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, 01/11/2026

מספרנו: 8\0\1469 **מבלי לפגוע בזכויות ובטענות**

לכבוד
מר נדב צוק – סגן מנהל
רשות החברות הממשלתיות
והוועדה למכירת מניות המדינה בחברות ממשלתיות
בניין ארז, קומה 4, הגן הטכנולוגי, מלחה, ירושלים 9695102
טל': 02-5421500 | פקס: 02-5695362
דוא"ל הליך המכירה: SdeBokerP@mof.gov.il
<u>בדוא"ל ובמסירה אישית באמצעות שליח</u>

א.נ.,

<u>הנדון: הפרטת מדרשת שדה בוקר בנגב בע"מ (חל"צ), ח.פ 510658735</u>

סימוכין: מכתבנו מיום 24.9.2026 ; מכתבנו מיום 18.10.26 ;
מכתבך מיום 22.10.26 ;
הודעתכם בדבר הארכת מועדים
פרסום מצגות מיום 20.10.2026 ;
נוהל המכירה מיום 16.8.2026

בשם מרשנו, הוועד המקומי מדרשת בן גוריון, הריני לאשר בתודה את קבלת מכתבך מיום 22.10.26 ולהשיבך כדלקמן:

<u>א. פתח דבר</u>

1. במכתבך אין התייחסות לטענות והתהיות הרבות המועלות במכתבנו מיום 24.9.26 ואין אלא ללמוד מכך כי רשות החברות הממשלתיות (להלן: "**רשות החברות**") מסכימה לאמור או חמור מכך כי קודם להליך ההפרטה לא נערכו בדיקות כדבעי.

עד כמה הליך ההפרטה נערך בחופזה, כמי שכפאו שד, ניתן ללמוד מהמצגות שהועלו לאתר והוצגו בכנס המתעניינים.

כך, לדוגמא, בולטת המצגת אודות פורטפוליו נכסי המקרקעין (להלן: "**מצגת המקרקעין**"), אשר בינה לבין עמדת רמ"י, הסכמות שהושגו במהלך השנים והצרכים הציבוריים אין דבר וחצי דבר.

מאחר ומרשי מניח כי לא היה רצון מכוון להטעות את המתעניינים, המסקנה כי מי שעסק בהליך ההפרטה המהיר, המזורז והחפוז, לא ערך את הבדיקות המינימאליות הנדרשות (לא ביחס למקרקעין ולא ביחס לנושאים אחרים).

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

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

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

2. הליך ההפרטה כולו לוקה בפגמים רבים, שדי בכל אחד מהם, ובוודאי במצטבר, כדי להביא לביטולו ולהחזיר את ההליך לתחילתו.

3. התנהלות רשות החברות תמוהה, רשלנית ומהווה הפקרה מוחלטת של נכסים (ושל החברה).

ישאל השואל, כיצד ייתכן שרשות החברות מתנהלת בצורה כאמור?

למרשי הגיע מידע, שבחינתו טרם הושלמה, המעלה חשש לשיקולים זרים בהליך שיש בהם כדי לפוסלו מן היסוד. מבלי לפרט בשלב זה, וביחס להיבט אחד מבין כמה נבקש לדעת האם נערכה בחינה של ניגודי עניינים בין מקבלי ההחלטות לבין מציעים פוטנציאליים, ומה תוצאותיה.

4. למרבה הצער, ההליך מנוהל בצורה שאינה שקופה, כאשר המסמכים המהותיים ותנאי ההפרטה מוסתרים.

בעניין זה אין צורך להרחיב כי עיקרון השקיפות, בוודאי בהליכים מכרזיים או מעין מכרזיים, הינו אבן ראשה של ההליך ונשמת אפה של הדמוקרטיה היא היכולת לבקר את הרשויות.

כבר נפסק כי על כל פעולה של רשות ציבורית, ובכלל זה על התקשרויותיה, חלים עקרונות המשפט הציבורי, וחובת ההגינות בכלל זה (ע"א 6518/98 **הוד אביב בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל**, פ"ד נה(4) 28 (2001)). חובות אלה אינן מותנות בתחולת חוק חובת המכרזים (עע"מ 6101/13 **ימית א. בטחון (1998) בע"מ נ' הסוכנות היהודית לארץ ישראל** (פורסם בנבו ; 23.2.14) ; תקנה 1א(ב) לתקנות חובת המכרזים).

בהליך תחרותי שבו המידע מצוי בידי הרשות בלבד, נדרשת מידת שקיפות והנמקה מוגברת.

5. לאור המפורט לעיל ולהלן, מרשי מתנגד בכל תוקף להליך ההפרטה ויטען כי יש לבטלו.

לחילופין בלבד, יטען מרשי כי יש לעצור את הליך ההפרטה עד להכרעה ביחס לנושא המקרקעין ולאחר מכן להערכת שווי המקרקעין.

