



**בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים**  
**לפני כבוד השופטת ענת זינגר**

עת"מ 50023-02-24 מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ נ' מנהלת הרשות      17 ספטמבר 2024

מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ

העותרת

נגד

1. מנהלת הרשות להשקעות ולפיתוח התעשייה והכלכלה (מרכז השקעות)
2. ועדת ההשגה לפי סעיף 24 א' לחוק עידוד השקעות

המשיבות

1

**נוכחים:**

2

ב"כ העותרת - עו"ד עמית קריגל; עו"ד אלדד נח

3

ב"כ המשיבות - עו"ד גילה קרמר

4

נציגת החברה - גב' רחל מרקוביץ'

5

6

7

**פרוטוקול**

8

**הערות בית המשפט:**

9

במסגרת פיילוט שמקיימת מערכת בתי המשפט, הנני מביא לידיעת הצדדים כי הדיון יוקלט ויתומלל.

10

עותק מההקלטה והתמלול יועמד לרשות הצדדים באמצעות אתר נט המשפט או באמצעות מזכירות

11

בית המשפט. הצדדים לא יישאו בעלויות ההקלטה והתמלול.

12

13

**ב"כ הצדדים:** אין לנו התנגדות.

14

15

**החלטה**

16

17

בהתאם לסעיף 68א(א) לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], התשמ"ד-1984, הנני מורה כי הדיונים

18

בהליך זה ינוהלו בדרך של הקלטה.

19

20

21

ניתנה והודעה היום י"ד אלול תשפ"ד, 17/09/2024 במעמד הנוכחים.

ענת זינגר, שופטת

22

23

לאחר שהסתיימה שמיעת הטענות אשר הוקלטו ויתומללו:

24

25





**בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים**  
**לפני כבוד השופטת ענת זינגר**

17 ספטמבר 2024

עת"מ 24-02-50023 מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ נ' מנהלת הרשות

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33

**ב"כ הצדדים** : אין לנו התנגדות שהפרוטוקול המוקלד יישאר פתוח, למקרה שבית המשפט ייתן את פסק הדין עוד היום.

**לאחר שהצדדים עזבו את האולם:**

**פסק דין**

עניינה של העתירה שבפני בהחלטה מיום 14.1.24 של ועדת ההשגה לפי סעיף 24 לחוק עידוד השקעות הון, התשי"ט - 1959 (להלן: "החוק" ו- "ועדת ההשגה" או "הועדה"), לפי העניין).

ועדת ההשגה לא קיבלה השגה שהגישה העותרת על החלטה מיום 16.3.23 של מנהלת הרשות להשקעות ולפיתוח התעשייה והכלכלה (מרכז השקעות) היא המשיבה 1 (להלן: "המנהלת"). המנהלת לא אישרה את תכנית העותרת, אשר עניינה בניין להשכרה למגורים לפי פרק שביעי 1 לחוק - משום שהעותרת הגישה את אותה הבקשה, לאחר שהסתיימה כבר הבניה של הפרויקט ואף הושכרו בפועל 18 דירות מתוך 30 הדירות שבאותו פרויקט.

אין חולק כי הגשת בקשה במועד זה - מנוגדת לנוהל הרלוונטי שקבעה המנהלת וזאת על יסוד סמכותה לקבוע תנאים לתכנית שתזכה בהטבת החוק. לנוכח אותו איחור, ביקשה למעשה העותרת כי המנהלת תעשה שימוש בסמכותה הקבועה בנוהל - לאשר פרויקטים גם מקום בו אין הם עומדים בהוראות הנוהל (לרבות בתנאים שתקבע) ובלבד שההחלטה תנומק בכתב.

לאחר ששמעתי את טענות הצדדים, אני מוצאת שהנמקה אשר ניתנה בהשגה - לא בחנה למעשה את טענות העותרת לגופן באופן מספק. זאת, מחמת הנחה שהחוק הגובר על הנוהל, אינו מאפשר לבחון את בקשת העותרת. הועדה סברה שהעותרת לבקשה - אינה אפשרית מקום בו החוק לא קבע כל הוראה המאפשרת הארכת מועד.

