



**בתי המשפט**

א 002277/02

בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו

**בפני: כבוד השופטת ד"ר דרורה פלפל / ס. נשיא**

**בעניין: חברת א.י. - אחים יזדי השקעות ונכסים בע"מ**  
ע"י ב"כ עו"ד א' מצגר ו/או עו"ד ע' ראובני

התובעת

נגד

1. חברת העובדים השיתופית הכללית בא"י בע"מ  
ע"י ב"כ עו"ד כי גבע

הנתבעת ושולחת

ההודעה לצד ג'

2. מינהל מקרקעי ישראל

ע"י ב"כ עו"ד ע' רחמים מנדלבאום מפרקליטות מחוז  
ת"א-אזרחי

הנתבע וצד ג'

פסק דין

א. מהות התובענה והרקע להליך דנו

ביום 29.10.02 עתרה התובעת לבית משפט זה בבקשה להצהיר כי הסכם המכר שנחתם בתאריך 15.7.99 בינה לבין הנתבעת 1 בוטל כדין בהתאם להודעת התובעת מיום 30.1.03; כמו כן התבקש בית המשפט להורות על השבת מלוא הסכומים ששולמו על ידי התובעת לנתבעת 1 על-פי הסכם המכר ולשפותה בגין הוצאות מימון תשלום התמורה.

ביום 12.2.07 ניתן פסק דינו של מותב זה לפיו נדחתה התביעה ונפסק שהסכם המכר נותר על כנו. התובעת הגישה ערעור על פסק הדין לבית המשפט העליון (ע"א 3340/07), וביום 7.1.08 קיבל בית המשפט העליון את הערעור, תוך שהוא קובע כי:

"מינהל מקרקעי ישראל, שהוא צד הכרחי להתדיינות, לא צורף כבעל דין, והעובדות הקשורות, בין היתר, למהלכים והחלטות שנתקבלו על ידו, נקבעו בלא שעמדתו נשמעה. לאור זאת, מהלך קביעת העובדות בפסק הדין נשוא הערעור לוקה בחסר".



**בתי המשפט**

א 002277/02

**בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו**

**בפני: כבוד השופטת ד"ר דרורה פלפל / ס. נשיא**

בהתאם לכך הורה בית המשפט העליון על החזרת העניין לערכאה זו "כדי שתדון פעם נוספת במסכת הראיות הכוללת ותקבל את החלטתה"; כן הורה על צירופו של מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל") כבעל דין בהליך. עוד נקבע בפסק דינו של בית המשפט העליון כי:

**"בית המשפט קמא יהיה רשאי להסתמך על הראיות שכבר הובאו, וכן לגבות ראיות נוספות, ככל שיידרש, לצורך מתן החלטתו החדשה".**

על-פי החלטתי בדיון מוקדם שהתקיים במעמד הצדדים ביום 27.2.08, הגישה התובעת כתב תביעה מתוקן; כמו כן הוגשו כתבי הגנה מטעם הנתבעת 1 ומטעם המינהל, שצורף כאמור להליך. ביום 4.5.08 הוגשה הודעת צד ג' ע"י הנתבעת 1 כנגד המינהל; וביום 27.8.08 הגיש המינהל כתב הגנה להודעת צד ג'.

לאחר שני דיוני הוכחות שהתקיימו בתאריכים 28.9.08 ו-1.2.09, ניתן צו להגשת הסיכומים וביום 26.7.09 הוגשו הסיכומים האחרונים בתיק.

**ג. עובדות רלבנטיות**

התובעת הינה חברה שנתאגדה ונרשמה כדין בישראל. הנתבעת 1 הינה אגודה שיתופית שנתאגדה כדין. ביום 15.7.99 חתמו הצדדים על הסכם מכר (נספח ג' ל-1/ת) לפיו רכשה התובעת מהנתבעת 1 את מלוא זכויותיה במקרקעין הידועים כחלקה 102 בגוש 3831 בבאר יעקב, עליהם בנויים מבנים בשטח כולל של כ- 540 מ"ר (להלן בהתאמה: "הסכם המכר" ו"המקרקעין"). הנתבעת 1 היתה בעלת זכות חכירה לא רשומה במקרקעין, כאשר הבעלים הרשום הינה רשות הפיתוח (נספח ב' ל-1/ת). הסכם המכר בין הצדדים נחתם לאחר שהתובעת הגישה הצעתה בעקבות מודעה שפורסמה במחצית שנת 1999 ע"י הנתבעת 1, באמצעות חברת נכסי ההסתדרות (נדל"ן) בע"מ, אשר הזמינה את הציבור להציע הצעות לרכישת זכויות שונות במקרקעין שונים, לרבות במקרקעין נשוא תובענה זו.



