



בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 57566-06-16
מעונות ילדים בישראל קרית הילד
ירושלים נ' מנהל מקרקעי ישראל
ירושלים

לפני כב' השופט אהרן פרקש, נשיא

מעונות ילדים בישראל קרית הילד ירושלים
ע.ר. 580039542
ע"י ב"כ עו"ד אשר אקסלרד ועו"ד עדי בארי

התובעת

נגד

מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל
ע"י ב"כ עו"ד רחל לסר ועו"ד הודיה יצחק
מפרקליטות מחוז ירושלים (אזרחי)

הנתבעת

1

פסק דין

2 לפני תביעה נגד רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות" או "הנתבעת") על סך של 39,544,466
3 ש"ח בגין עילת עשיית עושר ולא במשפט, ומכוח דיני ההשתק וההסתמכות.

4

רקע עובדתי

5 1. התובעת, עמותה הפועלת בתחום הרווחה, הינה בעלת זכויות החכירה במקרקעין
6 הידועים כחלק מחלקה 3 בגוש 30273, וכמגרש 130/1 לפי תב"ע 1144, בשטח של כ-
7 7,270 מ"ר, המצויים ברח' סורוצקין בירושלים (להלן: "שטח החכירה").

8

9 2. ביום 27.3.1995 נחתם בין הרשות לבין התובעת הסכם הרשאה לתכנון מגורים בעניין
10 מקרקעין הסמוכים לשטח החכירה, הידועים כחלק מחלקה 2 בגוש 30273, וכמגרשים
11 130/2 ו- 130/3 לפי תב"ע 1144, בשטח של 14,693 מ"ר (להלן: "שטח ההרשאה").
12 תוקפו של הסכם ההרשאה לתכנון הוארך מעת לעת, עד ליום 18.3.2005.

13

14 3. בתקופת ההרשאה לתכנון, פעלה התובעת לשינוי תב"ע למקרקעי שטח ההרשאה,
15 ובמסגרת זו פעלה לקידום תב"ע 5500 לבניית שמונה מבני מגורים (להלן: "התב"ע
16 החדשה"). עיריית ירושלים (להלן: "העירייה") התנתה את קידום התב"ע החדשה
17 בביצוע מטלות ציבוריות ובהפרשת שטחים לצורכי ציבור. החל משנת 1995 ובמשך
18 שלוש שנים ניהלה התובעת משא ומתן מול העירייה, כאשר בסופו הועלתה האפשרות
19 שהתובעת תפריש לטובת הציבור שטחים המצויים בתוך שטח החכירה שלה (ומחוץ
20 לשטח ההרשאה), לרבות הפרשת מבנים בנויים – מגרשים מס' 9 ו-11.

21

22 4. ביום 23.8.1998 פנתה התובעת במכתב לרשות והודיעה, כי במסגרת דיונים בוועדה
23 המקומית הועלתה אפשרת של הפרשת שטחי ציבור של התובעת לטובת העירייה,
24 וביקשה להפחית את שווי ההפרשות ולערוך שומה בהתאם.



בית המשפט המחוזי בירושלים

לפני כב' השופט אהרן פרקש, נשיא

ת"א 57566-06-16

מעונות ילדים בישראל קרית הילד

ירושלים נ' מנהל מקרקעי ישראל

ירושלים

- 1 5. כחודש לאחר מכן, ביום 27.9.1998 חזרה התובעת וביקשה את הסכמת הרשות להסדר
- 2 שגובש עם העירייה, לפיו התובעת תפריש זכויות חכירה גם בשתי יחידות בנויות
- 3 המצויות בשטח החכירה (מגרש 1/130), כאשר אחת היחידות שימשה לתחנת אם וילד
- 4 והשנייה לכיתות לימוד.
- 5
- 6 6. בסמוך לכך פנתה הרשות לשמאי מטעמה לצורך עריכת שומה עבור המקרקעין
- 7 בתכנית 5500, וביחס לשווי מגרשים 9 ו-11 מתוך שטח החכירה. הרשות אף בדקה
- 8 וערכה שומותיה בשנית בעקבות ערעור שהגישה התובעת.
- 9
- 10 7. לאחר עריכת מכלול השומות מטעם הרשות חתמה התובעת, ביום 11.9.2000, על "כתב
- 11 התחייבות" לטובת העירייה, המסדיר את הפרשת השטחים לצורכי ציבור מתוך שטח
- 12 החכירה (להלן: "**כתב ההתחייבות**"). לפי הסדר זה, הפרשות השטחים לצורכי ציבור
- 13 בתב"ע המתגבשת יהיו זכויות מתוך שטח החכירה בשטח המיועד לבנייה בהיקף של
- 14 כ-1,302 מ"ר (במגרש מס' 11), וכן בשטח קרקע ובמבנים בנויים של התובעת בהיקף
- 15 של כ-1,100 מ"ר ובחצר צמודה בהיקף של כ-450 מ"ר (במגרש מס' 9). במסגרת כתב
- 16 ההתחייבות הצהירה התובעת, כי היא לא תהיה זכאית ולא תתבע כל פיצוי או תשלום
- 17 עפ"י דין בגין הפרשת הזכויות הנ"ל לעירייה. עוד התחייבה התובעת, כי: "**באם**
- 18 **במסגרת קביעת שווי התמורה עבור חתימת הסכם פיתוח עם מנהל מקרקעי ישראל**
- 19 **יפחית המינהל משווי התמורה את שווי של היחידות המועברות... (דהיינו היחידות**
- 20 **הבנויות), כי אז תשלם העמותה לעירייה סך השווה ל-10% מהסכום אותו הפחית**
- 21 **המינהל בגין היחידות האמורות בחישוב שווי התמורה"** (סעיף 12 לכתב ההתחייבות).
- 22
- 23 8. התובעת הודיעה לנתבעת אודות כתב ההתחייבות, וביקשה כי הרשות תודיע על
- 24 הסתייגות מטעמה, ככל שקיימת.
- 25
- 26 9. כשלוש שנים לאחר מכן, ביום 28.7.2003, התקיימה ישיבה ברשות בין נציגי התובעת
- 27 ובא כוחה ובין נציגי הנתבעת, בה הובהר כי הרשות טרם גיבשה עמדתה לגבי קיזוז
- 28 שוויין של ההפרשות לצרכי ציבור. עוד הובהר, כי לרשות לא תהיה התנגדות לחתימה
- 29 על התוכנית, בין היתר, בכפוף להתחייבות שתועבר על ידי התובעת הנוגעת למטלות
- 30 הציבוריות שהוטלו עליה. בהמשך לכך, ביום 31.7.2003 חתמה התובעת על כתב
- 31 "אישור והתחייבות" לטובת הרשות (להלן: "**כתב האישור**"), לפיו אין בחתימת



בית המשפט המחוזי בירושלים

לפני כב' השופט אהרן פרקש, נשיא

ת"א 57566-06-16
מעונות ילדים בישראל קרית הילד
ירושלים נ' מנהל מקרקעי ישראל
ירושלים

1 הנתבעת על תוכנית 5500 משום הסכמה להפחית את שווי השטחים הבנויים הכלולים
2 בהפרשות לצרכי ציבור, וכי עניין זה יתברר וידון בין הצדדים בשלב מאוחר יותר.
3
4 10. לאחר שהתקבלה ההתחייבות של התובעת אצל הנתבעת, חתמה הרשות על תכנית
5 5500. תכנית זו אושרה בוועדה המחוזית ביום 10.6.2004 ופורסמה לאישור ברשומות
6 ביום 18.5.2005. במסגרת התכנית שונה ייעוד חלק משטח ההרשאה לתכנון מיעוד
7 של מוסד לייעוד מגורים, כך שתתאפשר בניית 204 יחידות דיור, לשצ"פ ולשימושים
8 נלווים נוספים. בתכנית נקבע, כי מגרשים מס' 5 ו-7 ייועדו למגרשי מגורים, מגרש מס'
9 9 (הבנוי כבר בשטח החכירה של התובעת) ייועד למוסד, ומגרש מס' 11 (המהווה שטח
10 לבנייה וחצר בשטח החכירה של התובעת) ייועד למבנה ציבור.
11
12 11. ביום 19.7.2004 חתמו הצדדים על הסכם הרשאה לתכנון, שתוקפו מיום 19.3.1995
13 ועד ליום 18.3.2005, ובו צוין, בין השאר, כי לצורך השומה הרשות תכיר רק בהוצאות
14 פיתוח בגובה אגרות והיטלים, ולא ייחתם תקנון תב"ע המטיל על היזם חובת בניית
15 מבני ציבור, או ביצוע עבודות פיתוח מעבר לאמור על פי חוקי העזר.
16
17 12. ביום 17.5.2005 פנתה התובעת לנתבעת בבקשה לעריכת שומה מעודכנת לקרקע,
18 וביקשה להפחית את עלויות ההפרשות לצרכי ציבור ו"עלויות מיוחדות" נוספות.
19 הנתבעת שבה וערכה חוות דעת שמאיות מטעמה הן ביחס לשווי כלל שטח ההרשאה,
20 והן ביחס לשוויים של השטחים והמבנים אשר הופרשו משטח החכירה של התובעת
21 (מגרשים מס' 9 ו-11). ביום 22.1.2006 נפגשו נציגי התובעת והרשות לדיון בטענות
22 התובעת להכרה של המינהל בשווי השטחים שהופרשו לצרכי ציבור ובהפחתתם
23 משווי הקרקע. סוכם, כי התובעת תמציא מסמך המפרט את טענותיה בנדון, וכי העניין
24 יעלה לדיון בפני הנהלת הרשות.
25 ביום 22.3.2007 אישרה ועדת העסקות אצל הנתבעת את העסקה עם התובעת בעניין
26 מגרשים 5 ו-7. כמו כן, הוחלט, כי התובעת לא תקבל כל פיצוי בגין הפרשת הזכויות
27 לעירייה (להלן: "החלטת הנהלה").
28
29 13. ביום 30.10.07 שלחה הנתבעת לתובעת מפרט כספי בעניין תשלום שווי הקרקע שנקבע
30 בשומת השמאי, ומבלי שקוזזו שווי ההפרשות לצרכי ציבור. ביום 29.11.07 ביקשה
31 התובעת להשיג על השומה ולהפחית את סכום ההפרשות לצרכי ציבור וכן את עלויות
32 הבניה והפיתוח מערך הקרקע.



