפקדה, שכן היא זו שמנעה את הפקדת התכנית, בכך שדרשה דרישות נוספות שלא נכללו בהחלטת ההפקדה ושלא היה בהן צורך.

34. העותרות טענו כי התביעה לפירוק שיתוף בחלקה 365 איננה רלוונטית לענייננו, וכי המשיבות לא הציגו בסיס חוקי לטענתן, שלפיה לא ניתן לקדם תכנית איחוד וחלוקה אם הוגשה תביעה לפירוק שיתוף. נטען כי אם תבוצע העברת זכויות כתוצאה מתביעת פירוק השיתוף, ייכנסו הבעלים החדשים בנעלי הבעלים הקודמים בטבלת ההקצאה והאיזון, כפי שנעשה תמיד. באת כוחן של



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

02 ספטמבר 2019

עת"מ 18-08-12365 כהן פליקס אחזקות בע"מ ואח' נ' עיריית ראשון לציון ואח'

העותרות ציינה כי אין היא מייצגת אותן בתביעה לפירוק שיתוף, ומאחר שגם לא ידעה על אודות קיומה, לא התייחסה לכך בכתב העתירה.

35. העותרות ביקשו לדחות את טענות המשיבות הנוגעות למשמעותו של דו"ח מבקר המדינה בענייני של העירייה ושל חברת ניהו. העותרות טענו כי חברת ניהו רשומה כבעלת זכויות במלוא חלקה 364, וזוהי הנחת העבודה שיש לפעול על פיה. נטען כי כל פעולה עתידית, אם תינקט, לביטול המכר שבין העירייה לבין חברת ניהו אינה רלוונטית לצורך התכנוני לאשר תכנית איחוד וחלוקה, המתחייב מתכנית 8. נטען כי ממילא כל ביטול, אם יהיה, יחול רק על 40% מתוך כלל חלקה 364, וחברת ניהו תוסיף להיות הבעלים של 60% מחלקה 364. לפי הטענה אין בתרחיש היפותטי ובלתי סביר זה כדי למנוע את אישור תכנית האיחוד והחלוקה, שכן גם במקרה זה מדובר בשינויי בעלות, הכפופים לטבלת ההקצאה והאיזון, ומוסדרים בתקנות הרלוונטיות.

דין והכרעה

36. **לאחר עיון ושיקול, הגעתי למסקנה כי דין העתירה להתקבל באופן חלקי.** מכיוון שככל הידוע טרם הסתיימה מלאכת הטיפול בטבלת ההקצאה והאיזון, לא ניתן בשלב זה להורות למשיבות להפקיד את התכנית (או למסור לעותרות נוסח הודעה להפקדה). ואולם, צודקות העותרות במרבית טענותיהן, ולכן **מורה אני כי על המשיבות לסיים את הטיפול בטבלת ההקצאה והאיזון עד יום 1.12.19, וזאת כדי להביא להפקדת התכנית.** היה והמשיבות לא יעמדו במועד זה, ייחשב הדבר כהחלטה על דחיית התכנית, והעותרות יוכלו לתקוף את החלטת הוועדה המקומית בפני ועדת ערר בהתאם להוראות הדין.

37. **אציין שוב כי למקרא כתב התגובה לעתירה לא היה מובן מה עמדתן של המשיבות ביחס לתכנית נושא העתירה.** המשיבות טענו בכתב התגובה כי מדובר בתכנית מורכבת שעודנה נמצאת בשלבי גיבוש ובדיקה, והדגישו כי הדברים אמורים בעיקר ביחס לטבלת ההקצאה והאיזון של התכנית. המשיבות ציינו בתגובתן כי השמאית אציל לדור שוקדת על בדיקת טבלה ההקצאה והאיזון ועל תיקון הטעויות; בדיון הראשון בעתירה עידכן ב"כ המשיבות כי השמאית הגישה את ממצאיה; ולתגובה המשלימה אף צורפו ממצאים אלה. עובדות אלה מלמדות על כך שהטיפול בתכנית ממשיך, תוך השקעת המשאבים הכרוכה בכך. בד בבד העלו המשיבות במסגרת תגובתן לעתירה ובתגובה המשלימה טענות רבות ומגוונות אשר המכנה המשותף להן הוא האמירה כי לא ניתן לקדם ולאשר את התכנית. אתייחס לטענות אלה, אך אעיר כבר עתה כי **דומה שהמשיבות מודעות לחובתן לטפל בתכנית, אך מנסות להימנע מכך כמעט בכל דרך.** דעתי אינה נוחה מהתנהלותן זו של המשיבות.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

02 ספטמבר 2019

עת"מ 18-08-12365 כהן פליקס אחזקות בע"מ ואח' נ' עיריית ראשון לציון ואח'

38. ב"כ המשיבות הדגיש כי טענותיו המרכזיות הן היעדר תוקף להסכם, היעדר רוב להגשת התכנית, ופיקעתה של התכנית (ובאותה נשימה, הציע פתרון באמצעות דוקטרינת הבטלות היחסית). טענות אלה דינן להידחות.