## בתי המשפט

א 002277/02

בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו

בפני: כבוד השופטת ז"ר דרורה פלפל / ס. נשיא

יצוין כי הסכם המכר נחתם ע"י התובעת בשמה הקודם – ס.י.ג.ל.ה. השקעות ונכסים בע"מ (ר' תעודת שינוי שם החברה מיום 24.4.02 - נספח א' ל-ת/1).

על-פי סעיף 13.2 להסכם המכר, הותלה תוקפו בקבלת אישור המינהל למכירת המקרקעין. סעיף 6 להסכם קבע את חלוקת תשלומי המיסים, ההיטלים ותשלומים שונים נוספים, בין הקונה והמוכר.

לגרסת התובעת היא עמדה בכל התחייבויותיה על-פי ההסכם ואף נשאה בתשלום מלוא סכום התמורה ובתשלומים נוספים להם התחייבה בהסכם המכר.

התובעת טוענת כי הנתבעת 1 לא המציאה את מלוא האישורים הנדרשים להעברת הזכויות במקרקעין; ורק ביום 4.3.01 מסרה חלק מהאישורים כאמור, אך לא המציאה אישור של המינהל להעברת הזכויות.

בחלוף שלוש שנים ממועד חתימת הסכם המכר, עתרה התובעת, ביום 15.5.02, לבית המשפט בתובענה שהוגשה על דרך המרצת פתיחה (ה"פ 624/02, נספח כג' ל-ת/1) כנגד הנתבעת 1 וכנגד המינהל, בה נתבקשו סעדים שונים שעיקרם להורות למינהל להוציא שומת דמי הסכמה ו/או דמי היוון בגין העסקה; ולהורות לנתבעת 1 להמציא לידי התובעת אישור על תשלום דמי הסכמה למינהל כנדרש על-פי הסכם המכר (סעיף 6.1.4).

בכתב התשובה להמרצת הפתיחה שהוגש ע"י המינהל (נספח כד' ל-ת/1), הוא הודיע כי אין בכוונתו לאשר את העברת הזכויות.

לאור כתב התשובה שהוגש ע"י המינהל, החליט בית המשפט בדיון שהתקיים ביום 24.10.02 (השופטת ע' ברוך) כי יש להעביר את התובענה לפסים של תובענה רגילה (נספח כה' ל-ת/1).

בנסיבות אלה הודיעה התובעת לנתבעת 1, במכתב מיום 30.1.03, על ביטול ההסכם (נספח כו' ל-ת/1).

תמצית טענות הצדדים כעולה מכתבי הטענות המתוקנים האחרונים שהוגשו, היא כדלקמן:

לטענת התובעת, הסכם המכר בוטל על ידה כדין, מחמת אי קיומו של התנאי המתלה, תוך תקופה סבירה (שלוש וחצי שנים) מעת כריתתו של ההסכם;

לחילופין גורסת התובעת כי הסכם המכר בטל, בהתאם להודעתה מיום 30.1.03, מחמת שהנתבעת 1 נהגה שלא בדרך מקובלת ובחוסר תום לב בניהול המשא ומתן עם התובעת לכריתת ההסכם;

לחילופי חילופין טוענת התובעת, כי הסכם המכר בטל מחמת הפרתו הפרה יסודית ע"י הנתבעת 1.



**בתי המשפט**

א 002277/02

**בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו**

**בפני: כבוד השופטת ד"ר דרורה פלפל / ס. נשיא**

לעמדת הנתבעת 1, אין ולא היתה כל מניעה להעברת הזכויות במקרקעין על שם התובעת; והסיבה לביטול הסכם המכר היא שמנהל התובעת, מר יהודה יודי, הגיע למסקנה שהעסקה אינה כדאית, מהטעם שלא יוכל לשנות את יעוד המקרקעין ולבנות עליהם בית אבות, במקום ייעודם הנוכחי כיום, שהוא מועדון למועצת הפועלים.

הנתבעת 1 מוסיפה וטוענת שהתובעת היא זו שנהגה בחוסר תום לב; ולא היתה הפרה יסודית של ההסכם, כך שבמכלול הנסיבות המתוארות לעיל, לא קמה לתובעת זכות לבטל את הסכם המכר. לעמדתה, במידה ויתקבלו טענותיה של התובעת וייקבע שהיא זכאית לפיצוי והוצאות, הרי שעל המינהל לשאת בפיצויים אלה מכיוון שסירב ו/או עיכב ו/או מנע את העברת הזכויות ורישומן על שם התובעת, שלא כדין, בניגוד להוראות חוזה החכירה בין הצדדים, תוך נקיטת מדיניות שרירותית הלוקה בחוסר סבירות.

אליבא דגרסת המינהל, עסקינן במקרקעין שהוחכרו לנתבעת 1 בלא מכרז ולמטרה ציבורית בלבד; המדיניות באותה עת היתה שלא לאשר עסקאות של העברת זכויות או שינוי יעוד וניצול בנכסים כאלה, עד לגיבוש עמדה בנושא.

