



בית משפט לעניינים מנהליים בבאר שבע

בפני כבוד השופט גד גדעון

עת"מ 11817-07-24

העותרת
אחים תקוה - גידול ירקות בע"מ ח.פ. 511444671
ע"י ב"כ עו"ד אמיר כספרי ועו"ד רוני פוליטי

נגד

המשיבים
1. רשות מקרקעי ישראל
ע"י ב"כ עו"ד ריקי חדד לנקרי – פמד"א

2. קבוצת סעד
ע"י ב"כ עו"ד ענת סהר

פסק דין

- 1
2 זהו פסק דין בעתירה נגד החלטת ועדת עסקות להשכרות עונתיות של רמ"י מיום 13.2.24 .1
3 בדיון החוזר, שנערך על החלטת ועדת העסקות מיום 15.8.2023. בהחלטה זו נקבע שיש
4 לגרוע משטח העיבוד המושכר לעותרת כ-1,000 דונם החל מיום 31.8.2024.
5
6 העותרת מעבדת מזה למעלה משלושים שנה קרקע בשטח של כ-3,000 דונם בנגב המערבי,
7 הידועה כגוש 288001, חלק מחלקה 4 (להלן: "המקרקעין"). תחילה עיבדה העותרת את
8 המקרקעין בהתאם לחוזים שנחתמו בינה לבין חברת ייצור ופיתוח ובין הסוכנות היהודית
9 לארץ ישראל. בהמשך, התקשרה העותרת עם המשיבה מס' 1 (להלן: "המשיבה" או
10 "רמ"י") בחוזי שכירות תלת-שנתיים או חד-שנתיים.
11
12 השכרת קרקע חקלאית לזמן קצר מוסדרת בנוהל מס' B 37.16 "השכרת קרקע חקלאית
13 לזמן קצר" אשר פורסם ע"י רמ"י ביום 4.9.2019 (להלן: "הנוהל"). בהתאם לנוהל, רמ"י
14 מוסמכת להקצות קרקע חקלאית זמנית בפטור ממכרז, לתקופה של עד שלוש שנים, ובלבד
15 שמתקיימים התנאים המפורטים בנוהל. בקשות להשכרת קרקע מוגשות לוועדת עסקות
16 ייעודית להשכרות עונתיות שהוקמה ברמ"י על פי הנוהל, עד ליום 15 במאי בכל שנה.
17
18 כפי שעשתה בעבר, הגישה העותרת ביום 7.5.2023 בקשה להרשאה לשימוש בקרקע
19 חקלאית (למטרת גידולי שדה) לתקופה של שלוש שנים, בקשר עם המקרקעין.
20
21 ביום 15.8.2023 החליטה ועדת ההשכרות לאשר את הבקשה, לתקופה של שנה אחת בלבד,
22 עד ליום 31.8.2024; וכן להקטין את שטח העיבוד של העותרת באלף דונם בשנת העיבוד
23 הבאה (כלומר החל מחודש ספטמבר 2024) (להלן: "השטח שנגרע").
24
25 ביום 13.2.2024 התקיים, לבקשת העותרת, דיון חוזר בפני ועדת העסקות להשכרות
26 עונתיות. במהלך הדיון טענה העותרת: כי החלטת הוועדה אינה מנומקת ואינה מאפשרת



בית משפט לעניינים מנהליים בבאר שבע

בפני כבוד השופט גד גדעון

עת"מ 11817-07-24

1 לה להשיג עליה לגופה; כי הקצאת הקרקע לתקופה של שנה בלבד פוגעת בתכנון החקלאי
2 וביכולת ניהול שטחי העיבוד; כי לאורך שלושים השנים שבהן היא מעבדת את המקרקעין
3 ברציפות, היא השקיעה סכומי עתק בעיבוד הקרקע ובתחזוקתה; וכי העותרת פעלה
4 לסילוק פולשים מהקרקע והקפידה על עיבוד יעיל ומיטבי.

