



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ה"פ 20-01-66456 סורני(המנוח) ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז ואח'

לפני כבוד השופט רמי אמיר

המבקשים
1. עמליה סורני ת"ז 073500936
2. צדוק סורני ת"ז 022367452
ע"י ב"כ עו"ד אליהו נאמן

נגד

המשיבים
1. רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז 500106298
ע"י ב"כ עוה"ד אילת גופמן ושרון לייב פלג מפרקליטות מחוז מרכז – אזרחי.
2. עו"ד אריה חגאג, בתפקידו ככונס נכסים

1

פסק דין

1. בפניי תובענה שהוגשה בדרך של המרצת פתיחה למתן סעד של הארכת חוזה חכירה לשימוש תעשייתי לתקופה של 49 שנים, עם אופציה להארכה לעוד 49 שנים נוספות; ולחלופין, לאפשר רכישת זכויות חכירה כאמור בשווי של 31% מערך הקרקע; והכול ביחס לחלק של 2760/8520 מתוך מקרקעין הידועים כגוש 6364 חלקה 52 בפתח תקווה. על אף הלשון היחסית בה נוקטת הרישא לתובענה, הרי מתוך עיון בדברים ובטענות נלמד כי חלק המקרקעין נושא התובענה הוא חלק ספציפי: מגרש בשטח מקורי של כ-2,760 מ"ר בשכונת קריית אריה בפתח תקווה המצוי במקרקעין הנ"ל, ששטחם הכולל הוא 8,250 מ"ר. בהמשך נודע אותו מגרש כמגרש 1,040, בשטח של כ-2,500 מ"ר; ושני הצדדים שבפניי אישרו לפרוטוקול [עמ' 147] שזהו המגרש נושא התובענה. תיאור גרפי מקורב של המגרש מצוי בתשריט [נספח 2 לתשובה]. תשריט זה נעשה בשנת 2013, מאוחר יותר לעיקר האירועים נושא התובענה. כאן סומן המגרש כמגרש 38 שגבולותיו הם בקו כחול, והוא מצוי בתוך חלקה 52 שגבולותיה מסומנים בקו שחור. עוד אציין, כי מלכתחילה היה ייעודם של המקרקעין כולם, ובכלל זה גם של המגרש, ייעוד חקלאי; ואולם בשנת 1994 שונה ייעודם והפך לייעוד לתעשייה. המגרש (בגלוליו ומספריו השונים), והמקרקעין כולם (חלקה 52 האמורה) ייקראו להלן: "המגרש" ו"המקרקעין" בהתאמה.

2. המבקשים הם אלמנתו ובנו של המנוח יהודה סורני ז"ל, ויורשיו היחידים לפי צו ירושה, לאחר שכל יתר הילדים-היורשים הסתלקו מחלקם לטובת האלמנה. המבקשים שניהם ייקראו להלן: "המבקשים"; הבן ייקרא להלן: "סורני"; והמנוח יהודה סורני ז"ל ייקרא להלן: "המנוח". המשיבה 1 היא רשות מקרקעי ישראל, שבאה מכח החוק בנעלי מינהל מקרקעי ישראל, ותיקרא להלן: "רמ"י"; ויובהר, כי באומרי רמ"י אתיחס גם לרשות וגם למינהל, לפי העניין ובהתאם לתקופה הרלבנטית.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ה"פ 66456-01-20 סורני(המנוח) ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז ואח'

המשיב 2 הוא כונס נכסים שהתמנה במסגרת הליכי מימוש משכון בהוצל"פ לפי בקשת הזוכה יהושע סורני, שהוא אחד מבניו של המנוח. המשיב 2 ייקרא להלן "הכונס" והבן האוחז במשכון ייקרא להלן "יהושע". הכונס מונה במסגרת האמורה בשל חוב נטען של המנוח ליהושע, חוב שהיה מובטח באותו משכון.

רקע עובדתי

3. בפרק זה אבחן ואקבע את התשתית העובדתית לתובענה, בין שהיא מוסכמת ובין שהיא מחייבת הכרעה. ואולם לעיתים לא יהא צורך להכריע במחלוקות עובדתיות שהתעוררו מפאת חוסר רלבנטיות, או בהיעדר ראיות מספיקות, אף שהצדדים ראו בסוגיות אלו משום יסוד ומסד לטענותיהם והרבו בטענות לעניינים אלה.

4. המנוח החזיק במקרקעין ובמגרש מראשית שנות ה-70, וייתכן שאף קודם לכן ממחצית שנות ה-60, ואולם מועד תחילת החזקה לא הובהר במשפט עד תום. יתרה מכך: לב המחלוקת בין הצדדים בהקשר לראשית הדרך היה בשאלת הזכויות מכוחן החזיק המנוח במקרקעין ובמגרש, וגם בעניין זה לא התבהר הכול. אך אקדים ואומר, כי אין לעניין זה חשיבות קרדינאלית במשפט, כפי שיוסבר בהמשך.

5. המבקשים טענו, כי המנוח החזיק במקרקעין משנות ה-60, והקים עליהם בראשית שנות ה-70 מפעל בלוקים, ואולם לא הייתה בידיהם כל ראיה קבילה למועד תחילת החזקה הנטען. סורני, שהיה המצהיר היחידי מטעם המבקשים, אישר כי טרם נולד באותה עת, ואינו יודע על כך מידיעה אישית, ולא היו בידיו כל ראיות אחרות לעניין זה. לטענתם, המנוח החזיק כך במקרקעין מכוח חוזה חכירה עם ועד המושבה עוד משנת 1964. דא עקא, שאין בידי המבקשים כל עותק מחוזה חכירה כזה, או כל ראיה אחרת לקיומו. וסורני אישר כאמור, שאינו יכול להעיד על כך מידיעה אישית. עוד טענו המבקשים (בתובענה באופן מרומז בלבד, אך בסיכומים באופן מפורש), שהמנוח ואחרים התקשרו בחוזה חכירה עם רמ"י בשנת 1964. טענה אחרונה זו הופרכה במשפט, ואעמוד על כך בהמשך; ואולם כבר כעת אבהיר כי אני דוחה אותה מכל וכל. המבקשים הציגו אמנם חוזים משנת 1971 להעברת זכויות בחלקים מהמקרקעין מהמנוח ומאחותו לאחרים [ת/5, ת/5א]. ואולם אותם אחרים לא הובאו לעדות, והמבקשים גם לא הוכיחו כל דיווח לרשויות (לרבות רמ"י), כל הסכמה של רמ"י, וכל רישום של העברת הזכויות בכל מרשם שהוא. יתרה מכך, בעובדה שפלוגי מתחייב בחוזה להעביר או למכור זכויות לאלמוני, אין משום הוכחה מספקת שאכן היו לפלוגי אותן זכויות.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ה"פ 66456-01-20 סורני(המנוח) ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז ואח'

6. רמ"י חלקה על קיומו של כל חוזה כאמור משנת 1964, בין עם ועד המושבה ובין עם רמ"י, וכן על כל החזקה קודמת לשנת 1973.
- למעשה, הכול החל בחוזה חכירה של המנוח ואחרים עם רמ"י משנת 1973 [נספח ג' לתובענה], ואין כל אינדיקציה לכל חוזה קודם או אף להחזקה קודמת במקרקעין. כך טענה ב"כ רמ"י, וכך אף הצהירה גב' יפעת אבא מטעם רמ"י, וכל זאת רק על יסוד המסמכים שבידי רמ"י, שכן אף הגב' אבא לא הייתה אז ברמ"י ואינה מכירה את הדברים מידיעה אישית.
- דא עקא, במכתב של רמ"י עצמה מיום 5.7.94 [נספח 8 לתשובה] כותב מר שאשא מטעם רמ"י, בסעיף 1, שלמנוח היו זכויות חכירה במקרקעין, וכי משנת 1971 הוא כבר השתמש במקום למפעל בלוקים. רוצה לומר, הזכויות של המנוח קדמו לשנת 1973, וכך גם החזקתו במקרקעין.
- זאת ועוד, גם בחוזה החכירה משנת 1973, עליו ארחיב בהמשך, נזכרה במבוא לחוזה חכירה קודמת מוועד המושבה. הדבר נותן אינדיקציה מפי רמ"י, שטענת החכירה מוועד המושבה לא הייתה מופרכת, אף שלא הוכחה במידה מספקת לצורך משפט אזרחי. יתרה מכך, בחוזה החכירה משנת 1973, נדרשו והתחייבו החוכרים להפסיק שימוש חורג מסוים במקרקעין, כלומר גם בכך יש הכרה בהחזקה קודמת.
7. אם אסכם את הדברים, ניתן לקבוע כממצא, שהמנוח החל להחזיק במקרקעין לכל המאוחר בשנת 1971 והשתמש בהם מאז למפעל בלוקים. ייתכן שהמנוח החזיק במקרקעין אף קודם לכן, משנות ה-60, וייתכן שאף הייתה למנוח חכירה קודמת מוועד המושבה, אלא שעניין זה לא הוכח במידה הנדרשת. ואולם אומר כבר כעת, כי גם האפשרות לחכירה מוועד המושבה – אין בה כדי להקים למנוח, ולמבקשים בנעליו, כל זכויות חוזיות ואחרות המחייבות כלפי רמ"י. כך, גם משום שוועד המושבה איננו רמ"י, וגם ובעיקר משום התרחשויות חוזיות ועובדתיות המאוחרות לכך, עליהן אעמוד להלן.
8. בשנת 1973 נעשה נחתם חוזה חכירה בין המנוח, גרוס, יודלביץ' וליפוביץ' יחדיו כחוכרים, מצד אחד, לבין רמ"י כמחכירה, מצד שני. החוזה צורף כאמור כנספח ג' לתובענה, וייקרא להלן: "חוזה 73".
- יש לציין, כי לימים התאגדו גרוס, יודלביץ' וליפוביץ' בחברה משותפת בשם ג.י.ל. תעשית מוצרי בטון וחומרי בנין בע"מ, ובהמשך נמכרו זכויותיהם של גרוס וליפוביץ' בחברה ליודלביץ', והחכירה הועברה לחברה [ראו: ת/3 ונספחיו; נספח ל"ב לתובענה; ונספח 24 לתשובה]. כיוון שאין חשיבות לענייננו להבחנה בין החברה ויחידה, אזי לשם הנוחיות אכנה להלן את גרוס, יודלביץ', ליפוביץ' והחברה יחדיו בשם "גיל", כאשר כך אתייחס גם לחברה וגם ליחידה בכל התקופות, לפי העניין.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ה"פ 66456-01-20 סורני(המנוח) ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז ואח'

חוזה 73 הקנה לחוכרים זכויות חכירה במקרקעין עד סוף שנת 1982, תוך שהוסכם על אופציה להארכה ל-25 שנים נוספות, דהיינו עד תחילת 2008. עוד נקבע בחוזה 73, בסעיף 3 שבו, כי החכירה תהא לשימוש חקלאי בלבד, וכי לא ניתן יהיה להשתמש בשטח למטרה אחרת ללא קבלת הסכמה של רמ"י מראש ובכתב. בהתאם לכך אף התחייבו החוכרים, בסעיף 19 לחוזה 73, להפסיק כל שימוש שאינו חקלאי. זאת, משום שבאותה עת היה כבר ידוע, שהמנוח וגיל הקימו במקום שני מפעלי בלוקים, האחד של המנוח והשני של גיל.

אציין, כי אין כל ראיה לכך שרמ"י הסכימה באותו שלב לשימוש החורג שנעשה בחלקה. המבקשים לא הביאו כל ראיה כזו, וסורני אף הודה בחקירתו שבאותה עת לא ניתנה לכך הסכמת רמ"י [עמ' 87-88 לפרוטוקול]. יחד עם זאת, נראה שהדבר נעשה באותה עת ללא מחאה, כיוון שגם רמ"י מצידה לא הביאה כל ראיה לכל דרישה שהעלתה בפני המנוח בעניין זה בשנים אלו, או כי פעלה להפסקת השימוש החורג שנעשה במקרקעין באותן שנים.