כפי שיובהר, איני סבורה שהמשיבה נעדרת סמכות לבחון את הבקשה לגופה, לנוכח הוראות החוק. אף שניתן להבין את העומד ביסוד הוראות הנוהל אשר קבעו מועד להגשת הבקשה, לא ניתן להתעלם מכך שאותו הנוהל גם אפשר, בד בבד, לאשר בקשות שאינן עומדות בהוראותיו. לפיכך, היה נדרש כי הועדה תבחן את טענות העותרת לגופן ותנמק לאורן - האם המקרה דגן מצדיק סטייה מהנוהל, אם לאו. הדברים יורחבו להלן ;





**בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים**  
**לפני כבוד השופטת ענת זינגר**

17 ספטמבר 2024

עת"מ 24-02-50023 מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ נ' מנהלת הרשות

- 1 רקע עובדתי:
- 2 1. במאי 2021 התקשרה העותרת בהסכם מסגרת עם תאגידים בקבוצת אאורה לעסקת רכישה
- 3 שכללה, בין היתר, 290 דירות מגורים בשישה פרויקטים. במסגרת זו היא רכשה 30 יחידות דיור
- 4 בפרויקט קריית אונו (גוש 6496 חלקה 95 ברח' לוי אשכול 113 קריית אונו). העותרת קיבלה את
- 5 החזקה בדירות בפברואר-מרץ 2022 והתחילה להשכיר אותן. בהתאם לעתירה, אלו הושכרו לתקופה
- 6 של שלוש שנים עם אופציה להארכה בשלוש שנים נוספות. ברם, רק ביום 25.5.22 הגישה העותרת
- 7 למנהלת בקשה לאישור תכנית בגין הפרויקט.
- 8
- 9 2. המנהלת דחתה את הבקשה בהחלטה מיום 16.3.23, בה נאמר -
- 10 "...
- 11 א. הבקשה הוגשה לאחר "סיום בניה".
- 12 הבקשה הוגשה לרשות השקעות ביום 26/05/2022 בעוד שבין התאריכים 13/02/2022
- 13 - 28/03/2022 קיבלה החברה את החזקה בדירות והחלה להשכירן, וזאת בניגוד לאמור
- 14 בסעיף 5.ב. לנוהל לעניין אישור תכניות להקמה, הרחבה או רכישה של נכס שהוא
- 15 בניין להשכרה למגורים בהתאם לפרק השביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון (להלן: "נוהל
- 16 השכרה למגורים") הקובע, כי "מגיש בקשה יגיש למנהלת הרשות להשקעות
- 17 תכנית המכילה תיאור מפורט של הפעולה שיש בדעתו לבצע (כאמור בסעיף 17 לחוק)
- 18 וזאת טרם: "סיום הבנייה", המוגדר בסעיף 3 לנוהל, ולפיו "סיום הבנייה", הינו: "המועד
- 19 המוקדם מבין אלה: המועד שבו הבנין או חלק הבנין, לפי העניין, שנבנה על יתרת
- 20 המקרקעין, ראוי לשימוש, או מועד קבלת אישור לאספקת חשמל, מים או חיבור של
- 21 טלפון לבנין, לפי סעיף 265 לחוק התכנון והבניה".
- 22 ב. טרם הגשת הבקשה לאישור תכנית הושכרו 18 דירות מתוך 30 הדירות נשוא הבקשה,
- 23 זאת בניגוד לאמור בסעיף 5.ג. לנוהל השכרה למגורים, לפיו כתנאי הקבלת כתב אישור
- 24 לבניין להשכרה, במועד הגשת הבקשה לא הושכרו או נמכרו הדירות נשוא הבקשה..."
- 25
- 26 "נוהל לענין אישור תכניות להקמה, הרחבה או רכישה של נכס שהוא בניין להשכרה למגורים בהתאם
- 27 לפרק שביעי 1 לחוק עידוד השקעות הון", יקרא לעיל והלן: "הנוהל".
- 28
- 29 3. העותרת לא השלימה עם ההחלטה והגישה השגה. איני רואה צורך לפרט את כל הטענות
- 30 שהעלתה במסגרת ההשגה, אך אפנה במיוחד לכך שהעותרת לא חלקה על העובדה שאין היא עומדת
- 31 בהוראות הנוהל. חרף האמור, ביקשה העותרת לעשות שימוש בהוראה אחרת של אותו נוהל,
- 32 המאפשרת לאשר בקשות גם כאשר הן הוגשו שלא בהתאמה לו. העותרת טענה שיש לתת משקל
- 33 לעובדה שמדובר בשכירות לטווח ארוך, להבדיל מעסקת מכר של דירות. נטען כי עת מדובר בשכירות,
- 34 הרי שגם אישור בדיעבד, יכול להביא להגשמת מטרת החוק, במקרה המתאים. כך, אם יינתן האישור,
- 35 תעשה העותרת מאמץ להוסיף ולהשכיר את הדירות לטווח ארוך, גם בתום תקופת השכירות
- 36 הראשונה וגם במקרים בהם יש צורך בחילופי שוכרים. מנגד, אם לא יינתן האישור, עשויה העותרת
- 37 לנצל עזיבה של שוכרים להפסקת השכירות הארוכה בחלק מהדירות. כמו כן, היא עשויה לפעול
- 38 למכירת הדירות בכפוף לשכירות וכן לפעול לכך שדיירים נוכחיים לא יהיו מעוניינים בהארכת שכירות





## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים לפני כבוד השופטת ענת זינגר

17 ספטמבר 2024

עת"מ 50023-02-24 מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ נ' מנהלת הרשות

1 בדירותיה. הטענה המרכזית של העותרת הייתה כי עת מדובר בשכירות ארוכת טווח (וזאת בשונה  
2 ממכירה), חרף איחור תחום ביחס למועד תחילת ההשכרה, יש מקום לבחון בקשתה. לדידה, אישור  
3 בדיעבד כאמור יביא להגשמת מטרת החוק. בהתאם לטיעונה, לא הוגשה בקשה רק ביחס לאותן 30  
4 יח"ד מכלל הדירות שנרכשו מאאורה וזאת מחמת תקלה בלבד. נטען כי יש לאזן בין הפגיעה הנגרמת  
5 מסטייה מהוראות הנוהל וכפועל יוצא מכך פגיעה בתכלית החוק, לבין הנזק שייגרם לה מדחיית  
6 הבקשה. העותרת הפנתה לכך שבהוראות החוק הרלבנטיות למועדים הנדונים (עובר לתיקון 75 לחוק)  
7 - לא נכללה הוראה מפורשת כי יש להגיש את הבקשה לפני סיום הבנייה ואין דרישה כזאת בנוגע  
8 לבניין להשכרה. במובן זה, הנוהל שאמור לעסוק בפרוצדורה הוסיף דרישה מהותית. משמעות אישור  
9 תכנית בדיעבד עת מדובר בשכירות, הינה כי הפונה נדרש לתת התחייבות אשר לא נתן עד לאותה עת,  
10 לפיה השכרה אכן תימשך ותהא לטווח ארוך ובכפוף למגבלות החוק (מגבלה באשר למחיר והימנעות  
11 ממכירה). האישור בדיעבד לא יגרום לנזק, אלא דווקא יגרום למימוש מטרת החוק. המטרה היא  
12 הגדלת שוק הדירות להשכרה לטווח ארוך וזו, כאמור, תמומש. העותרת הפנתה עוד לכך שהנוהל לא  
13 קבע מה יהא דין המאחר, כפי שנעשה בדברי חקיקה שונים, והפסיקה קבעה כי במקרים של איחור  
14 יש לבחון את נפקות האיחור, לגוף המקרה הנדון. כך לדוגמה, כאשר ועדת השגה מכוח הליך מעין  
15 שיפוטי, לא נתנה החלטה במועד הקבוע בחוק, נקבע בפסיקה כי הדבר לא אומר בהכרח שהערר  
16 מתקבל - מחמת האיחור בלבד. בהתאמה יש לנהוג כאן ולבחון עניינית מה צריכה להיות משמעות  
17 האיחור.

18

19 ההחלטה נושא העתירה:

20 4. ועדת ההשגה בהחלטתה מיום 14.1.24, דחתה את ההשגה, על יסוד טיעון בכתב. הוועדה  
21 הפנתה להוראות סעיפים 17, 18, 19 ו-19א לחוק. סעיף 17 מדבר על פעולות שיש כוונה לבצע. סעיף  
22 18 מקנה למנהלת שיקול דעת אם לאשר תכנית וסעיף 19 מאפשר להתנות תנאים ביחס לאישור,  
23 כניסתו לתוקף ותנאים ביחס לביצוע. סעיף 19א לחוק - מקנה למנהלת סמכות לקבוע הנחיות ותנאים  
24 לאישור ולשינוי של סוגי תכניות (למעט הקמת מפעל או הרחבתו) ואז רשאית המנהלת (לאחר שנוכחה  
25 כי נתמלאו ההנחיות והתנאים ובהסכמת חבר המנהלת שהוא נציג המשרד שהתכנית בתחום טיפולו),  
26 לאשר התכנית או לאשר שינוי בתכנית שאושרה. כלומר, יש להגיש לאישור המנהלת תכנית בדבר  
27 פעולות עתידיות מזכות. דהיינו פעולות שיש לעודד אותן ואשר לולא הגשת הבקשה לא היו מתבצעות.  
28 ההחלטה הסתמכה על פסק הדין שניתן בעת"מ 60793-09-22 נוה בנין חברה לבנין בע"מ נ' ועדת  
29 ההשגה לפי סעיף 24 לחוק עידוד השקעות הון (28.5.23), חברי כבי' סגן הנשיא, השופט א' דראל). על  
30 בסיס ההכרעה שם נטען כי החוק והנוהל מחייבים לפנות עם בקשה בטרם ביצוע התכנית, בעוד הדבר  
31 לא נעשה כאן. הוועדה הפנתה לסמכותה לקבוע את הנוהל (ר' סעיף 19א לחוק) וכן הפנתה לדרישה  
32 בסעיפים 5' ו-5ג' לנוהל - לפנות במועדים המוקדמים למועד הפנייה במקרה דנן.