לעמדתו זוהי התנהלות כדין; היא בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ולהוראות חוזה החכירה עם הנתבעת 1, תוך הפעלת שיקולים ענייניים במטרה להגן על מקרקעין שנועדו למטרות ציבוריות והוחכרו בתנאים מיוחדים וללא מכרז.

בשלב מסוים אכן גובשה עמדה חדשה, במסגרת החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1062 שהתקבלה ביום 27.7.05 (ותוקנה ביום 27.1.08 במסגרת החלטה מס' 1136), אשר התוותה כללים בכל הנוגע להעברה ושינוי יעוד או ניצול של נכסים שהוחכרו למטרות ציבוריות, וקבעה באילו נסיבות ותנאים יאושרו בקשות כאמור (נספח ו' ל-404/נ).

בסעיף 6 להחלטה הנ"ל שעניינה הסכמי עבר, נקבע כי המינהל יתן הסכמתו להעברת הזכויות ו/או לשינוי היעוד, השימוש או הניצול בנכסים לגביהם יוכח כי נחתם חוזה מכר בין החוכר לבין צד שלישי עד יום 1.1.2002, בתנאים המפורטים בסעיף.

בהתאם לכך, לאור בקשה שהפנתה הנתבעת 1 למינהל ביום 1.12.05, להעברת הזכויות במקרקעין לתובעת (403/נ), נתן המינהל את הסכמתו ושלה אליה שוברי תשלום לביצוע העסקה, כפוף לתנאים (נספחים ח' ו-ט' ל-404/נ); אולם לטענת המינהל, עד היום נמנעו התובעת והנתבעת 1 מלהמציא את שנדרשו בהודעתו מיום 29.10.06 ולפיכך לא ניתן היה לקדם את אישור העברת הזכויות.



**בתי המשפט**

א 002277/02

**בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו**

**בפני: כבוד השופטת ד"ר דרורה פלפל / ס. נשיא**

למען שלמות התמונה אציין, שלאור החלטת בית המשפט העליון לפיה המינהל הינו צד הכרחי להליך ויש לצרפו, אין בכוונתי לדון בטענות שהעלה המינהל בכתבי טענותיו לדחייה על הסף של התביעה ו/או הודעת צד ג' (ר' גם החלטתי ברוח זו בעמ' 39 לפרוטוקול הדיון מיום 10.6.08), כל זאת למרות שגם בכתב התביעה המתוקן, וגם בכתב התביעה המקורי, - לא התבקש כל סעד נגד המינהל.

**ג. הפלוגתאות בין הצדדים**

בהתאם להנחיות שהותוו בפסק דינו של בית המשפט העליון, יידונו להלן אותן הפלוגתאות שעמדו בבסיס הדיון בפסק הדין מיום 12.2.07, תידון במידת הצורך הודעת צד ג', תוך בחינת מסכת העובדות, הנתונים והראיות שנפרשו בפני בית המשפט בעקבות צירופו של המינהל כצד להליך.

מכתבי הטענות עולות הפלוגתאות הבאות בין הצדדים:

- האם בוטל הסכם המכר כדין ע"י התובעת?
- במידה והסכם המכר בוטל כדין, - מה גובה סכום ההשבה?
- מה דין ההודעה לצד ג'?

**ד. האם בוטל הסכם המכר כדין ע"י התובעת?**

בכתב התביעה המתוקן (סעי' 46-48) העלתה התובעת שלוש טענות חלופיות בתמיכה לביטול הסכם המכר, כדלקמן:

- הסכם המכר בוטל על ידה כדין מחמת אי קיומו של התנאי המתלה;
- הסכם המכר בוטל על ידה כדין מחמת פגם בכריתתו כתוצאה מניהול הליכי המשא ומתן בחוסר תום לב מצד הנתבעת 1;
- הסכם המכר בוטל על ידה כדין מחמת הפרתו הפרה יסודית ע"י הנתבעת 1.



בתי המשפט

א 002277/02

בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו

בפני: כבוד השופטת ד"ר דרורה פלפל / ס. נשיא

אדון בטענות הללו כסדרן:

1. מי מנע את קיומו של התנאי המתלה?

כאמור לעיל, ביום 30.1.03 שלחה התובעת לנתבעת 1 הודעה בדבר ביטול הסכם המכר, באלו המלים (נספח כו' ל-ת/1):

"הנני להודיעך על ביטול הסכם המכר שנכרת ביום 15.7.1999...וזאת מחמת אי-מתן אישורו של מינהל מקרקעי ישראל להעברת הזכויות נשוא הסכם המכר, אישור המהווה תנאי מתלה לקיומו של הסכם המכר...".

התנאי המתלה את תוקף ההסכם בקבלת אישור המינהל נקבע בסעיף 13.2 להסכם המכר, בזו הלשון:

"היה ונדרשת קבלת הסכמת מינהל מקרקעי ישראל /או הרשות המקומית /או גוף אחר כתנאי מוקדם למכירת תהיה קבלת הסכמה זו תנאי מוקדם ומתלה לחוזה זה".