5
6 נציג התנועה הקיבוצית מר רפי עשת, ציין בדיון כי: "נכון יהיה לתת הנמקה למבקשת,
7 ביחס לעובדה למי מייעדים את הקרקע שתגרע. במידה ויוחלט להקצות את הקרקע
8 למבקשת, נכון יהיה שהתקופה תהא 3 שנים". עמדת רמ"י כפי שנמסרה בדיון הייתה, כי:
9 "הרציונל בבסיס ועדת ההשכרות הוא שמדובר בחוזה מתחדש כאשר צרכי הישובים
10 החקלאיים מרובים וישנם רבים אחרים המעוניינים במקרקעין. במקרה זה קיים צורך
11 מידי לאחד היישובים שהשטח מיועד עבורו. הועלתה הצעה לבחון ביצוע חלוקה, 1,000
12 ד' שיגרעו יסומנו יחד עם המבקשת וישכרו לתקופה של שנה. יתרת השטח תושכר
13 למבקשת ל-3 שנים".

14
15 בסיום הדיון קבעה הוועדה: "לאור האמור לעיל, ובשים לב כי ככל הנראה השטח יידרש
16 בעתיד לטובת יישוב אחר, הוועדה מקבלת את טענת המבקשים ביחס לתקופת ההקצאה
17 לגבי 2,000 דונם, ודוחה את הטענות ביחס להחלטה הנוגעת לגריעת יתרת השטח. 2,000
18 ד' יושכרו למבקשת ל-3 שנים, ו-1,000 ד' יושכרו לשנה. ... בתום העונה החקלאית וככל
19 שהשטח של 1,000 דונם יובא בפני ועדת ההשכרות, הנושא יישקל בהתאם לצרכים שיהיו
20 באותה העת".

21
22 בעקבות ההחלטה בדיון החוזר פנתה העותרת בבקשה לקבל את הנימוקים להחלטה. כמו
23 כן הגישה העותרת ביום 23.5.24 בקשה נוספת לשימוש בקרקע חקלאית לזמן קצר
24 המתייחסת לשטח שנגרע לשנת העיבוד הבאה החל מיום 1.9.2024. משלא התקבל מענה
25 לבקשותיה, הגישה העותרת את העתירה דנא.

26
27 בעתירה מבקשת העותרת להורות על ביטול החלטת המשיבה בדיון החוזר, ולהורות לה
28 לאשר את בקשת העותרת להרשאה לשימוש בקרקע חקלאית לתקופה של שלוש שנים כפי
29 שהוגשה ביום 7.5.2003, ביחס לכלל השטח המבוקש, קרי 3,000 דונם ולא רק ביחס לשטח
30 של כ-2,000 דונם כפי שנקבע בהחלטה.

31
32 עם הגשת העתירה הוגשה בקשה דחופה למתן צו ביניים, שבמסגרתה התבקש בית המשפט
33 להורות למשיבה להימנע מכל פעולה שתוביל לקידום הקצאתו של השטח הנגרע.
34





