



בית המשפט המחוזי בירושלים

פר"ק 11-12-21578 עמותת משתכני הר שמואל נ' כונס הנכסים הרשמי מחוז ירושלים ואח'

תיק חיצוני:

מספר בקשה: 53

בפני כבוד השופט אביגדור דורות

עו"ד דורון לנגה, כונס הנכסים של עמותת משתכני הר שמואל

המבקש:

נגד

המשיבים:

1. רשות מקרקעי ישראל-יו"ש בית אל ע"י ב"כ עו"ד בת-חן שלזינגר מפרקליטות מחוז ירושלים (אזרחי)
2. רשם העמותות
3. כונס הנכסים הרשמי מחוז ירושלים

פסק דין

1. לפניי בקשה של עו"ד דורון לנגה, כונס הנכסים של עמותת משתכני הר שמואל (להלן: "הכונס") אשר הוגשה נגד רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות") ושבתמכזה עומדים המגרשים 188, 168, 121, 803 ו- 273 בפרויקט שניהל הכונס באזור הר שמואל.
2. במסגרת הבקשה ביקש הכונס מבית המשפט לחייב את הרשות להעביר לקופת הליך הכינוס סך של 6,284,420 ₪, ולחילופין, להורות לרשות להעביר לקופת הכינוס כשלב ראשון, סך של 3,412,685 ₪; לחילופי חילופין, להוציא צו המתיר לכונס לשווק את המגרשים מושא בקשה זו.
3. הכונס הרשמי ורשם העמותות צורפו כמשיבים לבקשה, אך הם הודיעו לבית המשפט שאין להם עמדה בבקשה ושיכבדו כל החלטה של בית המשפט.

רקע

4. בתחילת שנות השמונים רכשה חברה בשם "מורשת בנימין" קרקעות באזור הר שמואל ושיווקה אותם לרוכשים שונים. לימים התברר שחברה זו רכשה קרקעות בהיקף של כ- 73 דונם אך רקמה עסקאות למכירת קרקעות בהיקף גדול בהרבה. על מנת לסייע לרוכשים, מינה שר החקלאות דאז ועדה ציבורית בראשותו של מנהל מחוז ירושלים במינהל מקרקעי ישראל באותם ימים. הוועדה הגישה את המלצותיה לשר ביום 22.5.1986. המלצתה העיקרית של הוועדה הייתה כי יש לאפשר לרוכשים לרכוש קרקע חלופית במקום סמוך לקרקעות של "מורשת בנימין" בשיעור חכירה מופחת



בית המשפט המחוזי בירושלים

פר"ק 11-12-21578 עמותת משתכני הר שמואל נ' כונס הנכסים הרשמי מחוז ירושלים ואח'

תיק חיצוני:

1 של 51% במקום 91% ובהקצאה בפטור ממכרז. ביום 21.1.1988 החליטה הממשלה לאמץ את
2 המלצת הוועדה הציבורית.

3 5. הזכאים בהתאם להחלטת הממשלה התאגדו בשתי עמותות: עמותת "מתיישבי הר
4 שמואל", שאיגדה חברים מקרב הציבור החילוני, ועמותת "משתכני הר שמואל", שאיגדה חברים
5 מקרב הקהילה החרדית. האחרונה היא העמותה מושא תיק כינוס זה (להלן: "העמותה").

6 6. ביום 1.1.1990 הגישה העמותה ללשכת התכנון בקשה לשינוי תב"ע 215/1 החלה על
7 הקרקעות מושא הליך זה. בתב"ע שאושרה במוסדות התכנון, נקבע הייעוד של מגרש 803 "לתכנון
8 עתידי".

9 7. ביום 13.7.1994 נחתם בין העמותה ובין הרשות הסכם שכותרתו "הסכם הרשאה לתכנון
10 פיתוח תשתיות ביצוע הפיתוח". בהתאם להסכם, העמידה הרשות את הקרקע לרשות העמותה
11 כ"ברת-רשות" לתקופת ההרשאה. מצדה התחייבה העמותה להכין תוכניות לפיתוח התשתיות
12 בקרקע. כמו כן, התחייבה העמותה לבצע את עבודות הפיתוח של התשתיות בהתאם לתכנון.
13 העמותה התחייבה לשאת בכל עלויות התכנון והפיתוח של התשתיות והיא הסכימה לכך שהרשות
14 לא תשתתף בעלויות תכנון ופיתוח כלשהן.

15 8. בהסכם נקבע שהעמותה תפנה חבריה אל הרשות לצורך חתימה על הסכם פיתוח, וזאת רק
16 לאחר שהעמותה הגיעה מול החבר שהופנה להסכמה ביחס להוצאות הפיתוח. בסעיף 10.ד. להסכם
17 נקבע שחברי העמותה ישלמו לעמותה את חלקם בעלויות הפיתוח ויחתמו מול העמותה על הסכם
18 ביצוע תשתיות. ביחס לשטחי הציבור שבתחום התוכנית נקבע בסעיף 8 להסכם ששטחים אלה יוקצו
19 לרשות המקומית והעמותה תהיה רשאית לגבות מהרשות המקומית החזרי הוצאות הפיתוח
20 שהוציאה.

21 9. הדרך בה נקבעו עלויות הפיתוח של כלל המגרשים ושל כל מגרש בודד הובאה בתשובה של
22 הרשות. בהמשך להסכם מיום 13.7.1994 הגישה העמותה אומדן של הוצאות הפיתוח הצפויות של
23 הקרקע. לאחר קבלת האומדן ערכה הרשות תכנון מוקדם של התשתיות ועל בסיס תכנון זה
24 התבצעה הערכה לעלויות הפיתוח המלאות לצורך הבאת כלל המגרשים למצב של "מגרש עם קרקע
25 מפותחת סביבו". התקציב עבר, לטענת הרשות, בקרה הנדסית מדוקדקת על ידי חברת בקרה מטעם
26 הרשות. לאחר מכן, קבעה הרשות את הוצאות הפיתוח לכל מגרש בצורה יחסית על בסיס שטחו.
27 הוצאות אלה מצאו ביטוי בטבלה שצורפה כנספח 3 לתשובה של הרשות. ביום 18.8.1997 אישר אגף



בית המשפט המחוזי בירושלים

פר"ק 11-12-21578 עמותת משתכני הר שמואל נ' כונס הנכסים הרשמי מחוז ירושלים ואח'

תיק חיצוני:

1 הפיתוח של הרשות תקציב של 49,642,155 ₪ לביצוע הפיתוח בקרקע וזאת בהתאם לטבלת העמסת
2 עלויות הפיתוח האמורה (נספח 3 לתשובת הרשות).