בית המשפט המחוזי בירושלים

לפני כב' השופט אהרן פרקש, נשיא

ת"א 57566-06-16

מעונות ילדים בישראל קרית הילד

ירושלים נ' מנהל מקרקעי ישראל

ירושלים

14. ביום 16.1.08 שילמה התובעת, תחת מחאה, סך כולל של כ-123 מיליון ₪ עבור דמי חכירה מהוונים בגין מלוא שטח ההרשאה, ללא שהופחת שווי ההפרשות לצרכי ציבור. בו ביום נחתם הסכם פיתוח בין הצדדים (ביחס למגרשים מס' 5 ו-7), כאשר תקופת הפיתוח נקבעה מיום 17.12.07 ועד ליום 17.12.10.

15. ביום 24.12.08 פנתה התובעת פעם נוספת לרשות בבקשה לדון בהשגתה בשני נושאים: הפחתת הוצאות הפיתוח וכן הפחתת הפרשות לצרכי ציבור משומת השמאי. התובעת אף צירפה שומה נגדית מטעמה. ביום 30.6.2009 התקיים דיון בוועדת עסקות אצל הנתבעת בו הוחלט להכיר בהוצאות הפיתוח בהיקף של כ-5 מיליון ₪, כפי שאושרו בחוות הדעת של בקרת הרשות, ובכפוף להתחייבות התובעת שלא יהיו לה תביעות נוספות. עוד הוחלט, שלא להכיר בהפרשות לצרכי ציבור.

16. התובעת פנתה שוב ושוב לנתבעת בדרישה לדון בהשגתה ולהחזיר לידיה את הסכומים ששולמו על ידה ביתר – לטענתה, בגין אי קיזוז שווי ההפרשות שהפרישה התובעת מתוך שטח החכירה שלה לצרכי ציבור. ביום 16.8.2011 נדונה שוב בקשת התובעת וניתנה החלטת הנתבעת לפיה אין מקום לשנות מהחלטת ההנהלה. דרישת התובעת להפחתה בגין המבנים שהפרישה לצרכי ציבור נדחתה. גם בעקבות החלטה זו פנתה התובעת שוב לרשות ושטחה טענותיה בעניין. ביום 28.8.12 נשלחה תשובת הרשות לפיה אין מקום להכיר בהפרשות לצרכי ציבור וכי בענייננו הרשות אף הכירה בהוצאות פיתוח לבקשת התובעת לפני משורת הדין.

מכאן התובענה.

עיקרי טענות התובעת

17. התובעת טוענת, כי הפרשת השטחים לטובת הציבור מתוך שטח החכירה שלה (הן קרקע והן שטח בנוי) יצרה לנתבעת התעשרות שלא כדין. לשיטתה, בגין הפרשת השטחים לציבור מתוך שטח החכירה, הותרה על ידי רשויות התכנון בניית יחידות דיור בהיקף רב יותר על שטח ההרשאה, ולולא היו מופרשים שטחי ציבור מתוך שטח החכירה, לא היו מאושרות לבניה 204 יחידות דיור, והתובעת לא הייתה משלמת לנתבעת דמי חכירה מהוונים בשיעור של למעלה מ-123 מיליון ₪.



בית המשפט המחוזי בירושלים

לפני כב' השופט אהרן פרקש, נשיא

ת"א 57566-06-16
מעונות ילדים בישראל קרית הילד
ירושלים נ' מנהל מקרקעי ישראל
ירושלים

18. לטענת התובעת, במסגרת התב"ע החדשה הוקצו כ-21% בלבד מהשטחים לצרכי ציבור, זאת על אף המדיניות הנוהגת להפרשות לצורכי ציבור באזורים של אוכלוסייה חרדית בירושלים, העומד, לטענתה, על 40%-50% משטח המקרקעין, ובפרט כאשר המקרקעין מצויים בבעלות המדינה, ולא בבעלות פרטית. נטען, כי הישג זה יש לזקוף לטובת התובעת, שניהלה משא ומתן מוצלח והקטינה את שטחי ההפרשה לצרכי ציבור, דבר שגם הנתבעת נהנית ממנו.

19. התובעת הגישה חוות דעת של השמאי אסידון, לפיה לולא הפרשת מגרשים מס' 9 ו-11 משטח החכירה, לא היו רשויות התכנון המוסמכות מאשרות בניית 204 יחידות דיור על שטח ההרשאה, אלא היו נגרעים כשלושה בניינים משטח ההרשאה, היינו כ-90 יחידות דיור. לטענת התובעת, העובדה שבפועל אושר על שטח ההרשאה לבנות כשלושה בניינים נוספים היא אך ורק בשל תרומת שטחי ההפרשות מתוך שטח החכירה של התובעת, ומהווה התעשרות מובהקת של הנתבעת. התעשרותה של הנתבעת נובעת מכך שקיבלה לידיה תשלום עבור שווי של כשלושה מגרשים נוספים המיועדים למגורים, שעה שהללו אושרו על ידי רשויות התכנון למגורים רק בגין הפרשת השטחים לציבור מתוך שטח החכירה של התובעת. לשיטת התובעת, לולא הייתה מפרישה את השטחים לציבור מתוך שטח החכירה, הייתה הרשות מחויבת להפריש שטחים אלו מתוך שטח ההרשאה, ובפועל היו מאושרות לבנייה כ-115 יחידות דיור בארבעה בניינים בלבד על שטח ההרשאה. במצב דברים זה, לא זו בלבד שהתובעת הייתה נותרת בעלת הזכויות במלוא שטח החכירה, אלא שהנתבעת לא הייתה מקבלת לידיה מאת התובעת את מלוא דמי החכירה אשר גבתה ממנה בפועל. מכאן, כך טענת התובעת, שהנתבעת התעשרה בזכותה.

20. התובעת טוענת עוד, כי ההתעשרות של הנתבעת היא "שלא כדין". בהקשר זה טוענת התובעת, כי במשך שנים הציגה הנתבעת בפניה מצג, ולפיו בדעתה לשקול בתום-לב ובנפש חפצה את דרישת התובעת לקיזוז שווי ההפרשות מתוך שטח החכירה מן הסכומים אשר חויבה התובעת לשלם לנתבעת בגין קבלת הזכויות בשטח ההרשאה. זאת, כאשר מלוא העובדות והנתונים היו ידועים לנתבעת מההתחלה, ואף על פי כן, בשום שלב לא מצאה לנכון להודיע לתובעת, כי אין בדעתה לקזז את שווי ההפרשות לציבור, אלא רק לאחר שהמעשה כבר היה עשוי, ולתובעת לא הייתה כל דרך חזרה. עוד נטען, כי חרף התחייבותה של הנתבעת במסגרת כתב האישור, הרי בפועל לא ערכה



בית המשפט המחוזי בירושלים

לפני כב' השופט אהרן פרקש, נשיא

ת"א 57566-06-16

מעונות ילדים בישראל קרית הילד

ירושלים נ' מנהל מקרקעי ישראל

ירושלים

1 מעולם דיון אמיתי בדרישתה של התובעת ובהשגתה לעניין שווי ההפרשות לצורכי
2 הציבור, באופן העולה כדי הפרת חובה מנהלית ציבורית מצד הנתבעת.

3
4 21. נטען, כי ממכלול הנסיבות עולה תחושה של חוסר צדק, ובפרט כאשר גובה ההתעשרות
5 רב ביותר, העולה כדי עשרות מיליוני ש"ח. כן נטען, כי מדובר במקרה חריג אשר
6 הנתבעת לא הצליחה להביא מקרה דומה לו, בו חוכר מפריש שטחים שלו לטובת
7 הציבור, לשם הגדלת קיבולת הבניה בשטח ההרשאה הסמוך, וחריגות המקרה אף
8 היא מטה את הכף לטובת התובעת.

9
10 22. טענה נוספת בפי התובעת היא טענת ההשתק והמניעות. לטענתה, הנתבעת חייבת
11 להחזיר לה את הסכום שהתעשרה על חשבונה של התובעת, בשל העובדה שבמשך
12 שנים כה רבות נמנעה הרשות מלהודיע לתובעת שאין היא מסכימה להשבת שווי
13 ההפרשות שהפרישה משטחה לצורכי הציבור, והציגה בפני התובעת מצג ברור, לפיו
14 בכוונתה לשקול בתום-לב ובנפש חפצה את דרישתה של התובעת. התובעת מצידה
15 הסתמכה על מצג זה, ופעלה לקידום תב"ע חדשה תוך שהסכימה להפריש שטחים
16 משטח החכירה שלה, וניזוקה מכך באופן משמעותי. במצב זה, כך נטען, אין הנתבעת
17 רשאית להתנער מהמצג שיצרה ומתוצאותיו.