בית משפט לעניינים מנהליים בבאר שבע

בפני כבוד השופט גד גדעון

עת"מ 11817-07-24

1 המשיבה הגישה תגובתה לבקשה לצו ביניים, וביום 14.8.2024 התקיים דיון בבקשה.
2 בסיום הדיון, ובהסכמת הצדדים, ניתן צו ביניים, שלפיו העותרת רשאית להמשיך ולהחזיק
3 במקרקעין מושא המחלוקת ולהשתמש בהם לצרכים חקלאיים, וזאת עד ליום 15.12.2024.
4 בהמשך לכך הודיעה רמ"י כי לא תתנגד להארכת תוקפו של צו הביניים עד למתן פסק דין
5 בעתירה, או עד למועד שבו תתקבל החלטת ועדת הקרקעות בבקשה שהגיש קיבוץ סעד
6 להקצאת השטח, או עד שתתקבל החלטה אחרת מטעם רמ"י בעניין המקרקעין – לפי
7 המוקדם מבניהם. העותרת הסכימה להודעת רמ"י, בכפוף לסייגים שפורטו על ידה.
8
9 בעקבות תגובת רמ"י לבקשה לצו ביניים, שממנה עלה כי השטח שנגרע נדרש לצורך
10 השלמת שטחי המשבצת של המשיבה מס' 2 – צורפה היא כמשיבה נוספת לעתירה.
11
12 לטענת העותרת, החלטת ועדת העסקאות בדיון החוזר התקבלה ללא תשתית עובדתית .3
13 מספקת. במועד קבלת ההחלטה בוועדת העסקאות ובמועד הדיון החוזר לא הוגשו לרמ"י
14 בקשות אחרות לגבי המקרקעין. החלטת הוועדה אינה מפרטת מי הוא היישוב הספציפי
15 שלטובתו מיועדים המקרקעין, ואף עולה ממנה כי בעת קבלת ההחלטה לא ידעה רמ"י מי
16 ידרוש את השטח, אם בכלל. לפיכך, לטענת העותרת, ההחלטה התקבלה על בסיס השערות
17 בלבד, ללא כל בקשה קונקרטית, ובכך חרגה מהסטנדרט הנדרש מרשות מנהלית, המחויבת
18 להחלטות המבוססות על תשתית עובדתית מספקת.
19
20 בעקבות ההתפתחות בהליך והמידע שהתקבל לגבי המשיבה מס' 2 (להלן: "קיבוץ סעד"),
21 מוסיפה העותרת וטוענת, כי הקצאת המקרקעין לקיבוץ נהגתה על ידי רמ"י רק לאחר
22 הגשת העתירה, לצורך ההליך המשפטי. העותרת מציינת כי במועד קבלת ההחלטה
23 המנהלית באוגוסט 2023, לא נערכה בדיקה מקדימה לבחינת האפשרות להקצות את
24 השטח לקיבוץ סעד או להוציאה לפועל. נהפוך הוא, באותה עת הייתה מונחת בפני רמ"י
25 בקשת קיבוץ סעד לשכירת קרקע אחרת, אך בקשה זו נדחתה. רמ"י לא הציעה לקיבוץ סעד
26 את האפשרות להקצות לו את השטח שנגרע, בין כשטח זמני ובין כשטח קבע. העותרת
27 מדגישה כי רמ"י אינה רשאית לשנות את ההחלטה המנהלית בדיעבד.
28
29 עוד ציינה העותרת כי רק בחודש ספטמבר 2024, בעקבות העתירה, הגיש קיבוץ סעד את
30 בקשתו לוועדת הקרקעות להקצאת השטח שנגרע. הליך הקצאת השטח כמשבצת קבע טרם
31 החל, והוא צפוי להיות מורכב וארוך. בנסיבות אלו, טוענת העותרת, אין היגיון להשאיר
32 את השטח פנוי, ללא עיבוד חקלאי, תוך סיכון ממשי לפלישות.
33
34 העותרת טוענת כי לא התקיים הליך תקין ולא התקבלה החלטה מסודרת להקצאת השטח
35 לקיבוץ סעד. הקיבוץ לא הגיש בקשה כנדרש להקצאת השטח שנגרע, אף שהגשת בקשה



בית משפט לעניינים מנהליים בבאר שבע

בפני כבוד השופט גד גדעון

עת"מ 11817-07-24

1 היא תנאי סף לפי הנוהל להקצאת קרקע. מתן עדיפות לקיבוץ סעד מפר את חובת השוויון
2 ואת חובת ניהול הליך הוגן. לטענת העותרת, בהיעדר בקשות אחרות ובהיותה השוכר
3 היחיד של המקרקעין, היה מתבקש להמשיך ולהקצות לה את המקרקעין בהתאם לסעיף
4 9.5 לנוהל המאפשר מסלול קצר לאישור בקשת ההשכרה בתנאים אלו.

5
6 העותרת טוענת כי ההחלטה לגרוע כאלף דונם משטח עיבודה איננה מידתית, שכן היא
7 פוגעת בה באופן משמעותי, בעוד שהתרומה הציבורית של ההחלטה היא הצבת השטח
8 הנגרע במאגר כללי של שטחים, וזאת מבלי שהשטח נדרש בפועל על ידי גורם כלשהו.

9
10 העותרת טוענת כי הוועדה לא שקלה את כלל השיקולים הרלוונטיים לפני קבלת ההחלטה,
11 ובהם: הצורך להקצות את הקרקע באופן מיטבי ויעיל לתקופה של שלוש שנים, ולא לשנה
12 אחת בלבד; העובדה שהעותרת מעבדת את הקרקע למעלה מ-30 שנה והשקיעה בה
13 השקעות ניכרות; וציפייתה הלגיטימית של העותרת להמשיך ולעבד את הקרקע, על בסיס
14 תכנון ארוך טווח.

15
16 לטענת העותרת, ההחלטה ניתנה ללא הנמקה מספקת, בניגוד לחובת ההנמקה המוטלת על
17 רשות מנהלית. כמו כן, אף שהעותרת הציגה את טענותיה בפני הוועדה, טענותיה לא נבחנו
18 ולא זכו להתייחסות בדיון החוזר.

