

בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 19799-09-15 לוצאטו ואח' נ' המועצה האזורית דרום השרון ואח'

לפני **כבוד השופטת ד"ר איריס רבינוביץ ברון****התובעים:**

1. הנס מיכאל משה נבל
 2. עלי לוצאטו
 3. פליציה טננבאום
 4. ברנרד דב פרידמן
 5. שמואלי דן
 6. לוי רות
 7. דה האן חנה
 8. כפיר רינה
 9. רבקה שמואלי
- כולם ע"י ב"כ עוה"ד א' קנולר וי' בירנבאום

נגד

הנתבעות:

1. המועצה האזורית דרום השרון
2. הועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון שתייהן ע"י ב"כ עוה"ד א' ויתקון ול' ברששת

חקיקה שאוזכרה:

[חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965: סע' 190, 195, 196, 196א](#)

מיני-רציו:

* בית המשפט פסק, כי אין לראות בהעברת המקרקעין מבעלי המקרקעין לרשות כהפקעה אלא כעסקת מכר מרצון. על כן, נדחתה תביעת הבעלים להשבת המקרקעין או לחילופין קבלת שוויים.

* מקרקעין – הפקעה – השבה

* מקרקעין – הפקעה – קיומה

התובעים הגישו כנגד הנתבעות תובענה להשבה ולחלופין לקבלת שווי מקרקעין, אשר לטענת התובעים הועברו למועצה המקומית רמות השבים, בדרך של מכר כפוי שיש לראותו כהפקעה וללא תשלום פיצויים. אך, כעבור שנים, הועמדו על ידי הנתבעת 1 למכירה כקרקע המיועדת לבנייה.

בית המשפט דחה את התביעה ופסק כלהלן:

לא בכל העברת מקרקעין לרשות יש לראות הפקעה, והדבר תלוי בנסיבות של כל מקרה ומקרה, על רקע המטרות וההליך שליווה את העברת המקרקעין לרשות.

העברה מבעלי המקרקעין לרשות המקומית שנעשתה מתוך רצון חופשי ואף השביחה את הקרקע שנותרה ברשותה והצמיחה לבעלי המקרקעין טובת הנאה בדרך של הגדלת אחוזי בניה, הנטייה היא שלא לראות בכך הפקעה, כי אם העברה מרצון. במקרה זה, מדובר היה בעסקת מכר מרצון, במסגרתה קיבלו התובעים תמורה.

יש לקבל את טענת הנתבעות כי כתוצאה מההסכם שילמו התובעים היטל השבחה בשיעור מופחת.

בנסיבות אלו, לא עומדת לתובעים עילת תביעה בגין מכירת המגרשים. זכות זו לא עמדה להם מלכתחילה, שכן אין המדובר במכר כפוי שדינו כדין הפקעה ואף אילו הייתה להם זכות, הרי שויתרו עליה בחתימתם על הסכם הפשרה.

פסק דין

בפני תובענה להשבה ולחלופין לקבלת שווי מקרקעין, אשר לטענת התובעים הועברו למועצה המקומית רמות השבים, בדרך של מכר כפוי שיש לראותו כהפקעה וללא תשלום פיצויים. אך, כעבור שנים, הועמדו על ידי הנתבעת 1 למכירה כקרקע המיועדת לבנייה.

מבוא ורקע עובדתי

1. התובעים (או מורשיהם) היו בעלי חלקות 65, 110, 189, 190 ו-191 בגוש 6452, בשטח כולל של 27,680 מ"ר אשר היוו חלק ממתחם של חמש חלקות מקרקעין, באזור רחוב הברושים ברמות השבים (להלן: "המקרקעין").

2. ביום 4.10.92 נחתם חוזה בין בעלי המקרקעין והמועצה המקומית רמות השבים (להלן: "רמות השבים") ומטרתו איחוד וחלוקה מחדש של המקרקעין (להלן: "ההסכם"), במסגרתו הוסכמו בין היתר העקרונות הבאים:

א. בעלי המקרקעין ורמות השבים יגישו לוועדה המקומית לתכנון ובניה הדריס, תכנית שתאחד את המקרקעין ותחלקם ל-14 חלקות מקרקעין חדשות, לחלקה המיועדת להפקעה לצרכי ציבור ובנוסף לחלקות מקרקעין לדרכים ולתעלות ניקוז.

ב. כתנאי לקיום ההסכם, נקבע אישור רשויות התכנון לתכנית כאמור.

ג. כל חלקת מקרקעין מהחלקות החדשות תהא בשטח שלא יפחת משטח של 1,750 מ"ר ועל כל חלקה ניתן יהיה לבנות 2 יחידות מגורים (ראו: סעיף 2 להסכם).

ד. בסעיף 3(א) להסכם נקבע כך:

"הבעלים יעבירו למועצה, או לפקודתה, במכר ללא תמורה (להלן-
"המתנה") שתיים (2) מהחלקות החדשות, וכן כמתחייב מהוראות הדין,
יפקעו החלקה הירוקה והחלקות לדרכים ולתעלות ניקוז."

ה. בסעיף 5 להסכם נקבע כדלקמן:

"הבעלים והמועצה יבקשו מהוועדה המקומית לתכנון לבנייה הדירים:
(א) לקבל את התוכנית ולהגישה לאישור הוועדה המחוזית לתכנון
ולבנייה מחוז המרכז.
(ב) לאשר למועצה ולבעלים כי יראו, לעניין הוראות סעיף משנה
190(א)(1) בפרק ח' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965, את שטח שתי
(2) החלקות החדשות שתרשמה על שם המועצה, כאילו הופקעו
מהבעלים.
(ג)..."

1. התובעים יישאו בעלויות היטל ההשבחה והוצאות הפיתוח בגין תכנית האיחוד והחלוקה עד לסך של 25,000 ₪. כל סכום שישלמו מעבר לכך יוחזר להם על ידי רמות השבים (סעיף 6 להסכם).
2. רמות השבים תבצע את עבודות הפיתוח בשטחים הציבוריים מסביב לחלקות החדשות, על חשבונה, תוך שימוש בתשלומי היטל ההשבחה של הבעלים ועל פי קצב קבלתם (סעיף 7 להסכם).
3. בהתאם להסכמות אליהן הגיעו הצדדים במסגרת ההסכם, הוגשה תכנית איחוד וחלוקה לוועדה המקומית וביום 28.7.96 אושרה תכנית הר/10/290/יא' (להלן: "התכנית"), שחילקה את המקרקעין ל-14 מגרשים בשטח מינימלי של 1,750 מ"ר כל אחד וכן לחלקות המיועדות להפקעה לצרכי ציבור.
4. בשנת 2004, בהתאם לחוק התוכנית להבראת כלכלת ישראל (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות הכספים 2003 ו-2004) (מס' 2) התשס"ג-2003, אוחדה רמות השבים עם המועצה האזורית דרום השרון, היא הנתבעת 1 (להלן: "הנתבעת 1"). מכוח איחוד זה קיבלה הנתבעת 1 את כל הנכסים, הזכויות וההתחייבויות של רמות השבים ובכלל זה את התחייבויותיה וזכויותיה על פי ההסכם.
5. במהלך השנים היו מחלוקות בין הצדדים לגבי תשלומים שונים. בסוף חודש מרץ 2007, חתמו בעלי הזכויות והנתבעות על הסכם פשרה שכותרתו "מתחם הברושים" (להלן: "הסכם הפשרה"). כן חתמו על יפוי כוח בלתי חוזר להעברת רישום הזכויות בחלקות על שם הנתבעת 1. במסגרת הסכם הפשרה, צויין בין היתר, כי הואיל ובין הצדדים נתגלעו מחלוקות לגבי יישום הוראותיו של ההסכם, ובכלל זה טענות הדדיות בגין חיובים שונים הנובעים מההסכם, הגיעו הצדדים להסכמות בנושאים שונים, באופן שיאפשר השלמת העברת מגרשי המועצה על שם המועצה וסיום ההתחשבות שבין הצדדים הנובעת מההסכם. בהסכם הפשרה הגיעו הצדדים להסכמות בנוגע להיטלי השבחה, מס רכוש, היטלי תיעול, היטלי סלילה, היטלי פיתוח עתידיים והוצאות הפרוייקט.

בנוסף, בסעיף 10 להסכם הפשרה נקבע, כי בחתימה על הסכם הפשרה, מוותרים הצדדים על כל טענה שעומדת להם בנוגע להסכם משנת 1992 או אופן מימושו, וכן מוותרים הם על כל דרישה לתשלום נוסף מעבר לתשלומים והחובים שפורטו בהסכם הפשרה ואשר עילתו נובעת מההסכם ו/או לאופן מימושו.

6. בעקבות הסכם הפשרה, נרשמו החלקות בלשכת רישום המקרקעין על שם הנתבעת 1. עם רישום הבעלות בחלקות ערכה הנתבעת 1 פרצלציה בחלקות וכל חלקה חולקה לשתי חלקות (כך שסך הכל מצויות 4 חלקות בבעלות המועצה). בהקשר זה יצויין, כי הצדדים לא הציגו מסמך בדבר המועד המדויק שבו הועברו הזכויות על שם הנתבעת 1, אך מתצהיר התובעים עולה כי הזכויות כאמור, נרשמו על שם המועצה כבר בשנת 2007 בהתאם להסכם הפשרה (ראו: סעיף 40 לתצהירו של מר עלי לוצאטו (להלן: "לוצאטו")).

7. בשנת 2013 פרסמה הנתבעת 1 את מכרז 13/13 במסגרתו נמכרו מתוך החלקות האמורות שהועברו על שם המועצה בהתאם להסכם, שני מגרשים לגורמים פרטיים. שני מגרשים נוספים, הועמדו למכירה במסגרת הזמנה להציע הצעות שלא בדרך של מכרז, כאשר המועד האחרון להצעת ההצעות הסתיים ביום 12.12.13.