39. אשר לטענה בדבר היעדר תוקף להסכם הסרת ההתנגדויות מיום 2.8.15, טענה זו הועלתה לראשונה בדיון הראשון בעתירה, ביום 23.12.18. הטענה לא נטענה בפני העותרות קודם לכן, ולא נזכרה בכתב התגובה לעתירה. הדבר אינו מתיישב עם "מרכזיותה" הנטענת של טענה זו.

40. עיינתי בפסק הדין בעניין **זכרון יעקב**, שבו קבע בית המשפט העליון (בדעת רוב, מפי השופט ד' ברק-ארז) כי הסכם הנוגע להפעלת סמכות סטטוטורית של רשות מקומית בענייני תכנון ובנייה, צריך שיאושר על ידי מועצת הרשות המקומית. באותו מקרה חתמו ראש המועצה המקומית והגזבר שלה, בשמה של המועצה המקומית, על חוזה הכולל התחייבות כלפי חברה יזמית לתמוך בתכנית לבנייתן של כ-140 יחידות דיור במקרקעין הרשומים בבעלותה של החברה היזמית (התכנית כללה שינוי ייעוד של המקרקעין מ"מלונאות ונופש"). התכנית, שעוררה התנגדות בציבור, אושרה בתנאים, אך בהמשך התחלף ראש המועצה והמועצה חזרה בה מתמיכתה והחלה לפעול לביטול התכנית.

41. סבור אני כי נסיבותיו של פסק הדין בעניין **זכרון יעקב** שונות מאוד מעניינינו. בעניינינו השיגו המשיבות **הישג משמעותי ביותר** בזכות הסכם הסרת ההתנגדויות – אישורה של תכנית 8. באותו יום שבו נחתם הסכם הסרת ההתנגדויות התקבלה ההחלטה על אישור תכנית 8. כמו כן, ההתנגדויות שהוסרו לאחר חתימת ההסכם – **תולדתן באי ייבוא הוראת תכנית 10**, ובנוסף שנגרם לעותרות עקב כך. זאת ועוד, **המשיבות הסתמכו על ההסכם במשך מספר שנים ולא העלו כל טענה** ביחס לתוקפו, גם במהלך בדיקתה של התכנית ושל טבלת ההקצאה האיזון שהתבססה על האמור בהסכם (כך למשל, גם השמאית אציל לדור ערכה את בדיקתה על בסיס ההסכם האמור). **גם העותרות הסתמכו כמובן על ההסכם** והשקיעו משאבים רבים בהתבסס עליו. לנוכח ההבדלים המשמעותיים בין המקרים, אינני סבור כי נכון וצודק להגיע בעניינינו לאותה התוצאה שאליה הגיע בית המשפט העליון בעניין **זכרון יעקב**. דומה יותר לעניינינו הוא פסק הדין של בית המשפט המחוזי שאליו הפנו העותרות – ת"א 22703-03-11 **עיסא ואח' נ' מועצה המקומית כפר קאסם ואח'** (מיום 3.10.18, כב' השופט שינמן). בפסק דין זה נפסק כי גם אם הסכם פשרה להסרת התנגדות לתכנית לא נחתם באופן תקין, על הרשות המינהלית לקיימו, בין היתר בשים לב להתנהלות הצדדים, לנוכח "מעשה עשוי" שאין ממנו חזרה מבחינת מי שהסיר את התנגדותו, ולאור אישורה המיידית של התכנית כתוצאה מהסכם הפשרה.