כן הינכם נדרשים לפרסם באופן פומבי את כל מסמכי ההפרטה, לרבות את נוסח ההסכמים שייחתמו עם הזוכה בהליך.

6. קודם לפירוט טענות מרשי, נבקש להקדים מספר מילים על הסיטואציה המורכבת והייחודית של היישוב (שאין דוגמה לה בישראל).

ב. <u>על היישוב וייחודיות ומורכבות הסיטואציה</u>

כידוע, 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.

7. לא בכדי נחתם הסכם חכירה של שטח גדול כל כך, כאשר ברור שפעילויותיה של קרן הנגב באותה העת (וגם היום) לא צרכו ולו את מקצת השטח.

במקור הוקם היישוב כמעין "company town", דהיינו הוקמה קרן הנגב שעובדיה התגוררו ביישוב באופן כמעט בלעדי והמחשבה הייתה אז לייצר מסגרת חינוכית (ואוניברסיטאית) כמעין "אוקספורד בנגב" שעובדיו וחוקריו יתגורר במסגרתה. ומשכך הוקצו לקרן שטחי ציבור וכו'.
זהו המקום היחיד בישראל שהוקמה מעין "company town"

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 והיישוב מהווה את היישוב הגדול ביותר בתחום המועצה.

דע עקא השינויים שחלו כמעט לא קיבלו ביטוי בהיבטים הקנייניים; כך על אף שהיישוב כבר אינו company town כמעט כל השטחים הציבוריים (ואחרים) בתחום היישוב מוחזקים על ידי החברה (במהלך השנים נגרעו שטחים מסוימים לצורך בית ספר יסודי, גני ילדים וכו')[1].

נוצר מצב אבסורדי שאין לו אח ורע בישראל, בו תושבי היישוב, מרשי והמועצה הינם בני ערובה של החברה שמחזיקה 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 על מנת לקיים את היישוב ברמה מינימאלית.

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 "אד הוק" עם החברה, שהיא תאגיד ממשלתי; הסכמות אלו היו הרע במיעוטו אולם ברור שהעברת החברה לידיים פרטיות תשנה את המצב מהקצה אל הקצה ומחייבת בחינה מחודשת של הליך הקצאת הקרקעות בתחום היישוב.

8. מזווית הראייה של היישוב (וגם של המועצה) אין מדובר כי במסגרת הסדר הקצאת הקרקעות ייענו צרכים ציבוריים הדרושים לצורך תפעולו של היישוב בהווה ובעתיד (בין אם מקרקעין יועברו למועצה או ייוותרו ברמ"י לצרכים עתידיים), על מנת שניתן יהיה לנהל יישוב בצורה תקינה, ברמה גבוהה, בדיוק כמו כל רשות מקומית וועד מקומי.

9. עוד בשנת 2008, לפני סיומו של הסכם החכירה, הכיר רמ"י במובהק בסיטואציה הייחודית ובצורך זה של היישוב וכאמור במכתבנו הקודם כבר אז כתב רמ"י כי במסגרת בחינת הארכת הסכם החכירה, שטחים שלא משמשים לצורך פעילותה הישירה של החברה לא יוחכרו לה.

לרמ"י ישנה עמדה (וגם כללים מחייבים) גם ביחס לנכסים נוספים מעבר לשטחים הציבוריים ומבני הציבור והוא הבהיר כבר אז (וכן בתהליך המתנהל מאז) כי הוא לא רואה מקום להאריך את הסכם החכירה גם ביחס לשטחים ומבנים אחרים (כגון המרכז המסחרי ונכסים נוספים.

לעמדה זו של רמ"י הן ביחס לשטחים הציבוריים ומבני הציבור ובוודאי ביחס לנכסים אחרים (שכונו במצגת המקרקעין נכסים מניבים) יש משמעות גדולה ביחס להליך ההפרטה ודרך ניהולו הכל כפי שיפורט להלן.

[1] וכן שינויים נוספים כמפורט במכתבנו שבסימוכין, וכן ראה התייחסותנו לרישום הזכויות על שם יונייטד ואי רישום הזכויות בכלל על שם החברה

10. לאור המורכבות שתוארה לעיל, מרשי הגיש עתירה לבג"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 בתהליך שמתנהל) להליך קביעת משטר הקרקעות החדש, הליך שהמדינה בתגובתה לעתירה אישרה שיתקיים.

11. מזה שנים מנוהל הליך בפני רמ"י על מנת להגיע להסכמות בדבר משטר הקרקעות ביישוב וכחלק מהתהליך ניהל רמ"י שיחות וישיבות עם צדדים רלוונטיים, לרבות עם עמותת יד דוד בן גוריון, החברה, המועצה האזורית רמת הנגב (להלן: "**המועצה**") ומרשי, לרבות בתקופה האחרונה.

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

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

14. הליך ההפרטה בחודש אוגוסט 2026 הוא אירע משמעותי ביותר, הקשור בטבורו למשטר הקרקעות ביישוב.