סעיף 29 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973 (להלן: "חוק החוזים") קובע לאמור:

"היה חוזה מותנה והתנאי לא נתקיים תוך התקופה שנקבעה לכך, ובאין תקופה כזאת - תוך זמן סביר מכריתת החוזה, הרי אם היה זה תנאי מתלה - מתבטל החוזה, ואם תנאי מפסיק - מתבטלת ההתנאה".

עם זאת, סעיף 28 (א) לחוק החוזים מסייג את הוראת סעיף 29 וקובע כך:

"היה חוזה מותנה בתנאי מתלה וצד אחד מנע את קיום התנאי, אין הוא זכאי להסתמך על אי-קיומו".



**בתי המשפט**

א 002277/02

**בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו**

**בפני: כבוד השופטת ד"ר דרורה פלפל / ס. נשיא**

ראוי להביא בהקשר זה גם את הוראת סעיף 9.2 להסכם המכר, לפיה:

**"הקונה יטפל בכל הקשור להשגת הסכמת המנהל להעברת הזכויות במקרקעין אליו, לרבות במסירת אישור המינהל למוכר, מבלי לגרוע מהתחייבויות המוכר לתשלום דמי הסכמה, אם יחולו".**

הנה כי כן, בהתאם להסכם המכר התחייבה התובעת להשיג את הסכמת המינהל להעברת הזכויות במקרקעין מהנתבעת 1 אליה.

נשאלת השאלה: מה היתה הסיבה לסירוב המינהל לאשר את העסקה וכתוצאה מכך לאי קיומו של התנאי המתלה?

לעמדת התובעת, קיומו של התנאי המתלה היה בלתי ישים וחסר כל התכנות עקב מדיניות הקפאה וסירוב עקבי וכולל של המינהל, שלא לאשר עסקאות והעברת זכויות בין הנתבעת 1 לצדדים שלישיים ביחס לכלל נכסי הנתבעת 1. התובעת מוסיפה וטוענת שעל אף האמור בסעיף 9 להסכם המכר, נטלה הנתבעת 1 על עצמה את הטיפול בקבלת אישורו של המינהל לעסקה, אגב ניסיונה להגיע להסדר כולל עימו ביחס לעסקאות דומות ואו אחרות שעשתה במקרקעיה השונים.

הנתבעת 1 גורסת שהמינהל לא היה מסרב לביצוע העברת הזכויות במקרקעין אלמלא היה מבקש מנהל התובעת, מר יזדי, לשנות את ייעוד המקרקעין. לדידה, התחייבות התובעת לעשות במקרקעין שימוש למטרה ציבורית, כפי שהתחייבה בהסכם המכר, היתה מביאה לאישור המינהל.

המינהל תלה את סירובו לאשר העברת זכויות במקרקעין, בכך שהעסקה נעשתה ללא קבלת הסכמתו המוקדמת בכתב כמתחייב מתנאי חוזה החכירה בינו לבין הנתבעת 1; וכן מכיוון



**בתי המשפט**

א 002277/02

**בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו**

**בפני: כבוד השופטת ד"ר דרורה פלפל / ס. נשיא**

שהעסקה עמדה בסתירה למטרותה הציבורית של החכירה, לאור כוונת התובעת להקים על המקרקעין בית אבות שמטרתו עסקית ולא ציבורית.

מר יזדי העיד כי ידע שעליו לקבל את הסכמת המינהל לעסקה (עמ' 8 שורה 16); ולשאלת ביהמ"ש השיב (עמ' 10 שורות 5-6):

"אני ידעתי שעל הקרקע הזו יהיה אפשר לבנות בית אבות. זה גם מה שנאמר לי. זה נאמר לי על-ידי כמה אנשים. למיטב ידיעתי היום, זה לא רשום בחוזה".

בהמשך העיד שהשותף שלו בחברה, אשר יצא מהשותפות, הוא זה שאמר לו שאפשר לבנות בית אבות (עמ' 10 שורה 13).

כן העיד שלא ביקש מהמינהל בצורה רשמית לשנות את יעוד המקרקעין; ולא היה לו הסבר למכתב המינהל מיום 3.7.05 שצורף לתצהירו המשלים (נספח א' ל-2), לפיו המינהל מתנגד להעברת הזכויות בתיק וכן לשינוי יעוד המקרקעין (עמ' 14 שורות 3-5, 19-20, 22-24).

כעולה מתצהירו של מר יזדי, התובעת פנתה למינהל פעמיים בלבד: פניה ראשונה נעשתה ע"י באת-כוח התובעת, עו"ד אילנה דור, אשר פנתה במכתב למינהל בתאריך 28.2.00, בצירוף העתק מהסכם המכר וביקשה לקבל שומת דמי הסכמה בגין העסקה (נספח י' ל-1/ת);

פניה שנייה נעשתה במכתב מיום 9.4.02; בו התבקש המינהל שוב להמציא שובר לתשלום דמי הסכמה בגין העסקה (נספח כב' ל-1/ת).

