בן חיים, כהן, גאליס - משרד עורכי דין ונוטריון
Ben Haim, Cohen, Galis – Law Offices & Notary

שגיא כהן, עו"ד ונוטריון

צבי בן חיים, עו"ד *

רועי גאליס, עו"ד **

* מוסמך במנע"ס ; ** מוסמך במנע"ס ובמשפטים

Sagi Cohen, Adv. and Notary

Tsvi Ben Haim, Adv., B.A, M.B.A

Roy Galis, Adv., LL.M, M.B.A

BH CO GA
BEN HAIM · COHEN · GALIS
LAW OFFICES

רמת גן, יום ראשון 01 נובמבר 2026

מספרנו: 8\0\1469

לכבוד
מר שי קרפ - מנהל
רשות מקרקעי ישראל מחוז דרום
באמצעות דוא"ל ובדואר רשום

א.נ.,

לכבוד
עו"ד לימור אסולין - יועמ"ש
רשות מקרקעי ישראל מחוז דרום
במסירה אישית

ח.נ.,

הנדון: **משטר הקרקעות ביישוב מדרשת בן גוריון**
הפרטת מדרשת שדה בוקר בנגב בע"מ (חל"צ), ח.פ 510658735 ;
התראה טרם פנייה לערכאות; מיצוי הליכים;
סימוכין: מכתבנו לרשות החברות הממשלתיות מיום 24.9.2026, אליו הינכם מכותבים ;
מכתב התזכורת לרשות החברות מיום 18.10.2026,אליו הינכם מכותבים ;
מכתב המענה של רשות החברות הממשלתיות מיום 22.10.2026 ;
הודעת רשות החברות בדבר הארכת מועדים ופרסום מצגות מיום 20.10.2026 ;

בשם מרשנו, הוועד המקומי מדרשת בן גוריון, הריני לפנות לכבודכם כדלקמן:

פתח דבר

1. כידוע, מזה למעלה מעשור מתנהל תהליך ברשות מקרקעי ישראל ביחס למשטר הקרקעות במדרשת בן גוריון.

כחלק מהתהליך ניהל רמ"י שיחות וישיבות עם צדדים רלוונטיים, לרבות עם עמותת יד דוד בן גוריון, מדרשת שדה בוקר בנגב בע"מ (להלן: "**החברה**"), המועצה האזורית רמת הנגב (להלן: "**המועצה**") ומרשי.

2. במקביל לשיח, אולם לא במנותק ממנו, רמ"י והמועצה מקדמות מזה שנים את תכנית 620-1209709 (להלן: "**התכנית**"); התכנית טרם הגיעה לשלב ההפקדה.

3. במהלך השנים הייתה התקדמות במגעים ביחס להסכמות שיאפשרו הסדרת משטר הקרקעות ביישוב, אולם לא הושגו הסכמות סופיות בשל מספר נושאים שנותרו במחלוקת.

דרך אבא הילל סילבר, 12
מגדל ששון חוגי
(קומה 13)
רמת גן 5250606

galis@bhcglaw.co.il
www.bhcglaw.co.il
טלפון: Tel: (972) 03 – 5341116
פקס: Fax: (972) 03 – 5241118

12 Aba Hillel Silver Rd.
Sasson Hugi Tower
13th Floor
Ramat Gan 5250606

4. בחודש אוגוסט 2026 אירע אירוע משמעותי ביותר, הקשור בטבורו למשטר הקרקעות במדרשת בן גוריון (להלן: "**היישוב**"), עת פרסמה רשות החברות הממשלתיות (להלן: "**רשות החברות**") הליך להפרטת החברה ("**הליך ההפרטה**").

על מנת שלא להכביד, להלן הלינק במרשתת לעמוד בו מפורסם הליך ההפרטה: https://www.gov.il/he/pages/privatizations-sdeboker-midrasha

5. כפי שעוד יפורט להלן, ברור שלהעברת מניות החברה שהינה חברת ממשלתית (ולמעשה להעברת מאות נכסי המקרקעין המוחזקים על ידה) לגוף פרטי השלכה דרמטית ומרחיקת לכת על ההחלטה ביחס להקצאת הקרקעות בתחום היישוב ועל היישוב עצמו.