ברור שלהעברת מניות החברה שהינה חברת ממשלתית (ולמעשה להעברת המקרקעין הרבים המוחזקים על ידה) לגוף פרטי השלכה דרמטית ומרחיקת לכת על ההחלטה ביחס להקצאת הקרקעות בתחום היישוב ועל היישוב עצמו הן בהיבט של השטחים הציבוריים ומבנה הציבור והן בהיבט של נכסים אחרים שאולי ניתן היה לשקול להותיר את חלקם בידי חברה ממשלתית, אולם ברור שלא ניתן להחכירם לחברה הנשלטת על ידי גוף פרטי.

15. מרשי חוזר על דרישתו כי הליך ההפרטה ייעצר, ייערך **דיון מזורז ככל הניתן** בפני רמ"י ביחס למשטר הקרקעות ובהתאם לתוצאותיו ייערכו תיקונים בהליך ההפרטה, ככל שיוחלט להמשיך בהליך ההפרטה.

ויודגש, לא ייגרם כל נזק כתוצאה מעצירת הליך ההפרטה עד לקביעת משטר הקרקעות ויצירת בהירות שהיא קריטית ליישוב ולהליך ההפרטה עצמו.

כפי שפעלה החברה למעלה מחמישים שנה, כך תוכל להוסיף ולפעול - ובפרט נוכח הנתונים שהוצגו במצגת הפיננסית: מעבר לרווחיות בשנת 2025 (עודף של 2.155 מיליון ₪) היעדר אשראי בנקאי, היעדר שעבודים ויתרת מזומנים ממוצעת של כ-5 מיליון ₪..

במאמר מוסגר יצוין כי בהתאם 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.

משהודיעה המדינה כי אין בכוונתה להוסיף ולכסות את גירעונות החברה, נשמט הבסיס להתחייבות העמותה לפעול להעברת זכויות החכירה לחברה לפי ההסכם מיום 31.7.1973, וממילא אין לחברה זכות קנויה לקבלן. גם מטעם זה יש מקום לעצירת הליך ההפרטה.

16. ועתה תפנה מרשתי לפירוט טענותיה.

ג. <u>פגמים בכך שלא נערכה הערכת שווי לנכסים</u>

17. ביום 18.5.2026 נדונה הפרטת החברה בוועדת הכספים, לצורך אישור לפי סעיף 59ב(ח) לחוק החברות הממשלתיות, התשל"ה-1975. באותו דיון נמסר על ידך כדלקמן:

> "לשאלת יו"ר הוועדה בדבר שווי הקרקעות - "שווי של **הקרקעות גם יכול להיות אפס** כשהוא ציבורי. אבל **אין לנו הערכה, וזה גם לא רלוונטי**";

מפרוטוקול הדיון עולה כי יו"ר הוועדה אף ביקש במפורש כי יועברו לוועדה "מסמכים על הערכת שווי, מלאים, גם קרקעות" אולם המסמכים לא הוצגו.

18. מפרוטוקול הדיון ניתן היה להתרשם כי המדובר בחברה עם נכסים מינוריים יחסית של בית הספר התיכון ובית ספר שדה ומאחר ופעילות החברה נעשית בנכסים אלו, הערכת השווי לא רלוונטית[2].

19. מהמצגת שהוצגה למתעניינים עולה כי המדובר בחברה עם **מאות נכסים בשווי של מאות מיליוני שקלים, אשר עומדים להיות מועברים ללא תמורה** (כנגד השקעה בפעילות החברה).

מבלי להודות כי לחברה זכויות כלשהן בנכסים המוצגים במצגת המקרקעין ו/או כי רמ"י סבור שיש להאריך את הסכם החכירה ביחס אליהם, לדוגמא מהמצגת עולה כי **<u>מעבר</u> לשטח בית הספר התיכון ושטח בית ספר שדה**, לחברה נכסים מניבים כדלקמן:

19.1. **לשיטתה של רשות החברות עצמה - <u>153 דירות מגורים המושכרות לצדדים שלישיים</u>** בשטח כולל של כ-13,000 מ"ר. אף אם לצורך הדיון תונח עלות של 10,000 ₪ למ"ר בנוי בלבד (עלות נמוכה משמעותית מהעלויות בתחום המדרשה), שווי הדירות לבדן עומד על כ-130 מיליון.

19.2. **מרכז מסחרי הכולל 14 חנויות** ובשטח כולל של 1,000 מ"ר עם פוטנציאל השבחה גדול (וזאת ביישוב סופר תיירותי כמדרשת בן גוריון).

19.3. **מבנה תעשיה** בשטח כולל של 1,900 מ"ר.

19.4. מבנים נוספים (צריפים ומשרדים).

19.5. מבני ציבור המושכרים (בית כנסת ומרפאה).

19.6. בריכה שאמנם משמשת גם את התיכון אולם מושכרת למפעיל ומשווקת בתשלום לתושבי היישוב (ובשנים מסוימות גם לתושבי חוץ)

20. האמור מאיר באור מדאיג את המצג שהוצג בפני ועדת הכספים של הכנסת, אשר בלשון המעטה נכנהו מצג חסר ומטעה.