מר יזדי עצמו העיד שלא הגיע למשרדי המינהל אפילו פעם אחת (עמ' 17 שורות 10-11); עמ' 20 שורות 9-11); לדבריו (עמ' 17 שורות 20-27):

"ת: אני צריך לבוא למינהל? מי שצריך לטפל בזה זה ההסתדרות שהיא חתומה על הסכם חכירה מול המינהל ולא אני.  
ש: אתה קיבלת יפוי כוח מההסתדרות בשביל לטפל בענין הזה?  
ת: אני לא זוכר.





**בתי המשפט**

א 002277/02

**בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו**

**בפני: כבוד השופטת ד"ר דרורה פלפל / ס. נשיא**

ש: אתה מפנה אותי למכתב של עוה"ד שלך מ-28/2/00, נספח י', והיא כותבת למינהל שמצורף יפוי כח, ז"א אתה בחוזה קיבלת יפוי כח כדי להסדיר את הענין מול המינהל, נכון?  
ת: עשינו ככל שיכולנו כדי לקבל את ההסכמה. אם היא רשמה שיש יפוי כח יכול להיות שיש. אני לא טיפלתי בזה".

מתכתובות שהוחלפו בין התובעת לבין הנתבעת 1 בשנים 2000-2002 (נספחים ט', יא-כא), עולה שהתובעת שבה וביקשה מהנתבעת 1 לקבל את המסמכים הדרושים לרישום זכויותיה במקרקעין; ואילו באי-כוח הנתבעת 1 השיבו שמתקיימים מגעים עם המינהל בניסיון להביא ל"הפשרת" נושא העברת הזכויות שהוקפא, ועד לקביעת מדיניות בנושא מסרב המינהל לקבוע את דמי ההסכמה.

ניתן ללמוד מהמכתבים הללו, שגם הנתבעת 1 עשתה מאמצים לקדם את העברת הזכויות במינהל, אם כי במכתבה של עו"ד נגה פז מטעם הנתבעת 1 צוין שעפ"י הסכם המכר האחריות לביצוע רישום העברת הזכויות ולהשגת כל האישורים מהמינהל, חלה על הקונה (נספח כא' ל-1).

במהלך התקופה שקדמה לחתימת הסכם המכר וכעולה מהחלטת הנהלת המינהל מסי' 4496 מיום 28.4.99 (מ/405), הושג סיכום בין נציגי המינהל לבין גזבר ההסתדרות לפיו המינהל יאשר, בין היתר, שינוי יעוד של נכסי מקרקעין שהוקצו בעבר להסתדרות למטרות ציבוריות; וכן יאשר חתימת חוזה חכירה עם צד ג' על-פי הוראות ההסתדרות. עם זאת, בסעיף 6 להחלטה הנ"ל נקבע כי היא טעונה אישור מועצת מקרקעי ישראל.

כעולה מתצהירה של הגב' חלי קונטנטה, מנהלת מחלקת עסקאות במחוז מרכז של המינהל, עד לשנת 2000 התייחס המינהל לבקשות העברה ושינוי יעוד או ניצול נכסים שהוחכרו על ידו למטרות ציבור, בהתאם לכללים שנקבעו ע"י מועצת מקרקעי ישראל ביחס לקרקעות עירוניות, דהיינו אישור העסקה דרך שגרה כפוף לתשלום דמי היתר (סעיף 12 ל-404). דברים דומים עולים גם מתשובת המינהל לעתירה לבג"צ שהגישה הנתבעת 1 בה עתרה לביטול החלטה מסי' 1062 (בג"צ 11087/05) (נספח 10 ל-300).

הגב' קונטנטה העידה בבית המשפט כי (עמ' 59 שורות 8-11):



## בתי המשפט

א 002277/02

בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו

בפני: כבוד השופטת ד"ר דרורה פלפל / ס. נשיא

"היו הוראות או החלטות עד תחילת שנת 2000 איך לפעול בנכסים. החלטות של העברת זכויות, עד אשר בינואר 2000 יצאה הנחיה שבעצם מורה למחוזות המינהל להקפיא את כל הנושא של בקשות להעברת זכויות של נכסי ההסתדרות..."

בהמשך העידה (עמ' 61 שורות 9-12):

"ת...אני יכולה להעיד שעד לינואר 2000 ההסתדרות היתה מעודה ופנתה להנהלת המינהל בנכסים כאלה ואחרים, בבקשות להעברת זכויות ולשם זה הנחלת המינהל ראתה לנכון להביא למועצת מקרקעי ישראל ולקבוע מדיניות, כאשר ההחלטה להקפיא התקבלה בינואר 2000."