6. ביום 22.10.2026 השיבה רשות החברות הממשלתיות לפניות מרשי. במענה נקבע כי החלטת ההפרטה "עוסקת בהעברת מניות התאגיד בלבד ולא בהעברת מקרקעין", וכי לפי סעיף 4(ב) להחלטה על החברה לגבש **עד השלמת המכירה** הסכמים מפורטים בקשר להעמדת המקרקעין לשימושה - ובלשון ההחלטה, "לרבות הסכמים שהם **מול רשות מקרקעי ישראל** ו/או מדינת ישראל והסכמים מול בעלת המניות הנוספת, יד בן גוריון".

העתק המענה מצורף ומסומן <u>נספח 1</u>.

7. אולם לפני שמרשי יפרט את סיבת פנייתו אליכם, ראוי לסקור, בקצירת האומר, מספר עובדות רלוונטיות.

<u>העובדות הרלוונטיות</u>

8. בשנות השישים החכירה המדינה ל"קרן הנגב - אגודה לקידום המדע, החברה, החינוך והחקלאות בנגב" (להלן: "**קרן הנגב**") שטח של כ-1,925 דונם, למטרת הקמת מכון לקידום המדע, החברה, החינוך והחקלאות בנגב. תקופת החכירה נקבעה ל-49 שנה, מיום 6.9.1960 ועד יום 5.9.2009.

סעיף 13 (א) לחוזה החכירה אוסר על החוכר להעביר את זכויותיו, כולן או מקצתן, ללא הסכמת המחכיר מראש ובכתב.

9. בשנת 1973 הוקמה החברה כחברה ממשלתית - 60% המדינה, 40% העמותה.

בהסכם מיום **31.7.1973 שבין המדינה לבין האגודה נקבע כי האגודה תעביר לחברה את זכויות החכירה במקרקעין**, וכי באחריות המדינה לגרום לכך שמינהל מקרקעי ישראל ייתן הסכמתו להעברה **זאת כנגד** התחייבות המדינה לכסות כל גירעון שיווצר מפעילות התאגיד.

במאמר מוסגר יצוין, כי המדינה הודיעה כבר לפני למעלה משנה כי אין בכוונתה להוסיף ולכסות את גירעונות החברה - ומשכך, בהתאם להוראות ההסכם, נשמט הבסיס להתחייבות העמותה לפעול להעברת זכויות החכירה לחברה, ואין לחברה זכות קנויה לקבלן.

10. בשנת 1975 שינתה קרן הנגב את שמה ל**עמותת יד דוד בן גוריון**.

11. במהלך השנים גרעה רמ"י מהמקרקעין שהוחכרו לעמותה שטחים שונים לרבות לטובת המועצה האזורית לצורך הקמת בית ספר יסודי, גני ילדים מתנ"ס, אולם ספורט.

12. חוזה החכירה כלל אופציית חידוש לתקופה נוספת של 49 שנים בתנאי שהחוכר יבקש מהמחכיר במכתב רשום שנה אחת לפני תום תקופת החכירה.

ואכן נתבקש מימוש האופציה אולם עמדת רמ"י הייתה כי אין מקום לחדש את הסכם החכירה ביחס לכל השטח אלא ביחס לשטחים המשמשים את פעילויות החברה בלבד.

13. ביחס לאמור לעיל, נבקש להזכיר את עמדת רמ"י מזה שנים החל מדצמבר 2008 אז הבהיר מר ירון ביבי ז"ל, במכתבו לראש המועצה כי "עמדת המינהל הינה כי אין מניעה לחדש את תקופת החכירה למדרשה, ככל שהחידוש יתייחס לשטחים שעדיין משמשים את המטרות שהוגדרו בחוזה החכירה ואשר לשמן הוחכרו המקרקעין" (ישנה מחלוקת כיצד לצקת תוכן לעמדה זו).

כן יצוין, כי מרשי הגיש בג"צ בג"ץ 914/10 בו עתר שלא להאריך את הסכם החכירה עד להסדרה מחודשת של משטר הקרקעות.

העתירה אמנם נמחקה אולם בכפוף לכך שמרשי יהיה מיודע (ובפועל שותף) להליך קביעת משטר הקרקעות החדש, הליך שהמדינה בתגובתה לעתירה אישרה שיתקיים.

זהו המקום לציין בקצרה (את מה שפורט באריכות בעתירה שהגישה בזמנו מרשי), את הרקע והחשיבות להסדרת משטר הקרקעות.