18
19 23. נוסף על כך נטען, כי הרשות לא הצליחה להוכיח קיומה של מדיניות ברורה הנוהגת
20 במסגרתה, שלא להכיר בשווי שטחים שנתרמו לידיה מחוץ לשטח ההרשאה.
21 שתיקתה של הרשות במשך שנים, כך לטענת התובעת, נעשתה באופן מודע ומכוון,
22 מאחר שהיה לה אינטרס שהתובעת תשביח את מקרקעי שטח ההרשאה עד כמה
23 שניתן. הנתבעת ידעה, כי ככל שיאושר היקף של יחידות דיור גדול יותר על שטח
24 ההרשאה, כך תגבה מהתובעת דמי חכירה מהוונים בשיעור גבוה יותר. נטען, כי בשל
25 כך שתיקתה של הנתבעת במשך שנים רבות נגועה בחוסר תום-לב כבד ביותר.

26
27 24. לטענת התובעת, עד ליום אישורה של התב"ע החדשה (12.7.2005) מעולם לא הודיעה
28 לה הנתבעת כי לא תכיר בשווי ההפרשות שהפרישה לציבור מתוך שטח החכירה שלה.
29 אף לאחר אישור התב"ע לא עשתה כן, אלא לראשונה רק באמצע שנת 2011, בחלוף כ-
30 13 שנים מאז פנייתה הראשונה של התובעת, הרשות הודיעה לה כי לא יופחת שווי
31 המבנים הבנויים שהופרשו על ידה לטובת הציבור. עוד נטען, כי לראשונה, רק בשנת



בית המשפט המחוזי בירושלים

לפני כב' השופט אהרן פרקש, נשיא

ת"א 57566-06-16
מעונות ילדים בישראל קרית הילד
ירושלים נ' מנהל מקרקעי ישראל
ירושלים

2012 ולאחר פניות חוזרות ונשנות מצדה של התובעת, הודיעה הרשות כי אין בדעתה להכיר בהפרשות לצרכי ציבור (לגבי כלל ההפרשות, ולא רק לגבי השטחים המבונים).
25. לעניין גובה ההתעשרות והנזק טוענת התובעת, כי יש לאמץ את חוות דעת השמאי גיל יזרעאלי שהוגשה מטעמה, לפיה תרומת ההפרשות מתוך שטח החכירה של התובעת עולה כדי 23,000,000-30,000,000 ₪ (נכון לחודש יולי 2006), ולדחות את חוות דעתו של זוהר שלפמן שהוגשה מטעם הנתבעת. לפי התובעת, יש לקזז ולהפחית את שווי ההפרשות משווי המקרקעין בשטח ההרשאה, כפי שנישמו על ידי הנתבעת. ניכוי שווי השטחים שהופרשו, כאמור, היה מעמיד את דמי החכירה המהוונים אשר רשאית הייתה הנתבעת לגבות מהתובעת בגין העסקה, נכון לחודש אוקטובר 2006, על סך נומינלי של 78,548,661 ₪. סכום זה בתוספת מע"מ בשיעור של 15.5% (כשיעורו דאז) והפרשי שערור (עד מלוא תשלום מלוא הסכום על ידי התובעת ביום 16.1.08) עולה לכדי סך של 92,991,797 ₪. מכאן, טוענת התובעת, שהנתבעת מחזיקה שלא כדין סך של 30,052,865 ₪, אשר בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כחוק עולה נכון למועד הגשת התביעה לסך של 39,544,466 ₪.

עיקרי טענות הנתבעת

26. הנתבעת טוענת, כי התעשרותה לא נבעה מפעולות התובעת, וכי היא הפיקה טובת הנאה על פי זכות שבדין מהמערכת החוזית שבין הצדדים, ועל כן היסודות הדרושים לקבלת סעד מכוח דיני עשיית עושר ולא במשפט אינם מתקיימים בענייננו. בכל מקרה, כך נטען, אין מדובר בהתעשרות הנוגדת את תחושת המצפון והיושר בהתאם למבחני הפסיקה.

27. לשיטת הנתבעת, התובעת היא זו הלוקה בחוסר תום-לב ומנסה לקבל טובת הנאה שאיננה מגיעה לה על פי כל דין, על חשבון כלל הציבור, שכן הרשות כמנהלת את מקרקעי המדינה, משיאה רווחים ממשאב זה לטובת הציבור. מאחר שהתעשרותה של הנתבעת נובעת מחוזה שבין הצדדים, אין מקום, לשיטתה, לבחון את ההצדקה שבהתעשרות. לטענת הרשות, הסכם ההרשאה מסדיר מצב בו היזם, בגלל אינטרסים אישיים שלו, מקדם תכנון המשביח את המקרקעין שבבעלות הרשות. ככלל, היזם אינו זכאי להשבת הוצאותיו, אלא בהתקיים התנאים הנקובים מפורשות בהסכם, ואינו זכאי להשבת ההתעשרות בה זכתה הרשות כדין.



בית המשפט המחוזי בירושלים

לפני כב' השופט אהרן פרקש, נשיא

ת"א 57566-06-16

מעונות ילדים בישראל קרית הילד
ירושלים נ' מנהל מקרקעי ישראל
ירושלים

28. לגופו של עניין טוענת הרשות, כי בשום שלב היא לא התחייבה בפני התובעת כי תתחשב בהפרשות השטחים לצורכי ציבור. לטענתה, התובעת לא הסתמכה על מצג כלשהו מצד הרשות, עת הסכימה והתחייבה בפני העירייה להפריש שטחים משטח החכירה שלה לטובת העירייה. סיכום זה, בין התובעת לעירייה, כך נטען, אינו מחייב את הרשות.

29. יתרה מכך. בשנת 2003 קיימה התובעת ישיבה עם נציגי הרשות, בהמשך לדרישתה לקבל את חתימת הרשות לצורך הפקדת התוכנית, ובמסגרת ישיבה זו הובהר לה, כי הרשות טרם גיבשה עמדתה בנוגע להפרשות לצורכי ציבור. אגב כך נדרשה התובעת להפקיד התחייבות מצדה במסגרתה תתחייב, כי אין בחתימת הרשות כדי להוות הסכמה על הפחתת שווי השטחים הבנויים.

30. אשר לטענת התובעת, כי במשך שנים לא נדונה בקשתה ולא נמסר לה כי הבקשה נדחתה, טוענת הנתבעת כי טענה זו תמוהה וחסרת בסיס. לגרסת הנתבעת, כבר בעת חתימת הצדדים על הארכת הסכם ההרשאה בחודש יולי 2004, הובהר במפורש לתובעת וצוין בגוף ההסכם, כי הרשות תכיר רק בהוצאות פיתוח בגובה אגרות והיטלים, קרי שהרשות לא תכיר בסכומים כלשהם מעבר לכך. הנושא נדון בשנית כאשר העסקה אושרה על ידי הנהלת הרשות ונקבע, כי העמותה לא תקבל פיצוי בגין הפרשה לשטחי הציבור. מוסיפה הנתבעת וטוענת, כי העובדה שלאחר מועדים אלו המשיכה התובעת בדרישותיה להכרה בשווין של הפרשות לצורכי ציבור, איננה מעידה כי עד לאותה עת לא נדונו בקשותיה, אלא שהרשות, לאחר שנפגשה עם נציגי התובעת, הסכימה לשוב ולבחון את הנושא, וכך עשתה.

31. עוד טוענת הנתבעת, כי התובעת קידמה את הליכי התכנון בראש ובראשונה כדי לקדם את האינטרסים שלה עצמה, ולהפיק רווח יזמי, וגם בשל כך אין כל הצדקה להטיל על הרשות חיוב לפי דיני עשיית עושר.

32. במקרה דנן, טוענת הנתבעת, אף אין קשר סיבתי בין התעשרותה של הרשות בגין עליית ערך הקרקע לבין ויתור התובעת על זכויות במקרקעין נשוא החכירה. בהקשר זה טוענת הנתבעת, כי לא בהכרח היה נדרש להפריש הפרשות כה גבוהות במסגרת התוכנית לצורך קבלת זכויות לבניית 204 יחידות דיור, והמדינה הייתה יכולה לקדם את אותה תכנית גם ללא הפרשות כה גבוהות. על פי החישוב של הנתבעת, במסגרת התוכנית הופרשו 8.3 דונם לצורכי ציבור, כאשר מתוך שטח ההרשאה בלבד הופרשו 37.8% לצורכי ציבור (מגרשים 7, 8 ו-10), ומתוך כלל שטח התוכנית הופרשו כ-45.8%



בית המשפט המחוזי בירושלים

לפני כב' השופט אהרן פרקש, נשיא

ת"א 57566-06-16

מעונות ילדים בישראל קרית הילד
ירושלים נ' מנהל מקרקעי ישראל
ירושלים

1 לצורכי ציבור. לשיטת הרשות, אין מדובר בהפרשה בחסר וניתן היה להסתפק
2 בהפרשות פחותות מכך.
3 הנתבעת מוסיפה וטוענת, שלתובעת לא נגרם חסרון כיס, ועל כן היא פטורה מחובת
4 ההשבה, וכי השבת התעשרות הרשות כתוצאה מיישום הסכם ההרשאה, מנוגדת
5 לתכלית ההסכם ופוגעת בחוש הצדק ואף בשוויון לו מחויבת הרשות בהתקשרויות
6 השונות. הטלת חיוב מסוג זה על הרשות, כך נטען, פוגעת בתחושת הצדק וההגינות
7 מאחר שלכל יזם תהיה כדאיות לתת הטבות מפליגות לצורך קבלת תוספת יחידות
8 דיור או הטבה תכנונית אחרת, כאשר ממילא הוא לא יישא בסיכון הכלכלי הכרוך
9 במתן הטבה זו ורק ייהנה ממתן ההטבה.