כפי שניתן ללמוד מסיכום דיון שקיימה הנהלת המינהל ביום 2.3.00 בו השתתפו נציגי הנתבעת 1 (נספח ד' ל-404/נ), עמדת הנהלת המינהל היתה שיש להבחין בין נכסים שהוקצו להסתדרות למטרה ציבורית לבין נכסים אחרים; ניתן היה לאשר העברת זכויות רק למטרה אשר משרתת את יעוד הקרקע המקורי, בתנאי שהנעבר יתחייב להמשיך ולקיים את מטרת ההקצאה המקורית.

יצוין כי לבית המשפט הוגש מכתב המינהל מיום 6.6.99 המופנה לנתבעת 1, בנוגע לעסקה דומה שנערכה בינה לבין רוכש אחר (יצחק יוסף); ולפיו המינהל מפסיק לטפל בבקשות להעברות זכויות בנכסי ההסתדרות עד לקבלת החלטה אחרת ע"י הנהלת המינהל ומועצת מקרקעי ישראל (נספח ה' ל-404/נ).

לעדוטה של הגב' קונטנטה, מדובר במקרה נקודתי המתייחס לנכס בראש העין, אשר נבחן ע"י הנהלת המינהל ספציפית והוחלט שלא ניתן לבצע לגביו העברת זכויות (עמ' 60 שורות 1-5).

יש לציין כי לדבריה: "בקשה להעברת זכויות היא בדרך כלל בקשה בכתב, אליה מצורף הסכם מכר" (עמ' 60 שורה 23).



## בתי המשפט

א 002277/02

בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו

בפני: כבוד השופטת ד"ר דרורה פלפל / ס. נשיא

כעולה מהתצהירים שהוגשו מטעם הנתבעת 1 (נ/4, ת/300 ו-ת/301), המינהל היה מוכן לאשר העברת זכויות לצדדי ג' בנכסי מקרקעין אחרים של הנתבעת 1, בתנאי שייחתמו עם החוכרים החדשים חוזים הכוללים תנאי מיוחד לפיו הרוכש אינו רשאי לשנות את יעוד המקרקעין (רי' מכתבי המינהל מהשנים 2004-2005 לצדדי ג' שונים – נספחים 7 א'ה' ל-ת/300).

עו"ד מוריה לנדאו העידה מטעם הנתבעת 1 כדלקמן (עמ' 30 שורות 22-24):

"ת: אני מבקשת להבהיר שהסירוב שלכאורה אני טוענת פה, מדובר במקרים שבהם יצא שינוי יעוד ואז המינהל באמת סירב, הציב איזשהם קשיים, אבל כאשר ביקשנו להעביר זכויות "אז איז", במקרים אלה לא היתה התנגדות ולא היתה בעיה להעביר את הזכויות".

עו"ד אילן כהן העיד מטעם הנתבעת 1 שהבעיות עם המינהל החלו רק בסביבות שנת 2001, 2002, כאשר המינהל עצר לחלוטין את העברת הנכסים של ההסתדרות (עמ' 55 שורות 26-28) ולפני כן זה היה כלל ידוע שאפשר להעביר נכסים (עמ' 57 שורות 6-7).

לעדותו (עמ' 57 שורות 13-15):

"יש לנו מגעים עם המינהל, עם שורה שלמה של מכירות של נכסים, שלכל אחד יש בעיות מסוגים שונים ויש על כך התדיינויות. ההתדיינויות החלו מאז שיש נכסים שנמכרו. החל מ-2005 הדיונים היו תחת מגבלות החלטה 1062, לפני כן זה היה ללא מגבלות החלטה זו".

כאן המקום לציין, שמתשובת המינהל להמרצת הפתיחה שהגישה התובעת (נספח כד' ל-ת/1) עולה, שהמינהל תלה את סירובו לאשר את העסקה, בין היתר, מכיוון שהיא אינה מבטיחה את מטרתה הציבורית של החכירה;  
גם במכתב המינהל מיום 3.7.05 המופנה אל הנתבעת 1 (נספח א' ל-ת/2), נכתב:



## בתי המשפט

א 002277/02

בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו

בפני: כבוד השופטת ד"ר דרורה פלפל / ס. נשיא

"הנני להודיעכם כי כמפורט בתשובת המינהל לה"פ 624/02 המינהל מתנגד להעברת הזכויות בתיק וכן לשינוי יעוד".