טענות הצדדים

טענות התובעים

8. לטענת התובעים, התביעה לא הוגשה כנגד ההסכם, אלא כנגד מכירת המקרקעין בשנת 2013 לצדדים שלישיים תוך גריפת הון לכיס המועצה ולפיכך, אין לקבל טענות בדבר השתק, מניעות, ויתור והתיישנות. עוד טוענים התובעים, כי הליך רכישת החלקות על ידי רמות השבים, כמוהו כהפקעה. עסקינן בהליך מכר ללא תמורה שנכפה על בעלי המקרקעין. העברה זו נעשתה כתנאי לפיצול המקרקעין ורישום החלקות החדשות במסגרת תכנית לאיחוד וחלוקה "כאילו הופקעו מהבעלים" ולאחר שגם הובהר לבעלי המקרקעין, כי ככל שלא יסכימו להענקת המתנה, יופקעו בכל מקרה 40% משטחי המקרקעין לטובת צרכי ציבור ללא כל פיצוי בגין ההפקעה. על פי סעיפים 195-196 [לחוק התכנון והבניה](#), תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה"), העברת קרקע לרשות ציבורית, בין בהפקעה ובין בדרך אחרת על פי החוק, עומדת בתוקפה כל עוד הייעוד הציבורי ששימש בסיס להעברה זו שריר וקיים, אך אם משתנה הייעוד שלשמו בוצעה ההקנייה בין בהפקעה ובין בהסכם, כי אז זכאי הבעלים המקורי להשיב לעצמו את הקרקע, כבעניינו. בנוסף טוענים התובעים, כי לקיחת החלקות המופקעות על ידי רמות השבים, לא נעשתה בתמורה: לא הקנתה להם כל הפחתה בהיטל ההשבחה ולא ניתנה כנגד מתן זכויות בניה, אלא נעשתה ללא תמורה, כאמור בהסכם. הסכם הפשרה משנת 2007 התייחס אך ורק לתשלומים שהיו במחלוקת ולא הקנה לתובעים זכויות נוספות מעבר לאמור בהסכם.

זאת ועוד. לטענת התובעים, אף אם ייקבע שניתנה תמורה בגין המקרקעין, הם רשאים לדרוש את השבת המקרקעין או את שוויים.

עוד נטען על ידי התובעים, כי מכירתן של החלקות המופקעות נעשתה שלא כדין ותוך הפרת חובה חקוקה ומהווה עשיית עושר ולא במשפט. הנתבעות אף הפרו את חובת ההגינות המוטלת עליהן כרשות ציבורית וגם בשל כך דין ההפקעה בטלות.

נוכח כל האמור לעיל, טוענים התובעים, כי חלים דיני ההפקעות הרגילים ושעה שהמקרקעין לא נוצלו למטרה ציבורית וחלקם הארי נמכר למרבה במחיר, הרי שהם זכאים לקבלת התמורה בגין המכירה ולהשבת חלק המקרקעין שטרם נמכר, בהתאם לדיני ההפקעה.

טענות הנתבעות

9. הנתבעות טוענות, כי כל עילת תביעה שיסודותיה התגבשו עובר לחודש ספטמבר 2008, התיישנה זה מכבר. בנוסף, לטענתן, התובענה אף אינה מגלה עילת תביעה, מאחר [שסעיפים 195 ו-196 לחוק התכנון והבניה](#) אינם חלים בנסיבות דנו, בהן הועברו מקרקעין ברצון בדרך של הסכם כשייעודם לא שונה. התובעים אף קיבלו תמורה בעד המקרקעין והמקרקעין אף לא הועברו במסגרת ביצוע תכנית ומשכך [סעיף 195 לחוק התכנון והבניה](#) כלל לא חל.

עוד טוענות הנתבעות, כי עצם מכירת המקרקעין אינה מקנה לתובעים עילה לתביעה וזאת מאחר שאין כל הוראת חוק האוסרת על עצם מכירת הקרקע ואין גם כל הוראה חוזית האוסרת על הנתבעת 1 למכור את המקרקעין. ההסכם אינו דן בשימוש שיעשה במקרקעין לאחר העברתם לידי רמות השבים ובכל מקרה אינו אוסר על מכירתם. במהלך 21 השנים שחלפו ממועד החתימה על ההסכם ועד למועד המכירה של המקרקעין בשנת 2013, התובעים מעולם לא העלו טענה כלשהי לפיה אסור לרמות השבים או למועצה שבה בנעליה למכור את המקרקעין, על אף שהכוונה למכור הייתה ידועה להם היטב. התובעים אף הציעו לנתבעת 1, כי הם עצמם ימכרו את המקרקעין עבור רמות השבים ויעבירו לה את תמורת המכירה. לתובעים אין טענה כנגד עצם המכירה, כי אם נגד השימוש שנעשה בכספי התמורה מהמכירה, אך עניין זה אינו נושא לדיון בהליך זה.

עוד טוענות הנתבעות, כי העברת החלקות שבמחלוקת לידי רמות השבים נעשתה בדרך של העברה מרצון ולא בדרך של הפקעה או כפייה, מדובר בהעברה רצונית שאינה כפופה לכללים ולהלכות החלים במקרה של הפקעה. יתרה מכך, העברת המקרקעין נעשתה בתמורה, אף שהוגדרה בהסכם כ"מכר ללא תמורה". בגין שתי החלקות שהועברו התובעים קיבלו תמורה מלאה והוגנת, הן בדמות הטבות באחוזי בנייה, הן בדמות פטור (חלקי) מהיטל השבחה והן בדמות השתתפות רמות השבים והמועצה בכל הוצאות התוכנית.

התובעים אף מושתקים ומנועים מלטעון נגד מכירת החלקות שהועברו לנתבעת 1 לאחר שחתמו על ההסכם הפשרה, שכן עם חתימת ההסכם הפשרה אישרו התובעים פעם נוספת את העסקה שנעשתה בהסכם ואת העברת החלקות שבמחלוקת לידי הנתבעת 1. סעיף 10 להסכם הפשרה, הוא סעיף יסודי ומהותי ולפיו התובעים מושתקים כעת מלטעון טענה כלשהי שעילתה בהסכם, או במימושו ובכלל זה טענה לעניין מכירת המקרקעין שהועברו למועצה מכוח ההסכם.

לבסוף טוענות הנתבעות, כי גם אין לתובעים עילה לתביעה מכוח עשיית עושר שלא במשפט וכן כי לא הופרה כל חובת הגינות המוטלת על המועצה.

10. מטעם התובעים הוגשו תצהיריהם של התובעים מר הנס מיכאל משה נבל (להלן: "נבל") ומר לוצאטו. מטעם הנתבעות הוגשו תצהיריהם של מר דב סוקול (להלן: "סוקול"), ששימש בעבר כראש מועצה מקומית רמות השבים ושל מר יצחק אגוזי (להלן: "אגוזי"), המשמש כגזבר של הנתבעת 1 וכן הוגשה מטעם הנתבעות חוות דעת מומחה של השמאית הגב' מיכל שימקביץ (להלן: "השמאית"). בדיוני ההוכחות נחקרו העדים מטעם הצדדים. לצורך כך, אף שמעתי שניים מהעדים בבתיים ברמות השבים. הצדדים הגישו את סיכומיהם בכתב.

דיון והכרעה

האם יש לראות בהעברת המקרקעין במסגרת ההסכם כהפקעה

11. השאלה הראשונה עליה יש ליתן תשובה, היא האם, כטענת התובעים, העברת המקרקעין בהסכם מהווה העברה מרצון או העברה בכפייה.

כמפורט לעיל, המקרקעין הועברו על ידי התובעים לרמות השבים במסגרת הסכם משנת 1992. במסגרת ההסכם צוין כי המקרקעין הועברו במכר ללא תמורה. יחד עם זאת, התובעים טוענים כי יש לראות בהסכם משום "מכר כפוי" ללא תמורה שדינו כדין הפקעה. התובעים מפנים למספר גורמים שלטענתם מלמדים כי מדובר בהפקעה.

לטענתם, קודם לחתימת הסכם 1992, הובהר לתובעים על ידי רמות השבים, כי ככל שלא יעבירו לה חלק מהמקרקעין, רמות השבים תתנגד לכל תוכנית שתקודם עצמאית על ידי הבעלים, ותפעל להפקעת חלק גדול יותר.

כן מפנים התובעים לעדותו של דב סוקול, ראש המועצה המקומית רמות השבים דאז, שהצהיר כי ככל שלא היתה מושגת הסכמה, היתה המועצה פועלת להפקיע את השטחים הנדרשים לצרכי ציבור. עוד נטען על ידי התובעים, כי מבחינת אחוז ההפקעה, הוכח שככל שלא היו התובעים מסכימים להעביר את החלקות לרמות השבים, היתה פועלת רמות השבים להפקיע 40% מהמקרקעין ללא פיצוי.

התובעים מוסיפים בסיכומיהם, כי עד לשנת 1995, (תיקון מס' 43 [לחוק התכנון והבניה](#)), לא יכול היה הפרט לבדו להגיש תכנית ונדרש שרשות שלטונית תיזום תכנית על המקרקעין. לכן, נזקקו התובעים לחסדי רמות השבים ובנסיבות אלו, התובעים ראו בהסכם משום "הרע במיעוטו".

התובעים אף מפנים ללשון ההסכם, ומפנים לסעיף 5(ב) להסכם, בו נאמר כי הצדדים יבקשו מהועדה המקומית תכנון ובנייה הדרים לראות, לצורך [סעיף 190 לחוק התכנון והבניה](#) תשכ"ה-1965, בשתי החלקות שירשמו על שם המועצה כאילו הופקעו מהבעלים. מהסעיף עולה לטענתם, כי רמות השבים ראתה בהסכם משום הפקעה.