[2] ייתכן, אגב, שזהו אכן המצב אולם לא ניתן לדעת זאת עד לתום הדיון על הקצאת הקרקעות הכל כמפורט במכתבינו שבסימוכין.

21. לדבר חשיבות מכמה טעמים, לרבות הטעמים כדלקמן:

21.1. **ראשית,** אילו ידעה ועדת הכספים אילו נכסים יש לחברה לגישת רשות החברות, ניתן היה לשקול פתרונות חלופיים - ובמיוחד לאור העמדה הנחרצת שהובעה בדיון בדבר החשיבות הלאומית של פעילות החברה.

כך, למשל, נדמה כי היו נדרשות הבהרות לגבי הפוטנציאל הכלכלי של הנכסים (הן בהשכרה, הן ביחס בהתחשב בתכנית העתידית המקודמת).

אפשרות נוספת הייתה מכירת חלק מהנכסים שלטענת רשות החברות שייכים לחברה כחלק מאפשרויות המימון של החברה.

21.2. **שנית,** ברור שטענת רשות החברות בפני ועדת הכספים - כי השווי אינו רלוונטי שכן מדובר בשימוש ציבורי וכן מאחר והזוכה יהיה עמותה חסרת בסיס משפטי ועובדתי:

בהתאם למצוין במצגת המקרקעין אין המדובר בשימוש ציבורי אלא בנכסים מניבים.

ועוד, בוודאי שהדבר רלוונטי, כך למשל חברה לתועלת הציבור יכולה להשקיע בחברה 30 מיליון ₪, למכור את הנכסים במאות מיליוני שקלים ולגרוף לטובת פעילויות אחרות שלה (ותנאי הסף מחייבות פעילויות אחרות) את יתרת הכספים (ואין מניעה לחלק את הרווחים מהחברה לבעל מניות שהוא חל"צ).

22. זאת ועוד, ברור ששווי הנכסים (שכלל לא הוערך על ידי רשות החברות) רלוונטי לבחינת ההצעות ולשאלה האם יש לקבל הצעה מסוימת.

לא ניתן להעלות על הדעת אישור הצעה שהיקף ההשקעה בה נופל באופן ניכר משווי נכסי החברה - ובהיעדר הערכת שווי, לא ניתן כלל לקבוע את סבירות ההצעות.

בכל הליך מכרזי או מעין מכרזי נקבע אומדן שמשמש לבחינת סבירות ההצעות. בהיעדר בדיקת שווי (ועוד קודם לכך בהיעדר בהירות מה הנכסים שיש לחברה), לא ניתן לקיים הליך תקין.

23. זהו המקום לציין ליקוי נוסף העובר כחוט השני בכל הליך ההפרטה והוא היעדר שקיפות, המונע ביקורת הליך ההפרטה והתנהלות רשות החברות. ההסכמים (שייתכן וקובעים מנגנונים שונים) אינם גלויים וגם המסמכים אינם גלויים, אלא למי שיעבור סינון ראשוני.

דע עקא, למי שיעבור את הסינון הראשוני אין שום אינטרס לגלות את מחדלי רשות החברות וליקויים שעשויים להביא למכירת מניות החברה בנזיד עדשים ובטווח הבינוני גם לסגירתה, להיפך הוא ינצל את חוסר השקיפות.

ובעניין זה יצוין, כי לפי מסמכי ההליך ניתן יהיה לערוך שינויים בהסכמים עם הזוכה - ללא כל בקרה ציבורית על אותם שינויים וללא גילוים.

זהו ליקוי חמור במיוחד: אף שההליך אינו כפוף לחוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992 - ולשיטתכם "הליך המכירה יתבצע בדרך של תחרות בין המשתתפים (ולא בדרך של מכרז)" (סעיף 2.9 לנוהל) - חלים עליו במלואם עקרונות המשפט הציבורי: שוויון, שקיפות, הגינות וסבירות. ודווקא משום שאין כאן מכרז, ומשום שמועברות ללא תמורה מניות בחברה המחזיקה במאות נכסי מקרקעין, מתחייבת שקיפות מלאה ולא מצומצמת.

24. כאמור, לא רק שלא נערכה הערכת שווי, אלא שאין אפילו הכרעה ביחס לאלו נכסים יוארך הסכם החכירה - כך שהבסיס להליך ההפרטה נשמט, כמפורט בפרק ד' להלן.

ד. <u>קידום הליך ההפרטה קודם שנסתיים ההליך ברמ"י ביחס לנכסים</u>

25. כאמור במכתבינו שבסימוכין לא רק שקיימת חוסר בהירות משמעותית ביחס לאלו נכסים יוארך הסכם החכירה, אלא שלפחות לכאורה, **אפילו הנכסים המשמשים את בית הספר התיכון ובית ספר שדה, מוחכרים לצד שלישי ואינם מוחכרים לחברה**.