3 10. סעיף 5 למסמך מיום 18.8.1997 שכותרתו "אישור תקציב אומדני פיתוח – הר שמואל"
4 (נספח 3 לתשובת הרשות) התייחס למגרשים 802, 804 ו- 805 שייעודם הוא "תכנון עתידי" וקבע
5 שעלויות הפיתוח שלהם "יועמסו" על הרוכשים של 233 המגרשים שבאתר:

6 **"היות והמינהל אישר להעמיס את כל הוצאות הפיתוח על 233 יח"ד, בשיווק המגרשים**
7 **802, 804, 805 (יעודם תכנון עתידי), אין לשקלל בשומה ואין ולהעמיס על היזם הוצאות**
8 **פיתוח – יש לציין זאת בבקשת השומה."**

9 11. ביחס למגרש 803, מגרש זה הוגדר בתב"ע 215/1 כשטח לתכנון עתידי, כך גם מגרשים 802,
10 804 ו- 805. בתב"ע 215/2 שאושרה להפקדה ביום 30.12.1998, מגרש 803 שינה את מיקומו וייעודו
11 ל"מרכז אזרחי" שמשמעותו עירוב שימושים, לרבות שימושים ציבוריים ומסחריים, ואילו מגרשים
12 802, 804 ו- 805 נשארו בייעוד "לתכנון עתידי" אך שינו את שטחם ומספרם ל- 902, 904 ו- 905.

13 12. במרוצת השנים, נחתמו הסכמי חכירה ופיתוח מול רוכשים אשר שילמו את דמי החכירה
14 והוצאות הפיתוח כמקובל בנהלי הרשות. עם זאת, מבין רוכשי הזכויות בקרקע קבוצה אחת לא
15 ביצעה כל פעולה להסדרת זכויותיה במגרשים והתוצאה הייתה שנותרו בחטיבת הקרקע מגרשים
16 פנויים אשר נועדו לזכאים אשר לא ביצעו התקשרות מול הרשות.

17 13. בשנת 2001 נקלעה העמותה לקשיים כלכליים ועל כן מונה לה כונס נכסים. במהלך הליך
18 הכינוס, שיווק הכונס את המגרשים הפנויים שנועדו לזכאים שלא ביצעו התקשרות עם הרשות.
19 הכונס היה מאתר את בעל הזכויות במגרש בהר שמואל על פי רישומי העמותה ואז היה פונה אליו
20 בדרישה להשלים את התחייבויותיו הכספיות כלפי העמותה וכלפי הרשות. אם בעל הזכויות במגרש
21 לא נענה לדרישתו של הכונס, פנה הכונס לבית המשפט וביקש להעביר את הזכויות במגרש מבעל
22 הזכויות לרוכש זכויות אחר, שהיה מקבל את המגרש לאחר ביצוע התשלומים המתחייבים ולאחר
23 שקיבל אישור הקצאה מהרשות.

24 14. מאז ועד היום שווקו מאות מגרשים בהר-שמואל וכל שנותר לשיווק הם ארבעת המגרשים
25 מושא בקשה זו שעבודות הפיתוח עבורם בוצעו על ידי הכונס במסגרת תפקידו באתר.



בית המשפט המחוזי בירושלים

פר"ק 11-12-21578 עמותת משתכני הר שמואל נ' כונס הנכסים הרשמי מחוז ירושלים ואח'

תיק חיצוני:

15. לאחר הגשת הבקשה פירסמה הרשות מכרז ביחס למגרש 803 והמגרש שווק תמורת סך של
כ- 6 מליון ₪.

3 טענות הכונס

16. לטענת הכונס, המגרשים היחידים שנותרו ללא שיווק בהר שמואל הם ארבעת המגרשים
מושא בקשה זו. במגרשים אלה, אין בעל זכויות לכן הכונס לא יכול לשווקם. מנגד, גם הרשות לא
עושה כל צעד בעניין זה ולא משווקת את המגרשים.

17. נטען כי במהלך השנים השקיע הכונס מעל 20 מליון דולר בעבודות הפיתוח והתשתיות
בפרויקט ושיווק עשרות רבות של מגרשים. התשתיות שבוצעו הועברו לאחריות חברת החשמל, בזק
והרשות המקומית. הכונס אף ביצע עבודות רבות שהן מעבר להתחייבויות המקוריות של העמותה.
כך, למשל, נשתלו 300 עצים, נבנה שביל היקפי ונבנה מקווה טהרה.

18. לקראת סיום ביצוע עבודת הפיתוח והתשתית, ובהעדר כספים בקופת הליך הכינוס הצליח
הכונס לשכנע את הקבלן להשלים את עבודות הפיתוח באתר ולקבל את כספו בעתיד. יתרת החוב
לקבלן עומדת על כ- 3,500,000 ₪. הכספים הנדרשים בהליך זה יועברו לקבלן וישמשו גם לתשלום
הוצאות הליך הכינוס.

19. הואיל והמגרשים מושא בקשה זו לא שווקו, פנה הכונס לרשות בדרישה לתשלום עלויות
הפיתוח, או לחילופין, למתן רשות לכונס לשווק את ארבעת המגרשים המיועדים למגורים ולגבות
את דמי הפיתוח. נטען כי הפניה של הכונס לא נענתה.

20. ביחס לטענת ההתיישנות, כפי שהועלתה על ידי הרשות, טען הכונס שהיום בו נולדה עילת
התביעה אינו יום החתימה על הסכם ההרשאה (13.7.1994) או יום "אישור תקציב אומדני פיתוח
– הר שמואל" (18.8.1997) כפי שנטען על ידי הרשות. עילת התביעה נולדה עת השלים הכונס את
הליך הפיתוח של השטח כשנה לפני הגשת הבקשה. אז קמה החובה של הרשות לשלם עבור עבודות
הפיתוח שביצע הכונס.