הנתבעות, מצידן, טוענות, כי לא היה מדובר במכר כפוי והעברת המקרקעין נעשתה בדרך של העברה מרצון ובתמורה. לטענתן, העברת קרקעות של הפרט לרשות המקומית בדרך של

הסכמה ובתמורה, כמוה כעסקת העברה רגילה. כאשר מדובר במקרקעין לייעוד פרטי, שלא יועדו למטרה ציבורית, אזי מדובר בהסכם מכר רצוני שאינו מהווה הפקעה. עוד טוענות הנתבעות, כי בין הצדדים התנהל מו"מ שנמשך מעל 12 שנים, במהלכו הגיעו לנוסחים שונים, כאשר לבסוף נחתם ההסכם משנת 1992, הסכם פרי הסכמה ולא פרי כפייה. הנתבעות מוסיפות בהקשר זה, כי טרם החתימה על ההסכם, קיבלו התובעים חוות דעת שמאי ביחס לשווי החלקה ועל בסיסה, ככל הנראה הגיעו למסקנה כי ההסכם הוא כדאי עבורם. נוכח האמור, לטענת הנתבעות יש לדחות את טענות התובעים ולקבוע כי אין מדובר בהעברה בדרך של כפייה או הפקעה.

12. התובעים טוענים כי מלשון ההסכם עולה מפורשות כי מדובר בהפקעה. ומפנים לעניין זה בפרט לסעיף 5(ב) להסכם.

הנתבעות טוענות כי אין ללמוד מסעיף 5(ב) כי מדובר בהפקעה שכן הסעיף מפנה [לסעיף 190 לחוק התכנון והבנייה](#) בלבד. עוד מציינות הנתבעות כי מסעיף 3 להסכם עולה האבחנה בין החלקים המופקעים לבין החלקות האמורות.

בסעיף 3(א) להסכם נכתב כך :

"הבעלים יעבירו למועצה, או לפקודתה, במכר ללא תמורה (להלן – "המתנה") שתיים (2) מהחלקות החדשות, וכן כמתחייב מהוראות הדין, יופקעו החלקה הירוקה והחלקות לדרכים ולתעלות ניקוז."

בסעיף 5(ב) להסכם נכתב כי הצדדים יבקשו מהמועצה המקומית לתכנון ולבנייה הדריים :

"לאשר למועצה ולבעלים כי יראו, לעניין הוראות סעיף משנה 190(א) (1) בפרק ח' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965, את שטח שתי (2) החלקות החדשות שתרשמנה על שם המועצה, כאילו הופקעו מהבעלים" (ההדגשה הוספה – אר.ב.).

מעיון בסעיף 3 להסכם עולה, אם כן, כי יש בו אבחנה בין החלקים המופקעים לבין שתי החלקות המועברות במכר ללא תמורה. סעיף 5 מצייין כי יש לראות את החלקות הללו "כאילו" הופקעו. בנסיבות אלו, יש לבחון האם מדובר בהפקעה אם לאו, בהתאם למבחנים שנקבעו בפסיקה.

13. ההלכה בסוגייה זו של הפקעות נקבעה בע"א 6663/93, 7075/93 [צאיג נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה, ראשון לציון, פ.ד. נה \(1\) 49, 69 \(1999\)](#) (להלן: "עניין צאיג"). בעניין צאיג נפסק, כי במקרים שבהם הועברה קרקע לרשות ללא תמורה, תחת איום של הפקעה בשל חוסר ברירה, יראו בהעברה כאמור הפקעה לכל דבר ועניין. יחד עם זאת, נאמר שם בין היתר, כי:

"העברה מרצון של מקרקעין תיחשב כהפקעה לצורך חישוב השטח הפטור מתשלום פיצויים, רק אם נעשתה ללא תמורה כספית (או תמורה אחרת שיש לה שווי כספי) מן הרשות המפקיעה." (סעיף 19 לפסק הדין של כב' השופט זמיר).

כך גם בע"מ 2914/03 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה השומרון נ' חונוביץ [פורסם בנבו] (25.3.10) (להלן: "ענין חונוביץ"), קבע בית המשפט העליון כך (בפיסקה 8 לפסק הדין של כב' השופט גרוניס):

"... אין בידי להסכים למסקנה, כי מדובר בסיטואציה שהינה שווה להפקעה. אכן, אין להתעלם מכך שהחלוקות העומדות במוקד המחלוקת יועדו להפקעה עוד במסגרת תוכנית ש-18. במובן זה "איום" ההפקעה התנוסס מעליהן. ואולם, במסגרת תוכנית ש-198, אותה כזכור יזמו המשיבים עצמם, ותשריט אחש/256, זכו הם להטבות מסוימות. ראשית, אין מחלוקת כי המשיבים זכו להיתרי בניה בחלוקות לאחר שהתוכניות אושרו, אף אם לא קיבלו אחוזי בנייה מוגדלים. בנוסף, ובכך העיקר, המשיבים קיבלו הנחה מסוימת בהיטל ההשבחה שהיה עליהם לשלם לאחר אישור ש-198. הנחה זו חושבה על בסיס שטח החלוקות שהועברו לבעלות המועצה. אמנם, קיים ספק ביחס לשאלה האם ניתן לראות בסכום ההנחה משום תמורה מלאה עבור הקרקעות. ברם, שילוב הנסיבות - קבלת פיצוי מסוים עבור הקרקע והעובדה כי המשיבים עצמם יזמו את התוכנית - מוביל למסקנה לפיה העברת הבעלות בחלוקות לא נבעה מכפייה או אילוץ. זאת ועוד, לאחר חלוף כעשרים שנה ספק אם אפשר וצריך לערוך תחשיב מדויק של טובת ההנאה שקיבלו המשיבים ביחס לשווי הקרקע באותה עת. דומה שדי בכך שהם קיבלו תמורה שאינה זניחה. לפיכך, יש לראות את העברת הבעלות בחלוקות למועצה כהעברה רצונית, שהיטיבה עם המשיבים באופן מסוים, ולא כהפקעה או עסקה כפויה." (ההדגשה הוספה – א.ר.ב.).

בית המשפט העליון חזר ופסק, כי לא בכל העברת מקרקעין לרשות יש לראות הפקעה, והדבר תלוי בנסיבות של כל מקרה ומקרה, על רקע המטרות וההליך שליווה את העברת המקרקעין לרשות:

"מכאן שיתכנו בהחלט מקרים שבהם ימצא בית המשפט שהעברת מקרקעין 'ללא תמורה' (בעיקר במסגרת של הליך איחוד וחלוקה), לא הייתה אלא תכלית טכנית של הכוח לביצוע ההפקעה הפורמאלי, בנסיבות המקרה יש להשקיף על ההעברה כשקולה להפקעה בהקשרים שונים ...

לעומת זאת, כאשר מתברר כי בעלי הקרקע יזמו את התכנית שכלולה בה הרשאה להפקעה ובפרט כאשר קיבלו הטבות במסגרת התכנית הנטיה היא שלא לראות במכר ללא תמורה - כהפקעה.

...

העולה מן המקובץ עד כאן מלמד כי אין יסוד לקביעה גורפת, לפיה דין העברה מרצון לעולם כדין הפקעה, וזאת בהקשר של עתירה להשבת קרקע שהועברה לרשות 'ללא תמורה' בנימוק של זניחת מטרות ה'הפקעה'. שאלת תחולתם של דיני ההפקעה בהקשר זה תיבחן איפוא בהתאם לנסיבות, ועל רקע המהויות שליוו את הפעולה והמתווה החוקי והפרוצדורלי, אשר העברת המקרקעין לרשות "ללא תמורה" היוותה את השלב האחרון שלו.

(ע"מ 1370/07 קרמר נ' המועצה המקומית אבן – יהודה [פורסם בנבו] (28.12.11) סעיף 29 לפסק הדין).

וראו בהקשר זה גם: ע"מ 3502/11 פריצנר נ' המועצה המקומית אבן יהודה [פורסם בנבו] (20.6.13).

בע"מ 1047/11 עיזבון המנוח ברזילי ז"ל ואח' נ' המועצה המקומית תל מונד [פורסם בנבו] (26.11.12) (להלן: "ענין ברזילי") חזר בית המשפט העליון והבהיר, כי העברה מבעלי המקרקעין לרשות המקומית שנעשתה מתוך רצון חופשי ואף השביחה את הקרקע שנותרה ברשותה והצמיחה לבעלי המקרקעין טובת הנאה בדרך של הגדלת אחוזי בניה, הנטייה

היא שלא לראות בכך הפקעה, כי אם העברה מרצון. כך בסעיף 12 לפסק הדין (כב' השופט עמית):

"עם זאת, לא כל העברת קרקע ללא תמורה לרשות היא העברה השקולה להפקעה. כך למשל, אם העברת הקרקע נעשתה מתוך אינטרס של הבעלים והצמיחה לבעלים תמורה עקיפה או טובת הנאה, כמו השבחת הקרקע שנותרה ברשותו (אם בדרך של שינוי ייעוד, אם בדרך של הגדלת אחוזי בנייה). במקרה כאמור, הנטייה היא שלא לראות בכך העברה השקולה להפקעה, כי אם העברה מרצון...
...כשמתברר כי לא רק שלבעלי הקרקע צמחה טובת הנאה בעקבות העברת המקרקעין, אלא שהם אף יזמו אותה, מתחזקת הנטייה שלא לראות בהעברה כשקולה להפקעה (נמזר, בעמ' 124-125), ענין קרמר, בפיסקה 29 לפסק דינו של השופט מלצר; עע"מ 2914/03 הועדה המקומית תכנון ולבניה השומרון נ' רבקה חונוביץ לבית גרטן, בפיסקה 8 לפסק דינו של השופט (כתוארו אז) גרוניס (פורסם בנבו, 25.3.2010)". (ההדגשות הוספו – א.ר.ב.).

14. בענייננו, אני סבורה שמהעדויות והראיות שהוצגו עולה, כי מדובר היה בעסקת מכר מרצון, במסגרתה קיבלו התובעים תמורה, כפי שיפורט להלן.