26. כאמור לעיל, במכתבכם לא הכחשתם את הנטען במכתבינו ביחס למקרקעין, אולם הסתפקתם באמירה כי מכתבינו יועברו לידיעת המתמודדים שיעברו את הסינון הראשוני (ויהיו זכאים להיכנס לחדר המידע).

27. מדובר בתשובה שלא רק שאינה מספקת, אלא שהיא מעידה עד כמה פסולה הדרך בה מתנהל הליך ההפרטה:

28. **ראשית,** על האמירה כי "רוכש המניות ידע קודם לרכישה מה ההסדרים הקיימים באשר למקרקעין וכך גם ידעו כולם".

נוהל המכירה, המשתרע על 47 עמודים ושישה נספחים, אינו מזכיר את המקרקעין ולו במילה אחת; ובשש המצגות שפרסמתם ביום 20.10.2026 אין ולו שקופית אחת המתארת את מצב הזכויות - למעט ההסתייגות שבראש מצגת הנכסים, שלפיה אין לראות בה "מצג, צפי או התחייבות להסדרת זכויות כאמור".

29. **שנית, על סעיף 4(ב) להחלטת ההפרטה ועל "ככל הניתן".** גם חובת השתדלות היא חובה.

הסעיף מדבר על גיבוש הסכמים "**עד השלמת המכירה**", ואילו לפי שקופית שלבי ההליך שבמצגתכם **החתימה על הסכמי המכירה היא תנאי להגשת הצעת מחיר** - שלב 4 קודם לשלב 5. משמע, ההסכמים ייחתמו בטרם גובשו ההסכמים בעניין המקרקעין.

30. **שלישית**, לא ברור כיצד תוכלו לקבוע כי הצעה מסוימת היא סבירה, ללא ידיעה מהם הנכסים של החברה ומה שווים (ראה פרק ג' לעיל) וכל החלטה שתתקבל קודם שהוכרע מהם הנכסים שיוחכרו לחברה תהיה, בהגדרה, לא סבירה לאור האמור.

31. **רביעית** מושכלות יסוד הן, שבהיעדר וודאות כל הצעה שתוגש תיקח בחשבון את חוסר הוודאות תפחית את התמורה (או ההתחייבות להשקעה) - כלומר תתמחר את הסיכון, וככל שבסופו של דבר יתברר כי לחברה יוחכרו נכסים רבים יותר, הרי שרשות החברות העבירה את מניות החברה בנזיד עדשים (תוך סיכון לריקון החברה מנכסיה).

לכל הפחות היה צורך להביא את עמדת רמ"י הברורה ביחס לאלו נכסים יוחכרו לחברה ומה התמורה שמבקשת רשות מקרקעי ישראל עבורם, גם אם טרם הסתיים הליך הארכת הסכם החכירה בפועל, אולם אפילו זאת אין בידי רשות החברות.

יודגש, כי אין די בפתרון זה שכן לצדדים שונים טענות שונות, כך שעדיין נשארת מידה רבה של חוסר וודאות ונזכיר כי כיום אין בידי החברה הסכם חכירה בתוקף.

32. **חמישית** ביחס לחלק מהנכסים יש פוטנציאל השבחה עצום.

כך, לדוגמא, דירות החברה כלולות במתחמי פינוי בינוי בתכנית שמקודמת; למיטב ידיעת מרשי, רמ"י אינו מתכוון ליתן ליישוב זכויות כלשהן בדירות החדשות שיוספו במתחמים וגם סבור שאינם מקום להאריך את הסכם החכירה, לכל הפחות ביחס לרוב הדירות הקיימות, אולם לחברה ישנן טענות ביחס לעמדה זו של רמ"י.

33. הליקוי של היעדר שקיפות ביחס למסמכים, המונע ביקורת הליך ההפרטה והתנהלות רשות החברות, חל גם ביחס לנושא זה (וביתר שאת).

לא ברור האם בהסכמים (שייתכן וקובעים מנגנונים שונים) יש התייחסות לכך שכן ההסכמים ויתר המסמכים אינם גלויים, אלא למי שיעבור סינון ראשוני.

כאמור, למי שיעבור את הסינון הראשוני אין שום אינטרס לגלות את מחדלי רשות החברות וליקויים שעשויים להביא להעברת מניות החברה בנזיד עדשים ובטווח הבינוני גם לסגירתה, להיפך הוא ינצל את חוסר השקיפות.

וכאמור, אף שההליך אינו כפוף לחוק חובת המכרזים, אין בכך כדי לגרוע מחובות השקיפות והשוויון החלות עליו - ובפרט כאשר מועברות מניות בחברה המחזיקה בעשרות נכסים, בלא תמורה ובלא גילוי מינימלי.

34. די באמור כדי לקבוע בבירור שקידום הליך ההפרטה קודם להכרעה ביחס לאלו נכסים יוחכרו לחברה הוא פסול מעיקרו ויש לבטלו.