21. לטענת הכונס, עילת התביעה אינה מעוגנת בהסכם ההרשאה המקורי שנחתם בין העמותה
ובין הרשות. ההסכם לא כלל את כל עלויות הפיתוח של אתר הר שמואל. לא הייתה הסכמה
שההסכם יסקף את כל פעולות הפיתוח על כל השינויים שבוצעו בהם במהלך השנים. ההסכם בין
הצדדים אף חזה את הצורך בהתאמות במהלך ביצוע עבודות הפיתוח לכן הוסכם שהעמותה היא



בית המשפט המחוזי בירושלים

פר"ק 11-12-21578 עמותת משתכני הר שמואל נ' כונס הנכסים הרשמי מחוז ירושלים ואח'

תיק חיצוני:

- 1 הצד שיתכנן את עבודות הפיתוח ויבצע אותן תוך עמידה בתקנים שהוגדרו בתוכנית המתאר בעת
2 הביצוע. נטען כי עם שינוי התוכניות והתקנים משתנות עבודות הפיתוח ומשתנה התמחור שלהן.
3 תוכניות המתאר שנכנסו לתוקף בשנים שחלפו מיום חתימת ההסכם שונות מאלה שעל בסיסן נחתם
4 ההסכם וחובתו של הליך כינוס הנכסים לעמוד בתקנים ולפעול על פי תוכניות המתאר.
- 5 22. הרשות מבינה את הצורך לערוך חישוב ובדיקה חוזרת של עלויות הפיתוח באתר. את זאת
6 לומד הכונס מסיכום ישיבה שנערכה במנהל האזרחי בנושא הר שמואל ביום 22.5.2005. באותה
7 ישיבה אמר הממונה מר יוסי סגל: "בעניין הוצאות הפיתוח לגבי המגרשים – שישווקו ע"י
8 הממונה, העלויות יבדקו מחדש על ידי הבקרה של ממ"י". נטען כי באמרה זו מאשרת הרשות
9 שבחינה מאוחרת של עלויות הפיתוח היא אפשרית.
- 10 23. הרשות עודכנה לאורך השנים בעבודות הפיתוח המבוצעות באתר, בקצב ביצוען, במפרט
11 העבודות ובמועד השלמתן. הרשות יכלה לבקר, לבחון ולהשפיע על ביצוע העבודות באתר, לכן,
12 לדעת הכונס, לא מובנת עמדת הרשות, לפיה ההתנהלות של העמותה ועלויות הליך הכינוס הן
13 שהגדילו את הוצאות הפתוח.
- 14 24. התביעה של הכונס מבוססת על עילה של עשיית עושר ולא במשפט. הרשות היא הבעלים
15 של מספר מגרשים ששווים עלה בצורה ניכרת כתוצאה מעבודות הפיתוח שהכונס ביצע. הואיל
16 והכונס השביח את המגרשים, יש הצדקה לתשלום עבור הפיתוח גם אם מכירת המגרשים מתעכבת
17 מסיבות שונות.
- 18 25. ביחס למגרש 803, טען הכונס שמגרש זה שונה ממגרשים 802, 804 ו- 805 שייעודם הוא
19 צרכי ציבור. מגרשים אלה משמשים את ציבור המתגורר במתחם ויש היגיון לחייב את המשתכנים
20 בעלויות הפיתוח של מגרשים אלה או לתבוע את עלות פיתוחם מהרשות המקומית, שמתפקידה
21 לספק את השירותים הציבוריים למתגוררים במקום. ייעודו של מגרש 803 שונה, ייעודו הוא מסחרי
22 והוא שווק על ידי הרשות לכל המרבה במחיר.
- 23 26. סעיף 6 למסמך מיום 18.8.1997 קובע מפורשות שתב"ע 215/2 שימשה כבסיס לבדיקה
24 שקדמה לניסוח אותו מסמך, מכאן שאי הכללת מגרש 803 ברשימת המגרשים שעלויות הפיתוח
25 שלהם העומסו על כלל יחידות הדיוור, בניגוד למגרשים 802, 804 ו- 805 שזכרו בו במפורש, מלמד
26 על כוונה מפורשת שלא להעמיס את עלויות הפיתוח של אותו מגרש על כלל המשתכנים.



בית המשפט המחוזי בירושלים

פר"ק 11-12-21578 עמותת משתכני הר שמואל נ' כונס הנכסים הרשמי מחוז ירושלים ואח'

תיק חיצוני:

27. עלויות הפיתוח של מגרש 803 הן 3,278,839 ₪ והן כוללות את החלק היחסי של עלויות הפיתוח של המגרש מתוך עלויות הפיתוח הכוללות של האתר, בנוסף לעלויות הפינוי של פסולת שהייתה במגרש. הכונס טען שלבקשת המנהל והמועצה המקומית הוא הסכים לקבל מהרשות רק מחצית מסכום זה, קרי, 1,639,420 ₪.

28. ביחס למגרשים 121, 168, 188 ו- 273 טען הכונס שיש לחשב את עלויות הפיתוח החלות עליהן בהתאם להוצאות שהוציא הכונס בפועל ולא בהתאם לאומדן של הרשות. עלות פיתוחם של מגרשים אלה כפי ששולמה מקופת הכינוס, טען הכונס, עומדת על 4,645,000 ₪. לחילופין, טען הכונס, שהמדד הנכון שיש לאמץ לצורך הצמדת עלויות הפיתוח של מגרשים אלה הוא מדד מחירי תשומות בסלילה וגישור ולא מדד תשומות הבניה כטענת הרשות. ביחס למגרשים אלה טען הכונס שקיימת הודאת בעל דין מצד הרשות ביחס לעלויות פיתוח בסך של 433,043 לכל מגרש נכון ליום הגשת התשובה. את הסכומים האלה יש להעביר לכונס כשלב ראשון בטרם בירור המחלוקת בין הצדדים.

29. הכונס טען כי הליך כינוס הנכסים הוא הליך "סגור" מבחינה כספית ומאזנית והכספים הנדרשים כאן מהווים יתרה לכיסוי חובות הליך הכינוס כלפי הקבלן, לתשלום הוצאות הליך הכינוס והוצאות אחרות ואז אמור הליך הכינוס להגיע לידי סיום.

30. לטענת הכונס, ככל והרשות לא תשווק את המגרשים מושא בקשה זו, יש להתיר לו לשווקם כפי שהוא שווק מגרשים רבים בפרויקט הר שמואל.