9. כך נמשכו הדברים עד ראשית שנות ה-80, בוודאי כל עוד החכירה לפי חוזה 73 הייתה בתוקף, ואף מעט לאחר מכן.

בסוף שנת 1982 הסתיימה תקופת החכירה לפי חוזה 73, אך האופציה להארכה לא מומשה, ולא נעשה כל חוזה חכירה חדש בין הצדדים בהתאם לאופציה. כך אני קובע, משלא הובאה בפניי כל ראיה ממשית למימוש האופציה ולעשיית חוזה חדש.

יתרה מכך, בהמשך חל שינוי בהתייחסותה של רמ"י לסוגיית השימוש החורג מהמותר ומהמוסכם, ובהתנהלותה של רמ"י בהתאם לכך, כפי שיתואר להלן.

10. בראשית 1985 הגישה רמ"י תביעה לפינוי המנוח וגיל מהמקרקעין.

ביום 1.5.89, לאחר שרמ"י וגיל הגיעו להסכמות ביניהם (שלא הובאו כראיות, ותוכנן נותר עלום מפניי), הגיעו אף רמ"י והמנוח להסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק דין [נספח ו' לתובענה].

בהתאם להסכם הפשרה, ניתן פסק דין לפינוי של המנוח מהמגרש, אלא שביצועו של פסק הדין הושהה למשך 9 חודשים; ונקבע כי פסק הדין לא יבוצע כלל אם המנוח יחתום עם רמ"י על הסכם חכירה בתנאים שייקבעו על ידי רמ"י, ויהיו מבוססים על אותם תנאים שהוסכמו בין רמ"י לגיל (כאמור, תנאים והסכם שלא הובאו בפניי).

11. בשנת 1991, משלא נחתם כל חוזה חכירה בין הצדדים, פתחה רמ"י בהליכי הוצל"פ נגד המנוח לביצוע הפינוי. אך הנה, גם בהליכים אלה הגיעו הצדדים להסכם פשרה, שקיבל תוקף של פסק דין בשנת 1991 [נספח ז' לתובענה]. הסכם פשרה זה ופסק הדין שאימץ אותו ייקראו להלן: "פשרת 91".



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ה"פ 66456-01-20 סורני(המנוח) ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז ואח'

במסגרת פשרת 91 הוסכם, כי בתנאי שהמנוח יעמוד בתשלום חובות דמי שימוש שהוסכמו – תציע רמ"י למנוח "חוזה חכירה לתקופה של 25 שנים מתאריך 1/1/83 ליעוד חקלאי, ואולם (המנוח – ר.א.) יהיה רשאי לעשות בקרקע שימוש חורג עפ"י אישור המועצה הסטטוטורית ליעוד ולתקופה כפי שיאשרו. חוזה החכירה הנ"ל יחתם בתנאי כי סורני המציא אישור לשימוש חריג ורק לאחר שיבקש את חתימתו של החוזה" (ההדגשות שלי – ר.א.).

12. מצד אחד, אין חולק שהמנוח שילם לרמ"י את חובות דמי השימוש שהוסכמו בפשרת 91. בכך קיים המנוח את התנאי המוקדם שבפשרת 91. מצד שני, ובניגוד לתנאי השני בפשרת 91, המנוח מעולם לא המציא לרמ"י כל אישור לשימוש חורג. סורני הודה בחקירתו כי מעולם לא ראה כל אישור כזה, וכי לא היה אישור כזה ברשותו או ברשות המנוח; ולכן ומטבע הדברים אף לא הומצא כל אישור כזה לרמ"י [עמ' 107-110 לפרוטוקול].

אלא שתנאי שני זה איבד מחשיבותו ומתקפותו כעבור שנים ספורות. בשנת 1994 שונה ייעודם הסטטוטורי של המקרקעין מייעוד חקלאי לייעוד לתעשייה, ולא היתה עוד כל משמעות לאישור של רשויות התכנון לשימוש חורג לצורך הפעלת מפעל הבלוקים במקום.

13. לנוכח השינוי התכנוני באשר לייעוד המקרקעין, פנתה רמ"י למנוח בשנת 1994, והציעה לו חוזה חדש לשימוש תעשייתי בתנאים הכלליים שחלים ברמ"י על הסכם כזה – כך במכתב מיום 5.7.94 לפרקליטו דאז של המנוח, עו"ד בן חיים [נספח 8 לתשובה]. הצעה זו תיקרא להלן: "הצעת 1994".

רמ"י הציעה להקצות למנוח את מגרש 1040 בשטח של כ-2,500 מ"ר, שהוא המגרש עליו עמד מפעל הבלוקים וזהו המגרש נושא התובענה, כפי שאישורו לפרוטוקול גם סורני וגם ב"כ רמ"י [עמ' 147].

רמ"י הציעה להקצות את המגרש תמורת תשלום של 51% משוויים של 1,440 מ"ר הראשונים ו-91% משווייה של יתרת השטח. הצעה זו תואמת את החלטת מועצת מקרקעי ישראל שהייתה אז בתוקף, היא החלטה 611 [נ/3].

עוד התנתה רמ"י את הקצאת המגרש בכך שהמנוח יפנה מקרקעין סמוכים, אליהם פלש עם מפעל הבלוקים שלו.

ביום 25.5.95, כעבור כשנה, שלחה רמ"י תזכורת בעניין זה לב"כ דאז של המנוח, עו"ד בן חיים [נספח 10 לתשובה].

דא עקא, שלא המנוח ולא עורך דינו – אף אחד מהם לא השיב להצעה זו של רמ"י בחיוב, ועל כך אין חולק.

משמעות הדברים היא, כי הצדדים לא הגיעו לכלל הסכמה בשנת 1994 או בסמוך לאחריה. הייתה הצעה, אך לא היה קיבול; כל חוזה לא נכרת, וכל עסקה לא נעשתה.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ה"פ 66456-01-20 סורני(המנוח) ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז ואח'

14. ב"כ הצדדים נחלקו בדבר הסיבות לאי-עשייתה של עסקה בשנת 1994 ובסמוך לאחריה. 1
שני הצדדים מסכימים, כי התקיימו ביניהם בשעתו חילופי דברים, אלא שטיבם ותוכנם 2
של אלה לא הוכח כנדרש. 3
לטענתה של רמ"י, הסיבה לאי-עשייתה של העסקה במחצית שנות ה-90 הייתה, שלמנוח 4
לא היה כסף. לעניין זה הפנתה ב"כ רמ"י למזכר פנימי של מר שאשא מרמ"י [נספח 9 5
לתשובה]. ואולם מר שאשא לא נתן תצהיר ולא התייצב לעדות ולחקירה, למרות שעודנו 6
עובד ברמ"י או זמין לעדות. המצהירה מטעם רמ"י, הגב' אבא, השיבה בחקירתה לעניין 7
זה, כי "זו המדיניות. מי שנמצא בתפקיד הוא זה שנותן את התצהיר", ולכן היא זו שנתנה 8
את התצהיר ולא מר שאשא [עמ' 262]. 9
בכל הכבוד, אין במדיניות של רמ"י או של מי ממנהליה ויועציה כדי לשנות מדיני הראיות. 10
ב"כ המבקשים התנגד לקבילות המזכר, ובדין הוא התנגד לכך. אין מדובר ברשומה מוסדית 11
קבילה ומחייבת או ב"מסמכים ציבוריים עתיקים". אין מדובר בסיכום דיון על ידי עובד 12
רשות במסגרת שגרת העבודה הנוהגת, שגרה שלא נטענה ולא הוכחה. מדובר במזכר פנימי, 13
שעובד פלוני של רמ"י רשם בכתב ידו, ובין היתר נרשמו שם דברים שהעובד אמר ששמע 14
מהמנוח; ואותו עובד של רמ"י חי וזמין לעדות, ולא נטען אחרת. בנסיבות אלה, הייתה 15
יכולת מעשית וממשית להציג ראיות טובות יותר, ואין לקבל את הדברים האמורים אלא 16
מפיו של אותו עובד פלוני, ורק לאחר שניתן לבחון זאת בחקירתו הנגדית. כיוון שכך, אין 17
להכשיר ראיה זו גם מכוח מה שנפסק בע"א 2515/94 לוי נ' עיריית חיפה (25.8.96) בסעיף 18
6 לפסק הדין, אליו הפנתה ב"כ רמ"י. 19
מצד שני, סורני העיד שהעסקה לא נעשתה בשנת 1994 או בסמוך לאחר מכן בשל "מחלוקת 20
כספית" בין אביו המנוח לרמ"י; וזאת משום שאביו סבר שההצעה הכספית שהוצעה לו 21
הפלתה אותו לרעה לעומת ההצעה שהוצעה לגיל, ולכן לא הסכים אביו המנוח לעסקה [עמ' 22
133-134]. 23
דא עקא, שההסכם עם גיל נעשה לפי 51%, בהתאם להחלטה 611 של מועצת מקרקעי 24
ישראל [נספח ל"ב לתובענה]. וזה בדיוק מה שהוצע גם למנוח [נספח 8 לתשובה]. 25
אני רואה לאמץ את דבריו אלו של סורני לגבי האופן שבו ראה אז אביו המנוח את הדברים, 26
ואת הסיבה לכך שלא התקשר בהסכם. אך כאמור, המנוח טעה בהערכת המצב העובדתי 27
והמשפטי, ומה שהוצע לו תאם את הדין הכללי ותאם את מה שהוצע גם לגיל. 28
למרבה הצער, ולמרות שהמסמכים היו בידיהם ומדברים בעד עצמם, המשיכו המבקשים 29
לדבוק באותה טעות מקורית שלהם לעניין השוני בהצעות, וגם בתובענה עתרו המבקשים 30
לחקירה לפי 31% מהשווי כפי שהוצע לגישתם לגיל. ואולם בסופו של דבר הסכים ב"כ 31
המבקשים בסיכומיו, שגיל אכן התקשרה בחוזה לפי 51% מהשווי ולא לפי 31% מהשווי 32
כפי שסברו המבקשים. בהתאם לכך אף ביקש הפרקליט לשנות מהסעד המבוקש בתובענה, 33
כך שיעשה עם המבקשים חוזה חכירה לפי 51% (ולא לפי 31% כפי שהתבקש). 34
35



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ה"פ 66456-01-20 סורני(המנוח) ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז ואח'