19
20 לבסוף, טוענת העותרת כי גם אם רמ"י הייתה מחליטה להקצות את השטח לקיבוץ סעד,
21 מדובר היה בהחלטה בלתי סבירה ובלתי מידתית, במיוחד נוכח השימושים השונים
22 שקיבוץ סעד עושה בחלק מהמקרקעין שלו.

23
24 על כן העותרת מבקשת להורות על ביטול החלטת ועדת העסקאות ולהותיר את השטח
25 שנגרע בידיה.

26
27 בתשובתה לבקשה לצו ביניים ובכתב התשובה לעתירה ציינה המשיבה, כי המקרקעין .4
28 נדרשים לצורך השלמת משבצת קיבוץ סעד. המשיבה פירטה, כי ביום 8.3.2016 אישר שר
29 החקלאות הגדלת תקן מכסת הקיבוץ ל-150 נחלות, כך שהמכסה המגיעה לקיבוץ הוגדלה
30 ל-12,000 דונם. אף לאחר תוספת שטחים לקיבוץ, נותר פער של 623 דונם. לכן פעלה
31 המשיבה בשני צעדים להשלמת המחסור: בשלב הראשון באמצעות תוספת של שטחים
32 עונתיים למשבצת הקיבוץ; בשלב השני גריעת שטח המוחזק על ידי מעבד פרטי – העותרת
33 – לטובת קיבוץ סעד, וזאת כדי לאפשר לקיבוץ אמצעי ייצור נאותים העולים בקנה אחד
34 עם תקן הנחלות הנוכחי והעתיד.

35





בית משפט לעניינים מנהליים בבאר שבע

בפני כבוד השופט גד גדעון

עת"מ 11817-07-24

1 לטענת המשיבה, חוזי השכירות עם העותרת הם חוזים זמניים המוגבלים בזמן ואינם
2 מקנים לעותרת כל זכות קניינית במקרקעין. עוד נטען כי אין בחוזים כדי ליצור ציפייה
3 לגיטימית לחידוש אוטומטי של השכירות, וכי מטרת ההסכם היא לאפשר גמישות ניהולית
4 לרמ"י בהתאם לצרכים המשתנים של הרשות והמדינה. המשיבה מוסיפה כי היא אף
5 מוסמכת לדרוש את פינוי הקרקע לפני תום תקופת ההסכם, אם עולה צורך ציבורי בכך,
6 ועל אחת כמה וכמה היא רשאית להימנע מחידוש השכירות בתום תקופת ההתקשרות.
7
8 העותרת טוענת לזכויות מכוח משך התקופה שבה היא מעבדת את הקרקע, או מכוח
9 ההשקעות שביצעה במקרקעין – וכל זאת בניגוד להסכמים שנחתמו בין הצדדים. לטענתה,
10 ההשקעות נעשו ללא אישור הרשות ובניגוד להתחייבות העותרת בסעיף 5(ג) לחוזה
11 השכירות שלא להתקין מתקני קבע, ומכל מקום אין בהשקעות אלה כדי להקנות עותרת
12 זכות במקרקעין באופן אוטומטי.
13
14 אשר לטענה כי העותרת שילמה לחברת ייצור ופיתוח בע"מ סכומים עבור זכויות, מתוך
15 סברה כי היא תוכל להמשיך ולשכור ולעבד את המקרקעין במשך שנים רבות – הודגש, כי
16 הרשות לא הייתה צד להסכם זה, וכי הסכם זה אינו מקנה לעותרת זכות לחדש את החוזים
17 מול הרשות ללא הגבלת זמן. בפועל, העותרת אכן נהנתה מזכות השכירות לאורך שנים
18 רבות, אך לרשות הזכות לסיים את החוזה ולהימנע מלחדשו.
19
20 לטענתה, הגם שאין היא נדרשת להראות כי המקרקעין נדרשים לה, ההחלטה לגרוע את
21 השטח מידי העותרת התקבלה לאחר איזון ראוי בין האינטרסים השונים. ההחלטה נועדה
22 לתעדף את השלמת המשבצת עבור קיבוץ סעד, אשר זקוק לשטח לצורך עיבוד חקלאי
23 קבוע, על פני המשך החזקה ארוכת טווח של קרקע עונתית על ידי חקלאי פרטי, אשר מראש
24 הושכרה לו לתקופה קצרה וקצובה בלבד.
25
26 באשר לטענת העותרת כי בהיעדר בקשות נוספות אין לרמ"י סמכות לגרוע את השטח,
27 המשיבה טוענת כי הנוהל אינו בא לשלול את סמכותה הרחבה של הרשות לפעול בהתאם
28 למדיניותה. הרשות מוסמכת להקצות קרקע לצרכים אחרים, גם אם לא הוגשה בקשה
29 ספציפית ביחס לשטח מסוים, ואף לבטל את ההתקשרות עם השוכר במקרה שהשטח נדרש
30 לצרכי ציבור.
31
32 המשיבה מדגישה כי היא אינה מחויבת להקצות את הקרקע על בסיס מאגר הבקשות בלבד,
33 וכי פרשנות העותרת, שלפיה על הרשות לפעול רק על פי בקשות קיימות, תוביל לפגיעה
34 ביכולתה של רמ"י ליישם את מדיניותה.
35