טענות הרשות

31. לטענת הרשות, הכונס מנסה לערער על הסכומים שנקבעו והוסכמו בין העמותה והרשות עוד בשנת 1997 וזאת במסגרת טבלת העמסת עלויות הפיתוח. בכך הוא תוקף למעשה את הסכמת הצדדים מלפני 20 שנה שלפיה שילמו בינתיים מאות רוכשים עלויות פיתוח למגרשיהם. נטען כי העילה של הכונס בעניין זה התיישנה. נטען גם כי הכונס מושתק מלהעלות טענות בעניין זה מחמת שיהוי והסתמכות.

32. לטענת הרשות, לאורך כל הזמן שחלף מאז אותו הסכם, לא נשמעה כל טענה בזמן אמת מצד העמותה או מצד הכונס כי תקציב הפיתוח אינו מספיק לכיסוי עלויות הפיתוח. בפרויקטים אחרים שבהם הייתה עמותה אחראית על פיתוח חטיבת קרקע, שבהם הייתה חריגה מתקציב הפיתוח, פנתה העמותה האחראית על הפיתוח לרשות ואז אגף הפיתוח שקל את הבקשה באופן



בית המשפט המחוזי בירושלים

פר"ק 11-12-21578 עמותת משתכני הר שמואל נ' כונס הנכסים הרשמי מחוז ירושלים ואח'

תיק חיצוני:

- 1 פרטני. למיטב ידיעת הגורמים המקצועיים אצל הרשות, לא בוצעה במקרה זה כל פנייה מצד הכונס,
2 בזמן אמת, לתוספת תקציב או לאישור חריגים.
- 3 33. מטרתו של תקציב הפיתוח הוא כיסוי עלויות הפיתוח בלבד ולא עלויות כינוס הנכסים
4 בכללותו כפי שמבקש הכונס לעשות.
- 5 34. ממכתבו של רונן כהן ומטבלת העמסת עלויות הפיתוח (נספח 3) ניתן ללמוד כי עלויות
6 הפיתוח כוללות את עלויות הפיתוח של כל המגרשים, לרבות עלויות הפיתוח של מגרשים 802, 803,
7 804 ו- 805. במלים אחרות, כלל עלויות הפיתוח של כל המגרשים בחטיבת הקרקע שבתב"ע הועמסו
8 רק על מגרשי המגורים. לפיכך, טענה הרשות, יש לקרוא את נספח 3 כאילו נכתב בו "מגרש 803 –
9 עלות פיתוח 0". הסיבה שבגינה ציין מר רונן כהן במכתבו את המגרשים 802, 804 ו- 805 ולא את
10 המגרש 803 היא שמגרשים אלה נותרו ביעוד "תכנון עתידי" בניגוד למגרש 803 ששינה ייעודו
11 ל"מרכז אזרחי".
- 12 35. ההחלטה להעמיס את כל עלויות הפיתוח על מגרשי המגורים הייתה החלטה סבירה בראי
13 שנת 1997 והיא עודנה החלטה סבירה היום ואין כל סיבה להתערב בה בחלוף כל אותן שנים.
- 14 36. לאור האמור, טענה הרשות כי הפיתוח שבוצע בפועל עבור מגרש 803 אמור היה להתאים
15 להסכמים שנחתמו בין הממונה לעמותה הן באשר לרמת הפיתוח והן באשר לעלותו. במידה והסכום
16 שהוצא בפועל חורג מהסכום שאושר מראש, אין לכונס להלין אלא על עצמו.
- 17 37. לטענת הרשות, עמדת הכונס, לפיה הרשות ביקשה ממנו להפחית את עלויות הפיתוח של
18 מגרש 803 במחצית, אינה נכונה. הסכמה זו הייתה כנראה מול הרשות המקומית והרשות אינה
19 מחויבת לה.
- 20 38. ביחס למגרשים 121, 168, 188 ו- 273 הסכום שהכונס טוען שהוצא בפיתוחם (מעל 1.1
21 מיליון ₪ בפיתוח כל אחד מהם) הוא למעלה ממכפלת הסכום המוסכם המופיע בטבלה בערכו היום,
22 לאחר הצמדת הסכומים למדד תשומות הבניה. טענות בעניין הפער בין הוצאות הפיתוח בפועל לבין
23 הוצאות הפיתוח כפי שנקבעו בטבלה בקשר עם מגרשים באתר הר-שמואל, נדונו בעבר על ידי ועדת
24 ההשגות ונדחו. בעשרות מקרים בהם השיגו רוכשים שונים בחטיבת הקרקע מושא הבקשה בפני
25 ועדת ההשגות על שומת קרקע ובמסגרת ההשגה הם טענו שעלות הפיתוח של הקרקע גבוהה מעלות



בית המשפט המחוזי בירושלים

פר"ק 11-12-21578 עמותת משתכני הר שמואל נ' כונס הנכסים הרשמי מחוז ירושלים ואח'

תיק חיצוני:

- 1 הפיתוח שנקבעה על ידי הממונה (נספח 3), השגות הרוכשים נדחו ועמדת הרשות התקבלה במלואה
2 (החלטה בהשגה לדוגמא צורפה כנספח 5 לתשובה של הרשות).
- 3 39. עלויות הפיתוח שנקבעו לכל אחד מהמגרשים הן 229,294 ₪ כפי שהן מופיעות בטבלת
4 ההעמסה (נספח 3). סכום זה כשהוא צמוד למדד תשומות הבניה נכון למועד הגשת התשובה עמד
5 על 433,043 ₪. לאור האמור, אין לסטות מהסטנדרטים העקרוניים של הרשות ומההסכמות בין
6 הצדדים לאורך השנים. במידה והפיתוח שבוצע בפועל גבוה מהסטנדרטים המוסכים או שהוצאות
7 גדלו בעקבות התנהלות לא תקינה של העמותה, הרי שאין מקום שהמדינה היא זו שתממן הוצאות
8 אלה עבור הכונס או הרוכשים.
- 9 40. לטענת הרשות, ביחס לעלויות הפיתוח המוסכמות על הרשות (433,043 לכל מגרש) חובת
10 התשלום שלהם מוטלת על הרוכשים ולא על הרשות, לכן אין מקום לחייב את הרשות להעבירם
11 לכונס.
- 12 41. נטען כי קיימים טעמים לאי שיווק המגרשים שטרם שווקו וחלקם שיקולים ביטחוניים,
13 אך בסופו של דבר כל המגרשים ישווקו במכרז.
- 14 42. מעבר לאמור, טענה הרשות כי עלויות הפיתוח שהכונס טען שהוצאו בפועל אינן סבירות
15 ולא נתמכו באסמכתאות נדרשות או בחוות דעת הנדסית.
- 16 43. לדעת הרשות, יסוד ההתעשרות הנטען על ידי הכונס לא הוכח, מה גם שהחוזה בין הצדדים
17 שולל עילת תביעה של עשיית עושר ולא במשפט.
- 18 44. עוד נטען כי אין להיענות לבקשה החילונית של הכונס לשווק את המגרשים בעצמו, שכן
19 שיווק הקרקעות הוא מעיקרי תפקידה של הרשות והרשות אינה יכולה להעביר את סמכותה בעניין
20 זה לגורם פרטי.
- 21 45. לבסוף, נטען כי הסעד המבוקש בבקשה זו הוא בבחינת תקיפת שיקול הדעת המנהלי של
22 הרשות ולכן, אין סמכות עניינית לבית המשפט לדון בה במסגרת בקשה למתן הוראות.
- 23