35. אולם זהו אינו הטעם היחיד, שכן קידום ההליך קודם להכרעה בשאלת הקרקעות פוגע פגיעה אנושה וחסרת תקדים ביישוב ובתושביו והכל כמפורט להלן.

35.1. כאמור, לחברה היו (וכעולה מהמצגת ביחס לבית הכנסת, הבריכה והמרפאה ככל הנראה עדיין יש) טענות לזכויות בשטחים ציבוריים ובמבני ציבור בתחום היישוב, והבעייתיות ברצון החברה לשלוט על משאבי הציבור של היישוב שכבר מזמן אינו company town ברורה והובהרה בקצרה לעיל.

35.2. עמדת רמ"י העקבית הינה כי שטחי הציבור ומבני הציבור צריכים לעבור על שם המועצה, אולם ישנן מחלוקות ביחס לאלו שטחי ציבור ומבני ציבור, שכן החברה מעוניינת לשלוט במקסימום משטחי היישוב.

35.3. ברור שמכירת מניות החברה לגוף פרטי - שדרך התבוננותו שונה מזו של חברה ממשלתית, וכך גם חובותיו והביקורת החלה עליו - בטרם הוכרע אילו שטחים ומבנים יועברו למועצה, **משולה להפרטתו של היישוב עצמו, והופכת את תושביו, את מרשי ואת המועצה לנתיניה של עמותה פרטית**. זו תוצאה בלתי אפשרית, בלתי סבירה ובלתי חוקית.

גם מטעם זה, קידום הליך ההפרטה קודם להכרעה של רמ"י בנושא המקרקעין הינה בלתי סביר ופסול.

36. במאמר מוסגר יצוין, כי פתרון אפשרי לליקוי זה יכול להיות אישור רשות החברות כי היא מסכימה שהמקרקעין המשמשים את האינטרסים הציבוריים לרבות - שטחי ציבור, מבני ציבור, יוחכרו למועצה וכך תיווצר בהירות לכל הפחות ביחס אליהם.

37. ויובהר שוב, האינטרס היחיד של מרשי והמועצה הוא שיישמרו האינטרסים הציבוריים אין שום אינטרס כלכלי בכך, שכן נכסים אלו ישמשו לשירות הציבור, אלא להיפך אלו נכסים שצריך לתחזק אותם, אולם לדבר חשיבות על מנת שניתן יהיה לספק שירותים הולמים לתושבים.

ה. <u>הבטחת פעילותם של הפנימיה התיכון ושל בית ספר שדה ומכינת הנגב</u>

38. כאמור, מרשי ותושבי היישוב 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.

39. היישוב מדרשת בן גוריון הוא יישוב ייחודי בכמה מובנים:

39.1. בתחום היישוב נמצא בית הספר התיכון שהוא בית ספר מפורסם בישראל בשל ייחודו בארץ כבית ספר סביבתי [3] אולם עם דגש סביבתי, פנימייה בעלת מאפיינים ייחודיים באיכות הגבוהה ביותר, אהבת הארץ שהוא מחדיר בתלמידיו, הציונות ברוח בן גוריון ואירועים מפורסמים שהוא מקיים כגון העדלאידע אליה מגיעים מכל הארץ וכו'.

רבים מתלמידי היישוב מתחנכים בבית הספר התיכון ומגיעים לפנימיה תלמידים מכל רחבי הארץ וכל סוגי האוכלוסייה.
התיכון הוא כה ייחודי ובעל פעילויות רבות כל כך, שהוא משפיע רבות על ציביונו של היישוב ואיכותו. לא בכדי בועדת הכספים של הכנסת עלתה תהייה מה הביא את המדינה להחליט על הפרטת החברה והעברת התיכון לידיים פרטיות.

תלמידי הפנימיה מכל רחבי הארץ, לומדים במסלול תובעני וייחודי, מהווים במשך 4 שנות לימודיהם חלק בלתי נפרד מהיישוב, הם חיים ביישוב, מי מהם שרוצה שותף לפעילויות הנוער ביישוב, הם כמובן מסתובבים ביישוב ככל תושב ומברכים את היישוב באיכותם ומתברכים מאיכותו של היישוב.

שינוי מהותי בהרכב תלמידי הפנימייה ובאופייה ישפיע דרמטית על היישוב.
זאת ועוד, ככל שעמותה כזו או אחרת, תחליט לאכלס את דירותיה בסוג אוכלוסייה מסוים הדבר ישפיע על ציביון היישוב.

39.2. בית הספר שדה שמפעילה החברה, גם הוא ייחודי ותורם לצביונו של היישוב ואופיו וכמובן אורחיו משפיעים על היישוב ככל אוכלוסיה המבקר ביישוב מסוים.

39.3. גם הפנימיה הקדם צבאית שמפעילה החברה היא בעלת חשיבות לאומית רבה וגם היא ואופייה משפיעים על היישוב.