בתצהירו של לוצאטו נאמר כי במהלך המו"מ, איימו נציגי רמות השבים, כי ככל שלא יסכימו הבעלים לתוכנית שבמסגרתה תקבל רמות השבים חלק מהמקרקעין, תפעל המועצה באופן חד צדדי ותפגע במקרקעין של אימו. האימום הושמעו במסגרת פגישות עם ראש המועצה דאז סוקול ועם מחליפו אפיק. עמדת רמות השבים היתה שאם לא יסכים לכך, יפקיעו 40% מהמקרקעין ללא פיצוי.

לוצאטו ציין בחקירתו, כי עו"ד היים שייצג את רמות השבים איים עליהם, ואמר שיורידו להם 40% והוא לא מסכים ל- 27%. לדבריו הם לא הגישו תלונה על כך מאחר שזה היה חלק מהמו"מ (עמ' 22, שו' 1-3). לדבריו, לא היה מקום להתלונן לגורם כלשהו, בפרט כשהוא עצמו היה חבר במועצה של רמות השבים, זה היה חלק ממו"מ כהפעלת אמצעי לחץ של נציגי רמות השבים, שעו"ד היים חזר ואמר להם שבמידה ולא יגיעו להסכם יפקיעו להם 40% מהמקרקעין (עמ' 22, שו' 6-15). בחקירתו הבהיר לוצאטו כי מי שאיים לדבריו בדבר הפקעה של 40% והתייחס לעניין האחוזים היה עו"ד היים ולא סוקול ואפיק (עמ' 22, שו' 21-17).

במסגרת הדיון גם אישר ב"כ התובעים לפרוטוקול בסוגיה זו כך: **"אנו מקבלים את זה שאין אימום בכתב של הרשות מלפני שנת 92"** (עמ' 21, שו' 27).

נבל הצהיר בעניין זה, כי בשנות ה-80 פנה אליו סוקול, ברעיון לקדם תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה עם בעלי זכויות נוספים בסמוך למקרקעין, כאשר במסגרת זו יועברו שטחים לטובת רמות השבים. עוד הצהיר, כי זכור לו שסוקול אמר לו באותה שיחה ואף במספר הזדמנויות נוספות במועדים מאוחרים יותר, כי כדאי לו לתמוך ברעיון שאם לא כן, תפעל רמות השבים עצמאית לתכנון המקרקעין ובמסגרת זו תייעד שטחים לצרכי ציבורי כך שיופקעו 40% מהמקרקעין ללא כל פיצוי. סוקול הבהיר לו כי הסכמה לתכנית במסגרתה יועברו שטחים כלשהם לטובת הרמות השבים היא הדרך היחידה לקדם בנייה נוספת במקרקעין. נבל הצהיר כי הדברים אף נאמרו במסגרת פגישות רשמיות שהתקיימו ותומללו

והועברו אליו מעו"ד צבי מידן ז"ל, שייצג אותו והשתתף בפגישה (ראו: נספחים 2-3 לתצהירו). לטענתו, עמדת רמות השבים הייתה כי בכל רגע נתון ניתן להפקיע 40% מהמקרקעין, ולמעשה בכך שיתנו לרמות השבים חלקים מהמקרקעין, יוכלו לצמצם את ההפקעה והענקת המגרשים כמתנה היא חלק מההפקעה. נוכח האמור קידמו את הרעיון לפיו יועברו חלק מהמקרקעין לטובת רמות השבים וכך לא יופקעו 40% מהשטחים המותרים להפקעה לצרכי ציבור ללא פיצוי (סעיפים 5-11).

15. מטעם הנתבעות הוגש, כאמור, תצהירו של סוקול, בו ציין כי הקשר שלו עם נבל ולוצאטו נמשך שנים רבות לאחר חתימת ההסכם. נבל ואשתו הם חברים עמם נפגש פעמים רבות לאחר חתימת ההסכם והם אף ביקרו בביתו. הם מעולם לא העלו כל טענה ביחס להסכם או לכוונת רמות השבים למכור את החלקות שהועברו אליה. אף אחד גם מעולם לא טען בפניו, כי הוטעה לחשוב שהחלקות ישמשו לצרכי ציבור וכן לא טען כי מישוהו איים עליו או כפה עליו לחתום על ההסכם. גם לוצאטו היה חבר מועצה למשך תקופה מסויימת וכיהן במשך שנים כיועץ ביטוח של המועצה. לוצאטו יכול היה לבדוק את הפרוטוקולים של המועצה ולדעת מה הן תכניות המועצה ביחס לחלקות ולכן ברור שידע כי החלקות אינן מיועדות לצרכי ציבור אלא למכירה. לוצאטו מעולם לא טען בפניו, כי כפו עליו לחתום על ההסכם או כי מישוהו איים עליו באיזשהו אופן או כי לא הסכים מרצונו החופשי לחתום על ההסכם. לוצאטו היה קשוח במו"מ, ידע לעמוד על רצונו ולא ייתכן שחתם על ההסכם מבלי שהבין והסכים לאמור בו (סעיפים 13-14).

בחקירתו הנגדית, אישר סוקול כי ככל שהבעלים היו מגישים תוכנית באופן עצמאי ולרמות השבים לא היה יוצא מכך דבר, היו מתנגדים לכך (ר' עמ' 61 שור' 23-21 ועמ' 62 שו' 1-7 לפרוט' הדיון). עם זאת, סוקול חזר וציין כי לא איים ולא ידוע לו מדוע מתייחסים דווקא ל-40% כשיעור ההפקעה (ר' עמ' 62 שו' 29-30 לפרוט' הדיון).

16. מתצהירי נבל ולוצאטו עולה, אם כן, כי בין הצדדים התנהל משא ומתן במשך שנים. במסגרת אותו מו"מ האפשרות כי ככל שלא יושג הסכם, רמות השבים תפעל להפקיע 40% לצרכי ציבור, עמדה על הפרק.

עיון בתמליל מיום 13.1.84 שצורף לתצהירו של נבל (נספח 2 לתצהיר) מעלה כי אמנם אפיק הזכיר את האפשרות להפקיע 40% אך הוא מציין שזו אפשרות **תאורטית**. השיחה כולה נסובה סביב פתרון אפשרי לבעיית הניקוז עבור המגרשים, וזו הייתה הבעיה המרכזית שהעסיקה את אפיק בשיחה. מר קצף (משתתף נוסף בשיחה, בהתאם לאמור בתמליל) אף ניסה באותה שיחה לקדם פתרונות גם לגבי פיתוח דרכי הגישה למגרשים.

זאת ועוד, מהתמלילים שצורפו לתצהירו של נבל (נספחים 2-3) עולה כי אכן התנהל מו"מ במשך שנים בין הצדדים, בניסיון להגיע להסכמות. במסגרת המו"מ נדונה האפשרות של מתן מגרש סחיר על ידי הבעלים לרמות השבים וכן גם נדונה האפשרות של הפקעה. לא נראה מהדברים של אפיק, כפי שהובאו בתמלילים שצורפו, כי הוא זה שקידם את האפשרות של הגעה להסכם במסגרתו יינתן מגרש במתנה, חלף

המסלול של הפקעה. בזהירות המתחייבת, התמונה המתקבלת מקריאת התמלילים היא כי דווקא עו"ד פרי, ב"כ הבעלים, הוא שניסה לקדם אפשרות זו. לא זו אף זו, מהתמליל אף עולה כי מלכתחילה, עו"ד פרי קידם זאת במטרה להעביר לידי רמות השבים **מגרש סחיר**.

כך למשל, בעמ' 9 לתמליל מיום 13.1.84 :

"פרי: אתם צריכים שני דברים, כמו שאני רואה את זה. אתם צריכים קודם כל סחורה שהיא שוות כסף, בשביל של המועצה. קצף: שאפשר לפדות. פרי: שאפשר לפדות אותה..."

ובהמשך בעמ' 10 :

"פרי: יפה. עכשיו החלקה לבנייה, שהסטטוס שלו הוא לבניה, לא נכנסת בכלל במסגרת של ההפקעות. קצף: כן. פרי: אלא היא ניתנה בהסכם, בהסכם אזרחי רגיל בין גוף ובין גוף שני."

בהמשך אותה פגישה דנים הצדדים לשיחה במשמעות של [סעיף 196א לחוק התכנון והבנייה](#). לאחר מכן מציין עו"ד פרי כך (בעמ' 11 לתמליל):

"פרי: בכל אופן, הכוונה היא שפה הרשות מקבלת שני דברים, שני סוגי דברים. דבר אחד הוא סוג של הפקעה, הפקעה בהסכמה, או כל מה שנקרא לזה, של שטח ציבורי. המועצה רוצה לעשות מזה גן, גינה..."

ובהמשך באותו עמוד :

"פרי: כן. זה פרק אחד. פרק שני, ונפרד לחלוטין, הוא ממה שנשאר לבעלים, כן, משטח לבניה שנשאר לבעלים, בהסכם מוקדם, כמובן. בהסכם מוקדם, ממה שנשאר לבעלים לבניה, הבעלים מרצונם הטוב מעבירים, לא חשוב איך שעושים את זה, מעבירים לרשות."

גם מתמליל השיחה מיום 7.3.84 (נספח 3 לתצהיר נבל) עולה כי דברים באותה רוח נאמרו אף בשיחה הבאה שהתקיימה בין הצדדים. בעמ' 3 לתמליל ציין עו"ד פרי כך :

"פרי: עכשיו, רגע. סיבה...זהו. אז לא הרווחת שום דבר. בזבזת אותו. סיבה יותר חשובה, שהסברתי לך אז, שהייתי אצלך למספר דקות. אני רוצה לתת לכם, למועצה, את המגרש הסחיר הזה. ואם אני נותן מגרש סחיר, שהוא איננו בכלל בתחום התכנית, אנחנו נמצאים במצב הרבה יותר אסתטי, והרבה יותר נוח, לכם, למועצה, לא לנו, לבעלים, לכם, למועצה, לקבל מגרש שהוא מחוץ לתכנית. פירוש הדבר, לא שאתם לוקחים מגרש שהוא בתוך התכנית ואתם אומרים שאם נמכור אותו אז תקבלו את הכסף, או תקבלו יפוי כח, או משהו כזה. אתם בכלל, מגרש מחוץ לתכנית מקבלים אותו." (ההדגשה הוספה – א.ר.ב.).

