



מדינת ישראל

משרד המשפטים

מחלקת ייעוץ וחקיקה (אזרחי)

כ"ד ניסן תשפ"ה – הכ"ה אדר תשפ"ה

22 אפריל 2025 – מרץ 2025

אל משתתפי הישיבה:

גב' אפרת פרוקצ'יה, היועצת המשפטית למשרד השיכון והבינוי
מר אריאל צבי, היועץ המשפטי לרשות מקרקעי ישראל
מר ניב יערי, ראש אשכול נדל"ן (ציבורי ואיוש) המחלקה למשפט אזרחי, ייעוץ וחקיקה
גב' נועה מושיף, מחלקת ייעוץ וחקיקה (משפט אזרחי)
מר מאיר שטאובר, מנהל אגף שיווק ומכרזים, רשות מקרקעי ישראל
גב' יולי גלנטז, ממונה ייעוץ משפטי, משרד הבינוי והשיכון
מר יונתן רלבג, יועץ משפטי לרמ"י

שלום רב,

הנדון: בקשת ראש עיר קריית גת בעניין זכייה של זוכים בהגרלות "מחיר למשתכן/מטרה"

מועד דיון: 09.02.2025

רקע

1. הדיון שבנדון עסק בבקשת ראש עיריית קריית גת, ביחס לשכונת קריית גת מערב. שכונה זו תוכננה ושווקה כשכונה בעלת צביון חרדי, כשלצידה שווקה שכונת כרמי גת צפון המיועדת לציבור הכללי. בשתי השכונות האלו התקיימו הגרלות של "מחיר למשתכן/מטרה" (להלן בשם האחוד: "מיזמי דירה בהנחה") והוכרזו זוכים.
2. ראש העיר קריית גת פנה למשרד הבינוי והשיכון בבקשה לאפשר לזוכים בהגרלות מיזמי דירה בהנחה בפרויקט בשכונת קריית גת מערב להמיר את זכיתם לפרויקט בשכונת כרמי גת צפון, ככל שיחפצו בכך.
3. בבקשתו טען ראש העיר כי על פי סיכום דיון שנערך בראשות המשנה ליועצת המשפטית לממשלה (משפט אזרחי) דאז עו"ד ארז קמיניץ בנושא "פרויקט מחיר למשתכן בבית שמש, מיום ה-17.07.19" (להלן – סיכום הדיון בעניין בית שמש), נקבע נוהל המאפשר לזוכים בהגרלות של מיזמי דירה בהנחה להמיר ככל שיחפצו בכך את זכיתם בפרויקט אחד לאחר.
4. בשים לב לסיכום האמור ובטרם קבלת החלטה בעניין הפניה, פנה משרד הבינוי והשיכון למחלקת ייעוץ וחקיקה (משפט אזרחי) לשם בחינת בקשת ראש העיר.

עיקרי הדיון



במסגרת הישיבה הוצגה בקשת ראש העיר קריית גת להמרת זכיה של זוכים חרדים בהגרלות **"דירה בהנחה" בשכונות שאינן בעלות צביון חרדי בקריית גת כמפורט בפניה.**

נציגי משרד הבינוי והשיכון הציגו את הסוגייה ופרסו את העובדות ביחס להגרלות בשכונת קריית גת מערב וכרמי גת צפון. כן הסבירו כי על פי כללי מיזמי דירה בהנחה, הזכייה בהגרלה היא לגבי דירה מסוימת והזוכים אינם יכולים "להחליף" את זכיתם מפרויקט אחד לאחר, כך ברירת המחדל היא כי זכייה בהגרלה כאמור היא לגבי דירה מסוימת ולא ניתן לסחור בזכאות לדירה בשיפור עמדות בזכויות נוספות. לא זו אף זו, בהתאם לכללי התוכנית ישנה הגבלה על עבירות הדירה אף לאחר השלמת רכישתה, וזאת למשך שנים קדימה.