39.4. היישוב הוא תיירותי מאוד בשל קברו של דוד בן גוריון, מצוק צין ושמורת הטבע הסמוכה שהינם מאתרי הטבע היפים והמפורסמים בישראל. הדבר מעמיס מאוד על תשתיות היישוב.

40. היישוב רואה חשיבות עליונה כי ציביונו של התיכון יישמר, כמו גם פעילויותיו ושינוי מהותי בפעילותו עשוי לשנות את צביונו של היישוב בצורה מהותית ומשמעותית.

41. במסמכי ההפרטה וגם בכנס המציעים נכתב כי העמותה שתרכוש את מניות המדינה בחברה תידרש להצהיר כי תשמור על אופי בית הספר.

[33] ישנו בית ספר אחד ממלכתי דתי לבנים בלבד בסוסיא המתוקצב בנדיבות עם דגש סביבתי אולם אין המדובר באותו מוסד.

עם זאת, בתוך עמנו אנו חיים ודרישה כללית זו היא כמעט בלתי אפשרית לאכיפה, אלא אם יש מנגנונים ברורים, בעלי סנקציות משמעותיות ואפקטיביות.

כאמור, מסמכי ההליך אינם חשופים אלא לגופים שעברו את הסינון הראשוני, ולהם, בבירור אין אינטרס לגלותם, אלא להיפך.

ככל הנראה מסעיפי ההסכם הספורים שצוינו בנוהל, אין בהם מנגנון אכיפה ממשי לדרישה זו - ומשלא פורסמו ההסכמים במלואם ,לא ניתן לדעת.

זאת ועוד, ביחס לאופיו של התיכון ואופיה של הפנימיה, הרי שהמשקלות לבחינת המציע, אינם מביאות בחשבון כלל שמירה על אופיו של התיכון, באופן שכמעט מבטיח שאופיו לא יישמר.

אין משקל לאופי הפנימיות ובתי הספר שמנהל המציע וההלימה בין אופי הפנימיות שמנהל המציע לאופיה של הפנימיה ובית הספר התיכון, וזו ליקוי מהותי.

ובעניין זה יודגש: הליך ההפרטה מכוון בעיקרו לעמותות ולגופים מן המגזר השלישי, ואלה פועלים - מטבע הדברים - על פי אג׳נדה חינוכית מוגדרת. גוף שמוסדות החינוך והפנימיות שבניהולו משתייכים לזרם חינוכי מסוים, או שאינם עוסקים בחינוך סביבתי, לא ישנה את אופיו לאחר הרכישה - וממילא אין באמות המידה שנקבעו דבר שיחייבו לעשות כן וסנקציות על הפרה.

כאמור לעיל, למרשתי הגיע מידע, שבחינתו טרם הושלמה, המעלה חשש לשיקולים זרים בהליך.

מבלי לפרט בשלב זה, נחזור על הבקשה לדעת האם נערכה בחינה של ניגודי עניינים בין מקבלי ההחלטות לבין מציעים פוטנציאליים, ומה תוצאותיה, כאשר מובן מאליו שמרשתי שומרת על זכותה לטעון, בין היתר, עולה חשש שההליך בכללותו נועד להעברה או מסירה של החברה וזכויותיה לגופים המקורבים לשלטון, על כל האמור והמשתמע מכך, ובתוך כך, בין היתר, גם להתנגד לפגיעה בצביונו של התיכון ושל היישוב, תוך הכחדת מורשתו של בן גוריון.

<u>ו. תנאי הסף ואמות המידה אינם מבטיחים שמירה על אופיים של התיכון והפנימייה</u>

42. סעיף 3.2 לתנאי הסף שבנוהל קובע כי על המציע להפעיל, בכל אחת משנות הלימודים תשפ״ג–תשפ״ו, ״פנימייה הנמצאת בפיקוח של המינהל לחינוך התיישבותי, ובה התחנכו 100 תלמידים לפחות״ - ״**או שימש כמלווה פדגוגי לגוף שניהל פנימייה שנמצאת בפיקוח של המינהל לחינוך התיישבותי**״.

43. החלופה השנייה מרוקנת את התנאי מתוכנו. די בכך שהמציע שימש ״מלווה פדגוגי״ לגוף אחר - בלא כל דרישה למספר חניכים, בלא דרישת ותק מוגדרת ובלא זיקה כלשהי לאופייה של הפנימייה - כדי לעבור את הסף.

משמע, גוף שמעולם לא הפעיל פנימייה כשיר לרכוש את החברה שפעילותה המרכזית היא הפעלת פנימייה ייחודית ובעלת שם. זאת, בהשוואה להצעת ההחלטה המקורית, שדרשה ניסיון בהפעלת בתי ספר ופנימיות.

ואולם עיקר הפגם אינו בתנאי הסף אלא **באמות המידה לבחירת הזוכה**, ואלה גלויות לעין בנספח ב'3 לנוהל:

44. ציון האיכות כולו עומד על **40 נקודות בלבד** מתוך 100, ואילו 60 הנקודות הנותרות ניתנות ל"ציון ההשקעה". כלומר, שישים אחוזים מן ההחלטה נקבעים כנגד היקף ההשקעה.