17. בהתאם להלכה הפסוקה שזכרה לעיל, במצבים שבהם מועלית טענה כי יש לראות את ההעברה כשקולה להפקעה, כשמתברר שלא רק שלבעלי הקרקע צמחה טובת הנאה בעקבות

העברת המקרקעין אלא הם אף יזמו אותה, יש בכך חיזוק לנטיה שלא לראות בהעברה כשקולה להפקעה (ענין ברזילי, שם).

בענינו, התמלילים שנזכרו לעיל הם, לפי הכתוב עליהם, משנת 1984. לאחר שקראתי אותם, לא שוכנעתי כי יש בהם כדי לתמוך בתביעת התובעים, כנטען על ידם, ולמעשה אני סבורה כי התמונה המתקבלת מהם מלמדת דווקא על כך שהתובעים הם שיזמו את העברת המקרקעין ומכאן שאין בהם כדי לתמוך בטענת התובעים בדבר כפייה אלא התמונה המתקבלת מהם היא של העדר כפייה.

לא זו אף זו, בהמשך ניהלו הצדדים מו"מ במשך מספר שנים נוספות עד לחתימת ההסכם בשנת 1992. אגוזי מציין בתצהירו כי הוחלפו בין הצדדים מספר טיטות אשר עולה מהן כי במהלך המו"מ רמות השבים ויתרה על דרישות שונות שהיו לה. הוא מפנה לעניין זה למסמך עקרונות להסכם מיום 13.3.91 (נספח 5 לתצהירו) בו נכתב כי מתוך 14 החלקות שיווצרו לאחר התוכנית לאיחוד וחלוקה, תקבל רמות השבים 3 חלקות, כאשר בסופו של דבר, בהסכם סוכם כי המועצה תקבל רק שתי חלקות. כמו כן, לדבריו בסעיף 10 לאותו הסכם נקבע מנגנון שונה להיטל ההשבה מזה שנכלל בסופו של דבר בהסכם.

ואכן, מעיון במסמך עקרונות להסכם, עולה כי נרשם בו כי למועצה מקומית רמות – השבים יוקצו 3 חלקות חדשות. אף לוצאטו אישר בחקירתו הנגדית כי דובר תחילה על כך שיועברו לרמות השבים שלוש חלקות (ר' עמ' 20 לפרוט' הדיון).

ככלל, קיומו של מו"מ ממושך בין צדדים אינו הולם מצב דברים של "כפייה". בפרט, כאשר במהלך המו"מ שונה המתווה באופן שהיטיב עם התובעים, כך שמספר החלקות שנמסרו ירד משלוש, כפי שדובר במהלך המו"מ לשתיים, כפי שסוכם בהסכם.

זאת ועוד, בהתאם לפסיקה, הנטל הראייתי המוטל על הבעלים לשם הוכחת עצם הכפייה ועוצמת הכפייה בהסכם הוא כבד יותר כאשר טענות אלו מועלות שנים ארוכות לאחר שנחתם ההסכם (ר' עע"מ 839/14 [חברה לשיכון עממי בע"מ נ' עירית תל אביב יפו](#) [פורסם בנבו] (9.11.15) סעיף 26 לפסק הדין).

בענינו, הטענה הועלתה למעלה מעשרים שנה לאחר חתימת ההסכם, ואף לאחר שהצדדים הגיעו במהלך התקופה להסכם פשרה, כפי שיפורט להלן, ונראה כי התובעים לא עמדו בנטל להוכיח כפייה.

לסיכום, אינני סבורה כי עלה בידי התובעים להראות כי מדובר ב"מכר כפוי".

האם התובעים קיבלו תמורה?

18. הצדדים חלוקים לגבי השאלה האם התובעים (ליתר דיוק - בעלי הזכויות במקרקעין) קיבלו "תמורה" כנגד העברת החלקות לרמות השבים במסגרת ההסכם.

19. התובעים מציינים מספר טעמים לביסוס עמדתם לפיה לא מדובר בהעברה בתמורה. ראשית, מציינים התובעים כי לשון ההסכם, בסעיף 5, מובילה למסקנה כי מדובר במכר ללא תמורה. עוד הם מציינים, כי טענת ההגנה לפיה ההפקעה היתה חלף היטל השבחה או כנגד מתן זכויות בנייה דינה דחייה, שכן רמות השבים כלל לא היתה מוסמכת לתת הקלה בהיטל השבחה או זכויות בנייה. זאת, משום שהסמכות בעניינים אלו היתה נתונה לוועדה המחוזית ולועדה המקומית לתכנון ובניה הדרים. כל שרמות השבים יכלה לתת הוא את הסכמתה לשינוי התוכנית. אין ב"הסכמה" זו כדי להיחשב תמורה כאשר מדובר בשתי חלקות בשווי שמונה עשרה מליון ש"ח.

התובעים טוענים, כאמור, כי לא היתה לרמות השבים סמכות ליתן פטור או הפחתה ביחס להיטל השבחה או הגדלת אחוזי בנייה. עוד הם מציינים כי הנתבעות כלל לא העידו גורם כלשהו מהוועדה המקומית לתכנון ובנייה "הדרים", שרק היא היתה מוסמכת על פי דין באותה תקופה. כמו כן, בהסכם נאמר כי מסכום היטל השבחה שישולם, תחזיר רמות השבים כסכום מוסכם ללא צורך בהוכחה עבור הוצאות פיתוח שנשאה ותישא בהן, כל סכום העולה על סך של 25,000 ₪. דהיינו, הוסכם כי ישולם היטל השבחה מלא ויתקבל החזר. כל טענה, כי לא שילמו היטל השבחה מלא סותרת את האמור בהסכם. בנוסף, הם טוענים כי הנתבעות לא הביאו עדויות לטענתן בדבר הפחתת היטל השבחה. שכן סוקול שהיה ראש מועצה עת חתם על ההסכם, לא זכר זאת ואגוזי, שמשמש כגזבר ומנהל הארנונה של הנתבעת 1 משנת 1995, כלל לא היה מעורב במו"מ בשנת 1992 שכן אז רמות השבים לא היתה עדיין חלק מהמועצה האזורית דרום השרון (הנתבעת 1). לטענת התובעים, הנתבעות נמנעו במכוון מלהביא את אנשי המועצה שהיו מעורבים בזמן אמת. לכן גם אין להידרש למכתבים שצורפו לתצהירו של אגוזי שהוגשו שלא באמצעות עורכם. מבחינת עדויות התובעים, נבל בחקירתו הנגדית העיד כי החלקות לא הועברו חלף היטל השבחה.

הנתבעות, מצידן, טוענות כי התובעים קיבלו תמורה משמעותית. הנתבעות טוענות כי בגין שתי החלקות שהועברו קיבלו התובעים תמורה מלאה והוגנת, בכך שקיבלו פטור (חלקי) מהיטל השבחה (מעל 25,000 ₪), הטבות באחוזי בנייה והשתתפות של רמות השבים והנתבעת 1 בכל הוצאות התוכנית, בהתאם להוראות סעיף 6(א) להסכם 1992.

אני סבורה כי מאחר וההסכם מציין כי מדובר בהעברה ללא תמורה, הנטל להוכיח כי התובעים קיבלו תמורה, בניגוד לאמור בהסכם, מוטל על הנתבעות. אבחן כעת את הראיות בסוגיה זו.

20. בכל הנוגע להיטל השבחה, מטעם הנתבעות הוגשה חוות דעתה של השמאית מיכל שימקביץ, שלפיה מלוא היטל השבחה בגין התוכנית שהיה על התובעים לשלם, אלמלא

הפטור מתשלום שניתן להם בהסכם 1992, הוא 8,875,000 ₪ בעוד שהתובעים שילמו היטל השבחה בסך כולל של 300,000 ₪. בהתאם לחוות הדעת שווי החלקות שהועברו לידי רמות השבים נכון למועד הקובע הוא 4,904,115 ₪. לכן, לטענת הנתבעות, התמורה שקיבלו התובעים עולה על הערך הריאלי של המגרשים באותה עת. הנתבעות אף מפנות לעניין זה למכתבו של מר דוד אפיק (נספח 15 לתצהיר אגוזי) ולסעיף 5 למכתבו של עו"ד היים (נספח 16 לתצהיר אגוזי).

לטענת הנתבעות, בפועל ההשבחה מהתוכנית היתה גדולה עוד יותר מזו שהצדדים צפו במועד חתימת ההסכם שכן התוכנית אישרה זכויות בנייה מוגדלות מעבר לאלה שהוסכם עליהן בהסכם 1992 (אושרה בנייה של 245 מ"ר ליחידת דיור במקום 227.5 מ"ר ליחידת דיור), כמפורט בסעיף 23 לתצהיר אגוזי ונספח 18 לתצהירו.

21. מעיון בחוות הדעת שהוגשה מטעם הנתבעות עולה כי המועד הקובע לחישוב ההשבחה עקב אישור תוכנית הר/290/10/יא הוא תאריך תחילתה של התוכנית, 12.8.96. ההערכה של השמאית לגבי ההשבחה שחלה על מגרשים 1-14 כתוצאה מהתוכנית בהנחת מימוש מלא למועד הקובע עומדת על סך של 17,750,000 ₪ והיטל ההשבחה עומד על סך של 8,875,520 ₪.

לגבי שווי מגרשי המועצה (מגרשים 2 ו-8) שווים למועד הקובע עומד על סך של 5,204,115 ₪.

התובעים לא הביאו חוות דעת נגדית ולא סתרו את האמור בחוות דעת השמאית שימקביץ שחוות דעתה הוגשה מטעם הנתבעות.