10
11 33. אשר לטענת ההשתק והמניעות טוענת הנתבעת, כי התובעת לא הוכיחה התנאים
12 הדרושים להחלתה של דוקטרינת ההשתק – לא הוכיחה כי היה מצג מצד הרשות כי
13 היא מסכימה לקזז את ההפרשות מדמי החכירה, או שהתובעת טעתה לחשוב שהרשות
14 מסכימה. יתר על כן, התובעת לא הוכיחה כי קידמה את התב"ע מתוך הסתמכות על
15 מצג הרשות, או כי שינתה את מצבה לרעה. לטענת הנתבעת, התובעת לא רק שלא
16 שינתה את מצבה לרעה, אלא אף הרוויחה מהמהלך שנקטה בו, בכך שהגדילה את
17 מספר יחידות הדיור. בכל מקרה, כך נטען, עילה לפי דיני ההשתק והמניעות איננה
18 מזכה בפיצוי של אבדן רווחים, אלא לכל היותר בפיצוי הסתמכות.

19
20 34. לעניין הסעד הנתבע נטען, כי התובעת כלל לא הוכיחה את זכאותה לסעד. מעבר לכך
21 כך הנתבעת, התובעת לא הוכיחה את זכאותה לקבלת רווחי הרשות ואף לא הוכיחה
22 מהם רווחי הרשות. בהקשר זה נטען, כי חוות דעתו של מר יזרעאלי מטעם התובעת
23 לעניין שווי ההתעשרות לא הוכחה כלל, ולא ניתן להתבסס עליה. לעומת זאת, לטענת
24 הנתבעת, התובעת התעשרה מהתוכנית שקידמה לכל הפחות בכ-66 מיליון ₪.

על הראיות

25
26
27 35. מטעם התובעת הגיש תצהיר עדות ראשית והעיד מנהל העמותה הרב דוד פורוש (להלן:
28 "הרב פורוש"). כן העיד מר עופר אהרון (להלן: "מר אהרון"), מנהל המחלקה
29 למדיניות ותכנון בעיריית ירושלים, שהגיש תעודת עובד ציבור. בנוסף, הוגשו חוות
30 דעת של מר יורם אסידון (להלן: "השמאי אסידון"), ומר גיל יזרעאלי (להלן: "השמאי
31 יזרעאלי"), אשר נחקרו על חוות דעתם.



בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 57566-06-16

לפני כב' השופט אהרן פרקש, נשיא

מעונות ילדים בישראל קרית הילד
ירושלים נ' מנהל מקרקעי ישראל
ירושלים

36. הנתבעת הגישה תצהיר עדות ראשית והעידה את הגב' רחל אנג'ל (להלן: "הגב' אנג'ל"), ראש צוות בכיר לקידום עסקאות ברשות. כמו-כן הוגשו חוות דעתם של הגב' צביה אפרתי (להלן: "הגב' אפרתי"), ומר זוהר שלפמן (להלן: "השמאי שלפמן"), אשר נחקרו גם הם על חוות דעתם.

דיון

37. העילות המשפטיות שעל בסיסן הוגשה תביעה זו הן עשיית עושר ולא במשפט ודיני ההשתק והמניעות. בדיון שלהלן נבחן את התנאים לקיומן של כל אחת מן העילות והאם התקיימו במקרה שלפנינו. כן נבחן, במקרה של התקיימות אחת או יותר מן העילות, מהו הסעד לו זכאית התובעת.

דיני עשיית עושר ולא במשפט – המסגרת הנורמטיבית

38. סעיף 1 לחוק עשיית עושר ולא במשפט, תשל"ט-1979 (להלן: "החוק"), קובע:

"חובת ההשבה

(א) מי שקיבל שלא על פי זכות שבדין נכס, שירות או טובת הנאה אחרת (להלן – הזוכה) שבאו לו מאדם אחר (להלן – המזכה), חייב להשיב למזכה את הזכיה, ואם השבה בעין בלתי אפשרית או בלתי סבירה – ישלם לו את שוויה".

סעיף 2 לחוק קובע:

"בית המשפט רשאי לפטור את הזוכה מחובת ההשבה לפי סעיף 1, כולה או מקצתה, אם ראה שהזכיה לא היתה כרוכה בחסרון המזכה או שראה נסיבות אחרות העושות את ההשבה בלתי צודקת".

39. החוק קובע את העיקרון הכללי של חובת ההשבה, אשר נועד למנוע התעשרות שלא כדין של אדם על חשבון רעהו. החוק איננו קובע רשימה סגורה של מקרים בהם נתונה הזכות להשבה. כפי שנאמר: "הקטגוריות של עשיית עושר ולא במשפט לעולם אינן סגורות ולעולם אינן שוקטות על השמרים... על השופט לפרש את הוראת המחוקק על פי תכלית החקיקה. התכלית היא, בין השאר, מניעת התעשרות שלא כדין... ביסוד תכלית זו עומדת התפיסה... לפיה יש להורות על השבה מקום שתחושת המצפון והיושר (ex aequo et bono) מחייבת השבה" (ד"נ 20/82 אדרס חומרי בנין



בית המשפט המחוזי בירושלים

לפני כב' השופט אהרן פרקש, נשיא

ת"א 57566-06-16
מעונות ילדים בישראל קרית הילד
ירושלים נ' מנהל מקרקעי ישראל
ירושלים

- 1 בע"מ נ' הרלו אנד ג'ונס ג.מ.ב.ה, פ"ד מב(1) 221, 273 (1988); וראו גם ע"א 442/85
2 משה זוהר ושות' נ' מעבדות טרבנוול (ישראל) בע"מ, פ"ד מד(3) 661, 669 (1990)).
3
4 40. היסודות שיש להוכיח בעילה של עשיית עושר ולא במשפט, על פי סעיף 1 לחוק, הם
5 שלושה: האחד, קבלה של נכס, שירות או טובת הנאה אחרת על ידי הזוכה
6 (התעשרות); השני, כי ההתעשרות באה לזוכה מן המזכה או על חשבון המזכה (קשר
7 סיבתי); והשלישי, כי ההתעשרות הזוכה נעשתה "שלא על פי זכות שבדין" (יסוד
8 נורמטיבי) (דנ"א 10901/08 בייזמן השקעות בע"מ נ' משכן בנק הפועלים
9 למשכנתאות בע"מ (17.7.2011)).
10 אשר ליסוד השני נקבע, כי השאלה אם ההתעשרות באה מהמזכה או על חשבון היא
11 שאלה שבעובדה, אשר יש להוכיחה בכל מקרה על-פי נסיבותיו (רע"א 371/89 ליבוביץ
12 נ' א.א.ת.י. אליהו בע"מ (23.9.1998)).
13 בהקשר ליסוד השלישי נקבע, כי ההתעשרות היא "שלא על פי זכות שבדין", כאשר
14 היא מתרחשת בנסיבות הנוגדות את הצדק והיושר (רע"א 371/89 הנ"ל, בעמ' 323;
15 רע"א 5768/94 א.ש.י.ר. יבוא יצור והפצה נ' פורום אביזרים ומוצרי צריכה בע"מ,
16 פ"ד נב (4) 289, 360-361 (1998)). מכאן, ששאלת קיומו של היסוד הנוגע להתעשרות
17 "שלא על פי זכות שבדין" תוכרע על פי מבחן הצדק, האם היא נוגדת את תחושת
18 המצפון והיושר (שם, בעמ' 465). כפי שהבהיר הנשיא א' ברק: "בין התעשרות 'שלא
19 על פי זכות שבדין', לבין דיני תום הלב (כביטויים בסעיף 39 לחוק החוזים (חלק כללי)
20 קיים קשר ישיר והדוק... חובת ההשבה על פי חוק עשיית עושר ולא במשפט היא
21 ביטוי לתפיסת היסוד של התנהגות בתום-לב ביחסים הבין-אישיים" (שם, עמ' 467).
22
23 41. התעשרות שלא כדין יכול שתבוא מפגיעה בזכות קניין, או פגיעה בזכות חוזית, אך אין
24 היא מוגבלת לפגיעות מסוג זה. גם ציפייה של אדם לרווח נכללת בסוג זה של מקרים:
25 "קיימים מצבים רבים, שבהם עשויה לבוא התעשרות שלא כדין מפגיעה בציפייה
26 בלבד, שאינה מגיעה לכדי זכות (חוזית או קניינית)" (דברי הנשיא א' ברק בד"נ 20/82
27 הנ"ל, בעמ' 236). כן נפסק: "ציפייה של אדם, אף אם אין היא עולה כדי זכות חוזית
28 או קניינית, עשויה להיחשב לרכוש, ופגיעה בה עשויה שתוגן אף במסגרתם של דיני
29 עשיית עושר ולא במשפט" (רע"א 371/89 הנ"ל, בעמ' 325). עם זאת, נפסק, מפי
30 הנשיא מ' שמגר, כי כאשר אין מדובר בפגיעה בזכות קניינית או חוזית, אלא בפגיעה
31 בציפייה של התובע לרווח, יש צורך להוכיח יסוד נוסף – מעבר לפגיעה זו – על מנת
32 להראות כי ההתעשרות בלתי צודקת. יסוד נוסף זה "מאופיין בחוסר תום-לב,



בית המשפט המחוזי בירושלים

לפני כב' השופט אהרן פרקש, נשיא

ת"א 57566-06-16

מעונות ילדים בישראל קרית הילד
ירושלים נ' מנהל מקרקעי ישראל
ירושלים

בהתנהגות פסולה הפוגעת בחוש ההגינות והצדק" (רע"א 371/89 הנ"ל, בעמ' 329 -
330 ; רע"א 5768/94 הנ"ל, בעמ' 431).