במקור הוקם היישוב כמעין "company town", דהיינו הוקמה קרן הנגב ועובדיה (ולאחר מכן האוניברסיטה) התגוררו ביישוב באופן כמעט בלעדי.

עם השנים התפתח היישוב וגדל והיום מונה היישוב כ 2,500 תושבים, הרחבות של היישוב שווקו על ידי רמ"י במהלך השנים ורובם המכריע של תושביו אינם עובדי החברה.

היישוב מהווה את היישוב הגדול ביותר בתחום המועצה.

תושבי היישוב, מרשי והמועצה הינם בני ערובה של החברה המחזיקה ברוב השטחים ביישוב, לרבות בשטחים ציבוריים, בנייני ציבור, בריכה המשמשת את החברה אולם בעיקר את היישוב וכו', מצב שהוא כמובן בלתי אפשרי ולא תקין והיישוב והמועצה נזקקים להסכמות אד הוק עם החברה.

זאת ועוד בשל מצבה הכלכלי הקשה של החברה שטחים ומבנים רבים מוזנחים, באופן המשפיע על איכות ורמת החיים של התושבים ביישוב.

יודגש, תושבי היישוב, המועצה ומרשי רואים בפעילות החברה ביישוב ברכה גדולה, פעילות החברה צובעת במידה לא מעטה את אופיו של היישוב והוא חלק בלתי נפרד מהיישוב ובהתאם הצלחתה של החברה ושל הפעילויות ושימורן הינן לנגד עיני היישוב שרואה בכך חשיבות עליונה.

כאמור, במהלך השנים הגיעו היישוב והמועצה להסכמות כאלו ואחרות עם החברה, שהיא תאגיד ממשלתי, אולם ברור שהעברת החברה לידיים פרטיות תשנה את המצב מהקצה אל הקצה ומחייבים בחינה מחודשת של הליך הקצאת הקרקעות בתחום היישוב **<u>וזאת בדחיפות</u>**.

14. מבלי לפגוע בחשיבות האמור, ברור כי גם מטעמים נוספים לא ניתן להמשיך בתהליך כאילו לא אירע דבר; העברת מאות נכסים המוחזקים על ידי החברה לגוף פרטי (שישלוט בחברה ויעשה בהם כבשלו) מחייבת בחינה מחודשת על ידי רמ"י קודם להתקדמות בהליך ההפרטה.

כך לדוגמא, כי במסגרת התכנית נקבעו מתחמי מגורים, בהם נמצאים היום למעלה מ – 150 דירות של החברה (המושכרות לשוכרים ביישוב לצורך הכנסה), כמתחמי פינוי בינוי, כאשר עמדת רמ"י הברורה כי רמ"י תשווק את המגרשים ויש דיון האם וכמה דירות תקבל החברה.

בעניין זה מופנית רמ"י לקובץ הצגת הנכסים של החברה, כפי שהוצג על ידי רשות החברות במפגש המתעניינים (להלן: "**מצגת המקרקעין**"). לקובץ זה חשיבות רבה להבנת התמונה (להלן עמודים לדוגמא מתוך המצגת).







מצ"ב המצגת כנספח 1 למכתבי.

15. אלו אם כן, בתמצית, העובדות הרלוונטיות.

<u>העולה מן האמור</u>

16. ועוד, לאור האמור לעיל ביחס להשפעה על היישוב, כמו גם לעובדה כי החברה צפויה לעבור לשליטת גוף פרטי הינכם מתבקשים להעביר את עמדתה הדחופה של רמ"י לרשות החברות הממשלתיות במספר סוגיות שיפורטו בסעיפים 21-18 להלן.

17. **ראשית**, הינכם מתבקשים להודיע לרשות החברות על התנגדות רמ"י להמשך הליך ההפרטה קודם להסדרת משטר הקרקעות ביישוב.

בעניין זה יצוין, כי לטענת מרשי קיים קושי של ממש להמשיך בהליך הפרטת החברה קודם להשלמת הליך הקצאת הקרקעות וקביעת רמ"י אלו קרקעות יוקצו לחברה – שתשלט על ידי גוף פרטי שכן ללא השלמת הליך הקצאת הקרקעות קודם להמשך הליך ההפרטה, לא יוכלו לדעת הגופים המתמודדים אלו מקרקעין הם יקבלו לרשותם.