לוצאטו אף אישר בעניין זה, בחקירתו הנגדית, כי היטל ההשבחה שנקבע עמד על סך של 25,000 ₪ והוא כלל את כל ההוצאות שהיו לבעלים בעבר, שכר אדריכלים, והוצאות נוספות של הכנת השטח (ר' עמ' 9 שורות 18-21 לפרוט' הדיון).

יצויין כי לא הובאה בפני חוות הדעת שעל פיה נקבע בשעתו שיעור היטל ההשבחה ששולם על ידי התובעים.

בחוות דעת השמאית שימקביץ מטעם הנתבעות בסעיף 9 צוין בעניין זה כך :

9. התייחסות לחוות דעת קודמות

הוצגו בפני שומת ההשבחה אשר נערכה ע"י שמאית המקרקעין נחמה בוגין מיום 04.05.1997, שומה "אחרת" אשר נערכה ע"י שמאית המקרקעין אלה בר ניב (בורנובסקי) ושומה מוסכמת ערוכה ע"י השמאית נחמה בוגין מיום 16.09.1997.

לאור היעדר פירוט בנושאים מהותיים כגון: היעדר אסמכתאות לקביעת ערכי השווי והעובדה כי תחשיב ההשבחה לוקה בחסר ואינו כולל את תחשיב השווי כל אחד מהמגרשים הנכללים בתוכנית באופן מפורט, התייחסות לגודל המגרשים, מיקומם, המבנים הבנויים עליהם וחישוב זכויות הבניה בהתאם לכל אחד ממצבי התכנון, אין ביכולתי להתייחס לחוות הדעת המוזכרות לעיל."

מחוות הדעת שהוגשה מטעם הנתבעות עולה לכאורה, כי אילו הבעלים לא היו מעבירים את החלקות למועצה והיו משלמים את מלוא היטל ההשבחה על המגרשים שלהם בהתאם לתוכנית, הם היו משלמים סכומים הגבוהים במיליוני ₪ מהשווי המצטבר של החלקות שהועברו בשעתן לרמות השבים בצירוף היטל ההשבחה ששולם בפועל. זו היתה אף עמדת רמות השבים כפי שבאה לידי ביטוי בהתכתבויות במשך השנים (ר' מכתבו של אפיק מיום 13.10.04).

כאמור לעיל, לא הובאה חוות דעת נגדית מטעם התובעים.

22. באשר לטענה של התובעים לחוסר סמכות של רמות השבים להחליט בנושא גובה היטל ההשבחה, הרי שהשאלה שבפני הינה האם בפועל, כתוצאה מההסכם, התקבלה אצל התובעים תמורה בדמות הפחתה בהיטל השבחה. העובדות הן כי נושא היטל ההשבחה זכה להתייחסות מפורשת ומפורטת בהסכם, ומעיון בטיוטות שצורפו לתצהירו של אגוזי (נספח 6 לתצהירו) עולה כי הסעיף אף עבר שינויים. מדובר, אם כן, בנושא שנדון במו"מ בין הצדדים והוסדר בהסכם. כמו כן, במבחן המציאות, הסכום שחויבו בו התובעים בפועל, תאם את הסכום שנקבע בהסכם.

אוסוף, כי אף בפסיקה שבה נקבע, כי אין לראות באותם מקרים שנדונו בהעברה מרצון משום הפקעה, בשל התמורה שבאה לידי ביטוי בהפחתת היטל ההשבחה, מי שקיבל את המגרשים היתה הרשות המקומית. זאת, בעוד שמי שהינו בעל הסמכות להחליט בעניין הפחתת היטל ההשבחה, הן רשויות התכנון (ר' ענין חונוביץ שהובא לעיל)

לנוכח כל המפורט לעיל, אני מקבלת את טענת הנתבעות כי כתוצאה מההסכם שילמו התובעים היטל השבחה בשיעור מופחת.

23. כתוצאה מהתוכנית, נוצרו לבעלים מגרשים שניתן לבנות עליהם. ההשבחה שנבעה מהתוכנית היא ברורה, כפי שעולה מחוות הדעת שהוגשה לגבי היטל השבחה כפי שפורט לעיל. בתצהירי התובעים (סעיף 25 לתצהיר לוצאטו) הם טוענים, כי לגישת רמות השבים עצמה לא קיבלו הבעלים במסגרת אישור התוכנית יותר זכויות מכפי שהגיעו להם לפי תב"ע הר/290/10 על גלגוליה. להוכחת הטענה הם הפנו למכתבים שונים של אפיק (נספחים 6 ו-7 לתצהירו). הנתבעות טענו כי מכתבים אלו נכתבו על ידי אפיק לבקשת ב"כ התובעים, על מנת לסייע להם מול רשויות המס ולכן המכתבים ממוענים לב"כ הבעלים דאז.

אני סבורה, כפי שפורט לעיל במסגרת הדיון בנושא היטל ההשבחה, כי אין חולק שבפועל התוכנית שאושרה הגדילה את אחוזי הבניה ומכאן ההשבחה המשמעותית שנוצרה כתוצאה ממנה. ואכן, לא מצאתי בפי התובעים מענה של ממש לטענות לעניין זה. התובעים טענו, כאמור, כי בכל מקרה רמות השבים לא היתה בעלת הסמכות להגדיל את זכויות הבניה שכן הנושא של אישור תוכניות מצוי בסמכות הועדה המקומית או המחוזית ולא בידי המועצה. אולם, אני סבורה כי אין חולק כי העובדה שהתוכנית הוגשה על ידי

הבעלים יחד עם המועצה סייעה בהעברתה אצל רשויות התכנון ולכן מבחינה מהותית לא ניתן לנתק בין ההסכם לבין אישור התוכנית והגדלת אחוזי הבנייה ממנה נהנים התובעים.

24. תמורה נוספת אשר הנתבעות טוענות כי התובעים הפיקו מההסכם וממתן החלקות לרמות השבים, באה לידי ביטוי בכך שבשל ההסכם, נשאה רמות השבים בהוצאות פיתוח שונות. בסעיף 27 לתצהירו מפרט אגוזי את העלויות שבהן נשאה רמות השבים בקשר עם תוכנית האיחוד וחלוקה ופיתוח המתחם במאות אלפי ₪ ומפנה לעניין זה לנספחים ג' עד ו' להסכם. אגוזי הצהיר כי אלמלא ההסכם אשר פטר את בעלי הזכויות במקרקעין מנשיאה בהוצאות פיתוח, היו ההוצאות מושתות על התובעים באמצעות היטלי פיתוח.

בסיכומי התשובה מטעם התובעים צוין כי לגבי ההוצאות שנטען כי רמות השבים נשאה בהן, כלל לא ברור באילו סכומים מדובר או כי הסכומים הוצאו כ"תמורה" כוללת עבור המגרשים.

יחד עם זאת, אין טענה בפי התובעים כי הם שנשאו בהוצאות הפיתוח האמורות.

לפיכך, שוכנעתי כי אכן רמות השבים נשאה, בעקבות ההסכם אליו הגיעו הצדדים, בהוצאות פיתוח המתחם וכי אחרת היו מוטלות הוצאות אלו על בעלי הזכויות ובכללם התובעים.

25. **לסיכום, מדובר בהסכם שגובש על ידי שני הצדדים לאחר שנים ארוכות של משא ומתן. שוכנעתי כי קיימים פערים בין האמור בהסכם לבין מצב הדברים כפי שהיה בפועל וכי העברת המגרשים לרמות השבים במסגרתו נעשתה כהעברה רצונית, ולא כפויה. המדובר בהסכם שנחתם במטרה למקסם את התועלת של שני הצדדים ואשר התובעים נהנו כתוצאה ממנו מתמורה נאותה, בגין העברת החלקות לרמות השבים. התמורה באה לידי ביטוי הן באחוזי הבנייה המוגדלים מהם נהנו התובעים כתוצאה מהתוכנית שאושרה בהתאם לבקשה המשותפת שהוגשה על ידי הצדדים; הן מכך שהמועצה נשאה בהוצאות הפיתוח במקומם; והן בכך שבפועל שילמו התובעים היטלי השבחה בסכומים הנמוכים באופן משמעותי מהסכומים שהיו יכולים להיות מחויבים בהם.**

כפי שיפורט להלן, אף התנהלות הצדדים לאחר חתימת ההסכם ובמיוחד חתימת הסכם הפשרה משנת 2007 מביאים לכלל מסקנה כי אין לקבל את טענות התובעים.

26. במאמר מוסגר, אציין כי לא מצאתי להידרש לשאלות של חוקיות אשר יכול שמתעוררות ביחס להסכם מסוג זה. זאת, שעה שלא ניתן להתעלם מחלופי הזמן, מה גם שככל שהייתי מגיעה למסקנה שההסכם היה נגוע באי חוקיות, היה בכך כדי להצריך השבה הדדית. אינני סבורה כי יש מקום להידרש לנושאים אלו כאשר נראה שאין כיום אפשרות ממשית להחזיר את מהלך הדברים לאחור, לאחר שאף התובעים כבר מימשו את ההסכם. מה גם, שעילת התביעה עליה השתיתו התובעים את תביעתם עניינה, כאמור, תביעה בגין המכירה של

החלקות שלטענתם הופקעו. ממילא, בשים לב לעילת התביעה, השאלות הרלבנטיות לעניין לא לובנו במסגרת בירור התובענה שבפני עד תומן.

הסכם הפשרה משנת 2007

27. במהלך השנים שחלפו לאחר חתימת ההסכם, התעוררו מחלוקות בין התובעים לבין רמות השבים, ולאחר האיחוד של רמות השבים עם הנתבעת 1 המשיכו המחלוקות אף מול הנתבעת 1. המחלוקות התעוררו בכל הנוגע לתשלומים שונים שהוטלו על התובעים בקשר עם המקרקעין. הנתבעת 1 אף נקטה הליכים משפטיים כנגד חלק מהתובעים. התנהל בין הצדדים מו"מ שבסופו הגיעו הצדדים בשנת 2007 לכדי הסכם פשרה (נספח 15 לתצהיר לוצאטו).