15. מכל מקום, מה שקובע הוא מה שנעשה או לא נעשה בפועל. והתשובה לכך אינה שנויה עוד במחלוקת: רמ"י הציעה למנוח בשנת 1994 להקצות לו את המגרש על בסיס 51% מהשווי בהתאם להחלטה 611, והמנוח לא נעתר ולא הסכים להצעה.
- הסיבות לסירוב של המנוח להתקשר בעסקה אינן משנות דבר – בין משום שלא הוכחו ("אין לי כסף" כטענת רמ"י), ובין משום שהיו שגויות ובלתי מוצדקות (הפליה בשיעור התשלום לעומת החוזה של גיל, כטענת המבקשים).
- לפיכך, נכון לשנת 1994 ובסמוך לאחר מכן, הצעת 1994 של רמ"י לא קובלה; המנוח לא ניצל את האפשרות שניתנה לו לעשות עסקה; לא היה למנוח כל טעם מוצדק ומוכח לסירובו זה; והתוצאה היא שלא נעשה דבר ולא נכרת כל חוזה.
16. לכאורה בזאת בא סוף לעניין, אלא שהדברים לא נעצרו כאן.
- סורני העיד, שהצדדים המשיכו במגעים בעניין זה בפגישות לא מתועדות בין אביו המנוח ובינו לבין רמ"י מאז 1994 ועד 2004 [ראו בעמ' 145-146 לפרוטוקול].
- אינני נכון לקבל עדות כבושה זו, שאף לא נאמרה בתצהיר. היעדרו המוחלט של כל תיעוד לאורך תקופה כה ארוכה אינו מתקבל על דעתי. כך במיוחד כשמדובר בגוף שלטוני הנוהג לתעד את מרבית מהלכיו, ולכל הפחות הצעות שהוא נותן לצד השני. וכך גם כאשר המנוח היה מיוצג בעניין זה בכל אותה תקופה על ידי עו"ד בן חיים, וזה אינו מתעד את המגעים הנטענים ואולי אף אינו מעורב בהם. המינימום המתבקש ממי שתובע בבית המשפט הוא לנסות ולהביא ראיות לחיזוק טענותיו, ואי-הבאתו של עו"ד בן חיים לעדות מהווה מחדל חמור של המבקשים הפועל לחובתם. המבקשים עתרו אמנם לזימונו של עו"ד בן חיים לעדות; אך הם עשו כן בסוף שלב ההוכחות, אחרי ראיות ההגנה, כאשר היו אמורים לעבור לסיכומים. ואולם לא הייתה כל הצדקה להמתין עד לאותו שלב, כאשר סדרי ומועדי המשפט נקבעו מראש ובהסכמה; וכאשר התובענה נותרה בפרוצדורה של המרצת פתיחה רק בשל הודעת ב"כ המבקשים כי לא יהיו להם עדים נוספים מעבר למבקש סורני, שנתן את התצהיר התומך בתובענה.
- אלא שגם עניין זה אינו מכריע ובעל חשיבות, משום שהמגעים בין הצדדים חזרו והתחדשו בשנת 2003 באופן מתועד, כפי שיתואר להלן, ומבלי שנטען אז על ידי רמ"י לשיהוי ולויתור מצד המנוח.
17. בשנים 2003 ו-2004 שב עו"ד בן חיים ופנה לרמ"י מטעמו של המנוח, וביקש לאפשר למרשו לחדש את חכירתו של המגרש.
- מכתבו של עו"ד בן חיים מיום 13.6.04 הובא בפניי [נספח ח' לתובענה]. אלא שמכתב זה מזכיר, כי הוא חוזר על הנאמר במכתב קודם מיום 26.2.03. מכתב מוקדם זה לא הוגש לי על ידי אף אחד מהצדדים; אך גב' אבא אישרה בעדותה מטעם רמ"י, כי למיטב זכרונה הייתה תכתובת נוספת כשנה קודם ליום 13.6.04, "מכתב אחד או שניים" [עמ' 400-401]. בהמשך לכך כתב עו"ד בן חיים לרמ"י פעם נוספת ביום 3.8.04 [נספח ט' לתובענה].



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ה"פ 66456-01-20 סורני(המנוח) ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז ואח'

בכל המכתבים הללו טען עו"ד בן חיים, כי מרשו מחזיק בחוזה חכירה שהוארך עד לשנת 2008, אך כי הוא מעוניין בחוזה חכירה תעשייתי חדש בתמורה ל-31% מהשווי בהתאם להחלטה 933 של מועצת מקרקעי ישראל.

18. ביום 19.1.05 שלחה רמ"י למנוח הודעה, כי חוזה החכירה שלו ביחס למגרש פג ביום 31.12.82 [נספח 13 לתשובה].

הודעה זו של רמ"י היוותה "טריגר" לשורה של פניות נוספות מטעם המנוח, החל מיום 23.5.05, לתשובות של רמ"י, וכן לשיבה שהתקיימה ברמ"י בהשתתפות המנוח ועו"ד בן חיים [נספחים י-י"א, י"ג-ט"ו לתובענה, וכן נספחים 14-17 ו-19 לתשובה].

מתוך המכתבים עולה, כי לעמדת המנוח, הוא עמד בתנאים שנקבעו בפשרת 91 ושילם את חובותיו לרמ"י; רמ"י לא עמדה בהתחייבותה לחדש את חוזה החכירה עימו עד 2008; ואולם הוא זכאי לחידוש חוזה החכירה כאמור. בנוסף, שב וביקש המנוח לממש זכות לחכירה תעשייתית ל-49 שנים בתשלום של 31% מהשווי, זכות שנתונה לו לדעתו בהתאם להחלטה 933 של מועצת מקרקעי ישראל.

רמ"י מצידה הבהירה למנוח, כי החלטה 933 איננה רלוונטית, משום שעניינה בקרקעות במגזר העירוני. ואולם רמ"י הייתה נכונה לחתום על חוזה חכירה בהתאם לתנאים שנקבעו בפשרת 91, קרי חוזה חקלאי לתקופה של 25 שנים משנת 1983 (כלומר עד ראשית 2008 – ר.א.), ובתנאי שהמנוח ישתמש במקרקעין למטרה לשמה הוחכרו (המטרה החקלאית) או שימציא היתר כדין לשימוש חורג [נספחים י"ג ו-ט"ו לתובענה]. הצעה זו של רמ"י תיקרא להלן: "הצעת 2005".

במאמר מוסגר אציין, כי דרישה אחרונה זו של רמ"י לשימוש חקלאי או להמצאת אישור כדין לשימוש חורג לא הייתה ראויה בשנת 2005 – משום שכבר בשנת 1994 שונה ייעודם הסטטוטורי של המקרקעין מייעוד חקלאי לייעוד לתעשייה. לכן, לא ניתן היה לקיים את התנאי האמור של פשרת 91 כלשונו, ולא ניתן היה לקבל בשלב זה היתר לשימוש חורג, כאשר השימוש כבר אינו חורג. ואולם ניתן היה לפרש את התנאי האמור של פשרת 91 ולקיים אותו בדרך של קיום מקורב, במובן זה ששינוי הייעוד הסטטוטורי החליף את האישור לשימוש חורג שנדרש בשעתו. אלא שעניין זה לא עמד בלב המחלוקת באותה עת, ולא בשל כך נפל הדבר.

מכל מקום, התכתובת האחרונה בפרק זה הייתה במכתב של רמ"י לעו"ד בן חיים ביום 16.12.05 [נספח ט"ו לתובענה, נספח 19 לתשובה]. מאז לא הייתה כל תשובה נוספת מצד המנוח או ב"כ עו"ד בן חיים, ולכל הפחות לא הוצגה בפניי כל תשובה כזו; וסורני אף אישר בעדותו, כי אכן לא הייתה כל תשובה כזו מצד המנוח או מי מטעמו [בעמ' 175].



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ה"פ 66456-01-20 סורני(המנוח) ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז ואח'

19. סורני העיד בפניי, שהצעת 2005 של רמ"י להארכת החכירה עד 2008 לא הייתה רלבנטית מבחינתם של המנוח וסורני באותה עת, כיוון שלשיטתם חוזה חכירה כזה היה כבר בידיהם. סורני אף הוסיף, כי הוא ואביו המנוח לא הסכימו להצעת 2005, משום שלא היו מעוניינים אז לשוב לתנאים של פשרת 91 [עמ' 171-172]. מפאת חשיבות הדברים, אביא את עיקרם בלשונו הוא [עמ' 172]:
"אנחנו רצינו חוזה חדש, כי ללכת ל-2005 ולהגיד, אנחנו רוצים לחזור עוד הפעם לחוזה לשנת 91', אנחנו לא צריכים כבר. יש כבר, קיים חוזה עד 2008".
20. הנה כי כן, המגעים שהתחדשו בשנת 2003 תמו בשנת 2005, ומבחינה מודעת של המנוח, אשר לא רצה עוד בפשרת 91 ובחוזה עד 2008, אלא בחוזה חדש וארוך-טווח לתעשייה.
21. במקביל למגעים האמורים חדל המנוח להפעיל את מפעל הבלוקים. המפעל נסגר בשנת 2004, ולאחר מכן נהרס המבנה ברובו. מאז לא עשה המנוח כל שימוש במגרש, וכך גם המבקשים אחריו [עדות סורני בעמ' 168, ונספח 11 לתשובה].
22. בדצמבר 2008 מונה המשיב 2 ככונס נכסים בהוצל"פ במסגרת בקשה של יהושע (בנו של המנוח) למימוש משכון על זכויותיו של אביו המנוח במקרקעין.
החל מאפריל 2009, פנו הכונס ועו"ד מטעמו לרמ"י לשם בירור זכויותיו של המנוח ומימושו [נספחים י"ט-כ"ה לתובענה].
בפברואר 2010 השיבה גב' לנציאנו מרמ"י לכונס, כי אין למנוח כל זכויות במקרקעין, אך כי לפני משורת הדין ניתן יהיה לשקול את אשרור החלטת רמ"י מיום 6.3.94 [נספח כ"ו לתובענה]. במאמר מוסגר אציין, כי לא הובהר במשפט מהי אותה החלטה של רמ"י, והאם מדובר בהחלטה שבעקבותיה הוצעה למנוח כעבור חודשים ספורים הצעת 1994. ואולם הכול מסכימים, כי מה שנשקל אז היה, בעיקרו, חזרה למתווה של הצעת 1994, קרי חוזה תעשייה רב-שנתי בתמורה כספית שנגזרת מהשווי.
ביום 5.6.10 נפטר המנוח.
גב' אבא העידה, שאכן הוחלט אז ברמ"י לבחון כלום ניתן להקל על המנוח; אך משנפטר המנוח, לא התקיימה הישיבה הפנימית ברמ"י שנועדה להתקיים בעניינו [עמ' 429].
בנובמבר 2011, ולאחר שיורשי המנוח הוציאו צו ירושה, שב עוה"ד מטעם הכונס לרמ"י כדי לחדש את המהלך ולקדם את הדברים [נספח כ"ח לתובענה].
גב' אבא הוסיפה והעידה, שבשלב זה ובעקבות הפנייה האמורה נערכה ברמ"י אותה התייעצות משפטית שתוכננה, ואולם המסקנות היו שלא ניתן לאשר למנוח חכירה שכזו בתנאים של החלטת מועצת מקרקעי ישראל שבוטלה [עמ' 429].
ביום 18.1.12, ובהמשך לאמור לעיל, פנתה עו"ד שלום מרמ"י לעו"ד גולסטני מטעם הכונס, וביקשה ממנו לפעול למחיקת החכירה הרשומה על שם המנוח (החכירה לפי חוזה 73 שהסתיימה כבר – ר.א.), וכן למסירת החזקה במגרש. עו"ד שלום הוסיפה והפנתה את עו"ד גולסטני לאפשרות לפנות לוועדת הפיצויים ברמ"י [נספח כ"ט לתובענה].