לא זאת אלא זאת, כפי שציינה רשות החברות **בפני ועדת הכספים של הכנסת לא נערכה הערכה של שווי נכסי המקרקעין והרשות סבורה כי הדבר אינו רלוונטי, שכן הם לייעוד ציבורי** (בעוד שבבירור הם מושכרים כנכסים מניבים כאמור).

בעניין זה יצוין כי לדבר חשיבות עליונה, הן **מאחר והמניות מועברות ללא תמורה** כנגד ביצוע השקעות בחברה, הן מאחר ובמידה רבה נכונות המתמודדים להגיש הצעה תלויה בנכסים שיהיו לחברה.

סיבה נוספת היא שאם לא ייקבע משטר הקרקעות קודם לכן, תתמודד רמ"י עם טענת גוף פרטי שהוא התמודד במכרז של המדינה בו הוצג פרוטפוליו הנכסים של החברה וכיום רמ"י – זרוע אחרת של המדינה - מסרבת להקצות לחברה את הנכסים.

ועוד, ההשלכה של גוף פרטי ששולט בחייהם של תושבים ביישוב שאינם קשורים אליו ובתשתיות המשרתות אותה הינה הרת אסון, בלתי אפשרית, בלתי חוקית ואינה עומדת עם הכללים הנהוגים, ואין לאפשר חוסר וודאות כאמור.

18. **שנית**, הינכם מתבקשים לקבוע כי לא יוקצו לחברה ו/או לעמותה, שעתידה להפוך לחברה בשליטת גוף פרטי, שטחים כלשהם למעט שטחים הדרושים במישרין ובבירור לצורך פעילותה.

19. **שלישית**, הינכם מתבקשים להעביר לרשות החברות הממשלתיות את התייחסות רמ"י ביחס למקרקעין המפורטים להלן, על מנת שזו תוצג למתמודדים בהליך וכדלקמן:

19.1. האם, בהנחה ויוארך הסכם החכירה ביחס לחלק מהמקרקעין, האם הארכה תהיה על שם העמותה או החברה כאשר לצורך הנוחות ייכתב במכתב זה החברה.

19.2. למיטב ידיעתי מרשי, **שני המוסדות המרכזיים שמפעילה החברה יושבים על קרקע המוחכרת לגורם אחר שאינו החברה ו/או העמותה**, כלומר החברה תידרש להסכמת אותו הגוף על מנת להמשיך את פעילותה.

הקרקע עליה פועל בית הספר המקיף – התיכון הסביבתי – פעילותה העיקרית של החברה – מוחכר ליונייטד ישראל אפיל אינק (להלן: "**יונייטד**") (תיקים 900016274 / 60032660א):

חלק מבית ספר שדה (ע"ש לוינגסטון) ובית המבורג מוחכר אף הוא ליונייטד (תיקים 900022981 / 60052155א).

מועדון קהילתי צוקרמן, המצוי בתחומו של בית הספר התיכון, מוחכר אף הוא ליונייטד (תיק 60224812א, ל-49 שנים).

19.3. האם לעמדת רמ"י המרכז המסחרי ביישוב ימשיך להיות מוחכר לחברה בכלל ומה עמדת רמ"י ביחס למרכז המסחרי בהנחה כי מניות הרוב בחברה יועברו לגוף פרטי.

19.4. האם לעמדת רמ"י **153 דירות המגורים המוחזקות על ידי החברה** ימשיכו להיות מוחכרות לחברה כולן ו/או חלקן ומה עמדת רמ"י ביחס לדירות שייבנו תוך מיצוי זכויות הבניה שקיימות בשכונות בהן מצויות הדירות.

19.5. האם לעמדת רמ"י מבנה התעשיה המוחזק (ומושכר) על ידי החברה ימשיך להיות מוחכר לחברה.

19.6. האם לעמדת רמ"י מבנים וצריפים נוספים המושכרים על ידי החברה ימשיכו להיות מוחכרים לחברה.

19.7. האם לעמדת רמ"י מבנה המרפאה המשרת את תושבי היישוב ימשיך להיות מוחכר לחברה.

19.8. האם לעמדת רמ"י בריכת השחייה - המשמשת גם את תלמידי התיכון, ובעיקר מושכרת על ידי החברה למפעיל חיצוני המוכר מנויים לתושבי היישוב (ובתקופות מסוימות שווק גם למנויי חוץ) - תמשיך להיות מוחכרת לחברה, ומה מעמדו של שימוש זה ביחס למטרות חוזה החכירה.