בית המשפט המחוזי בירושלים

פר"ק 11-12-21578 עמותת משתכני הר שמואל נ' כונס הנכסים הרשמי מחוז ירושלים ואח'

תיק חיצוני:

דיון והכרעה

1
2
3 בקשה זו נוגעת לארבעה מגרשים המיועדים למגורים ולמגרש אחד, אשר מיועד למרכז מסחרי.
4 נפנה תחילה למגרש אשר שווק בינתיים על ידי הרשות לבניית מרכז מסחרי ולאחר מכן, נדון
5 בארבעת המגרשים שטרם שווקו.

מגרש 803

6
7
8 46. כאמור, מגרש 803 הוגדר בתב"ע 215/1 כשטח לתכנון עתידי אך בתב"ע 215/2 הוא שינה
9 את מיקומו וייעודו ל"מרכז אזרחי" שמשמעותו עירוב שימושים, לרבות שימושים ציבוריים
10 ומסחריים. הכונס ביצע את עבודות הפיתוח של המגרש והשאלה העומדת להכרעה היא מי ישא
11 בעלויות פיתוח אלה.

12 47. נקודת המוצא בדיון זה היא שמגרש 803 מהווה חלק מחטיבת הקרקע שההסכם מיום
13 13.7.1997 חל עליה. חטיבת הקרקע שאותו הסכם חל עליה היא הקרקע המיועדת לבניה עירונית
14 שפרטיה הם לפי תוכנית מתאר מפורטת 215/1. חטיבת הקרקע כונתה באותו הסכם "השטח",
15 הוגדרה כ"קרקע בשטח של כ-290 דונם כמתוחם בתוכנית ומחולק לשני מתחמים, מתחם לכל
16 עמותה כמצוין במפה הרצופה להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו".

17 48. בהסכם מיום 13.7.1994 הוסכם בין הרשות ובין העמותה כי האחרונה תתכן את עבודות
18 הפיתוח באתר הר-שמואל ותבצע את עבודות הפיתוח באותו אתר על חשבונה. משנקבע כי ההסכם
19 מיום 13.7.1994 חל על מגרש 803, יוצא שההסכם הטיל על העמותה את החובה לתכנן את עבודות
20 הפיתוח למגרש זה ולבצע אותן.

21 49. בהתאם להסכם, דמי הפיתוח עבור כל מגרש ישולמו לעמותה על ידי המשתכן (סעיף 10.ד).
22 לאחר ביצוע התשלום לעמותה, יכול המשתכן לפנות לרשות, לקבל הקצאה של קרקע ולחתום על
23 הסכם פיתוח (סעיף 10.ד).

24 50. אין בהסכם הפיתוח אומדן של עלויות הפיתוח של כל מגרש ומגרש, אלא נקבעו בטבלת
25 עלויות הפיתוח שצורפה למכתב של מר רונן כהן מיום 18.8.1997. באותה רשימה נקבע שאומדן
26 עלות הפיתוח הכוללת עומדת על 49,642,155 ₪ כולל מע"מ, ולצד זאת נקבעה עלות הפיתוח של
27 המגרשים הכלולים בתוך השטח. רשימה זו לא כללה התייחסות לאומדן הפיתוח של מגרש 803.
28 בהסכם אם כן אין התייחסות לעלויות הפיתוח של מגרש 803 וגם בטבלה אין התייחסות כזו.



בית המשפט המחוזי בירושלים

פר"ק 11-12-21578 עמותת משתכני הר שמואל נ' כונס הנכסים הרשמי מחוז ירושלים ואח'

תיק חיצוני:

51. טוענת הרשות שעלויות הפיתוח של מגרש 803 הועמסו על עלויות הפיתוח הכלליות של האתר. עמדה זו אין לטעמי לקבל. כשקבעה הרשות שעלויות הפיתוח של מגרשים ספציפיים בתוך הפרויקט יועמסו על תקציב הפיתוח הכולל, היא קבעה כך מפורשות בסעיף 5 למכתבו של רונן כהן מיום 18.7.1997. באותו מכתב נקבע שעלויות הפיתוח של המגרשים 802, 804 ו-805, שייעודם תכנון עתידי יועמסו על תקציב הפיתוח הכולל של הפרויקט. אף שבמועד הוצאת מכתב זה, ייעודו של מגרש 803 בתוך תב"ע 215/1 שהייתה תקפה באותה עת, היה "לתכנון עתידי" כמו הייעוד של מגרשים 802, 804 ו-805, בכל זאת, בחר מנסח המכתב שלא לכלול אותו בקבוצת המגרשים שפיתוחם יועמס על כל הפרויקט. לא ניתן להקיש ממה שנקבע בפסקה זו על מגרש 803, הדבר אינו מעוגן בכתוב והפרשנות לה טוענת בעניין זה הרשות אינה מעוגנת בחומר הראיות.
52. אך אין במסקנה זו כדי לספק תשובה לשאלה העולה בעניינינו, האם רשאית העמותה (והכונס שבא בנעליה) לגבות דמי פיתוח עבור מגרש 803? את התשובה לשאלה זו יש לחפש ראשית בהסכם שנחתם בין הרשות ובין העמותה.
53. כאמור, ההסכם מטיל על העמותה חיוב לתכנן ולבצע את עבודות הפיתוח של מגרש 803. ההסכם אינו נוקב אמנם בסכום אותו רשאית העמותה לגבות מהמשתכן כדמי פיתוח, אך עניין זה נכון ביחס לכל המגרשים הכלולים בתוך השטח, ובכל זאת, פרשנות ההסכם מלמדת שהעמותה זכאית לקבל דמי פיתוח בתמורה לפעולות התכנון והביצוע שהיא מבצעת. את הזכות של העמותה לקבל החזר של דמי הפיתוח ניתן ללמוד, למשל, מסעיפים 10.ג. ו-10.ד להסכם שנחתם בין הצדדים:
- ג. **מוסכם בזה כי שום קרקע לא תוקצה ושום הסכם פיתוח לא יחתם בין הממונה לחברי העמותה אלא אם המציא החבר אישור מעמותה כי הסדיר את כל התחייבויותיו כלפיה.**
- ד. **חברי העמותות ישלמו לעמותות את חלקם במחיר הפיתוח ויחתמו עמם על הסכם ביצוע התשתית."**
54. ההסכם עיגן את זכותה של העמותה לקבל דמי פיתוח אף ביחס לשטחי ציבור שיוקצו לרשות המקומית. בסעיף 8.א להסכם נקבע:
- "שטחי ציבור יוקצו לרשות המקומית כמקובל אצל הממונה באותה עת. העמותות תהיינה רשאיות לגבות מהרשות המקומית את החזרי הוצאות הפיתוח שהוציאה".**