42. סוגיה נוספת עולה במקרה בו פעילותו של המזכה היטיבה עם הזוכה, אף שהמיטיב
פעל לטובת הזוכה מבלי שנתבקש לעשות כן. הכלל הוא, כי "מי שמיטיב עם חברו בלא
שנתבקש לכך... אינו זכאי, כעיקרון, לשכר מן המוטב". על המיטיב להצביע על עילה
מתאימה בעשיית עושר (ע"א 796/92 מ.ל.ת. נ' בנק המזרחי, פ"ד מט(5) 203, 210
(1996)). כלל זה נכון שבעתיים כאשר המיטיב פועל גם לקידום אינטרס אישי, ולא רק
למען הזולת. אודות מקרה שכזה, נאמר בספרו של פרופ' דניאל פרידמן (ד' פרידמן וא'
שפירא בר-אור, דיני עשיית עושר ולא במשפט מהדורה שלישית א (2015) להלן:
"פרידמן"), בעמ' 205-206:

"העקרון הכללי הוא שמי שפעל לקידום אינטרס עצמי איננו זכאי
להשבה מאנשים אחרים אשר הפיקו אגב כך או באופן איצידנטלי תועלת
מפעולתו. כך, פלוני שפיתח אזור מסחרי, איננו זכאי לתבוע השתתפות
בהוצאותיו מבעלי נכסים בסביבה, אף עם ערך נכסיהם עלה או שחל
שיפור במחזור עסקיהם עקב התנועה המוגברת באזור. עקרון זה מוכר
הן בדין האנגלו-אמריקאי והן בדינים קונטיננטליים...
טעמו של הדין ברור. מבצע הפעולה צופה לרווח או הנאה שיפיק מן
הפעולה. זה צריך להיות שכרו, ואין הוא זכאי לשכר נוסף... יתרה מזאת,
אין כמעט פעילות שאיננה משפיעה, לחיוב או לשלילה, על הזולת... אין
זה מתקבל על הדעת שכל פעילות כזו תגרור מערכת התחשבות עם כל
אלה שנהנו (ואולי ניזוקו) מן הפעולה. אלה הן טובות הנאה, המכונות
לעיתים "איצידנטליות", אשר אינן ניתנות להשבה".

אולם גם לכלל זה קיימים חריגים, כפי שמובהר שם, בעמ' 208-209:
"הדיון דלעיל ממחיש את המצוקה אליה עשוי להיקלע מי שמבקש להגן
על עניינו. אם יפעל – יהא עליו להוציא הוצאות לטובת הזולת
ש"מתקש" להזניח את הנושא. ואילו אם ימנע מלפעול – יפגע עניינו
הוא. לכך מצטרף, לא אחת, חשש שהזולת, המסרב להשתתף בהוצאה,
הוא, לאמיתו של דבר, בגדר 'טרמפיסט' (free rider), היינו אדם
המעוניין בביצוע הפעולה, שהיה אף מוכן להשתתף בתשלום. אולם
מכיוון שהוא מאמין או מקווה שאדם אחר יבצע את הפעולה, הוא מעדיף



בית המשפט המחוזי בירושלים

לפני כב' השופט אהרן פרקש, נשיא

ת"א 57566-06-16

מעונות ילדים בישראל קרית הילד
ירושלים נ' מנהל מקרקעי ישראל
ירושלים

לומר שאין לו עניין בה. ... דילמה זו הניבה מספר חריגים לכלל השולל
השבה, כאשר קביעת החריג מושתתת על מספר שיקולים מרכזיים.
האחד, מידת הצורך או הלחץ שבו נתון היה מי שפעל, והאחר, דרגת
הקירבה של האינטרס שזכה בהגנה. שיקול נוסף, המובא לעיתים
בחשבון, נוגע למידת ההצלחה של הפעולה והתועלת הממשית שהפיק
הנתבע (הזוכה) מפעולתו של התובע (המזכה)."

43. הדברים האמורים לעיל מתייחסים למקרה בו פעל המיטיב בלא שנתבקש לעשות כן.
מובן שבקשה מצד הזוכה, המופנית אל המיטיב, מחזקת את תביעתו של המזכה לשכר
ראוי. בקשה כזו מצד מיטיב איננה חייבת להיעשות בצורה מפורשת. בספרו הנ"ל של
פרידמן, בעמ' 245, נאמר בעניין זה:

"שתיקה עשויה, במקרים מסוימים, להיחשב כבקשה או לפחות
כהסכמה לקבלת טובת ההנאה. זאת, כאשר הנתבע רואה שהתובע מבצע
עבודה בציפייה לתשלום ממנו והוא (הנתבע) שותק ואיננו מעמידו על כך
שאין לו בה עניין או שלא ישלם עבורה..."

הכלל נועד למנוע קשירת חוזה, אם לא באה לו הסכמה, אך הוא לא נועד
לאפשר התעשרות של מי שבשתיקתו נוטע בלב חברו אמונה שישלם,
ולאחר שקיבל את טובת ההנאה וכבר אין בידו להחזירה, הוא מסרב
לשלם עבורה..."

הזוכה יחוייב בתשלום אפילו לא היה זה הוא אשר נטע בליבו של מבצע
הפעולה אמונה בדבר הבטחה לתשלום. די בכך שהזוכה ידע על כך
שמבצע העבודה טועה בהאמינו שהוא (הזוכה) הבטיח לו תשלום,
והזוכה שתק והניח למבצע העבודה לעשותה כשהוא שרוי בטעותו. זוהי
הדוקטרינה האקוויטבילית של 'הסכמה בשתיקה' (acquiescence).
משמעותה של דוקטרינה זו, בהקשר שבפנינו, היא שדיני היושר יעניקו
סעד לתובע אשר פעל מחמת טעות, או על יסוד ציפיה בלתי מבוססת,
כנגד נתבע אשר ידע על הטעות או הציפיה ולא העמיד את התובע על
הטעות או על כך שאין יסוד לציפייתו. זאת, כאשר הטעות או הציפיה
התייחסו להתנהגות הנתבע כלפי התובע, לזכויות הצדדים, או לזכויות
הנתבע ברכוש. במקרים אלה אין הנתבע יכול לחסות בצל שתיקתו, שכן
מוטלת עליו חובה לדבר ולהעמיד את התובע על טעותו או על העדר בסיס
לציפיותיו".



בית המשפט המחוזי בירושלים

לפני כב' השופט אהרן פרקש, נשיא

ת"א 57566-06-16
מעונות ילדים בישראל קרית הילד
ירושלים נ' מנהל מקרקעי ישראל
ירושלים

44. כך גם נאמר בספרם של ד' פרידמן ונ' כהן חוזים א (1991), בעמ' 227-228:
"שתיקתו של ניצע עשויה להטיל עליו חובה חוץ-חוזית לשיפוי של
המציע. היא יכולה להיות מבוססת על עקרונות עשיית עושר ולא
במשפט, אך ניתן לבססה גם על עיקרון תום הלב במשא ומתן.
מנגד, אם לא היתה לניצע הזדמנות למנוע את טעותו של המציע ואם לא
היתה לניצע ברירה לקבל או לא לקבל את השירות שניתן לו על ידי
המציע וטובת ההנאה נכפתה עליו, אין להסיק משתיקתו ומקבלת
השירות שנלוותה אליה, הסכמה לקבלת טובת ההנאה, ואין לחייבו על
פי עקרונות עשיית עושר ולא במשפט או עיקרון תום הלב".

45. דוגמה לחריג לכלל השולל מאדם שפעל לקידום אינטרס עצמי את זכות ההשבה ממני
שנהנה באופן אגבי מפעולתו, היא כאשר אדם פועל לקידום שינוי תכנוני במקרקעין
(כגון תכנית לשינוי ייעוד או תכנית להגדלת אחוזי הבניה), ובכך מיטיב עם בעלי זכויות
במקרקעין סמוכים. פעולת ההשבחה, ככלל, אינה מקימה זכות להשבה מבעלי
המקרקעין הסמוכים, אלא אם הביעו את הסכמתם לשאת בהוצאות עבור פעולות
ההשבחה. לעניין זה גם הסכמה שבשתיקה תיחשב הסכמה, ורק אם התנגדו בעלי
המקרקעין הסמוכים לפעולות ההשבחה, או לא ידעו עליה, או שהודיעו שאינם מוכנים
לשאת בהוצאותיה – לא ניתן לכפות עליהם השתתפות בה (פרידמן, עמ' 212-215;
ת"א (מחוזי ת"א) 884/92 אורן נ' עזבון האדמו"ר בונם אלתר ז"ל (28.1.2007). (יוער,
כי גם המבקרים את פסק הדין בעניין אורן מסכימים, כי כאשר ידעו השותפים על
פעולות ההשבחה ולא התנגדו להן, יש לחייבם בהשבה מכוח עילת עשיית עושר,
והביקורת מופנית כלפי הקביעות בפסק הדין שחייבו גם את אלו שלא ידעו על
פעולותיה של אורן להשבחת הקרקע שלהם ורק בדיעבד גילו אותן).