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ה"פ 66456-01-20 סורני(המנוח) ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז ואח'

- ביום 14.2.12, במענה לכך, שב עו"ד גולסטני לעו"ד שלום וביקש לקיים פגישה ברמ"י [נ/6].
מאותה עת אין כל תיעוד לתכתובות נוספות או למגעים נוספים בין הצדדים.
- ביום 21.4.13 הוכן אצל רמ"י תשריט של המגרש, ונרשם עליו כי הוא הוזמן על ידי מחלקת
עסקאות למטרה של חוזה חכירה [נספח 2 לתשובה].
גב' אבא העידה, כי למיטב ידיעתה, לא היה המגרש מיועד לאדם אחר [עמ' 430]. השערות
של גב' אבא הייתה, שמטרת התשריט לא הייתה חוזה חכירה, אלא רק כדי להראות מהו
השטח העדכני; אך היא לא יכלה להסביר את הסתירה בין דבריה לבין האמור במסמך
עצמו [עמ' 432].
בכל הכבוד, אינני מוכן לקבל את השערותיה של גב' אבא הסותרות את הרשום במסמך.
ואולם מצד שני אומר, שנסיבות הולדתו ויצירתו של המסמך לא התבררו עד תום.
לא ציינתי את דבר התשריט הנ"ל אלא משום טיעוני הצדדים בקשר לכך ובהסתמך על
יסוד אותו תשריט. ואולם לדידי, אין בו כשלעצמו כל חשיבות מהותית, ואינני רואה כיצד
ניתן לבסס עליו תזה משפטית לצורך יצירת זכויות יש מאין.
- המבקשים זנחו את הטיפול בעניין עד לשנת 2015, שאז הגישו תובענה בדרך של המרצת
פתיחה נגד רמ"י והכונס בתיק ה"פ 15-05-36448 [ת/1].
בישיבת הסיכומים בפניי הסכימו ב"כ הצדדים, כי הפרוטוקולים וההחלטות בתיק הקודם
דלעיל יהיו פתוחים בפניי כחלק מהחומר בתיק הנוכחי. עיינתי בתיק הקודם ונוכחתי
לראות, כי הצדדים הביעו הסכמה לגישור בשנת 2016, אך מסיבות שונות שלא זה המקום
לפרט, הדבר לא צלח והגישור לא התקיים. כיוון שכך, החליט בית המשפט (כב' השופט
שפסר) ביום 6.2.19 "לסגור את התיק", ובקשה לביטול "הסגירה" נדחתה למחרת היום.
בית המשפט בתיק הקודם שב והציע לצדדים לפנות לגישור ללא צורך בהליך נוסף, אך
הצדדים לא פנו לגישור.
המבקשים זנחו את הטיפול בעניין כשנה ומחצה עד ליולי 2020, ואז הגישו את התובענה
הנוכחית שבפניי.

טענות הצדדים

- ב"כ המבקשים טען בסיכומיו, כי יש להורות לרמ"י לחתום עם המבקשים על חוזה חכירה
באותם תנאים שניתנו בשעתו לגיל, וזאת ממספר טעמים שיפורטו להלן.
- ראשית ועיקר, פסק הדין שאימץ את פשרת 91 תקף, והוא גובר על כל החלטת מינהל
שניתנה לאחריו. רמ"י הייתה נכונה לקיים את פסק הדין גם בשנים מאוחרות יותר, כפי
שעולה גם ממכתביה משנת 2005. המנוח שילם את דמי השימוש שנדרשו בפשרת 91,
והדרישה לאישור לשימוש חורג חדלה מלהיות רלבנטית. לכן, ומשפסק הדין לא בוטל, יש
לאוכפו על ידי מתן סעד כמבוקש בתובענה.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ה"פ 66456-01-20 סורני(המנוח) ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז ואח'

שנית, רמ"י לא התכחשה בזמן אמת לחוזה עימה משנת 1964 [נספח י"ב לתובענה]. החוזה הוזכר בפניות המבקשים לרמ"י, ובמענה של רמ"י לא הוכחש קיומו ולא נטען כי הוא לא בתוקף מכל סיבה שהיא. רמ"י לא פעלה להוצאת החוזה מרשם המקרקעין לאחר גילוי. ואף בתצהיר התשובה לתובענה לא טענה רמ"י נגד אותו חוזה.

שלישית, ובאופן גורף יותר – יש לראות את כלל התשתית העובדתית שבתובענה כבלתי מוכחשת, וליתן פסק דין על פיה. כך, משום שרמ"י בחרה במודע ובמכוון שלא להציג כל גרסה קבילה משלה בתצהיר התשובה; המצהירה לא הכירה את העובדות מידיעה אישית, הצהירה רק מתוך מסמכים, וגם אלו שצורפו לתצהירה היו חלקיים בלבד; ומצד שני, מי שבקאים בעובדות וטיפלו בתיקו של המנוח בזמן אמת לא הובאו לעדות.

רביעית, גם ברמ"י ישנם גורמים הסבורים שהמבקשים זכאים לחוזה חכירה, ולראיה התשריט שהוכן בשנת 2013 לבקשת מחלקת עסקאות ברמ"י, שעה שהמגרש לא מיועד לאיש מלבד המבקשים. לפיכך וגם מטעם זה יש לקבל את התביעה.

חמישית, יש לקבל את התביעה נגד רמ"י גם מטעמים של השתק, מניעות וויתור מצד רמ"י. במשך כל השנים מאז 1991 לא הגישה רמ"י כל תביעה נגד המנוח או נגד המבקשים – לא תביעת פינוי, ולא תביעה כספית לדמי שימוש או דמי חכירה. ולכך יש להוסיף את חובת תום הלב המוטלת על רמ"י, בהיותה רשות ציבורית.

שישית, יש לחייב את רמ"י לתת למבקשים חוזה חכירה מטעמים של הפליה ואכיפה בררנית בהשוואה לגיל, עימה נעשה חוזה חכירה – וזאת כאשר גיל ינקה את זכויותיהם במקרקעין מהמנוח; גיל ניהלה אף היא מפעל בלוקים במקרקעין שלא בהתאם לייעודם החוקי דאז; גם גיל החזיקה במקרקעין ללא הסדרה משפטית (כך לגישת רמ"י) משנת 1982 ועד לשנת 1995; וגיל אף הפרה את החוזה שנחתם עימה בשנת 1995, כיוון שלא פעלה לביטול החכירות הרשומות על שם ה"ה גרוס, יודלביץ' וליפוביץ' [נספח י"ג לת/3].

ולבסוף, יש לקבל את התובענה משיקולי צדק: מדובר בנכס העיקרי של אלמנה ויתומים, כאשר שלושה מהילדים-היתומים הם נכים.

26. ב"כ המבקשים סייג בסיכומיו את הנטען והמבוקש בתובענה, ועתר לכך שחוזה החכירה עם המבקשים ייעשה כנגד תשלום של 51% משווי המגרש, כפי שנעשה עם גיל, תוך שינוי מהסעד המבוקש בתובענה לפי 31% מהשווי.

אשר לערכים הכספיים לעניין שווי המגרש, ביקש ב"כ המבקשים לבחור בערכים הנכונים לאחת מהשנים הבאות: שנת 1995, שאז נחתם החוזה עם גיל; לחלופין, שנת 2005, שאז שבה רמ"י והביעה נכונות לחתום על חוזה חכירה; ולחלופי חלופין, שנת 2010, אז שוב הביעה רמ"י נכונות לחתום על חוזה חכירה.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ה"פ 20-01-66456 סורני(המנוח) ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז ואח'

27. **ב"כ רמ"י** טענה בסיכומיה, כי יש לדחות את התובענה, וממספר טעמים כדלהלן.
- ראשית, ובניגוד לטענת המבקשים – המנוח לא עמד בתנאי פשרת 91, בהיעדר הסכמה של רמ"י לשימוש חורג, ומשהמנוח לא המציא אישור לשימוש חורג. יתרה מכך, יש זמן סביר שבמסגרתו ניתן היה לפעול בעניין זה, והדבר לא נעשה.
- שנית, חוזה החכירה היחידי שהיה למנוח עם רמ"י הוא חוזה 73; חוזה זה פקע בשנת 1982 ולא חודש מעולם; המשך החזקה במקרקעין ללא חוזה אינו מקנה זכויות במקרקעין; והמנוח לא יכול היה להוריש למבקשים זכויות שאין לו.
- שלישית, אין ולא הייתה כל הפליה בין המנוח והמבקשים לבין גיל. בזמן אמת, בשנת 1994, קיבל המנוח את אותה הצעה שקיבלה גיל: התקשרות בחוזה חכירה בהתאם להחלטה 611. ואולם השונה והמבחין בין גיל למנוח הוא זה: גיל קיבלה את ההצעה, ושילמה את הנדרש כדין לפי 51% משווי המקרקעין; בעוד שהמנוח לא קיבל את ההצעה, ולא שילם דבר.
- רביעית, אין לאזרח כל זכות קנויה שמדיניות הרשות לא תשתנה או לא תבוטל. אך הנה, החלטה 611 של מועצת מקרקעי ישראל, שאפשרה הטבה כלכלית לחוכרי מקרקעין חקלאיים ברכישת זכויות בעקבות שינוי ייעוד, הוחלפה בהחלטה 727 המצמצמת יותר; והחלטה זו בוטלה בבג"צ 244/00 עמותת שיח חדש נ' שר התשתיות הלאומיות (29.8.02) (להלן: "הקשת המזרחית") מטעמים של פגיעה בשוויון וצדק חלוקתי. ואם לא ניתן לחזור לתנאי החלטה 727 לאור פסיקתו של בית המשפט העליון, קל וחומר שלא ניתן לחזור כעת לתנאי החלטה 611.
- חמישית, בתשובה לעניין אי-הבאת עדים: רמ"י הביאה את העדה שלטעמה יכולה להעיד על המסמכים הקיימים בתיק. לא הייתה למבקשים כל מניעה לזמן את עובדי רמ"י שנגעו בדבר בזמן אמת, וכך גם ביחס לעורכי הדין שפעלו מטעמים (עוה"ד בן חיים וגולסטני).
- שישית, בתשובה לטענת ההשתק, המניעות והוויתור בשל כך שרמ"י לא הגישה תביעה לפינוי או תביעת דמי שימוש: אין בכך כדי להעיד על זכויות של המחזיק או כדי להעניק לו זכויות, ויש להביא בחשבון את אילוצי הרשות הפועלת תחת משאבים מוגבלים.
- שביעית, ובתשובה להסתמכות על גורמים ברמ"י שסבורים כי יש להעניק למנוח או למבקשים זכויות במגרש: גב' אבא העידה, שהתשריט משנת 2013 לא נערך לצורך חוזה חכירה עם המבקשים אלא כדי להראות מה שטח המגרש כיום; ובמכתבים משנת 2005 ומשנת 2010 לא הייתה כל הכרה בזכויות, אלא רק נכונות לבחון את הדברים.
- ולבסוף, בתשובה לעניין שיקולי הצדק: אין מדובר במגרש למגורים, והוא אף לא משמש לפרנסה החל משנת 2004, עת נסגר המפעל והבניין נהרס.
28. לנוכח כל האמור לעיל סיכמה ב"כ רמ"י כי אין להיעתר לתובענה.
- עוד הוסיפה הפרקליטה, ולחלופין בלבד, כי גם אם תתקבל התובענה – וודאי שאין כל הצדקה לחזור לערכי קרקע היסטוריים של המקרקעין, מה גם שטענה זאת נטענה על ידי ב"כ המבקשים תוך הרחבת חזית אסורה וללא זכר לדבר בתובענה.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ה"פ 20-01-66456 סורני(המנוח) ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז ואח'

29. הכונס, הוא המשיב 2, תמך בקבלת התובענה מכל טעמי המבקשים.

דיון והכרעה

30. כאשר אדם מבקש להצהיר שהוא זכאי לקבל חכירה מרמ"י, וכי יש לחייב אותה לחתום עימו על חוזה חכירה – עליו לנמק זאת בטעם מוכר שבדין.

יכול והוא זכאי לכך משום שיש לו כבר חוזה, ומדובר בתביעה להצהרה גרידא על תוקפו.

אפשר שרמ"י התחייבה כלפיו להתקשר בחוזה חכירה, והוא מבקש לאכוף התחייבות זאת.

לעתים ניתן ללמוד על התחייבות כאמור מכוח התנהגות והתנהלות במו"מ. ולעתים

נדירות, ייתכן וגם החזקה רבת שנים ללא מחאה ותוך תשלום תמורה על יסוד מצגים של

הרשות, אף היא יכולה להקנות זכויות בתנאים מסוימים.

ואולם בל נשכח, כי מקרקעי רמ"י הם מקרקעי הציבור, הם רכוש הציבור. ברגיל, הקצאתם

טעונה מכרז. וברגיל, הקצאתם אינה בחינם אלא בתמורה, וכללי התמורה אחידים לכול.