בית משפט לעניינים מנהליים בבאר שבע

בפני כבוד השופט גד גדעון

עת"מ 11817-07-24

1 המשיבה טוענת כי פינוי הקרקע נדרש גם לצורך הכשרת השטח לפני הקצאתו העתידית.
2 לטענתה, אין כל מקור נורמטיבי המחייב את רמ"י להעביר את הקרקע מגורם אחד לאחר
3 באופן מידי וללא תקופת ביניים.

4
5 עוד מציינת המשיבה כי היא מודעת למחסור הקרקעות של קיבוץ סעד, וכי השטח נדרש
6 לצורך השלמת משבצת הקבע של הקיבוץ. העובדה שהקיבוץ לא היה מודע מראש לכך
7 ששטח זה ספציפית יוקצה לו, אינה רלוונטית לשיקול הדעת של הרשות שלא לחדש את
8 הסכם השכירות עם העותרת. המשיבה מדגישה, כי היא אינה מחויבת להודיע מראש על
9 כוונתה להקצות שטח מסוים לגורם מסוים, ודי בכך שהשטח יידרש לצרכים ציבוריים על
10 פי מדיניותה ולפי שיקול דעתה המקצועי.

11
12 אשר לטענה כי ההחלטה אינה מנומקת כדין – נכון כי רק במסגרת כתב התשובה פירטה
13 הרשות את הצורך במתן שטח לקיבוץ סעד. עם זאת, היעדר הנמקה פרטנית לא בהכרח
14 מוביל לביטול ההחלטה, וניתן לעשות שימוש בדוקטרינת הבטלות היחסית לצורך ריפוי
15 הפגם.

16
17 על כן, לטענת הרשות, מדובר בהחלטה סבירה ומידתית, אשר התקבלה לאחר שמכלול
18 השיקולים הרלוונטיים נבחן, תוך שמירה על הצרכים הנוכחיים והעתידיים של הגורמים
19 השונים, ומתוך הערכה של מלאי הקרקעות הזמינות לצורך השגת המטרות המבוקשות.

20
21 קיבוץ סעד פירט, כי בחודש מאי 2023 הגיש הוא בקשה לקבלת שטח זמני אחר שאותר על .5
22 ידי רמ"י, אך בקשה זו נדחתה (נספח 10 לכתב התשובה מטעם הקיבוץ; בקשה מיום
23 11.5.2023 מתייחסת לגוש 100234/2). בקשה זו נדחתה, ובמכתב הדחייה אשר הוגש לתיק
24 על ידי משיבה 1 ביום 29.10.2024, נכתב: **"נימוקים לדחיית הבקשה: מדובר בשטח תפוס.**
25 **תיבחן השכרת שטח עונתי באיתור אחר"**.

26
27 הקיבוץ ציין כי **"המידע בדבר המקרקעין נשוא הליך זה נודע לקיבוץ לראשונה רק עם**
28 **קבלת מסמכי העתירה דנן"**.

29
30 בעקבות זאת, הגיש הקיבוץ ביום 26.9.2024 בקשה לוועדת הקרקעות במשרד הנגב, הגליל
31 והחוסן הלאומי להוספת השטח שנגרע למשבצת הקבע שלו (נספח 11 לכתב התשובה מטעם
32 קיבוץ סעד).