46. מצב נוסף הרלוונטי לענייננו, הוא כאשר אדם פועל מכוח חוזה עם אדם אחד, איננו
זכאי לתשלום מאנשים אחרים שנהנו מביצוע החוזה. בהקשר זה נאמר, כי: "ביצוע
החוזה הוא בגדר עניינו שלו ושכרו הוא כפי שנקבע בחוזה. זאת ותו לא. התמורה
שהעניק שייכת למתקשר השני, ששילם עבורה" (פרידמן, עמ' 223).



בית המשפט המחוזי בירושלים

לפני כב' השופט אהרן פרקש, נשיא

ת"א 57566-06-16
מעונות ילדים בישראל קרית הילד
ירושלים נ' מנהל מקרקעי ישראל
ירושלים

מן הכלל אל הפרט

47. במקרה דנן אין חולק, כי הנתבעת התעשרה - הנתבעת קיבלה מהתובעת דמי חכירה מהוונים עבור 204 יחידות דיור. השאלה הראשונה שיש לדון בה היא שאלת הקשר הסיבתי בין ההתעשרות של הנתבעת לבין פעולותיה של התובעת - האם היקף יחידות הדיור שאושר על ידי העירייה, הוא בעקבות הפרשת השטחים לצורכי ציבור על ידי התובעת - כטענתה, או שמספר יחידות הדיור שאושר אינו קשור לויתור שעשתה התובעת, והנתבעת הייתה יכולה להגיע להישג דומה, לו היא הייתה מנהלת את המשא ומתן עם העירייה - כטענת הנתבעת?

48. על פי טבלת השטחים שבתשריט התב"ע החדשה (נספח יג לתצהיר מר פורוש, נספח 5 לחוות דעתה של הגב' אפרתי), הוקצו במסגרת התוכנית 4,635 מ"ר לצורכי ציבור, מתוך כ-25,021 מ"ר (כ-21% משטח התוכנית). נתון דומה הופיע במכתב מטעם הנתבעת מיום 13.12.11, לפיו "**כמות ההפרשות לצרכי ציבור בתוכנית = כ-24% משטחי התכנית**" (נספח לח לתצהיר מר פורוש). לפי חוות דעתו של מר אסידון, הדרישה הסבירה בתוכניות מסוג זה במגזר החרדי היא הקצאה בין 40%-50% של שטחי ציבור. כך עולה גם מעדותו של עובד הציבור מר אהרן, לפיה מדיניות ההפרשות לצורכי ציבור באזורים של אוכלוסייה חרדית בירושלים עומדת על כ-40%-50% (פרוטו' מיום 3.3.19, עמ' 10-11). עוד העיד, כי כאשר מדובר בשטחים המצויים בבעלות המדינה ולא בבעלות פרטית, אזי העירייה דורשת הפרשות גדולות יותר (שם, עמ' 9, שו' 23; עמ' 36, שו' 22-23), וכי היקף ההפרשות נגזר מצרכיה של העיר, ולא דווקא משיעור דירות המגורים אשר אישורן מתבקש (שם, עמ' 8, שו' 17-24; עמ' 14 - 15). אשר לתדריך משנת 2005 שהציגה הנתבעת העיד, כי הוא מהווה נקודת מוצא וכלי עבודה, אך העירייה עובדת בסטנדרטים גבוהים יותר מאשר בתדריך, בהתאם לצרכיה של העיר ירושלים (שם, עמ' 26-30).

49. מנגד, לדעתה של הגב' צרפתי, ההפרשות לשטחי ציבור מהוות 48.5% מתוך שטח כלל התוכנית. בחוות דעתה צוין, כי בטבלת השטחים של התב"ע לא נכללו מלוא השטחים הכלולים בקו הכחול של התוכנית, ובמניין שטחי הציבור לא נכללו מגרש מס' 9 ומגרש מס' 7, ועל כן נכתב שם ששיעור ההפרשות הוא 21.1% בלבד. בהתאם לחוות הדעת של הגב' אפרתי, אין המדובר בהפרשה בִּפְחָסָר והיה ניתן להסתפק בהפרשות פחותות מכך. הגב' אפרתי הציגה בחוות הדעת ארבע תכניות באזור התב"ע דנן, עם מספר יחידות דיור וגודל דומה לתוכנית בענייננו, כאשר שם שיעור ההפרשות לצרכי ציבור



בית המשפט המחוזי בירושלים

לפני כב' השופט אהרן פרקש, נשיא

ת"א 57566-06-16
מעונות ילדים בישראל קרית הילד
ירושלים נ' מנהל מקרקעי ישראל
ירושלים

נע בין 19% ל-40%. מכאן היא מסיקה, כי שיעור ההפרשות במסגרת התוכנית לא נמוך
ואף גבוה מהמקובל בתוכניות דומות.

50. להכרעה בשאלה מי מהצדדים צודק אשר לאחוז המדויק של היקף השטחים שהופרשו
לצרכי ציבור במקרה דנן אין השפעה מכרעת לגבי עצם השאלה – האם היקף היחידות
שאושר נבע, בין היתר, מהפרשת השטחים על ידי התובעת. עם זאת, דומה, כי התשובה
לכך חיובית.

51. לעניין זה אני מאמץ את הנאמר בחוות דעתו של מר אסידון, בדבר ההשתלשלות
העובדתית של המשא ומתן עם העירייה, שנתמך במסמכים ובנספחים שהגישה
התובעת, לפיו: "...לוינו מתייחסים לפרוגרמה המקורית לצרכי ציבור שהוכנה על
ידי העירייה ומניחים תרחיש אופטימי מאוד של הקצאת 50% בלבד ממה שנדרש
בפרוגרמה, היה צורך לגרוע 11 דונם וכל זאת מתוך שטח של 15 דונם (שהיה בר שינוי
ביחס למצב המקורי). מנתונים אלו, לא קשה להבין עד כמה רחוקה הייתה ההפרשה
בפועל ממה שהיה נדרש לבצע לו היו נצמדים להליך ההקצאה המקובל. מאחר
והעמותה התחייבה להעביר לידי העירייה זכויות בתוך שטח המוסד הקיים במתחם
המצוי בחכירה של העמותה, הוקצו לטובת צרכי ציבור שטחים "חומים" בתוך שטח
התוכנית בהיקף של כ-3.1 דונם שהם כ-21% מהשטח. בנוסף לכך הוקצו שטחים
לטובת שצ"פ, תחנת טרנספורמציה, דרכים. התוצאה של תהליך זה היה הגדלת
זכויות הבניה למגורים ל-204 יח"ד..." (עמ' 8 לחוות הדעת).

52. הלכה למעשה, מלכתחילה הוגשה הבקשה לשינוי התב"ע החדשה, כשהיא כוללת
תכנון של שמונה בנייני מגורים (ת/4). בדיון בהתנגדויות בוועדה המחוזית מיום
10.6.2004 נאמר, כי: "הועדה מצאה כי היקף השטחים הציבוריים בפרוייקט נמוך
ביחס לסטנדרטים המקובלים כיום, ומחליטה כי מגרש מס' 6 יקבע בייעוד שצ"פ.
כך תכלול התכנית בשטח כ-3.5 דונם שצ"פ, בנוסף לשטחים המאפשרים זיקת
הנאה לציבור. היקף שטחים זה מתאים לשרת את הבינוי המוצע". הנה כי כן, וועדת
התכנון קבעה, כי אין בתכנית המוצעת די שטחים שהופרשו לצורכי הציבור, ודרשה
להפוך את אחד מן המגרשים שיועדו לבנייה להפרשה לציבור. החלטה זו אף אושרה
בוועדה המחוזית במסגרת הערעור שהוגש, ונקבע כי: "לאחר שהובאה בפני הועדה
בקשת... לשנות את החלטת ועדת המשנה להתנגדויות מיום 10.6.04, מחליטה
הועדה כי החלטת ועדת המשנה הינה מפורטת מנומקת ומסדירה את האיזון בין



בית המשפט המחוזי בירושלים

לפני כב' השופט אהרן פרקש, נשיא

ת"א 57566-06-16

מעונות ילדים בישראל קרית הילד
ירושלים נ' מנהל מקרקעי ישראל
ירושלים

שטחי הבניה המוצעים בתוכנית ובין שטחי הציבור הקיימים בתוכנית לאחר החלטת הועדה. הועדה לא מצאה פגם תכנוני או משפטי בהחלטה זו לכן היא מאשררת אותה" (ת/4). בסופו של יום, אושרה התב"ע החדשה כשהיא כוללת שבעה בניינים בלבד, ולא שמונה כמו בתכנון המקורי. מהחלטות וועדות התכנון עולה, כי הפרויקט לא היה מאושר לולא הפרשת היקף השטחים כפי שהופרשו בפועל. כל הנחה לפיה לו הנתבעת הייתה יוזמת את הפרויקט שנים מאוחר יותר אזי ההפרשות היו קטנות יותר באופן משמעותי, הינה הנחה היפותטית, שלא הוכחה.