בית המשפט המחוזי בירושלים

פר"ק 11-12-21578 עמותת משתכני הר שמואל נ' כונס הנכסים הרשמי מחוז ירושלים ואח'

תיק חיצוני:

55. העולה מהאמור הוא שזכותה של העמותה לגבות דמי פיתוח עבור מגרשים המצויים בתוך האתר מעוגנת בהסכם שנחתם בין הרשות ובין העמותה. מגרש 803 הוא אחד המגרשים בתוך ה"שטח" וככזה זכותה של העמותה לקבל החזר של הוצאות פיתוח חלה גם עליו.
56. מהו הסכום שזכאי הכונס לקבל כהוצאות פיתוח עבור מגרש 803? לכך אין פתרון בהסכם מיום 13.7.1994, בטבלת עלויות הפיתוח או בכל מסמך אחר שהוגש מטעם הצדדים. מדובר בהסכם חסר שצריך להשלימו על פי מדרג הפירוש וההשלמה בהתאם לדיני החוזים, כלומר, על פי כוונת הצדדים, אומד דעת הצדדים, הנוהג הפרטי שהתגבש בין הצדדים המסוימים, הנוהג הכללי המקובל בחוזים מאותו סוג, הוראות השלמה חקיקתיות דיספוזיטיביות, ולבסוף, הוראות השלמה הנובעות מעקרון תום-הלב ומערכי הגינות, סבירות וצדק (גבריאלה שלו ואפי צמח, **דיני חוזים** (מהדורה רביעית, 2019) עמ' 487 – 490).
57. הוראת השלמה חקיקתית דיספוזיטיבית שיכולה להיות רלוונטית לענייננו היא זו הקבועה בסעיף 46 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג – 1973 על פיה "**חיוב לתשלום בעד נכס או שירות שלא הוסכם על שיעורו, יש לקיים בתשלום של סכום שהיה ראוי להשתלם לפי הנסיבות בעת כריתת החוזה**". הוראה זו יכולה לשמש אמצעי להשלמת החסר בהסכם בעניין הוצאות הפיתוח של מגרש 803.
58. כיצד אם כן תוכרע שאלת חישוב עלות הפיתוח של מגרש 803? הרשות לא טענה כלל בעניין הוצאות הפיתוח של מגרש 803 ומהי הדרך הנכונה לחשבן. הכונס טען כי הוא מוכן להסתפק בהחזר של 1,639,420 ₪ כהוצאות הפיתוח. צוין על ידי הכונס במספר מקומות שעלות הפיתוח הספציפית של מגרש זה היא כפולה מסכום זה (3,278,839 ₪), אך הוא כתב כי הוא מוכן להסתפק במחצית הסכום לבקשת "המנהל והמועצה המקומית". הרשות הכחישה כל בקשה כזו או הסכמה מצידה, ולא הובאה כול ראיה לאותה בקשה, כביכול, או להסכמה מצד הרשות.
59. הטענה של הכונס היא שזכותו לקבלת סעד ההשבה מקורה בדיני עשיית עושר ולא במשפט והיא מבוססת על העובדה שהוא השביח את המגרשים מושא בקשה זו על ידי עבודות הפיתוח שהוא ביצע בשטח. מערכת היחסים בין בעלים של מקרקעין ובין מי שהשביח אותם על ידי בנייה ונטיעה נקבעה בסעיפים 21-26 לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969. בענייננו, אין מדובר בהשבחה שבוצעה באמצעות נטיעה או בנייה במקרקעין, ולכן אין תחולה לחוק המקרקעין. סוגיית ההשבחה תידון בהתאם לקטגוריות שבמסגרתם יכול "מתערב" לזכות בהשבה בהתאם לחוק עשיית עושר ולא במשפט, תשל"ט - 1979 (ראו: דניאל פרידמן ואלרן שפירא בר-אור, **דיני עשיית עושר ולא במשפט**



בית המשפט המחוזי בירושלים

פר"ק 11-12-21578 עמותת משתכני הר שמואל נ' כונס הנכסים הרשמי מחוז ירושלים ואח'

תיק חיצוני:

1 כרך א (מהדורה שלישית, 2015) עמ' 275). כך למשל, אם בוצעה עבודה מכוח הסכם בין הצדדים
2 שממנו משתמע שיש לשלם עבור העבודה אולם ההסכם איננו מגיע לכלל הסכם שלם מכיוון שחסר
3 יסוד מן היסודות החיוניים להעמדת חוזה תקף, במקרה כזה ניתן לפסוק שכר ראוי מכוח דיני
4 עשיית עושר ולא במשפט (שם, עמ' 238). כלומר, הואיל וההסכם בין הצדדים אינו שלם ולא ניתן
5 להשלימו בעניין חישוב החזר הוצאות הפיתוח, ניתן להעניק לכונס סעד מכוח דיני עשיית עושר ולא
6 במשפט.