33
34 לטענת הקיבוץ, הוא מעוניין לקבל את השטח שנגרע למשבצת הקבע. לחלופין בלבד הוא
35 מבקש להקצות לו את השטח לשימוש זמני, ככל שיש כוונה להעבירו בהמשך למשבצת





בית משפט לעניינים מנהליים בבאר שבע

בפני כבוד השופט גד גדעון

עת"מ 11817-07-24

1 הקבע. ב"כ הקיבוץ ציינה כי מדובר בתהליך פשוט יחסית, שכן הקיבוץ כבר מחזיק בהסכם
2 משבצת, ודרוש רק עדכון הכולל הוספת שטח חקלאי שאינו גדול. לדבריה, ניתן להשלים
3 את ההליך בתוך מספר חודשים.

4

5 הקיבוץ הדגיש את מצוקתו המתמשכת בשל מחסור בקרקעות, חרף אישור להגדלת תקן
6 הנחלות כבר לפני שמונה שנים, והוסיף כי הוא נדרש להגדלה נוספת. לדבריו, יש לפתור את
7 תת-ההקצאה באופן מידי, במיוחד נוכח הצורך לחזק את יישובי עוטף עזה ולספק להם את
8 אמצעי הייצור והקרקע הנחוצים לתפקודם התקין.

9

10 הקיבוץ טוען כי במסגרת איזון השיקולים בנוגע להקצאת המקרקעין, יש להעדיף את
11 השלמת הקרקעות הנדרשות לקיבוץ, כחלק מהיישובים בעוטף עזה, על פני המשך עיבוד
12 הקרקע על ידי חקלאי פרטי לצורך עונתי בלבד. לדבריו, בניגוד לטענת העותרת, הקיבוץ
13 מעבד את קרקעותיו באופן אינטנסיבי ומגוון גידולים חקלאיים. הקיבוץ גם דחה את טענות
14 העותרת לגבי השימושים המסחריים לכאורה שהוא עושה בקרקעותיו, וטען כי מדובר
15 בשימושים חקלאיים לגיטימיים בלבד.

16

17 הקיבוץ מדגיש כי זכות השימוש של העותרת במקרקעין פקעה, וכי מראש הייתה מודעת
18 לכך שההסכם מאפשר לרמ"י להקצות את השטח לגורם אחר כאשר יעלה הצורך בכך.

19

20 על כן, הקיבוץ מבקש להקצות לו את השטח באופן מידי, לטובת הגדלת משבצת הקבע שלו
21 או לשימוש זמני עד להשלמת ההליך הפורמלי, תוך הדגשת הצורך הקריטי בקרקע לצרכיו
22 החקלאיים והתיישבותיים.

23

24 סבורני כי השיקול העיקרי בבחינת החלטת המשיבה נעוץ בסמכותה הרחבה לנהל את
25 מקרקעי המדינה בהתאם לצרכים הציבוריים המשתנים.

26

27 סעיף 2(א) לחוק רשות מקרקעי ישראל, תש"ך-1960 מגדיר את מטרות המרכזית של
28 רמ"י: "ניהול מקרקעי ישראל כמשאב לשם פיתוחה של מדינת ישראל לטובת הציבור,
29 הסביבה והדורות הבאים, ובכלל זה להשאת עתודות קרקע מספיקות לצרכיה ולפיתוחה
30 של המדינה בעתיד, תוך איזון ראוי בין צרכי שימור לצרכי פיתוח, ובין שיווק קרקע
31 לשמירה על עתודות קרקע לצרכי ציבור".

32

33 מטרה זו באה לידי ביטוי גם בסעיף 2 לנוהל המפרט את המטרות של השכרת קרקע
34 חקלאית לזמן קצר: "2.1 ניהול מאגר הקרקעות החקלאיות של מדינת ישראל,
35 המשמשות כעתודה לפיתוח בטוח הקצר ולדורות הבאים והשכרתן למטרות חקלאיות





בית משפט לעניינים מנהליים בבאר שבע

בפני כבוד השופט גד גדעון

עת"מ 11817-07-24

1 לזמן קצר. 2.2. שמירה על קרקעות המדינה ומניעת פלישות. 2.3 מתן מענה לצרכי
2 חקלאות".