וגם אם ישנם הסדרים מיוחדים הפוטרים ממכרז או מאפשרים תמורה מופחתת, צריך

הדבר להיות מוסדר בדין, ולעמוד בכללי המשפט המינהלי.

31. לא הקדמתי דברים אלה אלא כדי לומר, שעל אף טענות מטענות שונות של המבקשים –

אין הם זכאים לדין מיוחד, ויש לבחון את זכויותיהם הנטענות לגופן, ובמבחי הדין הכללי.

32. אכן, המנוח החזיק במקרקעין לכל המאוחר מאז שנת 1971, וייתכן שאף קודם לכן. מדובר

בהחזקה ארוכת שנים, ולא נטען כנגד המנוח שפלש למקום. ייתכן שמלכתחילה החזיק

במקום מכוח הסכם (שלא הוכח) עם ועד המושבה. הדבר לא התברר עד תום. אך ברור

שחוזה של המנוח עם ועד המושבה, ככל שנעשה, אינו מחייב את רמ"י.

ואולם בכל מקרה, החזקתו של המנוח במקום נעשתה למוסדרת בהסכם חכירה מחייב עם

רמ"י משנת 1973, הלוא הוא חוזה 73.

33. למען הסר ספק, טענת המבקשים בסיכומים בדבר חוזה חכירה קודם עם רמ"י משנת 1964

חרגה מהנטען בתובענה עצמה (בסעיפים 4-8), שחוזה החכירה שנעשו בשעתו היו שניים

בלבד : החוזה משנת 1964 עם ועד המושבה, וחוזה 73 עם רמ"י (בטעות נכתב 1982, אך מה

שצוטט שם ואף צורף כנספח הוא חוזה 73). הא ותו לא. לפיכך, מדובר בהרחבת חזית

אסורה, שאף סותרת את הנטען בתובענה, ואין להתירה.

מכל מקום, הטענה אף הופרכה לגופה במשפט. בראשית פסק הדין, בסעיף 4 לעיל, כתבתי

שאפרט זאת בהמשך, והגיעה העת לפרוט את השטר.

טופס החוזה הבלתי-חתום משנת 1964, שנמצא במשרדי רשם המקרקעין בשנת 2002

[נספח י"ב לתובענה] – איננו חוזה, והמנוח ורמ"י לא התקשרו בחוזה האמור.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ה"פ 66456-01-20 סורני(המנוח) ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז ואח'

ראשית, לא הייתה בפניי כל ראיה דוקומנטרית ולא בא בפניי כל עד שהעיד, כי המנוח אכן התקשר בחוזה כזה עם רמ"י בשנת 1964. לעניין החוסר הראייתי הזה, אין המבקשים יכולים להיתלות בכך שהמנוח אינו עוד עימנו – שהרי הם באים מכוחו ובנעליו; אך במשך שנים רבות, וכל עוד היה בחיים, הוא בחר שלא לתבוע. כמו כן, בנו של המנוח, המבקש סורני, לא יכול היה להעיד על כך, משום שטרם נולד אז. לעומת זאת, המבקשת, היא אלמנתו של המנוח, הייתה אז עם המנוח ויכלה להעיד – ואולם המבקשים בחרו שלא להעידה.

זאת ועוד, לפי אותו טופס בלתי-חתום של החוזה, כל יחידי גיל חכרו את המקרקעין באותו חוזה ביחד עם המנוח – ואולם המבקשים לא זימנו לעדות ולו אחד מיחידי גיל כדי להוכיח את אותו חוזה נטען.

שנית, המבקשים הרי טענו בתובענה במפורש, שבשנת 1964 חקר המנוח את המקרקעין מוועד המושבה. אך כיצד מתיישב הדבר עם חכירה של אותם מקרקעין באותה שנה מגורם אחר, מרמ"י?

שלישית, המבקשים טענו בתובענה, כי המנוח ואחותו העבירו זכויות חכירה במקרקעין ליחידי גיל בשנת 1971, וכי רק אז נכנסו יחידי גיל לתמונת החכירה. אז כיצד יכולים אותם שלושה יחידים, גרוס, יודלביץ' וליפוביץ', להימנות בין החוכרים מרמ"י באותו חוזה נטען כבר בשנת 1964?

רביעית, טופס החוזה הבלתי-חתום משנת 1964 הוא בכלל טופס של חוזה חכירה למגורים, דבר שאינו רלבנטי למגרש ולמקרקעין נושא התובענה, שהיו בשנת 1964 קרקע חקלאית. חמישית, כיצד אין כל התייחסות בחוזה 73 לחוזה הנטען משנת 1964, כאשר אותם צדדים הם הצדדים המתקשרים בשני החוזים, המנוח ויחידי גיל מזה, ורמ"י מזה? לשם מה עשו חוזה חדש אם יש בידיהם חוזה בתוקף?

וכל האמור לעיל הינו בנוסף לקשיים הראייתיים והמשפטיים הלא מבוטלים שכרוכים בחוזה בלתי-חתום; בהיעדר כל תיעוד לפעולות אחרות הנובעות מעשייתו של חוזה כאמור, כגון תשלום דמי חכירה ותשלומים אחרים במשך כל השנים עד לחוזה 73; ובהיעדר כל רישום של החוזה הבלתי-חתום הזה במרשם המקרקעין (במובחן מעצם הימצאותו במשרדי לשכת המקרקעין, בנסיבות שאף הן לא הובהרו).

סיכומי של עניין זה: בשנת 1964 לא נעשה כל חוזה חכירה בין המנוח ואחרים לבין רמ"י ביחס למקרקעין, והחוזה הנטען (שנוסחו צורף כנספח י"ב לתובענה) לא היה ולא נברא. מכל מקום, חוזה 73 מאוחר לאותו חוזה נטען ובלתי-חתום מ-1964, וממילא החליף אותו, ולכן אין ולא יכול היה להיות באותו חוזה נטען מ-1964 כדי לבסס כל תביעה לאחר 1973.

34. אשוב, אפוא, לדרך המלך, ולחוזה הראשון התקף שנעשה בין המנוח (ויחידי גיל יחד עימו) לבין רמ"י, הוא חוזה 73.

תקופת החכירה לפי חוזה 73 הייתה עד סוף שנת 1982, עם אופציה להארכה. והשימוש המותר לפי החוזה היה חקלאי בלבד, בהתאם לייעודם החוקי של המקרקעין באותה עת.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ה"פ 66456-01-20 סורני(המנוח) ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז ואח'

1 דא עקא, שמלכתחילה חרגו החוכרים מהשימוש המותר, והשתמשו במקרקעין לתעשייה,
2 בהקידם ובהפעילם במקום שני מפעלים לייצור בלוקים; וזאת משך כל חיי החוזה, עד
3 פקיעתו בסוף שנת 1982, ואף לאחר מכן.

4 אמת, משך כל חיי החוזה לא מחתה רמ"י ולא דרשה מהחוכרים דבר בעניין השימוש
5 האסור והגלוי לעין כל. אך מה פירוש הדבר?

6 ייתכן והדבר פעל באופן נגטיבי, והיה בכך כדי למנוע את רמ"י מלתבוע פיצויים בשל
7 השימוש האסור, או מלבטל את החוזה ללא מתן ארכה לתיקון או להמצאת אישור לשימוש
8 חורג (למרות שאפשרות זאת לא הייתה קיימת בחוזה 73).

9 ואולם מצד שני, אינני סבור שהשתיקה לאורך חיי החוזה מחייבת את רמ"י להסכים
10 פוזיטיבית להארכת תקופת החוזה לפי האופציה שבו, תוך הסכמה להמשך ההפרה.

11
12 35. מכל מקום, אופציית ההארכה לא מומשה ע"י אף אחד מהצדדים לחוזה 73, ואין כל ראיות
13 לכך שהיא מומשה.

14 סורני טען אמנם בחקירתו בפניי, כי הוא והמנוח סברו בשעתו, שהיו למנוח זכויות חכירה
15 עד לשנת 2008 מכוח ההארכה לפי חוזה 73. ואולם לא רק שלא הוצגה בפניי כל ראיה
16 למימוש אופציית ההארכה, אלא שטענה זו גם אינה מתיישבת עם האופן שבו התנהל
17 המנוח בהליכים המשפטיים שרמ"י נקטה נגדו לאחר שנת 1982, עת הסתיימה תקופת
18 החכירה המקורית לפי חוזה 73.

19 בשנים 1989 ו-1991 הסכים המנוח להגיע להסכמי פשרה עם רמ"י בתביעת הפינוי שהגישה
20 נגדו ובהליך ההוצל"פ שבעקבותיה. אך מדוע הסכים אז להארכה מותנית-בלבד של חוזה
21 חכירה עד לשנת 2008, שעה שלגישתו היה בידיו חוזה תקף שכזה מכוח מימוש האופציה?
22 ומדוע לא עמד המנוח על ההגנה מפני תביעת הפינוי, בטענה שיש לו חוזה חכירה בתוקף?
23 מסקנתי היא, כי אופציית ההארכה לא מומשה בשנת 1982; לא נעשה כל חוזה חדש
24 להארכת החכירה; לא ניתנו כל אישור או הסכמה לעשות כן; והחכירה הסתיימה אז.

25
26 36. חוזה 73 הסתיים, אפוא, בשנת 1982. ואולם כיצד משליך הדבר על המצב דהיום?
27 לדידי ברור, שחוזה 73, לרבות הוראת האופציה שבו להארכת תקופת החכירה, אינו מקנה
28 למבקשים כל זכות לדרוש כל הארכה כזו כיום – לא בשנת 2020 עת הוגשה התובענה, ולא
29 בשנת 2021 עת ניתן פסק דין זה.

30 יתרה מכך, גם לו הייתה האופציה מתממשת בשעתו, או שהייתה זכות נמשכת לממשה
31 (וכאמור, אינני סבור שזהו המצב), אזי היא הייתה מוגבלת עד שנת 2008 בלבד –
32 כשהתובענה הוגשה בשנת 2020, ואנו מצויים כעת בשנת 2021!
33 אין, אפוא, בחוזה 73 כדי לבסס כיום כל זכות תביעה בידיהם של המבקשים.
34 למען ההגינות אומר, שגם המבקשים נוכחו בכך, ולכן אינם עותרים היום לכל סעד מכוח
35 חוזה 73 כשלעצמו; והתייחסתי לכך רק לשם הסרת כל ספק.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ה"פ 66456-01-20 סורני(המנוח) ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז ואח'