45. מתוך 40 נקודות האיכות, 10 נקודות ניתנות על **גיוס תרומות** (עד 20 מיליון ₪ ומעלה) - פרמטר שאין לו דבר עם אופיו של התיכון או של הפנימייה.

46. 15 נקודות ניתנות ל"**התמונה החינוכית**", והיא נמדדת אך ורק לפי נתוני משרד החינוך: זכאות לבגרות (14%), מצטיינים בבגרות (14%), ניגשים ל-5 יח"ל במתמטיקה (14%), ניגשים ל-5 יח"ל באנגלית (14%), טוהר בחינות (10%), מניעת נשירה (10%), גיוס ושירות לאומי (8%), שילוב (8%) ומעורבות באלימות (8%).

אין בהם ולו פרמטר אחד הנוגע לחינוך סביבתי, לציונות ברוח בן גוריון, לאופייה של הפנימייה, להרכב האוכלוסייה בה או לכל מאפיין אחר המייחד את התיכון.

47. 15 הנקודות הנותרות ניתנות ל"**ניסיון חינוכי**", והן נמדדות בכמות בלבד: נקודה לכל שנת ניסיון נוספת בניהול בית ספר על-יסודי (עד עשר נקודות), ונקודה לכל 50 תלמידים בפנימייה מעבר לסף (עד חמש נקודות). גודל - לא התאמה.

48. **התוצאה היא שאמות המידה אינן נותנות ולו נקודה אחת להלימה בין אופי המוסדות שמנהל המציע לבין אופיים של התיכון הסביבתי והפנימייה.** בה בעת, מסמכי ההליך מצהירים כי על הזוכה לשמור על אופי בית הספר. הצהרה בלא אמת מידה ובלא מנגנון אכיפה היא הצהרה ריקה, והדבר מהווה פגם מהותי החותר תחת תכליתו המוצהרת של ההליך עצמו.

49. קביעת אמות מידה שאינן מביאות בחשבון את השיקול המרכזי ש"לכאורה" לשמו נערך ההליך חורגת ממתחם הסבירות:

החלטה מינהלית חייבת להתקבל על יסוד תשתית עובדתית ראויה, בדרך של בדיקה עניינית, הוגנת ושיטתית (בג"ץ 297/82 **ברגר נ' שר הפנים**, פ"ד לז(3) 29, 50-48).

החלטה שאינה מביאה בחשבון את השיקול המרכזי שלכאורה עומד ביסוד ההליך, או שמייחסת לו משקל מזערי, חורגת ממתחם הסבירות (הלכת **דפי זהב**, בג"ץ 389/80, ופסיקה מאוחרת).

50. בהתאם, הינכם נדרשים לגלות את המנגנונים שיבטיחו את שמירת אופיים של התיכון, בית ספר שדה והמכינה, הן בהסכמים וכן להבטיח בתנאי הסף שמירה על אלו.

ז. סוף דבר

51. אין באמור לעיל כדי לפגוע או לגרוע מהאמור במכתבנו שבסימוכין, אולם בהתאם לאמור לעיל (ובמכתבינו שבסימוכין) ומבלי לגרוע מדרישתנו במכתבנו שבסימוכין הינכם נדרשים להורות על עיכוב הליך הפרטת החברה עד להכרעה ביחס למקרקעין שיוחכרו לחברה ולאחריה לבחון שנית האם אין מקום לערוך תיקונים בהליך ההפרטה.

הינכם נדרשים לעצור את הליך ההפרטה עד לעריכת שומה לכל הנכסים ולאחר האמור קביעת אומדנים על בסיסם ייבחן האם הצעה כזו או אחרת הינה סבירה.

בנוסף הינכם נדרשים לגלות את כל מסמכי ההתקשרות עם המשתתף שיזכה, על כל נספחיהם, כנדרש על פי דין ועל פי כללי המינהל התקין הבסיסיים ביותר.

52. **נבקש מענה למכתבנו זה במהירות ובהתחשב במועדים הקבועים בהליך**

53. בהיעדר מענה ענייני ייאלץ מרשי לפנות לבית המשפט המוסמך בעתירה ובבקשה לצו ביניים, בלא הודעה נוספת, ורשות מקרקעי ישראל תצורף לה כמשיבה.

54. למען הסר ספק - ובהתאם לסעיף 2.9.1 לנוהל, הקובע כי "השתתפות בכנס המתעניינים אינה תנאי להשתתפות בהליך המכירה" – אין בעיון במצגות שפרסמתם, ולא יהיה במכתב זה, משום השתתפות בהליך המכירה או ויתור על טענה מטענות מרשי

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
- **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
- **רשות מקרקעי ישראל - מרחב דרום, מר שי קרפ -** שד' יצחק רגר 17 (בית אושירה), באר שבע ; טל' 073-3428202
- **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