19.9. האם לעמדת רמ"י מבנה בית הכנסת המשמש את תושבי היישוב ימשיך להיות מוחכר לחברה.

19.10. האם לעמדת רמ"י מבני בית הספר השדה, לרבות מלונית שרמנ"ס, ימשיכו להיות מוחכרים לחברה.

19.11. האם לעמדת רמ"י האם שטחי השצ"פים ימשיכו להיות מוחכרים לחברה.

20. **רביעית**, רמ"י מתבקשת להבהיר לרשות החברות הממשלתיות האם, לגישתה, נדרש אישורה להעברת השליטה בחברה לגוף פרטי - שמשמעותה האופרטיבית היא העברת מאות נכסי מקרקעין לשליטת גוף פרטי וזאת לאור **סעיף 13(א)** לחוזה החכירה; וככל שכן, האם הסכמה כאמור נתבקשה או ניתנה.

21. רמ"י מתבקשת להעביר את עמדתה גם למרשי ולמועצה כגופים האמונים על ניהול היישוב ואשר להפרטת החברה, ובעיקר להקצאת הקרקעות, יש השלכה דרמטית עליו.

22. ככל שרשות החברות לא תיענה לדרישת מרשי לעכב את הפרטת החברה, עד להסדרת משטר הקרקעות ביישוב, כמו גם ליקויים אחרים ורבים בהליך, עומדת מרשתי להגיש עתירה ביחס להליך הפרטת החברה.

פניה זו אליכם הינה פניה מוקדמת אליכם קודם להגשת העתירה, במסגרת מיצוי ההליכים כאשר ככל שרמ"י לא תבהיר עמדתה לרשות כמפורט לעיל, לא יהיה מנוס ומרשי ייאלץ להגיש את העתירה גם כנגד רמ"י.

בהתחשב במועדים הקבועים בהליך ההפרטה - - **הינכם נדרשים להעביר את עמדתכם המפורטת לרשות החברות הממשלתיות, ולמרשי, עד ליום 8.11.2026**.

23. במקביל, ובטרם יוגשו הצעות בהליך, נבקש כי רשות מקרקעי ישראל תודיע לרשות החברות הממשלתיות כי אין להשלים שלב כלשהו בהליך - ובכלל זה את שלב המיון הראשוני ואת החתימה על הסכמי המכירה - בטרם תימסר עמדתה.

נזכיר כי לפי שלבי ההליך שהציגה רשות החברות, **החתימה על הסכמי המכירה היא תנאי להגשת הצעת מחיר**, כך שנקודת האל-חזור מוקדמת מכפי שנראה על פניו.

24. למען הסר ספק אין באמור לעיל כדי לפגוע באיזו זכות הנתונה למרשתי וכל זכויותיה שמורות.

בכבוד רב,

צבי בן חיים, עו"ד
בן חיים, כהן, גאליס
עורכי דין

העתקים:

- **היועצת המשפטית לממשלה, משרד המשפטים** - מח' ייעוץ וחקיקה (משפט ציבורי-מינהלי), שד' וולפסון 2, קריית הממשלה, ירושלים
- **רו"ח רועי כחלון, ראש רשות החברות הממשלתיות** - Roik@gca.gov.il
- **מר נדב צוק, סגן מנהל רשות החברות הממשלתיות**
- **היועץ המשפטי של רשות החברות הממשלתיות** - gcapniyot@mof.gov.il
- **שר החינוך - מציע החלטה מח/8** - sar@edu.gov.il
- **משרד האוצר** - pniot@mof.gov.il
- **ראש המועצה האזורית רמת נגב, מר ערן דורון** - eran@rng.org.il
- **עמותת יד דוד בן גוריון, באמצעות ב"כ עו"ד מתן ספקטור, פירון עו"ד** - matanels@firon.co.il
- **יו"ר ועדת הכספים של הכנסת** - vksafim@knesset.gov.il
- **מדרשת שדה בוקר בנגב בע"מ (חל"צ) - לשכת המנכ"ל** - roneng.boker@gmail.com (הממונה על חוק חופש המידע בחברה)
- **לקוח - הוועד המקומי מדרשת בן גוריון** - mazkir@mbg.org.il