28. הנתבעות טוענות, כי התובעים מנועים כעת מלטעון כנגד ההסכם וכנגד מכירת החלקות מושא ההסכם, שכן עם חתימת הסכם הפשרה בשנת 2007 אישרו פעם נוספת את ההסכם ואת העברת החלקות למועצה. גם כוונת הצדדים בסעיף 10 להסכם הפשרה הייתה לסיים את המחלוקות בקשר להסכם ולא להותיר עניין שאיננו מוסדר. לצורך כך הסכימה הנתבעת 1 להעניק לתובעים הטבות נוספות, מעבר לאלה שניתנו להם בהסכם. עוד טוענות הנתבעות, כי במהלך 21 השנים שחלפו ממועד החתימה על ההסכם ועד למועד מכירת המקרקעין בשנת 2013, התובעים מעולם לא העלו טענה לפיה אסור למועצה למכור את המקרקעין, על אף שהכוונה למכור את המגרשים הייתה ידועה להם היטב. התובעים אף הציעו למועצה, כי הם עצמם ימכרו את המקרקעין עבור המועצה ויעבירו לה את תמורת המכירה.

29. התובעים דוחים טענות אלו. לטענתם, הטענות האמורות נטענו במסגרת כתב ההגנה נגד זכותם של התובעים לטעון כנגד ההסכם. ברם, התובענה דן אינה עוסקת בטענות נגד ההסכם, כי אם בטענות נגד מכירת המקרקעין בשנת 2013 לצדדים שלישיים, תוך גריפת הון לכיס הנתבעת 1 ועל אף אופן רכישת החלקות מבעלי זכויות במקרקעין. לפיכך, לטענתם, מדובר בהרחבת חזית אסורה ויש לדחות את הטענות בעניין זה. עוד טוענים התובעים, כי ממילא אף לא ניתן לוותר על השבת קרקע שהופקעה ולפיכך, לויתור כאמור אין תוקף. אין להכיר בויתור מראש על זכויות לפי [סעיפים 195-196 לחוק התכנון והבניה](#) ומשכך יש לדחות טענות הנתבעות בהקשר זה.

זאת ועוד, סעיף 10 להסכם הפשרה מתייחס רק לויתור על טענה שעמדה לחותמים במועד החתימה על הסכם הפשרה או כל עילה שנובעת מביצועו או מימושו של ההסכם. דא עקא, שעילת התביעה לא עמדה לתובעים במועד החתימה על הסכם ההפקעה והסכם הפשרה, שכן עילת התביעה אין מקורה בהסכמים אלו והיא אינה נובעת מהם, אלא היא נובעת מפעולתה המאוחרת של הנתבעת 1 במכירת המקרקעין בשנת 2013, דהיינו כתוצאה מאירוע מאוחר, חיצוני ונפרד להסכם.

לטענת התובעים בהסכם הפשרה לא צויין שהנתבעת 1 רשאית למכור את המקרקעין וכן אין התייחסות לזכויות התובעים במקרה שימכרו את המקרקעין. סוגיית מכירת

המקרקעין מבלי שהתמורה תופנה לטובת רמות השבים ותוצאות פעולה זו, אף לא עלתה בשום שלב לקראת חתימת הסכם הפשרה והנתבעות לא הציגו כל ראיה התומכת בטענתן זו. כל ההסכמות בין הצדדים עוגנו בהסכם הפשרה, כאשר ברור שמה שלא צוין מפורשות בהסכם, לא הוסכם. לו היו רוצות הנתבעות למנוע הגשת תביעה היה עליהן להכניס בהסכם הפשרה סעיף הקובע מפורשות שהתובעים מוותרים על תביעה עתידית בגין פעולות שיבוצעו בעתיד בקשר עם המקרקעין. משלא הוכנס סעיף כאמור, חזקה שלא התכוונו לוותר על תביעה עתידית.

לחלופין טוענים התובעים, שגם אם ידעו שקיים סיכוי שהמקרקעין שהופקעו ימכרו ונתנו הסכמתם לכך, הרי שהסכמה זו, הייתה בהבנה מלאה ובכפוף לכך, שהתמורה בגין מכירת המקרקעין תשמש את הישוב רמות השבים עצמו, מולו נחתם בשעתו ההסכם. לבעלי המקרקעין נאמר במפורש, כי העברת החלקות היא למטרה ציבורית. הסכמה ככל שניתנה, ניתנה לפני משורת הדין ובלבד שהתמורה ממכירת המקרקעין תועבר, כפי שהוצג על ידי רמות השבים עצמה, לישוב רמות השבים. ממילא אף מדובר בהסכמה ממנה יכלו התובעים לחזור לנוכח היותה מנוגדת להוראות הדין.

30. בסעיף 10 להסכם הפשרה משנת 2007 הוסכם בסעיף 10 כך:

10. סילוק טענות

10.1 בחתימתו על הסכם זה מוותר כל אחד מן הצדדים על כל טענה ככל שעומדת לו כלפי משנהו הנוגעת להסכם העיקרי ו/או לאופן מימושו.

10.2 האמור בהסכם זה לעיל ממצה את כל טענות הצדדים ביחס לחיובים ו/או תשלומים החלים על משנהו שעילתן נובעת מההסכם העיקרי או מהסכם זה. בחתימתם על הסכם זה מוותרים הצדדים כל דרישה לתשלום נוסף ו/או אחר, מעבר לתשלומים והחיובים כמפורט בהסכם זה לעיל, ואשר עילתו נובעת מן ההסכם העיקרי ו/או מימושו ו/או ביצועו."

31. אני מוצאת כי טענת התובעים, כי לא ידעו על כוונת רמות השבים למכור את המגרשים איננה יכולה להתקבל, לנוכח שפע המסמכים שהוצגו, מהם עולה בבירור, כי כוונת רמות השבים למכור את החלקות לא הוסתרה מהתובעים ומצאה ביטוי בתכתובת שבין הצדדים ובפרוטוקולים שונים:

ראשית, יש לציין כי התובעים היו מודעים, עוד בטרם חתימת ההסכם משנת 1992, כי בכוונת רמות השבים למכור את החלקות. כפי שראינו, מתמלילי השיחות, כבר בשנות השמונים, עוד בטרם חתימת הסכם, דובר על כך שהמגרש שיינתן למועצה יהיה "מגרש סחיר".

במסגרת חקירתו של לוצאטו הוצגו לו מסמכים ומכתבים שונים מהם עולה בבירור, כי כוונת המועצה הייתה מכירת החלקות. לוצאטו הכחיש בחקירתו כי ידע אודות כוונת המכירה. עם זאת, לוצאטו שב וציין בחקירתו הנגדית כי רוב הזמן לא היה בארץ (ר' עמ' 19 שו' 3-4 לפרוט' הדיון).

כפי שפורט לעיל, הכוונה כי המגרשים יהיו סחירים, עלתה במהלך המו"מ עוד בשנות השמונים.

כך, כבר בהסכם שכר הטרחה של רמות השבים ועו"ד היים שייצג אותה במו"מ לקראת חתימת ההסכם בשנת 1992, נקבע לגבי שכר הטרחה, כי עו"ד היים יקבל סכום השווה לשני אחוזים מתמורת מכירת שתי החלקות שתרשמנה על שם המועצה (נספח 32 לתצהיר אגוזי). כפי שמציינות הנתבעות, ניתן להניח שהתובעים היו מודעים לכך. יחד עם זאת, יצויין כי אין בפני ראייה ישירה לידיעה של התובעים בעניין זה.

הנושא של מכירת החלקות אף נדון במשך השנים שחלפו בין חתימת ההסכם משנת 1992 ועד לחתימת הסכם הפשרה בשנת 2007, כפי שיפורט להלן.

בישיבת מועצת רמות השבים מיום 29.12.97, הובהר שהכוונה בעתיד למכור את החלקות מכח ההסכם ולעשות שימוש בכספי המכירה לפיתוח נרחב ביישוב (נספח 31 לתצהיר אגוזי).

במכתב מיום 21.6.98 ששלח עו"ד היים, ב"כ רמות השבים אל עו"ד פרי, מטעם בעלי הזכויות, הוא מבקש מעו"ד פרי, ייפוי כוח בלתי חוזר למכירת שתי החלקות שעל פי ההסכם עתידות להירשם על שם רמות השבים. במסגרת אותו מכתב, מציין עו"ד היים במפורש, כי ברצון רמות השבים לממש את זכויותיה על פי המתנה בדרך של מכרז (נספח 33 לתצהיר אגוזי). כן נשלח מכתב נוסף בעניין זה ביום 23.8.98 וגם בו נתבקש ייפוי כוח כאמור (נספח 35 לתצהיר אגוזי).

כך גם במכתב מיום 26.11.98 שבו פנה דוד אפיק, שהיה ראש מועצת רמות השבים באותה תקופה לעו"ד היים, הוא מבקש לדעת היכן עומד נושא מכירת החלקה במתחם ברושים. במכתב תשובה של עו"ד היים, מיום 7.12.98, הוא משיב לו, כי פניות לעו"ד פרי נותרו כקול קורא במדבר (נספח 36 לתצהיר אגוזי).

כך, גם במכתבה של עו"ד טליה סמואלוב ממשרדו של עו"ד פרי למר דויד אפיק, מיום 14.2.99 נכתב בין היתר כדלקמן: "לפנים משורת הדין ולטובת כל הצדדים, אנו חוזרים בכתב על ההצעה שהועברה אליכם בעל-פה לפיה אנו מסכימים למכירת חלקות 2 ו-8 על ידי הבעלים, כבר בשלב זה, אף שטרם הושלמו הליכי הפרצלציה וללא קשר לסיומם, ותמורתן בקיזוז מס השבח, תועבר אליכם מיד לאחר קבלתה." (נספח 40 לתצהיר אגוזי).