המסקנות המתבקשות העולות ממכלול הראיות שנפרשו בפני בית המשפט הן כדלהלן:

- בנקודת זמן מסוימת, כנראה בשלהי שנת 2000, החליט המינהל לעכב את כל העסקאות שהובאו לאישורו, בהן התבקשה העברת זכויות בנכסי מקרקעין שהוחכרו לנתבעת 1, זאת עד לגיבוש מדיניות כוללת בנושא; ברוח זו פורסמה גם הודעה בעיתונות המופנית לרוכשי זכויות פוטנציאליים במקרקעין (פרסום מיום 13.5.01, נספח ה'1 ל-404/נ), ומודיעה להם שהמינהל יעמוד על הזכות לשמור על המטרה הציבורית לשמה הוקצו המקרקעין לגופים גדולים שונים;
- עד לאותה נקודת זמן, שרר חוסר בהירות לגבי מדיניות המינהל ביחס לבקשות כגון דא, ונראה שהמינהל בחן כל בקשה לגופה, תוך שהוא מקיים דיאלוג עם ההסתדרות ונוטה לאשר העברת זכויות המשרתת את המטרה המקורית הציבורית לשמה הוקצתה הקרקע, שאינה כרוכה בשינוי ייעודם הציבורי;
- בשלב מאוחר יותר, בשנים 2004-2005 לערך, הסכים המינהל בשורה של מקרים ליתן הסכמתו להעברת זכות החכירה בנכסי ההסתדרות לצדדי ג', בתנאי שיתחייבו לשמור על השימוש הציבורי של המקרקעין;
- אין חולק שהתובעת היתה מעוניינת לבנות על המקרקעין בית אבות ולא התכוונה לשמור על ייעודם הציבורי כמועדון ו/או מטרה ציבורית אחרת;
- כפי שניתן ללמוד, בין היתר, מתשובת המינהל להמרצת הפתיחה שהגישה התובעת, המינהל ידע, בדרך זו או אחרת, על רצונה לשנות את יעוד המקרקעין וגם מסיבה זו סירב לאשר את העברת הזכויות;
- צא ואמור - התובעת היא שמנעה את קיומו של התנאי המתלה בכך שביקשה לשנות את יעוד המקרקעין ועל כן היא אינה יכולה להסתמך עליו לצורך ביטול הסכם המכר.

לאור כל האמור לעיל, ביטול ההסכם על ידי התובעת מתמת אי קיום התנאי המתלה בהסכם המכר, נעשה שלא כדין וכך אני קובעת.



**בתי המשפט**

א 002277/02

**בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו**

**בפני: כבוד השופטת ד"ר דרורה פלפל / ס. נשיא**

**2. האם ניהלה הנתבעת 1 את המשא ומתן עם התובעת בחוסר תום לב?**

לטענת התובעת, הנתבעת 1 לא עמדה בחובת הגילוי המעוגנת בדין, בנוהג ובנסיבות העובדתיות המיוחדות לעסקה הנדונה המקימות חובת גילוי (סעי' 47 לכתב התביעה המתוקן). בהקשר זה מפנה התובעת להתכתבויות בין הצדדים מהן היא מסיקה כי הנתבעת 1 ידעה ו/או יכולה היתה לדעת, קודם למועד חתימת ההסכם בשנת 1999, אודות המניעה ו/או העיכוב האפשרי בהעברת הזכויות בשל סירובו של המינהל לאשר עסקאות מקרקעין דומות וקודמות.

החובה לבדוק ולברר את מהות הזכויות במקרקעין חלה בענייננו על התובעת, כעולה מסעיף 3.1 להסכם המכר, לפיו הצהיר הקונה כדלקמן:

**"כי ביקר במקרקעין, כי הוא ראה ובדק את המקרקעין והממכר הן מבחינה פיזית, לרבות סביבתו, דרכי הגישה אליו וכד' והן מבחינה משפטית ותיכנונית ובלא לגרוע מכלליות האמור, לרבות בדיקת זכויות המוכר בנכס, יעוד הנכס (ההדגשה אינה במקור-ד.פ.), התכניות החלות עליו, דרישות הרשות המקומית ו/או הועדות לתכנון ובניה, זכויות הבניה, הפרשות ו/או הפקעות, התנאים הדרושים לקבלת היתר בניה ומכל בחינה אחרת ומצא אותם מתאימים לצרכיו ולמטרותיו וכי אין לו ולא יהיו לו כל טענות ו/או תביעות כנגד המוכר..."**

עוד עולה מהסכם המכר, כי עסקינן בזכויות חכירה לא רשומות; ונסת המקרקעין כמו גם חוזה החכירה של הנתבעת 1 עם המינהל, צורפו כנספחים להסכם המכר.

במבוא לחוזה החכירה (נ/3) נכתב כי המגרש נמסר לחוכר כבר רשות בלבד למטרת הקמת מועדון של מועצת הפועלים.



**בתי המשפט**

א 002277/02

**כבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו**

**בפני: כבוד השופטת ד"ר דרורה פלפל / ס. נשיא**

בסעיף 3 לחוזה החכירה נקבע כך:

**"הנכסים המוחכרים לחוכר לתקופת החכירה למטרת מועדון בלבד ואסור לחוכר להשתמש בנכסים המוחכרים או בחלק מהם למטרה אחרת מבלי לקבל לכך הסכמה מפורשת מראש ובכתב מאת המחכיר".**

מר יזדי העיד שלא פנה לעו"ד מטעמו שייצג את התובעת בעסקה כי סמך על עו"ד בן ציון באי ער שייצג את ההסתדרות, למרות שלא הכיר אותו באופן אישי, ולכן חתם בלי לקרוא את החסכם; כמו כן הוא לא בדק את תוזה החכירה כשניגש למכרז ולא ראה אותו בשום שלב (עמ' 8 שורות 18-21; עמ' 9 שורות 7-30).