3

4 החוק והנוהל מקנים לרמ"י סמכות רחבה לנהל את הקרקעות באופן היעיל ביותר לשם
5 ניצולן המרבי ועל פי הצרכים הקיימים והמתפתחים. המקרקעין המושכרים בחוזים
6 זמניים, מהווים עתודת קרקע זמינה, והסכמי ההשכרה לתקופות קצרות מאפשרים
7 למדינה לעשות שימוש אחר בהם בתוך פרק זמן קצר ובלא עלות משמעותית. לפיכך רשאית
8 רמ"י להחליט על סיום חוזה שכירות זמניים וגריעת שטחים המוחזקים בידי שוכרים
9 פרטיים, כאשר עולה צורך ציבורי המצדיק זאת (במקרים מסוימים אף לפני מועד תום
10 ההסכם, כאמור בס' 19 לנוהל). על פי הפסיקה, אין היא נדרשת להוכיח שהמקרקעין
11 נחוצים לה באופן מידי (ע"א 4339/98 חמודה נ' מדינת ישראל – מינהל מקרקעי ישראל,
12 בפס' 11 (29.10.2000)). די בכך שהשטח נדרש לצרכים ציבוריים פוטנציאליים, כפי שהוצג
13 במקרה זה.

14

15 העותרת החזיקה בקרקע מכוח חוזה שכירות עונתי, הניתן להארכה בהתאם לשיקול דעתה
16 הבלעדי של רמ"י. משכך, אין לעותרת כל זכות מוקנית להמשך החזקה בקרקע מעבר
17 לתקופת השכירות שנקבעה בהסכם. כל עוד לאורך השנים לא התנגשה החזקת העותרת
18 במקרקעין עם שיקולים נוספים של המשיבה, חידשה המשיבה עם העותרת את חוזה
19 השכירות. אך ההחלטה הנוכחית לגרוע משטח העותרת, נועדה לאפשר שימוש בשטח
20 לצרכים הציבוריים המשתנים.

21

22 המשיבה נימקה את החלטתה כי "במקרה זה קיים צורך מידי לאחד היישובים שהשטח
23 מיועד עבורו"; וכי "בשים לב כי ככל הנראה השטח יידרש בעתיד לטובת יישוב אחר ...
24 1,000 ד' יושכרו לשנה. ... בתום העונה החקלאית וככל שהשטח של 1,000 דונם יובא
25 בפני ועדת ההשכרות, הנושא יישקל בהתאם לצרכים שיהיו באותה העת".

26

27 סבורני, כי העובדה שבמועד קבלת ההחלטה לא הוגשה בקשה קונקרטית מצד קיבוץ סעד
28 אינה פוגעת בסבירות ההחלטה. הנוהל אינו קובע כי אם הוגשה בקשה יחידה, מחויבת
29 הרשות לאשרה - סעיף 8.7 לנוהל קובע כי ניתן לדחות בקשות להקצאת קרקע אם "השטח
30 נדרש לצרכי רמ"י בהתאם להחלטת מנהל המרחב". מכאן, כי רמ"י רשאית לנהל את
31 עתודות הקרקע באופן שיבטיח זמינות קרקע לשימוש עתידי, גם ללא בקשה ספציפית מצד
32 מבקש אחר במקרקעין.

33

34 הנוהל גם אינו קובע לסברתי, כי שטח מסוים שהושכר בעבר בשכירות זמנית ימשיך להיות
35 מושכר בשכירות זמנית, ולכן יש לקיים לגביו דיון השוקל אך את הבקשות להשכרת קרקע





בית משפט לעניינים מנהליים בבאר שבע

בפני כבוד השופט גד גדעון

עת"מ 11817-07-24

1 שהוגשו לוועדה. קבלת פרשנות זו של העותרת תמנע מהרשות להוציא לפועל את מדיניותה
2 ולהסב את השטח לצורך השלמת משבצות כבענייננו. משמעות דברי העותרת היא שהשטח
3 יושכר לנצח במסגרת השכרה קצרת טווח, ולא זו הכוונה. אין ניתן להתעלם משיקולים
4 אחרים, חיצוניים להשכרה הזמנית.

5
6 סבורני, כי לרשות נתונה הסמכות להסב את השטח שנגרע משכירות זמנית לשטח קבע -
7 תחילה כקרקע זמינה ופנויה, ובהמשך להקצותו במסגרת הסכם המשבצת, במטרה לקדם
8 מדיניות.