סיכומו של דבר, בנסיבות שפורטו, וגם בשים לב למועד העלאת הטענה, דין הטענה בדבר היעדר תוקף להסכם הסרת ההתנגדויות – להידחות מכול וכול.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

02 ספטמבר 2019

עת"מ 18-08-12365 כהן פליקס אחזקות בע"מ ואח' נ' עיריית ראשון לציון ואח'

42. גם הטענה בעניין היעדר הרוב הדרוש להגשת התכנית – דינה להידחות. הטענה הועלתה לראשונה בתגובת המשיבות לעתירה. המשיבות לא מצאו לנכון להעלות את הטענה לאחר בדיקה שערכו בנושא האמור (השאלה המפורשת בעניין הועלתה עוד ביום 29.8.17), ואף לא במענה שניתן לעותרות על ידי המשנה ליועצת המשפטית של העירייה ביום 6.8.18, עובר להגשת העתירה. זאת ועוד, הטענה מתייחסת להיעדר רוב (לכאורה) שמקורו למעשה באי הסכמה של לא אחרת מהמשיבה 1, עיריית ראשון לציון (!). קרי, המשיבות "נזכרו", לפתע, כי העירייה לא נתנה את הסכמתה לתכנית. סבור אני כי אין צורך להוסיף, ודי בדברים אלה כדי לדחות, מטעמי מניעות ברורים, גם את טענת המשיבות בעניין היעדר הרוב הדרוש להגשת התכנית.

43. אשר לטענה בדבר פגיעתה של התכנית, גם טענה זו דינה להידחות. אין חולק כי הכנסת כל השינויים ומילוי כל התנאים בתכנית לא הושלמו בתוך 3 חודשים, ואולם בעניין זה יש לקחת בחשבון את מורכבות הטיפול בטבלת ההקצאה והאיזון, את ההעלאה המאוחרת של תנאים נוספים, וכן את העובדה שיו"ר המשיבה 2 רשאי להאריך את המועד הקבוע בסעיף 86 לחוק (וכן להאריך את המועד הקבוע בסעיף 109א, מטעמים מיוחדים שיירשמו). אף מעבר לכך, סבור אני כי בנסיבותיו הכוללות של המקרה הנדון, העלאת הטענה אינה צודקת. נראה כי המשיבות מודעות לחולשת הטענה, והדבר בא לידי ביטוי בכך שהן המשיכו בטיפול בתכנית.

44. הטענות שצוינו כבעיות מרכזיות מבחינת המשיבות – נדחו אפוא. אשר לטענותיהן הנוספות של המשיבות, גם בהן לא מצאתי ממש, כפי שאסביר להלן:

א. אשר לדו"ח מבקר המדינה, מדברי היועצת המשפטית של המשיבות, עו"ד גולדנברג, עולה כי עניין זה מהווה טעם מרכזי לכך שהמשיבות סבורות שלא ניתן לקדם את התכנית נושא העתירה (הגם שהטענה לא הוזכרה על ידי ב"כ המשיבות כאחת הבעיות המרכזיות). דו"ח מבקר המדינה אכן כולל מסקנות לא קלות מבחינת המשיבות, ואולם, המשיבות חלקו על אותן מסקנות, וגם אין לדעת בשלב זה כיצד יתפתחו הדברים בעתיד. בשלב זה על המשיבות לפעול בהתאם למצב התכנוני והקנייני הנכון לעת הזו.

ב. התביעה לפירוק שיתוף שהגישו העותרות הועלתה בכתב התגובה מטעם המשיבות כטענה בדבר חוסר תום לב מצדם של העותרים, במובן זה שהיה על העותרות להזכיר בכתב העתירה את קיומה של התביעה. ב"כ העותרות השיבה לטענה זו, והסבר שנתנה מניח את הדעת. במסגרת טענת המשיבות הוזכר כי גם לגופו של דבר מייתרת התביעה לפירוק שיתוף חלק גדול מהתכנית שהוכנה. ואולם, המשיבות לא הרחיבו בעניין, ולא ביססו את טענתן משפטית. בנסיבות אלה – הטענה נדחת.

ג. טענות חדשות שהועלו בתגובה המשלימה, אשר לא הוזכרו בדיון ביום 23.12.18 – לא יידונו.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

02 ספטמבר 2019

עת"מ 18-08-12365 כהן פליקס אחזקות בע"מ ואח' נ' עיריית ראשון לציון ואח'

45. העתירה מתקבלת חלקית אפוא, כמפורט בפסקה 36 לעיל.

המשיבות יישאו בהוצאות העותרות ובשכר טרחת עו"ד, בסכום כולל של 15,000 ₪.

המוזכירות תשלח העתק מהחלטה זו לב"כ הצדדים.

ניתן היום, ב' אלול תשע"ט, 02 ספטמבר 2019, בהעדר הצדדים.

מנחם פינקלשטיין, שופט, סגן הנשיאה