53. העובדה שהוכחה בנסיבות העניין היא, שבפרויקט דנן אושרו שבעה בניינים למגורים, הכוללים 204 יחידות דיור, כאשר אישורה של העירייה ואישורן של רשויות התכנון ניתנו לאחר שהתובעת התחייבה להפריש שטחים נוספים לצורכי ציבור, מעבר למה שהופרשו בשטח ההרשאה, גם בשטח החכירה הצמוד לו שבבעלותה. אין זה נתון משמעותי מהו היקף השטחים המדויק שהפרישה התובעת, שכן הדעת נותנת, שאם לא הייתה התובעת מפרישה שטחים לצרכי ציבור משטח החכירה, הייתה עליה חובה להפריש משטח ההרשאה, דבר שהיה מקטין את מספר היחידות המאושרות. בנסיבות אלו, לדעתי, הוכח הקשר הסיבתי בין התעשרותה של הנתבעת לבין פעולותיה של התובעת ובפרט הפרשת השטחים משטח החכירה.

54. השאלה השנייה שיש לדון בה היא - האם ההתעשרות של הנתבעת הייתה "שלא כדין"? לכאורה, ההתעשרות של הנתבעת נבעה מחוזה חוקי ותקף בין העירייה לבין התובעת, שהנתבעת אינה צד לו. על פי הכלל המשפטי שהובא לעיל, הנתבעת, כנהנית אינצידינטלית מן החוזה הזה, אינה חייבת בהשבת התעשרותה. התובעת, שפעלה לקידום אינטרס עצמי, קיבלה תמורת הפרשת השטחים הגדלת מספר יחידות דיור שהייתה יכולה לבנות על שטח ההרשאה, ואין היא זכאית לשכר נוסף מהנתבעת, שאינה צד לחוזה.

55. גם בפרספקטיבה של אדם שפועל להשבחת מקרקעין שלו ושל הבעלים הסמוכים לו, אין התובעת זכאית להשבת שכר עבור פועלה, שכן היא פעלה לקידום אינטרס עצמי. שאלה נפרדת היא שאלת הסכמתה של הנתבעת לפעולות התובעת, והאם במקרה דנן הסכימה הנתבעת במשך שנים בשתיקתה – ונדון בה בהמשך. במקרה זה, שאלת ההסכמה שבשתיקה פחות רלוונטית, לטעמי, מאחר שהתובעת לא תבעה סעד של שכר ראוי והחזר הוצאות עבור פעולותיה בהשבחת המקרקעין.



בית המשפט המחוזי בירושלים

לפני כב' השופט אהרן פרקש, נשיא

ת"א 57566-06-16

מעונות ילדים בישראל קרית הילד
ירושלים נ' מנהל מקרקעי ישראל
ירושלים

56. מכאן עולה, לכאורה, כי התובעת אינה זכאית להשבה מהנתבעת, בין משום שהתעשרותה של הנתבעת נבעה מחוזה של התובעת עם אחר ובין משום שהתובעת פעלה לקידום אינטרס עצמי.

57. אולם, עדיין יש לשאול, האם תחושת הצדק והיושר אינה נפגעת, לנוכח התעשרותה של הנתבעת פעמיים – פעם אחת מדמי החכירה ששילמה התובעת כדין בגין שטח החכירה, בעת חוזה החכירה, ופעם שנייה מדמי החכירה ששילמה התובעת על יחידות הדיור שבנתה בשטח ההרשאה, זאת על אף שוויתרה על שטחים בשטח החכירה (עליהם שילמה דמי חכירה לתובעת) לצורך הבניה בשטח ההרשאה? לטעמי, תחושת הצדק והיושר במקרה זה נפגמת, באופן שעולה לכדי הביטוי בחוק עשיית עושר: "שלא כדין".

58. תחושת חוסר הצדק מתעצמת, נוכח הזמן הרב שחלף מפניית התובעת לראשונה לנתבעת בשנת 1998 ועד לתשובה הסופית של הנתבעת בשנת 2010 (12 שנים!). מהראיות עולה, כי כל פעם שפנתה התובעת לרשות על מנת לבחון את בקשתה, הרשות לא השיבה בשלילה, אלא פנתה כצעד ראשון לעריכת שומות ובדיקת שווי השטחים, ולאחר מכן עדכנה מידי פעם בפעם כי עדיין לא הגיעה להחלטה, דבר שיצר ציפייה אצל התובעת. בעניין זה העיד מר פורוש, כי לא הייתה התחייבות מפורשת של הנתבעת להכיר בשווי ההפרשות, אולם הנתבעת יצרה ציפייה אצל התובעת כי היא תשקול את דרישתה בחיוב (פרוטו' מיום 3.3.19, עמ' 55, שו' 13-3):

"ש. למעשה המינהל לא התחייב כלפיכם?

ת. לא. להתחייב לא, זה מה שאמרתי כבר קודם, הם לא התחייבו... הייתה הבנה בינינו וזה גם כן היה במכתב ההתחייבות שהתחייבתי בפניהם שהם אישרו אותו, הוא לא נחתם על ידי לפני שהיה אישור מטעמם ולא זכור לי שאפילו... יש פה... אם הם מאשרים את זה שיהיה דיון בינינו... אפילו למרות שאני חותם בתצהיר יהיה עוד דיון בינינו על מנת לפצות אותנו עבור ההפרשות.

ש. זאת אומרת שהייתה הבנה על כך שהנושא יידון, נכון? אבל לא הייתה הבנה שעל חלק מהדברים באים ו-, ת. בשביל מה צריך לדון אם לא רוצים לתת?"



בית המשפט המחוזי בירושלים

לפני כב' השופט אהרן פרקש, נשיא

ת"א 57566-06-16
מעונות ילדים בישראל קרית הילד
ירושלים נ' מנהל מקרקעי ישראל
ירושלים

59. לו כדבריה של הגב' אנג'ל שמדיניות הרשות היא לא לאשר באופן גורף החזרים של הפרשות שטחים לצורכי ציבור, הרי שהרשות הייתה צריכה להשיב כך כבר מההתחלה. התנהלות הרשות במקרה דנן מעוררת תהיות ותחושת חוסר נוחות מכך שלאורך כל הדרך ידעה על המשא ומתן שמנהלת התובעת עם העירייה בקשר להפרשת השטחים ועל בקשת התובעת להכרה בשווים של שטחים אלו, ורק לאחר כ-9 שנים, כאשר התב"ע כבר אושרה ולא ניתן להחזיר את הגלגל לאחור – ענתה בשלילה בפעם הראשונה (במסגרת "החלטת ההנהלה" בשנת 2007), שגם לאחריה הסכימה לדון שוב ושוב. אין ספק, כי הרשות ידעה כי היא עתידה להרוויח מן הפרויקט, וכי האינטרס שלה היה "לשבת על הגדר" ולראות מה יכולה התובעת לפעול ומה ילד יום. התנהלות זו, לטעמי, עולה כדי חוסר תום-לב, ומזכה את התובעת בהכרה בשווי השטחים שהופרשו ובהפחתתם מדמי החכירה של הפרויקט, כדרישת התובעת מלכתחילה.

60. תמיכה לכך יש בנוסח כתב האישור (נספח יא' לתצהיר מר פורוש), שנערך בשנת 2003 לפי דרישתה של התובעת ולאחר שאישרה את הניסוח כדלקמן:

"והואיל ובמסגרת קביעת השומה לגבי התמורה עבור חתימת הסכם פיתוח בין העמותה למינהל בגין אותו שטח מהחלקה לגביו קיבלה העמותה הרשאה לתכנון, יש להפחית את שוויין של הפרשות לצורכי ציבור והמינהל (טרם) גיבש את עמדתו לגבי קביעת שווי הפרשות לצורכי ציבור יכלל גם שווים של השטחים הבנויים (לא כולל קרקע) הנכללים בהפרשות לצורכי ציבור תוכנית זו".

וכן בסעיף 4:

"... במסגרת קביעת שווי התמורה בגין הקרקע הנדונה קיים קושי רב להפחית את שווים של השטחים הבנויים ביחידות הבנויות במסגרת ההפחתה של שוויין של הפרשות לצורכי ציבור".

ובסעיף 5:

"... ענין זה יידון ויתברר בין הצדדים בשלב מאוחר יותר... למינהל שמורה הזכות שלא לקבוע את ההפחתה בגין בניינים – היחידות הבנויות כאמור באם לא ישוכנע כי יש מקום לעשות כן" (ההדגשות שלי – א' פ').



בית המשפט המחוזי בירושלים

לפני כב' השופט אהרן פרקש, נשיא

ת"א 57566-06-16
מעונות ילדים בישראל קרית הילד
ירושלים נ' מנהל מקרקעי ישראל
ירושלים

61. נוסח כתב האישור תומך בעמדת התובעת, לפיה בזמנו לא הייתה מחלוקת עקרונית בין הצדדים על הפחתה של שווי השטחים שהופרשו לצורכי ציבור, אלא המחלוקת נסובה על שאלת ההפחתה בגין המבנים בלבד.

62. זאת ועוד. בהודעת הרשות מיום 30.8.2011, שנשלחה לתובעת, נאמר כי בישיבת הנהלת הרשות שהתקיימה ביום 16.8.2011 נדונה בקשת התובעת להכרה בהוצאות פיתוח נוספות, וכי - "טענת העמותה להכיר בהפחתה בגין המבנים להפרשות לצרכי ציבור נדחתה" (נספח לו לתצהיר מר פורוש. ההדגשה שלי – א' פ'). בכך יש תמיכה בטענת התובעת, כי בקשתה להפחתת שווי השטחים הלא בנויים לא נדונה כלל על ידי הנתבעת.