9
10 עוד מורה סעיף 11.10 לנוהל, כי בעת בחינת בקשות להקצאת קרקע חקלאית, יש להעדיף
11 יישובים חקלאיים המחזיקים במשבצת קרקע חסרה, על מנת לתמוך בפיתוחם וביציבותם
12 הכלכלית. כמו כן נקבע בס' 11 סיפה לנוהל, כי בבחינת הבקשה להשכרה זמנית "ניתן
13 לשקול שיקולים נוספים ככל שאלו מהווים שיקולים מקצועיים רלוונטיים". בענייננו,
14 פעלה רמ"י בהתאם לעיקרון זה כאשר החליטה לבחון את האפשרות להקצות את השטח
15 הנגרע לקיבוץ סעד (או ליישובים אחרים באזור), אשר הוכיח מצוקה בהיקף הקרקעות
16 העומדות לרשותו.

17
18 תפקידה של רמ"י הוא להבטיח הקצאת קרקעות בהתאם לצרכים ציבוריים ולא מתוך
19 מחויבות להעניק עדיפות לשוכר קיים על פני יישוב חקלאי הזקוק לקרקע לצרכי פיתוח.
20 המדיניות המוצהרת של רמ"י, המעוגנת בנוהל, היא להעדיף הקצאת קרקעות ליישובים
21 חקלאיים הזקוקים לקרקע לצורך הרחבת משבצת הקבע שלהם, כפי שנעשה בענייננו.

22
23 השלמת שטח המשבצת נועדה להבטיח המשך פיתוח חקלאי תקין והגדלת היקף העיבוד
24 בהתאם לצרכי הקיבוץ והאוכלוסייה המקומית, דבר שמצדיק את גריעת השטח מידי
25 העותרת לצורך הקצאה יעילה יותר.

26
27 הש' לעת"מ 51448-10-19 **עצמונה מושב שיתופי של אמנה אגודה שיתופית חקלאית בע"מ**
28 **נ' מדינת ישראל** (4.6.2020; ערעור על פסק הדין נדחה בעע"מ 4400/20 (12.11.2020)), שבו
29 נקבע כי אין להתערב בהחלטה שלא לחדש את חוזה השכירות הזמנית לצורך הגשמת
30 מדיניות ממשלתית והצורך בהקצאה עבור יישובים שנחלותיהן מצויות בחסר לעומת
31 "התקן".

32
33 אף אם העותרת השקיעה משאבים בפיתוח הקרקע במהלך השנים, אין בכך כדי להקנות
34 לה זכות מוקנית או ציפייה לגיטימית להמשך החזקה בקרקע (סעיף ה(1)(3) לנוהל). חוזי





בית משפט לעניינים מנהליים בבאר שבע

בפני כבוד השופט גד גדעון

עת"מ 11817-07-24

1 השכירות העונתיים נועדו לספק פתרון זמני בלבד, והעותרת הייתה מודעת לכך שהחווה
2 כפוף לשיקול דעתה של המשיבה ולצרכים הציבוריים המשתנים.

3

4 החלטת המשיבה לגרוע חלק מהשטח, מתוך מטרה לשלבו בהמשך במשבצת הקבע של
5 קיבוץ סעד, התקבלה אפוא בהתאם להוראות הנוהל ותוך הפעלת שיקול דעת סביר.
6 המשיבה איזנה בין צרכי העותרת לבין הצורך הציבורי, בכך שהותירה בידי העותרת כ-
7 2,000 דונם לעיבוד חקלאי עונתי, ונתנה לה פרק זמן של שנה לפחות להיערכות להחזרת
8 השטח. בכך נשמר איזון ראוי בין צרכי העותרת לבין הצורך הציבורי בהקצאת הקרקע
9 לקיבוץ סעד.

10

11 החלטת רמ"י התקבלה א כדין, תוך הפעלת שיקול דעת מקצועי, התחשבות באינטרס
12 הציבורי הרחב, ובשים לב למעמדה של הקרקע כעתודה זמינה לפיתוח. לא נמצא פגם
13 מנהלי המצדיק את התערבות בית המשפט.

14

15 7. אשר על כן, העתירה נדחית. צו הביניים מבוטל.
16 העותרת תישא בהוצאות המשיבות בגין ההליך בסך 15,000 ₪ לכל אחת.

17

18

19 ניתן היום, א' כסלו תשפ"ה, 02 דצמבר 2024, בהעדר הצדדים.

20

21




גד גדעון, שופט

22

23

24