7 60. טוענת הרשות, שהכונס לא הוכיח את יסוד ההתעשרות בעילת עשיית העושר. אכן יש קושי
8 בעניין זה. הכונס טען להחזר עלות ספציפית של הוצאות הפיתוח ביחס למגרש, אולם לא הביא
9 אסמכתאות לשם הוכחת ההוצאות (כגון חשבוניות מס, חשבוניות הקבלן לתשלום, או חוות דעת
10 מומחה). הכונס ערך בבקשה חישוב אחר, שאינו ספציפי למגרש 803, אלא מבוסס על עלות פיתוח
11 למ"ר. הכונס נקב בסכום שהוערך מראש עבור עבודות הפיתוח (70 מיליון ₪), שיערך סכום זה לפי
12 מדד הסלילה וכך הגיע לסך עלויות נכון למועד הגשת הבקשה (176 מיליון ₪). לסכום זה הוסיף
13 הכונס עלויות פינוי עפר (3 מיליון ₪) וחילק את הסכום הכולל בשטח המגרשים. התוצאה, לפי
14 חישוב הכונס, היא 1,750 ₪ למ"ר. הואיל ושטח מגרש 803 הוא 1,225 מ"ר, חישוב על פי דמי פיתוח
15 למ"ר (1,750 ₪) מביא לתוצאה של 2,143,750 ₪. חישוב זה אינו קביל בעיני הן הואיל והוא מבוסס
16 על הערכת העבודות, להבדיל מסכום ההוצאה בפועל, הן הואיל והוא מבוסס על הצמדה למדד השנני
17 במחלוקת (מדד הסלילה) והן עקב אי הוכחת עלויות הפינוי.

18 61. הדרך המועדפת בעיני מבוססת על חישוב עלויות הפיתוח מטעם הרשות ביחס למגרשים
19 האחרים הנדונים בבקשה, המיועדים לבנייה למגורים. לפי חישוב הרשות (סעיף 41 לתגובת הרשות
20 לבקשה) מדובר בעלות בגובה 433,043.60 ₪ למגרש. השטח הממוצע של ארבעת מגרשי המגורים
21 הוא 611 מ"ר, דהיינו, כמחצית משטחו של מגרש 803. לפיכך, עלות הפיתוח המחושבת של המגרש
22 (ששטחו 1,225 מ"ר) היא כפולה מעלויות הפיתוח של כול אחד מארבעת המגרשים לבנייה – 866,087
23 ₪. לסכום זה זכאי הכונס ביחס למגרש 803, בתוספת המתבקשת מעליית מדד זה ממועד הגשת
24 הבקשה ועד להיום (על פי מדד תשומות הבנייה לחודש מרץ 2020). הסכום המשווער להיום הוא
25 900,574 ₪.

26 62. ביחס לטענת ההתיישנות שהועלתה על ידי הרשות הרי שדינה להידחות. הניתוח שפורט
27 לעיל מלמד כי הזכות של העמותה לקבל הוצאות עבור הפיתוח של מגרש 803 מעוגנת בהסכם
28 שנחתם בין הרשות והעמותה והיא לא נשללה על ידי המכתב משנת 1997. לפי שיטת הרשות,



בית המשפט המחוזי בירושלים

פר"ק 11-12-21578 עמותת משתכני הר שמואל נ' כונס הנכסים הרשמי מחוז ירושלים ואח'

תיק חיצוני:

1 הזכאות להחזר עלות הפיתוח קמה במועד שיווק המגרשים ומגרש 803 שווק על ידה במכרז, לאחר
2 הגשת בקשת הכונס לבית המשפט. משכך הדבר, עילת התביעה טרם התיישנה.

3 מגרשים 121, 168, 188 ו- 273

4 63. ראשית, יש לדון בבקשת הכונס לחיוב הרשות בתשלום דמי הפיתוח עוד בטרם שיווק
5 ארבעת המגרשים לבנייה. שנית, יש לדון בבקשתו החלופית של הכונס, לבצע את שיווק המגרשים
6 הנ"ל בעצמו, על מנת לקדם את הסכמי המכירה בין הרשות ובין הרוכשים העתידיים. ביחס לעתירה
7 החלופית, אכן, ספק בעיני אם הליך זה הוא אכסניה נכונה לתקיפת שיקול הדעת המנהלי של הרשות
8 בעניין מועד שיווק המגרשים. איני סבור כי יש לקבל את העתירה החלופית ולהתיר לכונס לשווק
9 בעצמו את המגרשים. ככל שהרשות בחרה שלא להתיר פעולה זו, הגם שנעשו בעבר פעולות שיווק
10 של מגרשים אחרים בפרויקט זה על ידי הכונס (שהצטמצמו להחלפת בעלי זכויות שלא יכלו לממן
11 את העלויות הכרוכות המימוש זכותם, ברוכשים אחרים), איני מוצא לנכון להתערב בשיקול הדעת
12 של הרשות בעניין זה, מעבר לשאלת הסמכות. הכונס לא פרס תשתית ראייתית ומשפטית המצדיקה
13 התערבות כזו, ולכן דין טענותיו בעניין זה להידחות.

14 64. באשר ליתר טענותיו של הכונס בעניין זה, אין מחלוקת בין הצדדים כי הכונס זכאי לקבל
15 דמי פיתוח בשל ביצוע עבודות הפיתוח במגרשים אלה. עם זאת, קיים טעם רב בטענה של הרשות
16 שדמי הפיתוח של מגרשים אלה ישולמו לכונס על ידי המשתכנים שהמגרשים ישווקו להם, בהתאם
17 להסכם המקורי שנחתם בין העמותה לרשות. אין כל מקור בהסכם המטיל על הרשות דווקא לשלם
18 לעמותה את דמי הפיתוח, בטרם שווקו המגרשים. כשישווקו המגרשים, המשתכנים שיזכו
19 במגרשים ישלמו את דמי הפיתוח שלהם. בדיון שהתקיים בפני לפני חודשים רבים, נשמעו הדברים
20 הבאים מפי נציג הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש באיו"ש:

21 " אין סיבה מיוחדת מדוע שיווק ארבעת המגרשים מתעכב. השיווק נמצא בתהליך וטרם
22 התקבלו האישורים הדרושים. יתכן כי הבחירות לכנסת גם תרמו לעיכוב. אני מאמין
23 שבתוך שנה המגרשים ישווקו אלא אם יהיו שינויים בשיטות עבודה, זה לא צריך לקחת
24 יותר משנה".