היועץ המשפטי לרשות מקרקעי ישראל, מר אריאל צבי, הסביר כי האישור שניתן בבית שמש ניתן על רקע נסיבות חריגות ויוצאות דופן ולנוכח הרגישות והמורכבות של הרכב האוכלוסייה בבית שמש, המתחים והחיכוך בין האוכלוסיות בעת ההיא אשר מנעו כל אפשרות לחיים סדירים. האישור ניתן במשורה לגבי זכייה בהגרלה ספציפית בשכונת "נווה שמיר" ולא כאישור גורף לגבי כלל ההגרלות.

לאחר דיון, סברו **כלל משתתפי הדיון** כי מתן אפשרות בלתי מוגבלת לאוכלוסייה מסוימת להמיר את זכייתה בדירה אחרת, שהיא טובה יותר לטעמם, חותרת תחת תנאי התוכנית, ולמעשה מפלה לרעה אוכלוסיות אחרות שלהן אין זכאות להמרה כאמור. כן הוסיפו שמתן אפשרות כאמור מחייבת תיקון מהותי של תנאי התוכניות, תיקון כזה כולל בתוכו השלכות רבות על תפעול תכנית "דירה בהנחה", מה שעלול להוביל לשיבושים ביחסי המוגרלים והיזמים, לגרום לעיכובים משמעותיים בביצועם ולפגוע בוודאות היזמים במכרז וכפועל יוצא מכך להשפיע על תמחור ההצעות.

נציגי ייעוץ וחקיקה גרסו כי הצרחה שכזו תהווה חריגה משמעותית מהכללים ומהנהוג ביחס לפרויקטים ממשלתיים כאמור ויש לבחון כל מקרה לגופו ואת נסיבותיו. בהקשר זה צוין, כי סיכום הדיון בעניין בית שמש ניתן באופן חריג ויוצא דופן, זאת בעקבות הנסיבות המיוחדות והקונקרטיים באותה עת, שנבעו משילוב שנגע להרכב האוכלוסיות בעיר בית שמש, המתחים והחיכוך בין האוכלוסיות בעת ההיא. משכך אין לפרש את סיכום הדיון בעניין בית שמש, כנוהל שניתן להחילו באופן גורף (ולראייה, אף בעיר בית שמש עצמה לא נעשה עוד שימוש במתווה זה בעת שיווקן של דירות נוספות במסגרת מיזמי דירה בהנחה). בהתייחס לעובדות המקרה והנסיבות הייחודיות של הזוכים בפרויקטים הספציפיים בשכונות קריית גת מערב וכרמי גת צפון, גרסו כי אין להסתפק בזיהוי המגזרי של הזוכים, ובמקרה דן לא עולים מאפיינים ייחודיים אשר מצדיקים את החריגה מההגבלה על המרת זכייה מפרויקט אחד לאחר.



בנוסף, ציינו באשר לשינוי הכללים המונעים המרת זכייה בתוכנית דירה בהנחה, כי מתן אפשרות להמרת זכייה יעניק יתרון לא ענייני למחליפים זכייה בפרויקט אחד לאחר, מה שיפתח פתח לקיומן של עסקאות צד ועלול להביא להשלכות רבות שייתכן שלא ניתן יהיה לצפות מראש.

סיכום

ראש אשכול נדל"ן (ציבורי ואיו"ש), עו"ד ניב יערי, סיכם כדלקמן:

1. סיכום הדיון בעניין בית שמש, אשר אפשר לזוכים להמיר זכייתם מפרויקט אחד לאחר התקבל בנסיבות חריגות, הייחודיות למקרה העיר בית שמש באותה עת בלבד. ברי כי אין לראות בהחלטה נקודתית זאת משום נוהל שיש להחיל במקרים נוספים.
2. עובדות ונסיבות העניין באשר לזוכים בשכונות החדשות בקריית גת אינן מצדיקות חריגה מכללי תוכנית דירה בהנחה.
3. על כן, לא מאושרת החריגה מכללי התוכנית ואין לאפשר לזוכים בפרויקט בשכונות קריית גת מערב וכרמי גת צפון להמיר זכייתם מפרויקט אחד לאחר.

רשם: מר בר כהן, מתמחה מחלקת ייעוץ וחקיקה (משפט אזרחי)