37. אלא שחוזה 73 לא היה נקודת הסיום החוזית בין הצדדים.
- לאחר שרמ"י הגישה תביעת פינוי בשנת 1985, הגיעו הצדדים בשנת 1989 להסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק דין. אותו פסק דין מוסכם הופר, ונפתחו הליכי הוצל"פ בגינו בשנת 1991. ובשלב זה ובמסגרת זו, הגיעו הצדדים להסכם פשרה נוסף שאומץ אף הוא בפסק דין, הלוא הם ההסכם ופסק דין שכיניתי יחדיו "פשרת 91".
38. פשרת 91 יצרה מסגרת חוזית חדשה בין הצדדים.
- פשרת 91 נתנה למנוח זכות לקבלת חוזה חכירה בתנאי מוקדם של הסדרת חובות עבר, וכאשר החכירה תהא עד ראשית 2008, ולשימושים מסוימים – לשימוש הסטטוטורי המותר שהוא שימוש חקלאי בלבד, ואף לשימוש אחר ככל שהמנוח ימציא אישור לשימוש חורג כזה.
- שפשרת 91 נתנה למנוח את אותה תקופת חכירה מוארכת לפי האופציה שבחוזה 73, עד לשנת 2008 – אך בתנאים טובים יותר מאשר תנאי חוזה 73. נעשתה כאן גמישות בשימושים. ניתנה למנוח אפשרות להשיג היתר לשימוש חורג, ולהשתמש במקרקעין בהתאם, דבר שלא היה קיים בגדרו של חוזה 73 והאופציה מכוחו.
- ואולם מה בין מה שניתן למנוח בפשרת 91, לבין מה שעשה המנוח עם מה שקיבל? אין חולק שהמנוח הסדיר את חובות העבר, ועמד בתנאי המוקדם שנדרש ממנו בפשרת 91. לכן יכול היה המנוח לקבל חוזה חכירה עד לשנת 2008 לשימוש חקלאי, ואף לשימוש תעשייתי אם היה מביא אישור חוקי מרשויות התכנון לשימוש חורג כזה.
- אלא שהמנוח לא השיג כל אישור תכנוני לשימוש חורג תעשייתי, ולא מסר לרמ"י כל אישור כזה. כיוון שכך, לא יכול היה המנוח לעשות במקרקעין שימוש שאינו חקלאי. וכיוון שהפעיל במקום מפעל בלוקים – לא רשאי היה לעשות זאת לפי פשרת 91, ולכן לא נחתם איתו החוזה שהוצע לו בפשרת 91.
- לשון אחר: אף שפשרת 91 נתנה למנוח את האפשרות להתקשר בחוזה חכירה, לא עמד המנוח בתנאי המתייחס לשימוש החורג, ולא מימש את זכותו לחוזה חכירה לפי פשרת 91.
39. האם פשרת 91 פסה מן העולם, ואין עוד מה "לעשות" עימה?
- ב"כ המבקשים טען בלהט, כי פשרת 91 מגולמת בפסק דין שלא בוטל מעולם; הוא תקף גם היום; הוא מקנה זכויות למנוח, ולמבקשים בנעליו, עד עצם היום הזה; והוא גובר על כל החלטות מועצת מקרקעי ישראל שבאו לאחריו.
- מסכים אני עם הפרקליט המלומד מהבחינה העובדתית, שפסק הדין משנת 1991 לא בוטל, ואף החלק ההסכמי של פשרת 91 לא בוטל. ואולם מה משמעות הדברים מבחינה משפטית? אקדים ואומר, כי אף שפשרת 91 לא בוטלה – אין לתבוע מכוחה זכויות בכל עת שהיא, אין היא עומדת לעד, ובוודאי שאין לתבוע מכוחה זכויות שלא קיימות בה. אבהיר את הדברים. כמו כל אופציה, ניתן היה לממש את פשרת 91 תוך זמן סביר, אך לא מעבר לכך.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ה"פ 66456-01-20 סורני(המנוח) ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז ואח'

אני נכון להניח, שאילו היה המנוח משיג את האישור לשימוש חורג בשנת 1992, בשנת 1993 או אף בשנת 1994, והיה מבקש אז מרמ"י לחתום עימו על חוזה לפי פשרת 91 – הייתה רמ"י נעתרת לו. אך כל זאת לא קרה, והמנוח לא ביקש זאת מרמ"י באף אחת מהשנים הללו. לשנת 1994 אתייחס להלן באופן מפורט יותר, בשל התרחשויות אחרות שקרו בה. ואולם האם הזכות לפי פשרת 91 ניתנת למימוש גם היום, 30 שנה לאחר מכן? לא ולא! ראשית, 30 שנים אינן זמן סביר למימוש זכות חוזית, גם אם היא מעוגנת בפסק דין. אפילו פסק דין מתיישן בחלוף 25 שנים, כאמור בסעיף 21 לחוק ההתיישנות, התשי"ח-1958. שנית ועיקר, אין פשרת 91 יכולה להעניק יותר ממה שיש בה. ואם נבחן את תוכנה של פשרת 91 נגלה שלא נותר עוד את מה לממש. פשרת 91 נתנה זכות-מותנית לחכירה עד שנת 2008, הא ותו לא. זו הייתה "הסחורה". ואולם "סחורה" זו התפוגגה בשנת 2008 ואיננה עוד. בוודאי כיום, בשנת 2021.

ושלישית, וכפי שאשוב ואראה גם בהמשך – בשנת 2005 בחר המנוח במודע לוותר על פשרת 91, ודחה כל אפשרות לחזור לכך; וסורני אישר זאת בפניי בעדותו [עמ' 172]. לכאורה, גם בשל כך הסתתמו כל טענותיהם האפשריות של המבקשים. ולא היא.

בשנת 1994 חל שינוי במצב התכנוני של המקרקעין, וייעודם הסטטוטורי שונה מחקלאי לתעשייה. אשר על כן, לא היה עוד צורך בקונסטרוקציה של אישור לשימוש חורג במסגרת חוזה לשימוש חקלאי במתווה של פשרת 91, וניתן היה להציע למנוח חוזה חכירה חדש לשימוש תעשייתי ובתנאים הנוהגים לגביו ברמ"י. בהתאם לכך, פנתה רמ"י למנוח בשנת 1994, והציעה לו חוזה חכירה חדש כזה התואם את החלטות מועצת מקרקעי ישראל שחלו לגבי חוזים שבשינוי ייעוד. החלטת המועצה שהייתה אז בתוקף ביחס לשינוי ייעוד מחקלאות לתעשייה היא החלטה 611 [נ/3]. והחלטה זו חייבה את החוכר בתשלום של 51% משווי המקרקעין עד לתקרת שטח מסוימת, ומעבר לכך תשלום מלא של 91% משווי יתרת המקרקעין. ובחוזים אלה, שהוסדרו בהחלטה 611, הייתה החכירה ל-49 שנים ולייעוד של תעשייה. אבקש לדייק ולהדגיש כאן הבחנה משמעותית שלא התחדדה בטיעוני ב"כ שני הצדדים: **הצעת 1994 הייתה לחוזה חדש לתעשייה ל-49 שנים ובתמורה כספית משמעותית.** **הצעת 1994 איננה הצעה למימוש פשרת 91, ולחידוש חוזה חקלאי ישן בתוספת אפשרות לשימוש חורג, ולתקופה של 25 שנים בלבד עד 2008!**

כך הציעה רמ"י למנוח; וכך הציעה רמ"י במקביל לגיל, "שותפתו" של המנוח למקרקעין. והתנאים באותן הצעות היו זהים כאמור לעיל: 51% מהשווי, 49 שנים, ולתעשייה. גיל קיבלה את ההצעה, והתקשרה עם רמ"י בחוזה חכירה כזה בשנת 1995. המנוח לא קיבל זאת, ולא התקשר עם רמ"י בחוזה חכירה כזה, בשל מחלוקת כספית וטענות (מוטעות ושגויות) של הפליה לעומת התנאים הכספיים שהוצעו לגיל.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ה"פ 66456-01-20 סורני(המנוח) ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז ואח'

42. האם יכול היה המנוח לשנות מעמדתו זו ו"לתפוס את ההצעה" בהמשך הדרך?
הצעת 1994 כמוה ככל הצעה: ניתן לקבלה תוך זמן סביר, ואולם אין היא עומדת לעד.
לכן, גם אם מלכתחילה לא הסכים לכך המנוח, הרי כל עוד היה מדובר במו"מ ובהחלפת דברים, ניתן היה לשנות את המצב. כך למשל, אילו היה המנוח מודיע על הסכמה בשנת 1995, ברור שהיה זה עדיין בגדר הזמן הסביר לקיבול ההצעה. הרי רמ"י עצמה שלחה למנוח תזכורת בשנת 1995 לשם קבלתה של הצעת 1994 וחתימת החוזה. ואף העסקה המקבילה עם גיל השתתתה, והחוזה עימה נחתם רק בשנת 1995.
דא עקא, שהצעת 1994 של רמ"י לא נענתה בחיוב ובקיבול ע"י המנוח, לא בשנת 1994 ולא בשנת 1995, ולא בכל עת שהיא. כיוון שכך, ההצעה פקעה, ולא ניתן עוד לקבלה. ובמחדלו המתמשך הזה בחר המנוח לדחות את ההצעה כשאין מכך דרך חזרה, בוודאי לא כיום אחרי למעלה מ-25 שנים, ובוודאי לא כדבר שבזכות, as of right.
43. המבקשים טענו בתובענה, ואף משך כל הדיונים בפניי, לחריגה מהוראות הדין ולהפליה פסולה של המנוח לעומת גיל – בכך שמהמנוח נדרש תשלום של 51% משווי המקרקעין, בעוד שמגיל נדרשו 31% בלבד.
דא עקא, שהמבקשים נתפסו לכלל טעות כפולה, משפטית ועובדתית, כפי שנוכר לעיל, וכפי שיובהר ביתר פירוט להלן.
44. תחילה להיבט המשפטי, לעניין הוראות הדין.
במקרה של הסבת חוזה חכירה חקלאי לחוזה חכירה תעשייתי בעקבות שינוי ייעוד – התמורה הנדרשת איננה נובעת מקפריזה של פקידי רמ"י, אלא מהחלטות כלליות של מועצת מקרקעי ישראל. ההחלטה שהייתה אז בתוקף היא החלטה 611 [נ/3] שהחליפה את קודמתה החלטה 533 [נ/4]. ושתי ההחלטות הללו קבעו, ששיעור התמורה הנדרשת היא 51% ולא 31% משווי המקרקעין.
ב"כ המנוח בשעתו, ב"כ הכונס בשעתו, וב"כ המבקשים דהיום, שבו כולם והפנו להחלטה 933 של מועצת מקרקעי ישראל, המדברת בתמורה של 31% – אך החלטה זו חלה על קרקעות במגזר העירוני ולא על מקרקעין חקלאיים שייעודם שונה, ולכן אינה רלבנטית לענייננו, כפי שהשיבו רמ"י וב"כ מספר פעמים, גם בזמן אמת וגם במהלך המשפט.
אשר על כן, הצעת 1994 שרמ"י הציעה למנוח, לתשלום לפי 51% משווי המקרקעין ולא לפי 31% בלבד, הייתה הצעה טובה ונכונה בהתאם להוראות המחייבות של הדין דאז.
45. ומכאן להיבט העובדתי, ולטענת ההפליה לעומת גיל.
מסתבר, כי רמ"י נהגה באופן שווה במנוח ובגיל, והדברים הוכחו באופן חד משמעי.
רמ"י הציעה בשנת 1994 גם למנוח וגם לגיל לחתום על חוזה חכירה תעשייתי ל-49 שנים בתשלום של 51% משווי של עיקר המקרקעין.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ה"פ 66456-01-20 סורני(המנוח) ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז ואח'

1 זו התמורה לה הסכימה גיל, וכך נקבע בחוזה החכירה שנעשה עימם בשנת 1995. כך, ולא
2 כל תמורה מופחתת ושלא-כדין בשיעור של 31% בלבד.
3 השוני היחידי בין המנוח לגיל לא היה, אפוא, ביחס מפלה של רמ"י, אלא רק בבחירתו של
4 המנוח לפעול באופן שונה מגיל ולא להסכים לאותה הצעה כספית של 51%.

5
6 46. מלכתחילה לא ברור לי מניין שאבו המנוח והמבקשים את הטענות השגויות לעניין הדין
7 ולעניין ההפליה, וכיצד הגישו לבית משפט תובענה עם טענות בלתי מבוססות אלה. הרי
8 החלטות מועצת מקרקעי ישראל מפורסמות, פתוחות וגלויות לציבור כולו; והחוזה של גיל
9 היה בידענתם של המבקשים, ואף צורף לתובענה עצמה כנספח ל"ב!
10 לזכותו של ב"כ המבקשים ייאמר, כי משהועמד על כך ונוכח בדבר בעת הסיכומים, הוא
11 חזר בו משתי הטענות, הסכים שהחלטת המועצה שהייתה רלבנטית בשעתו היא החלטה
12 611 הקובעת תמורה של 51%, וכי זה גם מה שהוצע לגיל וסוכם עימה, ולכן אין עוד טענה
13 להפליה על בסיס זה.