25 על כך הגיב הכונס בדיון כי הרשות הסבירה את העיכוב בשיווק המגרשים גם בעטיין של הבחירות
26 הקודמות, שהתקיימו 4 שנים קודם לכן (עמ' 4 לפרוטוקול, שורות 19-16). נראה כי מדובר בעיכוב
27 ממושך מאד ועתה, לאחר סבבי בחירות נוספים, ולאחר ההסכם הקואליציוני, אנו בדרך להקמת
28 ממשלה חדשה. יש, אפוא, להגביל את משך הזמן לשיווק המגרשים, וככול שהשיווק לא יתחיל כלל,
29 יהיה על הרשות לשלם את דמי הפיתוח לכונס, על מנת שניתן יהיה לסיים את הליך הכינוס בתום



בית המשפט המחוזי בירושלים

פר"ק 11-12-21578 עמותת משתכני הר שמואל נ' כונס הנכסים הרשמי מחוז ירושלים ואח'

תיק חיצוני :

10 שנים. על כן, אני מוצא לקבוע כי במידה והליך שיווק המגרשים שבמחלוקת לא יחל תוך 12 חודשים ממועד פסק הדין, תחויב הרשות לשלם לכונס את דמי הפיתוח ביחס לארבעת המגרשים.

65. כל שנותר לדיון והכרעה הוא סכום דמי הפיתוח שישולמו לכונס בגין מגרשים אלה. לטענת הכונס, בשיווק המגרשים האחרונים שהוא שיווק, עלה בידו לגבות דמי פיתוח לפי 1,900 ₪ למ"ר. משום כך, ערך הכונס חישוב של דמי הפיתוח לפי מכפלת הסך הנ"ל למ"ר בשטחם של ארבעת המגרשים. חישוב זה אינו יכול לבוא בחשבון וכך גם אין מקום לעריכת החישוב לפי 1,750 ₪ למ"ר, על פי התחשיב שהוסבר לעיל בפסקה 60. לטענת הרשות, עלויות הפיתוח הנטענות אינן סבירות והן לא נתמכו באסמכתאות או בחוות דעת מומחה.

66. גובה הוצאות הפיתוח עוגן בהסכם בין הרשות ובין העמותה משנת 1997 (229,294 ₪ למגרש). לטענת הרשות, יש להצמיד את הסכום ההיסטורי למדד תשומות הבניה 6/97 וערכם נכון ליום הגשת תגובת הרשות לבית המשפט הוא 433,043 ₪ למגרש. בכל הנוגע לטענות הכונס בדבר שינויים בתקינה ושינויים בעלויות, טענה הרשות כי התחשיב עצמו כולל 10% של התייקרות בלתי צפויות מראש. עמדת הכונס ביחס לדברים אלו, היא שיש להעדיף את מדד מחירי תשומות בסלילה וגישה על פני מדד מחירי תשומות הבניה, חישוב שמביא את הסכום המעודכן לסך של 590,021 ₪ למגרש.

67. לטענת הכונס, עבודות הפיתוח שבוצעו כללו הקמת תשתית ניקוז, קירות תמך ומעקות, ביצוע קווי ביוב ומתקני ביוב, ביצוע קווי מים ומתקנים, תאורת רחוב, הכנת תשתית תקשורת וחשמל, סלילת כבישים, ריצוף כבישים, שתילת עצים וגנים ופיתוח שצפ"ים. חלק מן העבודות מטה את הכף לכיוון עדכון העלות לפי מדד תשומות הבניה וחלק אחר מן העבודות מטה את הכף לכיוון עדכון העלות בהתאם למדד מחירי תשומות הסלילה. הנטל העניין זה רובץ על כתפי הכונס, ובהעידר חוות דעת מומחה מטעמו, אני מוצא שיש לערוך את שערך הסכום החוזי דוקא לפי המדד עליו התבסס הכונס בחישוביו.

68. בתגובת הכונס לתשובת הרשות נטען כי נכון ליום הגשת התגובה, הצמדת הסכום למדד מחירי תשומות הבניה מביאה לסך של 443,316 ₪ עבור כל מגרש ובסך הכול, הסכום עבור ארבעת המגרשים מגיע לסך של 1,773,296 ₪. הואיל ולא מצאתי לחייב את הרשות בתשלום מיידי של עלויות הפיתוח, מתוך הנחה שארבעת המגרשים טרם שווקו, אין צורך לעדכן את הסכום בהתאם לשינויים במדד מחירי תשומות הבניה מאז ועד היום. נקבע בזאת, כי סכום דמי הפיתוח שישולמו



בית המשפט המחוזי בירושלים

פר"ק 11-12-21578 עמותת משתכני הר שמואל נ' כונס הנכסים הרשמי מחוז ירושלים ואח'

תיק חיצוני:

1 לכונס, בעת שיווק המגרשים, או תוך 12 חודשים מהיום, לפי המוקדם, יוצמד למדד תשומות הבניה
2 האחרון שיפורסם ערב התשלום.

3 סוף דבר

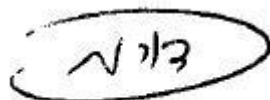
4 69. לאור כל האמור לעיל, נקבע כי על הרשות לשלם לכונס, תוך 45 ימים מהיום, סך של
5 900,574 ₪ בגין עלויות הפיתוח של מגרש 803. לאחר מועד זה, יתווספו לסכום הנ"ל הפרשי הצמדה
6 וריבית כחוק, עד ליום התשלום בפועל. ביחס לארבעת המגרשים הנוספים, יהיה על הרשות לשלם
7 לכונס סך של 1,773,266 ₪ בתוספת הצמדה למדד תשומות הבניה מיום 8.8.18 (מועד הגשת תגובת
8 הכונס לתשובת הרשות) ועד למועד שיווק המגרשים על ידי הרשות, או עד ליום 22.4.21 (שנה
9 מהיום), לפי המוקדם.

10 70. לאור תוצאת פסק הדין, על הרשות לשלם לכונס הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסכום כולל
11 של 18,000 ₪ וזאת תוך 45 ימים מהיום. לאחר מועד זה, יתווספו לחיוב זה הפרשי הצמדה וריבית
12 כחוק.

13 המזכירות תשלח את פסק הדין לב"כ הצדדים.

14 ניתן היום, כ"ט ניסן תש"פ, 23 אפריל 2020, בהעדר הצדדים.

15



אביגדור דורות, שופט

16
17