33





## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים לפני כבוד השופטת ענת זינגר

17 ספטמבר 2024

עת"מ 24-02-50023 מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ נ' מנהלת הרשות

5. הוועדה פרטה עוד בהחלטתה את נסיבות המקרה דן ובכלל זה כי העותרת קיבלה את הדירות עוד בחודשים פברואר ומרץ 2022, אך הגישה את בקשתה רק בחודש מאי באותה שנה, כאשר חלק מהן כבר מושכרות. לנוכח האמור קבעה הוועדה כי העותרת לא עמדה בתנאי סעיף 17 לחוק ובתנאים המצטברים אשר בונה. עוד הפנתה הוועדה לכך שבהשגה עצמה קיימת הודאה של העותרת כי היא פנתה באיחור. הוועדה סברה כי בכך למעשה העותרת - "מודה שאינה עומדת בתנאי החוק ותנאי נוהל השכרה למגורים". הוועדה גם קבעה כי האופן בו היא רואה את החוק, מהווה פרשנות עקבית ושוויונית המוחלת על כלל החברות המגישות בקשה לאישור תכנית השקעה לפי הפרק הרלוונטי בחוק. לעמדת הוועדה, אין רלבנטיות לכך שהיה בכוונת העותרת להגיש בקשה מבעוד מועד. מרגע שהתכנית למעשה כבר בוצעה, עוד לפני הגשת הבקשה, אין מקום לאשרה. החוק נועד לעודד השקעות הון מראש ולא בדיעבד. הוועדה הסכימה שהנוהל עצמו מקנה סמכות למנהלת, בין השאר, לאשר בקשות שאינן עומדות בתנאי הנוהל. עם זאת היא סברה כי "הנוהל אינו גובר על הוראות החוק, המנהל כפופה להוראות החוק ופועלת על פיהם ואין היא מאשרת בקשות שאינן עומדות בתנאי החוק" (השיבוש "מנהל" במקום "מנהלת", הוא במקור - ע.ז.). ועדת ההשגה לא חלקה על כך שרצון המחוקק היה הרחבת שוק השכירות לטווח ארוך, אך קבעה שאין בתכלית זו לבטל את חובת המבקש סיוע - "לעמוד בהוראות החוק ונוהל השכרה למגורים". העותרת טענה בפני ועדת ההשגה כי בסעיפים הקשורים לבניין לשכירות מוסדית ובסעיף 53(ג)1 הנוגע להעברת מקבץ דירות - מורה החוק במפורש כי הבקשה תוגש לפני תום הבניה, לעומת הגשת בקשה בנוגע לבניין להשכרה לפני תיקון 75 לחוק. ועדת ההשגה השיבה כי אין חולק שבתיקון 75 המחוקק הוסיף ללשון החוק את התנאי שלפיו בקשה לסיוע בגין "בניין לשכירות מוסדית" תוגש לפני תום הבניה, אך התיקון מלמד על חשיבות הגשת הבקשה לפני סיום הבניה. תנאי שנובע מהעיקרון הקבוע בסעיף 17 לחוק.
6. במענה לטענה שאין קביעה מה דין מי שאיחר ולא נקבעה אפשרות להגשת בקשה להארכת מועד - נאמר בהחלטה כדלקמן: "יוסבר שאילו היה ברצונו של המחוקק לאפשר מתן ארכה להגשת בקשות הוא היה מציין זאת במפורש בלשון החוק, אך לא כך הדבר והמועד להגשת בקשה הוא מראש ולא בדיעבד. סעיף 17 לחוק חל על כל הבקשות המוגשות למנהלה, מדובר בתנאי בסיסי אין מקום לעודד פעולה שכבר נעשתה". לא התקבלו גם הטענות באשר להיעדר סמכות לקבוע הוראה מהותית בנוהל. למנהלת שיקול דעת אם לאשר תכנית אם לאו וכן בסמכותה לקבוע הנחיות ותנאים לאישור ולשינוי סוגי התכניות. הנוהל מתווה כללים כדי להחיל את החוק באופן שוויוני על מגישי התכניות. המנהלת לא מאשרת תכניות שבוצעו עוד לפני הגשת הבקשה. כאמור העיקרון נובע מהוראת סעיף 17 לחוק. קביעת המחוקק כי נדרש אישור מראש מהמנהלת - מעיד על חשיבות הגשת הבקשה טרם ביצוע הפעולה, על מנת שהמנהלת תוכל להפעיל שיקול דעת ולמלא את תפקידה בבחינת כל תכנית המוגשת אליה מראש ולא בדיעבד. נראה כי הוועדה לא ירדה לסוף דעתה של העותרת (כאשר זו הפנתה למקרים בהם ועדה מכוח חוק לא נתנה הכרעה במועד שנקבע בו ולמרות זאת נקבע בפסיקה כי אין משמעות



**בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים**  
**לפני כבוד השופט ענת זינגר**

17 ספטמבר 2024

עת"מ 24-02-50023 מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ נ' מנהלת הרשות

- 1 הדבר קבלת ההשגה שהוגשה לאותה הוועדה) ובעניין זה ר' את האמור בשולי ההחלטה, שם הסבירה  
2 כי ההשגה במקרה דנן הוגשה במועד ולכן חלק מהטענות אינן ברורות לה.  
3  
4 תמצית טענות הצדדים:
- 5 7. איני רואה צורך לפרט את מלוא טענות הצדדים, זאת עת מסקנתי היא כי יש מקום להשיב  
6 את עניינה של העותרת לדיון נוסף בפני הועדה. ייאמר רק בקצרה, כי העותרת מצידה הפנתה לראיות  
7 התומכות בטענה כי אכן היה בכוונה להשכיר את הדירות בשכירות ארוכת טווח, אך הבקשה לא  
8 הוגשה במועד, מחמת תקלה. העותרת הדגישה את ההבחנה בין עצם הגשת בקשה במועד פלוני - לבין  
9 המועד בו מאושרת לבסוף הבקשה. בהקשר זה נאמר כי גם אילו הייתה מוגשת הבקשה במועד מוקדם  
10 יותר, יש מקום להנחה שהחלטה בה הייתה ניתנת רק לאחר שהדירות כבר הושכרו. גם על רקע זה,  
11 קשה להבין, בנסיבות של שכירות ארוכת טווח, את היעדר הנכונות להפעיל את הוראת הנוהל -  
12 המאפשרת סטייה ממנו. הודגש כי יש להבחין בין מתן מענקים, בהם ניתן להבין את העמידה על הגשת  
13 בקשה מראש על מנת שתקציב המדינה ייערך בהתאמה לתכניות המוגשות, לבין המקרה דנן. מקרה  
14 בו לא ניתן מענק - אלא רק זכאות להטבת מס ובמועד עתידי. העותרת הפנתה עוד לאינדיקציות לכך  
15 שעל אף שסעיף 17 מדבר על פעולות שיש כוונה לבצע, כלומר בלשון עתיד - הוראה זו נקבעה ביחס  
16 לעסקאות מכר ולמענקים, להבדיל משכירות. מכל מקום, עת מדובר בשכירות ארוכת טווח, הרי  
17 קיימות עוד פעולות שתבוצענה בעתיד, כלשון סעיף 17 לחוק. בהקשר זה הכוונה היא להמשך השכירות  
18 לטווח ארוך והארכתה מעת לעת, בכפיפות למגבלות החוק הרלבנטיות לקבלת ההטבה. העותרת  
19 הפנתה לכך שבהוראות נוהל קודמות, לא נקבעו אותן דרישות בהן לא עמדה במקרה דנן. לדידה -  
20 הדבר מלמד כי המשיבות לא חשבו שהחוק מחייב זאת. העותרת אינה חולקת על כך שהיא לא עומדת  
21 בהוראות הנוהל, אך לטענתה, לנוכח הנחה שגויה של הועדה כי החוק מונע כל דיון בבקשה מאוחרת,  
22 זו נמנעה מלבחון את טענותיה לגופן והאם אותן טענות מצדיקות סטייה מהנוהל. העותרת נדרשה עוד  
23 להוראות ספציפיות בהסכמים שלה, אשר יאפשרו לה שלא להמשיך בשכירות ככל שלא תאושר  
24 פנייתה. במקרה שכזה תימצא מטרת החוק ניזוקה. העותרת הפנתה עוד להיסטוריה חקיקתית של  
25 הפרק השביעי כדי לתמוך בטענה שהמחוקק לא סבר שדי בעצם סיום הבנייה, כדי למנוע אישור  
26 שכירות ארוכת טווח, במקרה המתאים (בעניין זה ר' פירוט הטענות בעיקר בעמ' 8-10 לעתירה).  
27
- 28 8. המשיבות מנגד חזרו למעשה על ההנמקה אשר בהחלטת ועדת ההשגה. בכלל זה שבו והפנו  
29 לקביעות בעת"מ 22-09-60793 דלעיל. הודגש כי מטרת החוק היא לעודד השקעות הון בעתיד ולא  
30 לאשר תכניות ביחס לפעולות שבוצעו זה מכבר. ב"כ המשיבות שבה והפנתה לכך שהבקשה שהגישה  
31 העותרת לא עומדת בהוראות הנוהל ובכלל זה גם ההוראה לתמוך את הבקשה בתצהיר לפיו הדירות  
32 טרם הושכרו.  
33