14 בהתאם לכך אף עתר ב"כ המבקשים בסיכומיו לתקן את הסעד המבוקש, כך שהחוזה אותו
15 הוא מבקש לכופף על רמ"י יהיה בתמורה של 51% ולא של 31% מהשווי. ואולם בכל הכבוד,
16 לא ניתן לעשות כך בשלב זה – לא דיונית, תוך שינוי חזית; וודאי שלא מהותית, כעבור
17 למעלה מ-25 שנים מאז שניתנה הצעת 1994 ומאז שדחה אותה המנוח מטעם זה.

18
19 47. במאמר מוסגר אומר כבר כעת, כי לאור ההסכמה האמורה של ב"כ המבקשים בסוף
20 סיכומיו, שלא הייתה כל הפליה של המנוח לעומת גיל בעניין התנאים הכספיים – אינני
21 יכול להבין כיצד נותר ב"כ המבקשים לעמוד על טענת ההפליה שלו כטעם ועילה לתובענה.
22 מהי אותה הפליה, ולמה היא מתייחסת?

23 הרי אם בשנת 1994 הוצעו אותם תנאים כספיים והוצעה אותה חכירה גם למנוח וגם לגיל,
24 אזי אין כל הפליה!

25 נראה, שההבחנה בין השניים, עליה עמד ב"כ המבקשים בסוף טיעוניו, היא רק זאת, שרמ"י
26 חתמה על חוזה חכירה עם גיל, ולא עשתה כן עם המנוח. אלא שדבר זה נבע מבחירתו של
27 המנוח ולא מבחירתה של רמ"י.

28 אמת, בשלב מאוחר יותר, בשנת 2005, רצה המנוח לחזור לחוזה חכירה כמו זה שהוצע לו
29 ולגיל בשנת 1994, וכמו שנעשה עם גיל בשנת 1995 – אלא שבאותה עת הדבר לא היה אפשרי
30 עוד עקב שינוי בדין המחייב, ועל כך אעמוד להלן.

31
32 48. לכאורה מדובר בנקודה נוספת בציר הזמן, בה ניתן היה לעצור ולדחות את התובענה.
33 אלא שרמ"י המשיכה ללכת לקראתו של המנוח לפני משורת הדין אף בהמשך השנים. כך,
34 למרות שהמנוח לא נענה להצעת 1994, ולמרות שזנח את העניין משך שנים. ואמנם בעקבות
35 פנייתו המחודשת של המנוח בשנת 2003, באמצעות ב"כ דאז עו"ד בן חיים, הסכימה רמ"י
36 לשוב להידבר ולבחון את הדברים מחדש.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ה"פ 66456-01-20 סורני(המנוח) ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז ואח'

הצדדים וב"כ ניהלו ביניהם שיחות ותכתובות בעניין בשנים 2003 עד 2005.
בסופו של דבר, הציעה רמ"י למנוח בשנת 2005 מתכונת אחרת ושונה מאשר בשנת 1994.
הצעת 2005 הייתה חזרה לפשרת 91; והמשמעות הייתה חזרה לחוזה חקלאי עם אפשרות
לשימוש חורג, כאשר החכירה מסתיימת בשנת 2008.
אינני מתעלם מהקושי הרעיוני הגלום בדרישה בשנת 2005 להיתר לשימוש חורג לתעשייה,
כאשר הייעוד החוקי שונה כבר בשנת 1994 לייעוד לתעשייה. ואולם הכשל הלוגי הזה לא
היה הגורם המכשיל בשלב זה; ואני מניח שלו היה הדבר עולה על שולחן הדיונים במו"מ,
הוא היה נפתר בדרך שתיארתי בסעיף 17 לפסק דיני זה לעיל.
ואולם הקושי שמנע את עשיית העסקה בשנת 2005 היה נעוץ גם הפעם בבחירתו של המנוח,
ולא מהטעם האמור אלא בשל אורך תקופת החכירה. כפי שהעיד בפניי סורני, באותו שלב
הדבר כבר לא היה כדאי להם (לסורני ולאביו המנוח), משום שלגישתם (השגויה – ר.א.)
ממילא כבר היה להם אז חוזה חכירה בתוקף עד שנת 2008 (ככל הנראה, לסברתם, מכוח
פשרת 91 – ר.א.), והם לא רצו עוד בפשרת 91 אלא בחוזה חדש ל-49 שנים, כמו גיל.
המשמעות האופרטיבית היא שגם הצעת 2005 נדחתה על ידי המנוח, ולא נותרה לעמוד עוד.
ואולם לדברים אלו יש גם משמעות נוספת לעניין התביעה. ב"כ המבקשים טען בפניי
בסיכומיו, כי העוגן העיקרי לתביעה הוא פשרת 91 (וזאת כאשר ב"כ המבקשים הדגיש
במיוחד את הפן של פסק הדין שבאותה פשרה). דא עקא, שהמנוח ובנו סורני החליטו בשנת
2005 כאמור לעיל, שאינם רוצים עוד בפשרת 91; ואם כך הוא, אז לא ניתן לעשות סיבוב
פרסה משפטי כעבור 15-16 שנים, ולטעון כעת לזכויות מכוח אותה פשרת 91 שעליה ויתרו.
49. אבקש להבהיר, כי המנוח לא יכול היה לדרוש בשנת 2005, וממילא גם המבקשים שבאים
בנעליו אינם יכולים לדרוש זאת היום, כי רמ"י תשוב ותציע להם את הצעת 1994, קרי
חוזה תעשייתי ל-49 שנים.
ראשית, גם אז, בשנת 2005, לא הציע המנוח לשלם ולא הסכים לשלם 51% מהשווי, שהוא
התנאי הבסיסי להצעת 1994 בהתאם להחלטה 611 של מועצת מקרקעי ישראל.
שנית, משלא קיבל המנוח את הצעת 1994 תוך זמן סביר עד סוף 1995, הוא ויתר עליה ודחה
אותה, ואינו יכול לשוב ולקבלה כדבר שבזכות כעבור עשור, וודאי שלא לאחר מכן.
ושלישית, אפילו הייתה רמ"י רוצה להסכים לכך – היא לא יכלה לעשות כן בשנת 2005,
משום שבית המשפט העליון נתן כבר בשנת 2002 את פסק דינו בעניין **הקשת המזרחית**.
שם בוטלה החלטה 727 של מועצת מקרקעי ישראל, שהחליפה את החלטה 666, שהחליפה
את החלטה 611, וכולן לוקות באותם פגמים של פגיעה בשוויון ובצדק החלוקתי. מסיבה
זו לא ניתן היה עוד לעשות עסקאות לפי החלטה 611. כך בשנת 2005, וכך מאז ועד היום.
50. הפלא ופלא, גם בכך לא הסתיימו הדברים.
בשנת 2008 נכנס לתמונה גורם נוסף, הוא הכונס שפעל מטעמו של יהושע (שהוא בן אחר
של המנוח), שביקש לממש משכון על זכויות אביו בשל חוב נטען של האב המנוח ליהושע.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ה"פ 66456-01-20 סורני(המנוח) ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז ואח'

גם אז שבה רמ"י לנהל דו-שיח, והפעם, ובשונה משנת 2005, הייתה אף נכונה לבחון לפני
משורת הדין "חזרה לאחור בזמן" למתווה של הצעת 1994, דהיינו חכירה תעשייתית ל-49
שנים ובתמורה של 51% מהשווי.

אלא שבשלב זה הסתבר לרמ"י, הפעם לאחר בחינה משפטית פנימית, שהחלטות מועצת
מקרקעי ישראל שאפשרו זאת בעבר בוטלו בעקבות בג"צ **הקשת המזרחית**, ואין עוד דרך
לאפשר את מתן החכירה בתמורה של 51% מהשווי ותוך מתן פטור ממכרז. הסברתי זאת
לעיל, בהקשר למצב שהיה גם בשנת 2005.

51. אך הנה, למרות התנהלותה ההגונה של רמ"י, מתוך רצון טוב ונכונות ללכת לקראת המנוח
לפנים משורת הדין – דווקא בכך רואה ב"כ המבקשים כבסיס נוסף לתביעה.
אליבא דידו של ב"כ המבקשים, התמשכות הדברים בדרך זו, מבלי שרמ"י נוקטת בהליכי
פינוי ותביעות אזרחיות נוספות נגד המנוח ויורשיו – יש בה משום מצג מחייב, השתק
ומניעות, המחייבים את רמ"י ליתן למבקשים כיום זכות חכירה כנדרש בתובענה.
טענה זו מקוממת. יש בה ניצול לרעה של התנהלות הגונה, מיטיבה ובתום לב של רמ"י.
נכונות של רמ"י לבדוק בקשות – אין פירושה הסכמה ומתן זכויות, שאין לתיתן לפי הדין.
קבלת התביעה במקרה זה משמעה לכופ על רמ"י עשיית חוזה בניגוד לנורמות הכלליות
שמחייבות אותה מכוח הדין, תוך מתן העדפה כלכלית למבקשים שאינה מותרת כיום, ותוך
עקיפת החובה להקצות מקרקעי ציבור בדרך של מכרז. אין לתת לכך יד.

52. ב"כ המבקשים הוסיף וטען, כי יש להיעתר לתביעה משיקולי צדק, כיוון שמדובר באלמנה
ויתומים ששלושה מהם נכים, והמגרש נושא התביעה הוא עיקר רכושם.
אין מי שיקשה ליבו ויכביד עם אלמנה ויתומים נכים. ואולם דווקא בשל כך ראוי היה,
שב"כ המבקשים יזהר ויימנע מטיעון ציני כזה בנסיבות העניין.
כל היתומים, ובהם שלושת הנטענים להיות נכים, הם בגירים במיטב שנותיהם. וכל
היתומים, למעט סורני, הסתלקו מחלקם בירושה לטובת האלמנה. כלומר אף אחד
מהיתומים, למעט סורני, אינו תובע את הזכויות במגרש, שנטען כי הוא רכושם העיקרי.
יתרה מכך. אחד היתומים, הלוא הוא יהושע, נקט בהליכי מימוש משכון בהוצל"פ כדי
להיפרע מתוך אותם מקרקעין חוב נטען של אביו המנוח. המשמעות היא, שגם אם יזכו
המבקשים (האלמנה וסורני) בתובענה – ימומשו המקרקעין לטובת יהושע, וממילא לא יזכו
"האלמנה והיתומים" ברכוש.