63. בנסיבות העניין ולאור האמור לעיל, ישנה הצדקה להשבת שווי השטחים שהפרישה התובעת לצורכי ציבור משטח ההרשאה שלה. הנתבעת התעשרה כתוצאה מתשלום דמי חכירה מלאים בגין שני השטחים על ידי התובעת, הן שטח ההרשאה והן שטח החכירה, וזאת על אף שלולא הופרשו השטחים משטח החכירה, הם בוודאי היו מופרשים (כולם או חלקם) משטח ההרשאה. התובעת שילמה למינהל דמי חכירה מלאים על השטחים בשטח החכירה, והיא זכאית להפחתת שווים של השטחים שהפרישה לצורכי ציבור – המבונים ושאינם מבונים.

שווי השטחים על פי השומות

64. השטחים שהוקצו משטח החכירה הם מגרש מס' 11, אשר יועד לשלוש כיתות גן ושני בתי כנסת, ושטח בנוי במגרש מס' 9, הכולל טיפת חלב ואגפים סמוכים המשמשים כבית ספר, בשטח כולל של 2,830 מ"ר (מתוך חוות הדעת של השמאי יזרעאלי שהוגשה מטעם התובעת. נתון זה מוסכם על הנתבעת, והובא בחוות דעתה של הגב' אפרתי).

65. כאמור לעיל, הנתבעת ערכה מספר שומות בהתאם לבקשות התובעת, כפי שפורט בתצהירה של הגב' אנג'ל. לפי חוות דעת השמאי הממשלתי מיום 21.12.1998 שווי מגרש מס' 11 עמד על 4,760,000 ₪ ושווי מגרש מס' 9 עמד על 1,890,000 ₪ (נספח 8 לתצהיר אנג'ל). בעקבות ערעור התובעת על השומה, בחן השמאי הממשלתי הראשי מחדש, והחליט לתקן את השומה ביחס למגרש מס' 9, כך שתעמוד על 2,280,000 ₪ (נספח 11 לתצהיר אנג'ל).



בית המשפט המחוזי בירושלים

לפני כב' השופט אהרן פרקש, נשיא

ת"א 57566-06-16
מעונות ילדים בישראל קרית הילד
ירושלים נ' מנהל מקרקעי ישראל
ירושלים

ביום 11.9.2006 נערכו שומות נוספות, לפיהן שווי מגרש מס' 11 עמד על 5,409,200 ₪
ושווי מגרש מס' 9 עמד על 6,736,400 ₪ (נספחים 28-29 לתצהיר אנג'ל).

66. השמאי יזרעאלי, מטעם התובעת, בחן במסגרת שומתו מיום 13.2.18 שלוש חלופות
לחישוב שווי תרומת ההפרשות לצורכי ציבור:

בחלופה הראשונה בחן את שווי תרומת ההפרשות על בסיס ההנחה כי השטחים
למטרות ציבור בתחום התוכנית אמורים להוות היקף של 40% - 50%, בהסתמך על
חוות הדעת התכנוניות שנערכו על ידי מר בר-ששת ומר אסידון. בחלופה זו עמד
החישוב על סך של 26,257,666 ₪;

בחלופה השנייה בחן את שווי תרומת ההפרשות על בסיס ערכן הכספי ביחס לערך
למבני ציבור. בחלופה זו עמד החישוב על סך של 22,626,273 ₪;

בחלופה השלישית בחן את שווי ההפרשות על בסיס טבלת הקצאה ואיזון בין התובעת
לרשות במסגרת איחוד וחלוקה מחדש של שטח החכירה ושטח ההרשאה. החישוב
עמד על סך של 29,750,760 ₪.

בסיכום חוות דעתו העריך השמאי יזרעאלי את תרומת ההפרשות לצרכי ציבור אשר
בוצעו משטח החכירה בגבולות שבין 23,000,000-30,000,000 ₪.

השמאי יזרעאלי נחקר על חוות דעתו, אך לא עומת לגבי גובה השומות ודרך חישובן
(פרוטו' מיום 3.3.19, עמ' 90-92).

67. יצוין, כי הנתבעת לא הגישה שומה נגדית לשווי השטחים. השמאי שלפמן, מטעם

הנתבעת, ציין בחוות דעתו, כי חלופות א' וב' בחוות דעתו של השמאי יזרעאלי "אין
רלוונטיות לענייננו, שכן בענייננו אין המדובר במקרה שבו התעשר המנהל על חשבון
התובעת..." (עמ' 15 לחוות דעתו של שלפמן). בעדותו אמר, כי אמירה זו נסמכה על
דעתו (פרוטו' מיום 31.3.19, עמ' 197 שו' 11). לעניין חלופה ג' ציין, כי חלופה זו איננה
אפשרית ואיננה מתקבלת על הדעת, מסיבות שפירט בחוות דעתו.

68. מאחר שקבעתי כי הרשות אכן התעשרה על חשבון התובעת, החלופות שבחוות דעתו

של מר יזרעאלי רלוונטיות לענייננו, ולאור העובדה שהרשות לא הגישה שומה נגדית -
על אף שהייתה לה ההזדמנות לעשות כן - אני מאמץ את חוות דעתו של מר יזרעאלי
מטעם התובעת. יצוין, כי לא נעלמו מעיני השומות שערכה הנתבעת במהלך השנים
לבקשת התובעת אשר לשוויים של המגרשים שהוקצו לצורכי ציבור משטח החכירה,
אולם אלו שומות ישנות ולא עדכניות, ועל כן איני מוצא לנכון להתבסס עליהן לקביעת



בית המשפט המחוזי בירושלים

לפני כב' השופט אהרן פרקש, נשיא

ת"א 57566-06-16

מעונות ילדים בישראל קרית הילד

ירושלים נ' מנהל מקרקעי ישראל

ירושלים

שווי המגרשים נכון למועד הגשת התביעה. יתרה מכך, השמאי יזרעאלי התבסס באחת מן החלופות על חוות הדעת של השמאי הממשלתי, כפי שיובא להלן.

69. לאחר ששקלתי את החלופות שבחוות דעתו של מר יזרעאלי ודרך חישובן, ולאחר קביעתי דלעיל כי התובעת זכאית לשווי השטחים שהפרישה בשטח החכירה, הגעתי לכלל מסקנה, כי החלופה המתאימה ביותר לענייננו היא החלופה השנייה, לפיה לו התכנון היה מתבצע בשטח ההרשאה בלבד, כל ההפרשות לצורכי ציבור אשר בוצעו בפועל משטח החכירה, היו מבוצעות מתוך שטח ההרשאה. ביחס לחלופה זו נאמר בחוות הדעת: "בחלופה זו בוצעה המרה תיאורטית של שווי השטחים הבנויים במגרש 9 אשר הופרשו לצורכי ציבור, לשטח מגרש תאורטי, זאת בהתבסס על ערכי שווי אשר אינם נתונים במחלוקת, כפי שפורטו בחוות הדעת של השמאי הממשלתי למגרשים 9 ו-11, ואשר מתייחסים למועד הקובע להערכה" (עמ' 20).

70. אשר על כן אני קובע, כי שווי השטחים שהופרשו לצורכי ציבור משטח החכירה של התובעת, נכון למועד הקובע יולי 2006, הוא בסך של 22,626,273 ₪ (לא כולל מע"מ). שווי זה יש לקזז ולהפחית משווי המקרקעין בשטח ההרשאה, כפי שנשומו על ידי הנתבעת. על פי שומת השמאי הממשלתי, כמפורט במפרט הכספי (נספח 36 לתצהיר הגב' אנג'ל), ערך הקרקע בשטח ההרשאה נכון ליום 19.10.06 הוא 114,885,500 ₪. ניכוי שווי השטחים שהופרשו משטח החכירה נכון לאותו מועד היה מעמיד את ערך הקרקע על סך של 92,259,227 ₪ (22,626,273 - 114,885,500). יוצא מכאן, שדמי החכירה המהווים שהייתה הנתבעת רשאית לגבות מהתובעת הם בסך של 83,955,896.57 ₪ (91% מערך הקרקע). סכום זה בתוספת מע"מ כדין בסך של 15.5% (כשיעורו אז) והפרשי שיערוך עד ליום תשלום הסכום על ידי התובעת (16.1.08) עולה כדי סך של 96,969,060.53 ₪. בפועל שילמה התובעת לנתבעת סך של 123,044,662 ₪ (נספחים כה ו-מב לתצהיר פורוש). מכאן, שהנתבעת מחזיקה בידיה תשלום ששילמה לה התובעת שלא כדין בסך של (123,044,662 - 96,969,060.53) = 26,075,601.47 ₪ מיום 16.1.08. סכום זה בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כחוק עד למועד פסק דין זה עולה לסך של 36,322,390.44 ₪.



בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 57566-06-16

מעונות ילדים בישראל קרית הילד
ירושלים נ' מנהל מקרקעי ישראל
ירושלים

לפני כב' השופט אהרן פרקש, נשיא

סוף דבר

71. אשר על כן, על בסיס האמור לעיל, התביעה מתקבלת.

72. הנתבעת תשלם לתובעת סך של 36,322,390.44 ₪. סכום זה יישא הפרשי הצמדה

וריבית כחוק מיום פסק הדין ועד לתשלום בפועל.

73. בנוסף, הנתבעת תישא בהוצאות התובעת בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק ממועד

ההוצאה ועד למועד התשלום בפועל, וכן בתשלום שכ"ט עו"ד התובעת בסך של

200,000 ₪. לסכום זה אין להוסיף מע"מ.

המזכירות תשלח העתקים לבאי כוח הצדדים.

ניתן היום, כ"ו חשוון תש"פ, 24 נובמבר 2019, בהעדר הצדדים.

אהרן פרקש, נשיא