יצוין שלמרות הדרישה לקבלת הסכמתו המוקדמת של המינהל בכתב להעברת זכויות, המעוגנת בסעיף 16 לחוזה החכירה, העידה הגב' קונטנטה (לעיל) שהנוהג היה להגיש למינהל בקשה להעברת זכויות אליה מצורף כבר הסכם המכר בין הצדדים; כך העיד גם עו"ד רביץ מטעם הנתבעת 1 (רי' עדותו בעמ' 48 שורות 4-7).

בסיכומו של יום:

לא הוכח כי הנתבעת 1 פעלה בחוסר תום לב בניהול המשא ומתן עם התובעת לחתימת הסכם המכר; וטענתה להסתמכות על המדיניות בה נקט המינהל באותה תקופה כלפי העברת זכויות בנכסי ההסתדרות מקובלת עלי, ועולה בקנה אחד עם התנהלותה של הנתבעת 1 במקרים אחרים בהם ערכה הסכמים עם צדדי ג' למכירת נכסי מקרקעין נוספים שהוחכרו לה ע"י המינהל.

ובנוסף לכך, כפי שקבעתי בפסק הדין שניתן בגלגולה הראשון של התביעה, התובעת (שעסקה ברכישת שרידי רכבים מחברות ביטוח-רי' עדותו של מר יזדי בעמ' 24 שורה 6), הגישה הצעתה לרכישת המקרקעין ונקשרה באמצעות מנהלה בעסקה בשווי \$ 382,000, ללא ליווי משפטי ומבלי לבדוק כלל את מצבם המשפטי והתכנוני של המקרקעין.



## בתי המשפט

א 002277/02

בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו

בפני: כבוד השופטת ד"ר דרורה פלפל / ס. נשיא

בנסיבות אלה, בהן נטלה התובעת על עצמה סיכון מודע ואילו התנהלות הנתבעת 1 היא נעדרת Mala Fide, אין לה להלין אלא על עצמה ואני דוחה את ניסיונה לטעון לביטול הסכם המכר מחמת חוסר תום לב של הנתבעת 1 בניהול המשא ומתן.

**3. האם הפרה הנתבעת 1 את הסכם המכר הפרה יסודית?**

לטענת התובעת, התחייבות הנתבעת 1 לאפשר העברת מלוא זכויותיה במקרקעין אינה בת קיום שכן הנתבעת 1 התיימרה למכור את שלא היתה מלכתחילה רשאית, זכאית ומוסמכת למכור; ועל כן הסכם המכר בטל.

אף טענה זו נשענת על כרעי תרנגולת ודינה להידחות, מהסיבות המנויות להלן:

- על-פי "הקצאת הסיכונים" בין הצדדים בהסכם המכר, נטלה על עצמה התובעת את הטיפול בהשגת הסכמת המינהל להעברת הזכויות במקרקעין;
- כפי שקבעתי לעיל, הנתבעת 1 הסתמכה, בתום לב, על מדיניות המינהל לאשר בקשות להעברת זכויות המקיימות את המטרה הציבורית לשמה הוקצו המקרקעין; יודגש, כי הסכם המכר לא קבע הוראה כלשהי בדבר כוונת התובעת לסטות מהיעוד הציבורי של המקרקעין;
- כל המידע הרלבנטי לעסקה, מבחינת מצבם התכנוני והמשפטי של המקרקעין היה נגיש לתובעת, אך היא בחרה להתקשר בעסקה מבלי לערוך בירור מוקדם ו/או להיוועץ בעו"ד מטעמה.

בנסיבות אלה, לא הפרה הנתבעת 1 את הסכם המכר הפרה כלשהי, לא כל שכן הפרה יסודית כמשמעותה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

לאור מסקנות הדיון לעיל לפיהן הסכם המכר בוטל שלא כדין, - לא נדרשת הכרעה בשאלת גובה סכום ההשבה.



בתי המשפט

א 002277/02

בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו

בפני: כבוד השופטת ד"ר דרורה פלפל / ס. נשיא

ה. סוף דבר

לאור כל האמור לעיל, התביעה נדחית והסכם המכר נותר על כנו. משנחתה התביעה, דין ההודעה לצד ג' להידחות אף היא.

בנסיבות בהן הוחזר התיק לדיון בערכאה זו, איני עושה צו להוצאות.

ניתן היום 13.9.09, בהיעדר.

המזכירות תמציא עותק פסק דין זה לב"כ הצדדים בהמצאה כדין.

  
 ד"ר דרורה פלפל/שופטת  
 סגנית-נשיא

14.9.09