זאת ועוד, אין מדובר בבית מגורים, ואפילו לא בבית עסק שמפרנס את המשפחה. מדובר
במגרש ועליו שרידי מבנה תעשייתי הרוס, הא ותו לא.
מכל מקום, לא שמעתי מכוח מה יש לחייב את רמ"י, או כל רשות ציבורית אחרת, לחרוג
מהוראות הדין ולוותר על רכוש שהוא משאב ציבורי לטובת תובעים, רק משום שהם
אלמנה ויתומים, ויורשיו של מי שאין לו כל עילה שבדין לכל זכויות באותו רכוש.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ה"פ 66456-01-20 סורני(המנוח) ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז ואח'

53. בשולי הדברים, אתייחס לטענת המבקשים כי יש לראות את רמ"י כמי שלא הגישה תצהיר ולא חלקה על התובענה, וכי כבר מטעם זה יש לקבל את התובענה. נראה כי ב"כ המבקשים נתפס בעניין זה לכלל טעות דיונית וראייתית כאחד. ראשית, בסדר הדין של המרצת פתיחה, שעבר בינתיים מן העולם, ניתן היה לחלוק על התובענה אף ללא תצהיר, ולהסתפק בטיעון משפטי או בחקירת המצהיר מטעם המבקשים והפרכת עדותו. שנית, רמ"י חלקה על התובענה והגישה ראיות דוקומנטריות קבילות של חוזים ותכתובות בין הצדדים – ראיות שניתן היה להגישן באמצעות מי שממלאת את התפקיד היום, אף שלא הייתה שותפה לעשייתם. דבר זה לגיטימי במיוחד כאשר המבקשים בחרו להשתנות עם התובענה שנים רבות, ואף לאחר מות המנוח שנטען להיות בעל הזכויות. אמת, היו מסמכים שלא ניתן היה להגישם כך, כגון התרשומת הפנימית של מר שאשא, וראיה זו אמנם נפסלה. אך אין בכך כדי להעיד וללמד על המכלול. שלישית, סורני, שהיה המצהיר היחידי מטעם המבקשים, אישר בחקירתו הנגדית, כי חלק ניכר מהדברים שנטענו בתובענה נעשו עוד בטרם היה מעורב ואף בטרם נולד, ולכן אינו יכול להעיד עליהם מידעו האישית. כן נוכחתי, שסורני לא שלט במרבית העובדות אף ביחס לתקופה בה טען שהיה מעורב. ואולם בשני עניינים מהותיים, דווקא עדותו של סורני הייתה ראיה מרכזית כנגד התובענה: שהמנוח דחה את הצעת 1994 בגלל מחלוקת כספית וטענה (שגויה) שלו להפליה; ושהמנוח דחה את הצעת 2005 לשוב למתווה של פשרת 91, מהטעם (השגוי) שיש בידיו חוזה חכירה תקף עד שנת 2008. לשון אחר, התובענה לא נתמכה בראיות מספיקות, ובחלקה אף נסתרה בראיות המבקשים עצמם. סופו של עניין זה, אין לקבל את התובענה כבלתי מוכחשת, ורמ"י אף הוכיחה פוזיטיבית שאין בסיס לתובענה.

54. הצדדים הגישו עם סיכומיהם רשימות אסמכתאות, והפנו לכך בסיכומים. מרבית הדברים היו אסמכתאות כלליות למושכלות יסוד, כגון החובה המוגברת של הרשות המינהלית לנהוג בתום לב ובהגינות וללא הפליה, או לקיומם של דיני ההשתק והמניעות, או לגישה הכללית בדיני הראיות התומכת במעבר מקבילות למשקל, או למשמעות הראייתית של הימנעות צד מהבאת ראיות שבשליטתו. אין מה להאריך בעניין זה לנוכח קביעותיי וממצאיי לעניין דרך התנהלותה של רמ"י על יסוד הראיות הברורות שבפניי. בצד זאת ראיתי להתייחס לשלוש אסמכתאות אליהן הפנה הכונס, שם חוייבה הרשות לחתום על חוזי חכירה עם הפרט בשל התנהלותה של הרשות והסתמכותו של הפרט. בע"א 1384/14 רמ"י נ' תעשיות רדימיקס בע"מ (15.10.20) (להלן: "רדימיקס"), הורה בית המשפט העליון לרמ"י להקצות את המקרקעין לחוכרת בפטור ממכרז, לאחר שנים שהצדדים ניהלו ביניהם מו"מ בעניין החכירה, ניתנו המלצות והתחייבויות המגיעות עד כדי הבטחות, הגורם הפרטי עשה השקעות עתק לאורך שנים בהסתמך על כך, ורצה לשלם דמי חכירה לפי נהלי המינהל.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ה"פ 66456-01-20 סורני(המנוח) ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז ואח'

בע"א 979/17 סלע חברה למוצרי בטון בע"מ נ' רמ"י (19.4.20) (להלן: "סלע") התנהל מו"מ ממושך לחכירת מקרקעין בפטור ממכרז, והצדדים אף הגיעו לסיכומים כספיים ולשאר תנאים מוסכמים; ואולם בית המשפט קבע שבשלבים הסופיים התנהגה רמ"י בחוסר תום לב ובחוסר הגינות, כאשר "הקפיצה" את המחיר באופן משמעותי. כיוון שכך חוייבה רמ"י להשלים את העסקה ולהחכיר את המקרקעין בתנאים שסוכמו במו"מ כאילו ניתן הפטור מהמכרז.

בע"א 8729/07 אירונמטל בע"מ נ' קק"ל (12.11.09) (להלן: "אירונמטל") קבע בית המשפט העליון, שהחוכרת זכאית להארכה מוקדמת של חוזה החכירה שלה, וזאת לפי הנהוג בחכירה לדורות במגזר העירוני והתעשייתי, ובשונה מהמגזר החקלאי; בשים לב לעוצמת הזכות הקיימת של החוכרת; לאחר שלא הפרה את החוזה שלה משך כל השנים, ורמ"י לא טענה אחרת מעולם עד שרצתה להוציא את המקרקעין למכרז; כאשר רמ"י פעלה בעניין בחוסר הגינות; וכאשר החוכרת השקיעה השקעות כספיות ניכרות ואף הגנה על המקרקעין מפני פולשים משך שנים רבות, והייתה לה ציפיה סבירה להארכת החכירה. אכן מדובר במספר מקרים קונקרטיים בהם חוייבה רמ"י להחכיר מקרקעין אף שלחוכר לא היה חוזה, וזאת מכוח התנהלות רמ"י במו"מ או לאורך זמן, ולאור הציפיה המוצדקת שנוצרה מצד החוכר בנסיבות העניין. ואולם אין בכך להשליך על ענייננו. ראשית, כל אותם פסקי דין נטועים בנסיבות הספציפיות של אותם מקרים, כפי שנאמר בהם מפורשות: "בנסיבות המאוד מיוחדות של המקרה דנן" בפרשת **רדימיקס**; "לאור הצטרפותן של הנסיבות המיוחדות שנמנו" בפרשת **סלע**; "בנסיבות אלה" בעניין **אירונמטל**.

שנית, בענייננו דחה המנוח את כל ההצעות שהוצעו לו במהלך השנים: הן את הצעת 1994 והן את הצעת 2005. אין מדובר, אפוא, במי שהיה נכון להתקשר ולשלם לפי נהלי רמ"י, אלא במי שסרב לכך, ודרש לקבל תנאים שונים. ושלישית, וכפי שקבעתי לעיל, רמ"י נהגה במנוח בהגינות ובתום לב, לא הפלתה אותו לרעה בכל אופן שהוא, ואף ניסתה ללכת לקראתו ולהקל עימו; ואין לפרש נסיונות אלה כיוצרים זכות וציפיה להטבות שלא כדין.

55. **אבקש לסכם את הדברים.**

המבקשים טענו בתובענה, כי הם זכאים לחוזה חכירה תעשייתי למשך 49 שנים, וכי יש לחייב את רמ"י לחתום עימם על חוזה כזה בתמורה ל-31% משווי המקרקעין, ובשלב הסיכומים ביקשו לתקן זאת ל-51% מהשווי. המבקשים ניסו להעמיד את תביעתם על טענות חוזיות (לרבות חוזה שאומץ בפסק דין) וטענות לבר-חוזיות המבוססות על התנהלותה של רמ"י מולם, וכן על הפלייתם הנטענת לעומת השותפה שלהם למקרקעין, גיל. **בחנתי את הדברים, ונוכחתי כי אין למבקשים כל בסיס לטענותיהם, ותביעתם אינה יכולה לעמוד.**



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ה"פ 66456-01-20 סורני(המנוח) ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז ואח'

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36

ראשית, אין למבקשים כל זכות חוזית תקפה ובת-מימוש.
חווה 73 פקע בשנת 1982 ולא הוארך, ומכל מקום הוא היה חווה חקלאי גרידא.
פשרת 91 נתנה למנוח זכות לחווה חקלאי עד 2008 עם אפשרות לשימוש חורג, אך המנוח לא עמד בשעתו בתנאי של השגת אישור תכנוני כדין לשימוש חורג.
את הצעת 1994 לחווה תעשיית רב-שנתי דחה המנוח, אין לו זכות לחזור היום לאחור, ואף לא ניתן היום לחזור לאחור, משום שלא ניתן עוד לעשות עסקאות כאלו בשל פסיקתו של בית המשפט העליון בפרשת הקשת המזרחית משנת 2002.
גם את הצעת 2005 לחזור לפשרת 91 דחה המנוח, ולא ניתן לחזור לאחור כיום בעניין זה; מה גם שפשרת 91 אפשרה אך ורק חווה חקלאי עם אפשרות לשימוש חורג, ועד 2008 בלבד, ולא חווה תעשיית רב-שנתי כפי שמבוקש בתובענה.
בקשות המנוח בשנים 2003-2005 כמו גם בקשות הכונס בשנים 2010-2012, לחזור למתווה שהוצע ונדחה ב-1994 לחווה תעשיית רב-שנתי – בקשות אלה אינן מקנות זכויות; מה גם שבשנים אלו לא ניתן היה יותר לתת את הזכויות שהתבקשו לנוכח פסיקתו של בית המשפט העליון בעניין הקשת המזרחית.
המנוח עשה בחירות שגויות במהלך השנים, ודחה הצעות ואופציות רבות וטובות שהוצעו וניתנו לו. ואולם כיום לא ניתן לחזור לאחור ולשנות את המצב כמוסבר לעיל.
שנית, ואשר לטענות בדבר דרך התנהלותה של רמ"י וההפליה אותה נקטה כלפי המנוח – אין בהן כל ממש!
בכל השלבים נהגה רמ"י בהגינות ובתום לב, ואף ניסתה ללכת לקראתו של המנוח לפני משורת הדין, למרות התנהלותו שלו וזניחת העניין על ידיו לפרקי זמן ארוכים.
כמו כן, רמ"י לא הפלתה את המנוח לרעה לעומת השותפה למקרקעין, גיל, בכל עת שהיא. המבקשים כשלו בכל נסיונותיהם להוכיח כל הפליה.
ב"כ המבקשים הודה בסוף סיכומיו, שטענת ההפליה המרכזית (דרישת רמ"י מהמנוח לתמורה של 51% לעומת 31% בלבד שנדרשו כביכול מגיל) הייתה שגויה עובדתית!
וככל שטענת ההפליה של המבקשים נותרה עומדת על כך, שרמ"י נתנה לגיל חווה תעשיית רב-שנתי, אך סירבה לאחר מכן ואף מסרבת כיום לעשות זאת עם המנוח והמבקשים – מדובר בטענה מופרכת לחלוטין מבחינה עובדתית ומשפטית כאחת! שהרי מלכתחילה, בשנת 1994, הציעה רמ"י את אותה הצעה גם למנוח וגם לגיל; והשונה ביניהם הוא רק זה, שגיל קיבלה אותה בעוד שהמנוח דחה אותה. ואילו כעבור עשור ואף כיום, הדבר אינו אפשרי עוד, בשל שינוי שחל בינתיים בדין. לפיכך, בנקודות הזמן המאוחרות הללו, אין מדובר עוד בהשוואה בין שווים, ואין כל הפליה פסולה ביניהם.
המבקשים לא השכילו להראות כל זכות של המנוח, וממילא לא הראו כל זכות משלהם, ולכן יש לדחות את תביעתם.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ה"פ 66456-01-20 סורני(המנוח) ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז ואח'

סוף דבר

56. על יסוד כל האמור לעיל, אני דוחה את התובענה.

57. לאור תוצאת המשפט, מהות ושווי העניין, והיקף ההליכים בתיק, אני רואה לחייב את המבקשים ביחד ולחוד בהוצאות רמ"י בסך 25,000 ₪. התשלום בתוך 30 יום מהיום. שקלתי האם אין לחייב גם את הכונס בהוצאות רמ"י, לנוכח תמיכתו הפעילה בתביעה; ואולם כיוון שלא בחר לפתוח בהליך, אמנע מכך.

ניתן היום, ו' תשרי תשפ"ב, 12 ספטמבר 2021, בהעדר הצדדים.

רמי אמיר, שופט