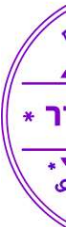


## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים לפני כבוד השופטת ענת זינגר

17 ספטמבר 2024

עת"מ 24-02-50023 מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ נ' מנהלת הרשות

1 הכרעה:  
2 כשם שלא ראיתי צורך לשטח בצורה סדורה את מלוא טענות הצדדים, כך איני רואה צורך להכריע  
3 במלוא הטענות ואסתפק בטעמי להשבת ענין העותרת לדיון נוסף בפני ועדת ההשגה;  
4  
5 9. אין מקום לטיעון ב"כ המשיבות עת הדגישה כי הוראות הנוהל נקבעו בסמכות בהתאמה  
6 להוראת סעיף 17 לחוק ו/או לטענתה והדגשתה החוזרת - כי הבקשה דנן הוגשה תוך חריגה מהנוהל.  
7 העותרת למעשה לא חלקה על דברים אלו. לנוכח התקלה אצלה, בצירוף החלטת המנהלת - הייתה  
8 העותרת מודעת היטב לכך שבקשתה הוגשה לאחר המועד הקבוע בנוהל. ממילא, לא די באמירה כי  
9 הודתה באיחור. עם זאת, בד בבד לקביעת מועד לפני - קובע הנוהל כי קיימת למנהלת סמכות לאשר  
10 גם בקשות אשר אינן עומדות בהוראות הנוהל. לפיכך אין ההנמקה יכולה להתבסס על עצם הפרת  
11 הנוהל, או הודאה בדבר הגשת הבקשה באיחור. מצופה כי הועדה תנמק מדוע אינה מוצאת שיש מקום  
12 לאשר סטייה מהוראות הנוהל - במקרה זה. לנוכח הוראת סעיף 19 לחוק, לא יכול להיות חולק על  
13 כך שהנוהל נקבע מכוח סמכות שבדין. בכלל זה גם הבחירה לקבוע מועד להגשת הבקשות. עם זאת,  
14 כאמור, בד בבד עם קביעת הנוהל, נקבעה גם אפשרות לסטות ממנו וממילא הדבר מחייב בחינה  
15 פרטנית האם יש מקום לכך במקרה דנן.  
16  
17 10. עיון בהחלטת הועדה מלמד כי זו נמנעה למעשה מלערוך את אותה בחינה פרטנית לגופם של  
18 דברים. הועדה נמנעה מכך עת סברה, כמובא לעיל כי - "הנוהל אינו גובר על הוראות החוק. המנהלת(ת)  
19 כפופה להוראות החוק...". אכן, בסעיף 17 לחוק נקבע כי יש להגיש -"תכנית המכילה תיאור מפורט של  
20 הפעולות שיש בדעתו לבצע...". כלומר לבצע בעתיד. ואכן לנוכח לשון זו, אין פסול בהוראות שנקבעו  
21 בנוהל, אך מנגד - אין מקום לקביעה כי החוק מונע להידרש לסעיף הנוסף בנוהל המאפשר סטייה ממנו  
22 - במקרה המתאים. סעיף 17 לחוק נקבע עוד בטרם נחקק פרק שביעי 1 לחוק העוסק בהשכרה. כפי  
23 שהראתה העותרת בעתירתה - ניתן ללמוד מהוראת המעבר אשר בתיקון 5 לחוק (ר' עמ' 9 לעתירה)  
24 כי המחוקק לא ראה באותה עת מניעה להחיל את התיקון גם על בנינים שבנייתם הסתיימה. זאת  
25 ועוד, אין להקל ראש בטענת העותרת כי מסעיף 18 לחוק, הסמוך לסעיף 17 - ייתכן וניתן ללמוד  
26 שמטרת ההוראה הצופה פני עתיד, יסודה בצורך לעמוד בתקציב השנה הרלוונטי. עם זאת, עת שלא  
27 מדובר במענק כספי (אליו יש להיערך בתקציב), אלא בסוגיה שונה של הטבת מס בעתיד (לאחר עמידה  
28 בתנאים), שונים הם פני הדברים. הועדה לא נדרשה לטענת העותרת כי עת מדובר בהטבת מס הנוגעת  
29 לשכירות, ראוי לבחון מה הפירוש המתאים למילים אשר בסעיף 17 - "פעולה שיש בדעתו לבצע". עת  
30 מדובר על המשך השכרת הדירות, במקום מכירתן גם בעתיד, לא בהכרח הסתיימו הפעולות ש- "יש  
31 בדעתו לבצע". איני מקבלת את קביעת הועדה כי - "אילו היה ברצונו של המחוקק לאפשר מתן ארכה  
32 להגשת בקשות הוא היה מציין זאת במפורש בלשון החוק, אך לא כך הדבר...". המחוקק לא קבע מועד  
33 מדויק להגשת הבקשה, אלא רק אמירה כללית ממנה עולה כי הבקשה תוגש כאשר עדיין יש פעולות







## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים לפני כבוד השופטת ענת זינגר

17 ספטמבר 2024

עת"מ 24-02-50023 מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ נ' מנהלת הרשות

- 1 אותן יש לבצע. ממילא, עת לא נקבע מועד ספציפי, גם לא נקבעה בחוק אפשרות לתת ארכה ביחס  
2 אליו. מקום בו המועד המדויק להגשה נקבע רק בנוהל ובד בבד נקבעה אפשרות לאשר תכנית חרף אי  
3 עמידה בנוהל - ממילא בהקשר לסמכות הועדה (להבדיל מאופן הפעלת שיקול הדעת), זו הייתה  
4 רשאית לבחון האם המקרה דן מצדיק סטייה כאמור.  
5  
6 11. נראה כי מחמת עמדת הועדה שאין בסמכותה לבחון את הבקשה, היא לא נדרשה למעשה  
7 לגופם של דברים. כך אין בהחלטת הועדה התייחסות לשוני בין מכירה שהיא פעולה חד פעמית ובין  
8 שכירות ארוכת טווח, הכוללת בתוכה פעולות נמשכות ועתידיות. כך גם אין בהחלטת הועדה  
9 התייחסות לטענה כי ראוי לבחון את הבקשה בשים לב להבדל בין מענק לבין הטבת מס, לנוכח צרכי  
10 תכנון התקציב ומועד הענקת כל אחד מהם. ועוד; אין התייחסות לנסיבות הספציפיות אשר הובילו  
11 במקרה זה לתקלה (בשונה מיתר הדירות שנרכשו מאאורה), למשך האיחור ולנזק אשר יכול ויגרם בין  
12 לרשות ובין לעותרת. עת נמצא להחזיר את עניינה של העותרת לדיון נוסף, מוטב גם להידרש לטענתה  
13 כי נהגו בעבר נוהליים בהם לא נכללו הוראות באשר למועדים כפי שאלו נקבעו בסעיף 5 - בנוהל  
14 הנוכחי. ככל שבעבר (בעת העדר דרישה דומה למועד ההגשה) - אושרו גם בקשות של תכניות דומות,  
15 חרף העובדה שהסתיימה הבניה ואף הושכרו חלק מהדירות, ממילא יש לבחון באופן השוואתי האם  
16 יש מקום להתיר חריגה מהנוהל הנוכחי על בסיס זה.  
17  
18 12. בטרם חיתום הדברים נמצא להוסיף ולהבהיר כי אין בהשבת עניינה של העותרת להוות כל  
19 אמירה באשר להחלטה החדשה אשר יש ליתן בעניינה. עם זאת, ככל שההשגה תדחה בשנית, מצופה  
20 כי ההנמקה לא תושתת על הנחה כי אין בסמכות הועדה לקבל את ההשגה לאור סעיף 17 לחוק, אלא  
21 מצופה כי תערך בחינה ראויה באשר להוראת הנוהל המאפשרת סטייה ממנו. המשיבות רשאיות לבחון  
22 כל שיקול רלוונטי וליתן הנמקה בהתאמה. בכלל זה תוכלנה גם להבהיר כי הוראת התקנון המאפשרת  
23 סטייה ממנו, אינה חלה ביחס למועד הגשת הבקשה אלא ביחס לרכיבים אחרים (ככל שזו העמדה),  
24 או כל הנמקה דומה. בכלל ההנמקה מצופה שתהא גם התייחסות לטענות העותרת בדבר השוני בין  
25 מכירה ושכירות ארוכת טווח; השוני בין מענק לבין הטבת מס; הנסיבות הפרטניות של המקרה אשר  
26 גרמו לאיחור; השוני בין מועד הגשת בקשה ובין מועד אישורה - ולבסוף איזון ושקלול כלל הטענות.  
27  
28 13. מבחינה אופרטיבית נמצא להורות כי העותרת תהא רשאית להשלים טענות בכתב בתוך 21  
29 יום מהיום. הועדה תתכנס לאחר מכן לדיון נוסף בתוך 45 יום נוספים ותיתן החלטתה לכל המאוחר  
30 בתוך 15 יום מתום הדיון.  
31 נמצא להמליץ לוועדה לשקול לזמן את העותרת ולאפשר העלאת טענותיה גם בע"פ בתחילת הדיון.  
32 אכן, אין חובה קיים דיון באופן זה, ברם הדיון אשר התקיים בפניי לימד כי קל יותר לרדת לעומק  
33 הטענות, עת שאלו מפורטות ומובהרות בע"פ, אגב ליבונן בדין ודברים. בנוסף, ניכר מההחלטה כי







## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים לפני כבוד השופטת ענת זינגר

17 ספטמבר 2024

עת"מ 50023-02-24 מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ נ' מנהלת הרשות

1 הועדה לא ירדה באופן מלא לעומק הטענות. כך לדוגמא אין בהחלטה התייחסות לטענה כי אף  
2 במקרים בהם חוק קבע מועד קצוב להחלטה, שאם לא כן תראה השגה כמתקבלת, עדיין אפשרה  
3 הפסיקה אורכה במקרה המתאים - באופן שראוי לקבוע אפשרות סטייה ממועדים גם ביחס לפונה  
4 לוועדה (בעניין זה ר' אי הבנת אותה טענה באמור בשולי ההחלטה, אגב הפניה לסעיף 24 לחוק).  
5  
6 14. לא מצאתי שיש בהכרעה בעת"מ 60793-09-22 דלעיל, כדי למנוע השבת ענין העותרת לוועדה.  
7 ראשית מדובר בהכרעה של מותב בבית משפט זה, להבדיל מהכרעה בבית המשפט העליון המחייבת  
8 בהליך דנן. שנית, מעיון בהכרעה נחזה כי חלק מהטענות שהועלו בפני, לא הועלו באותו מקרה. מבלי  
9 למעט מהערה כללית זו, לא נראה כי נדונה שם ההוראה המאפשרת סטייה מהנוהל.  
10  
11 בהמשך לכל האמור העתירה אפוא מתקבלת במובן זה שהחלטת ועדת ההשגה מבוטלת ועניינה של  
12 העותרת יוחזר לדיון נוסף בפניה הועדה, בהתאמה לכל האמור לעיל.  
13  
14 בתום הדיון הומלץ למשיבות להסכים לקיים דיון נוסף, בהתאם להנחיות שתינתנה. משלא ניתנה  
15 הסכמה ונעת שלא התקבלה עמדת המשיבות - תשלמנה האחרונות לעותרת הוצאות משפט בסך  
16 10,000 ₪. זאת, ללא קשר לכל אשר יקבע בהמשך ההליך בפני הועדה, או בבית משפט, ככל שתוגש  
17 עתירה נוספת בעתיד.

18

19 הפרוטוקול עם פסק הדין אשר בשוליו ישלח לצדדים על ידי המזכירות.

20

21

22

23

24

25

ניתן היום י"ד אלול תשפ"ד, 17/09/2024 בהעדר הצדדים.

ענת זינגר, שופטת

26

27

28

29

30