בהקשר זה יודגש, כי אין זכר במכתב זה לשאלה מה ייעשה בסכומי התמורה מהמכירה. כך, גם במכתבו של עו"ד פרי מיום 23.3.99 לדוד אפיק, נאמר בין היתר כדלקמן: "אנו חוזרים ומציעים כי בעלי הקרקע בפרוייקט ימכרו את שתי החלקות (4 המגרשים) ויעבירו למועצת רמות השבים את הכספים שיתקבלו ממכירת המגרשים, בהפחתת מס השבח ומס הרכוש שישולם עד מועד המכירה". ובהמשך: "אני מציע גם שכספי התמורה יופקדו

ישירות לחשבון מיוחד עבור המועצה, בפיקוח נציג המועצה, יועצה המשפטי. " (נספח 39 לתצהיר אגוזי).

במכתבו של ב"כ התובעים דאז, עו"ד פרי אל דוד אפיק, ראש מועצת רמות השבים דאז, מיום 13.7.99, נאמר, כי בישיבה שעתידה להתקיים בין המועצה לבין בעלי המקרקעין מבקשים בעלי המקרקעין לדון בין היתר באפשרויות השונות למכירת חלקות המועצה (נספח 37 לתצהיר אגוזי וכן מכתבים דומים שצורפו כנספח 38 לתצהיר אגוזי מהימים 1.9.99 ו- 14.9.99).

בישיבה מיום 23.9.99, בה נכחו בעלי חלקות במקרקעין ובאי כוחם נדונו סוגיות של מס שבח שהוטל על בעלי הזכויות. עו"ד פרי ב"כ בעלי החלקות הציע כי בעלי החלקות ימכרו את החלקות וינכו את מס השבח מכספי המכירה. עו"ד מידן ז"ל, שייצג גם הוא חלק מבעלי הזכויות, ציין: **"ההצעה הראשונית הייתה של דוד אפיק שהחלקות יימכרו על ידי הבעלים והכסף יועבר למועצה.**" (נספח 42 לתצהיר אגוזי).

מכאן עולה בבירור כי היה ידוע לתובעים ולבאי כוחם כבר בשנת 1999 ואף קודם לכן, כי החלקות יימכרו.

כך, גם בהמשך, לפני חתימת הסכם הפשרה בשנת 2007, ידעו התובעים ובאי כוחם אודות כוונת המכירה.

במהלך המו"מ שקדם לחתימת הסכם הפשרה הועלה הנושא של מכירת המגרשים שהועברו למועצה. התובעים אף ביקשו להבטיח כי השימוש יעשה לטובת מתחם רמות השבים ואגוזי סירב לכך.

במכתב מיום 1.6.04 מאת עו"ד דה-האן בשם בעלי הזכויות אל הוועד המקומי של רמות השבים, שהועבר לב"כ המועצה ביום 30.4.06 נכתב בין היתר בסעיף 6.6 כך: **"...אין התנגדות לבעלים לסייע למועצה בכל ענין הקשור להעברת המגרשים למועצה, לרבות מכירתם על ידי הבעלים והעברת התמורה הכספית למועצה.**" (נספח 41 לתצהיר אגוזי). עו"ד תמר מגדל שייצגה את בעלי הזכויות במקרקעין במסגרת הסכם הפשרה (להלן: "עו"ד מגדל") אישרה בחקירתה שמדובר במסמך שיצא ממשרדה במצורף לפקס (עמ' 77, שו' 11-9).

כך, גם במכתבה של עו"ד מגדל מיום 1.1.07 בעניין מס רכוש ששילמו התובעים בגין החלקות שהועברו על שם המועצה. היא מבהירה בין היתר, כי המועצה לא זכאית לפטור ממס רכוש, וכי חובת תשלום מס רכוש חלה על המועצה מאחר שמדובר במגרשים ביעוד מגורים ולא בקרקע המשמשת לצורך ציבורי או שלטוני (נספח 43 לתצהיר אגוזי).

מהאמור עולה בבירור כי היה ידוע לתובעים, קודם לחתימת הסכם הפשרה, כי אין בכוונת המועצה לעשות שימוש בקרקע ליעוד ציבורי והיה ידוע להם היטב שמדובר בקרקע למגורים שלא ניתן לעשות בה שימוש ציבורי ושכוונת המועצה למכור אותה. ב"כ התובעים ציין כי המכתב של עו"ד מגדל אינו חתום. יחד עם זאת, עו"ד מגדל אישרה

בעדותה בבית המשפט, כי המכתב נושא את נייר המכתבים של משרדה והיא מניחה שהוא נכתב ונשלח על ידה (עמ' 82, שוי' 24-27). היא הוסיפה שהמכתב מדבר בעד עצמו ואישרה את תוכנו (עמ' 83, שוי' 17).

32. בנוסף, אף הוברר לתובעים, עוד קודם לחתימה על הסכם הפשרה משנת 2007, כי הנתבעת 1 איננה מוכנה להתחייב לגבי השימוש שיעשה בכספים שיתקבלו ממכירת המגרשים.

כך, בישיבה מיום 16.7.06, בה נכחה עו"ד מגדל, נאמר על ידי אגוזי במפורש: **"לא ניתן לומר למועצה מה לעשות עם כספי היטלי ההשבחה. מכירת המגרשים הם חלף להיטלי השבחה, לא רואה דרישה חוזית שמחייבת את המועצה להשקיע דוקא ברמות השבים ודוקא במתחם הברושים"**. ובהמשך: **"...המועצה תבצע עבודות פיתוח כפי שהיא מבינה אך זה לא יכול להיות חלק מההסדר בינה לבין הבעלים. המועצה תקיים את החוזה"**. (נספח 27 לתצהירו של אגוזי).

גם במכתבה של עו"ד מגדל מיום 6.2.07 למר אגוזי היא מציינת, כי בכפוף לחתימה על הסכם הפשרה מרשיה מסכימים לעקרונות הפשרה שהוצעה. כן היא מציינת כי: **"כפי שמסרתי לך טלפונית, במקביל לכך פועלים מרשי מול ועד הישוב על מנת לקדם פיתוחו של רחוב הברושים. ככל שמגיעים אלו לא יצלחו נודיעכם בעניין"**. (נספח 28 לתצהירו של אגוזי).

בפרוטוקול ישיבת המועצה מיום 28.3.07, מציין אגוזי, כי המגרשים אשר יועמדו לטובת המועצה, יועברו לטיפול **למכירתם** על ידי עו"ד הקודם אשר ייצג את הקבוצה ונתבקש אישור המועצה להסכם הפשרה. עוד באותו דיון אישרה המועצה (הנתבעת 1) את מכירת המגרשים בדרך של מכרז, לאחר שאלה יירשמו על שמה, והכל בכפוף לאישור הממונה. בסיום אותו עניין מצוין מפיו של מר א. נדל, כי הוא מבקש להודות בשם רמות השבים על הטיפול בנושא שהיה תקוע זמן רב ומקווה שחלק גדול מהסכום יופנה לטיפול בישוב. (נספח 30 לתצהיר אגוזי).

מכל האמור עולה כי טענות התובעים בדבר השימוש שיש לעשות בכספי התמורה מהמכירה לא הוכחו. גם עו"ד מגדל אישרה בבית המשפט, כי היא זוכרת שעלתה סוגיית מכירת החלקות וקבלת התמורה טרם החתימה על הסכם הפשרה כשעלתה דרישת הבעלים שהכספים יושקעו בפיתוח רחוב הברושים (ר' עמ' 81 לפרוט' הדיון). עו"ד מגדל הופנתה במסגרת עדותה בבית המשפט לנספח 14 לתצהירו של לוצאטו, (מכתבה של עו"ד מגדל בנוגע למו"מ לפשרה, מיום 11.1.07) שם ציינה במפורש במכתבה, בסעיף 4, שכותרתו **"פיתוח רחוב הברושים"** כך: **"4.1 המועצה סרבה להכניס תנאי זה בהסכם הפשרה. יחד עם זאת נמסר לי, כי המועצה מתכננת תב"ע לתשתיות וכבישים במסגרת זו יכלל קרוב לודאי גם פיתוח רחוב הברושים. לבדיקתכם"**. (ההדגשה במקור – א.ר.ב.). המועצה סירבה להכניס תנאי בדבר פיתוח רחוב הברושים בהסכם הפשרה וכי נמסר לה שהמועצה מתכננת תב"ע לתשתיות וכבישים וכי במסגרת זו יחול קרוב לוודאי גם פיתוח רחוב הברושים. לאחר שעיינה במכתב, היא אישרה, כי המכתב חתום על ידה (עמ' 79, שוי' 21-23). עו"ד מגדל

אישרה עוד בבית המשפט שהיא למדה מסעיף 4.1 למכתב כי המועצה סירבה להכניס סעיף בהסכם הפשרה הנוגע לשאלה מה ייעשה בכספי התמורה והאם יושקעו ברחוב הברושים (עמ' 81 שורה 18 לפרוט' הדיון).

אמנם, לוצאטו ציין בסעיף 23 לתצהירו, כי נאמר לו על ידי נציגי המועצה כי בכוונתם לעשות בחלקות המופקעות שימוש לגן ילדים וגינה ציבורית ולמיטב זכרונו אף הוצג לו תשריט או תוכנית כלשהי בהם תוכננה הקמת גן בחלקות. אך, תכנית כאמור לא הוגשה לבית המשפט ולא הוכח כי הוכנה בכלל תכנית כנטען. סוקול, ששימש כראש מועצת רמות השבים בחלק מהתקופה הרלוונטית, הצהיר בעניין זה שמעולם לא הוכן תשריט כאמור ויתכן שלוצאטו מתבלבל עם החלקות שהיו בייעוד ציבורי (ר' סעיף 11 לתצהירו).

על פי התכנית, השימוש בחלקות יועד למגורים ומאחר שבאף הסכם לא הוסכם על שינוי ייעוד עולה, שהכוונה הייתה למכור את המקרקעין לגורמים פרטיים.

הטענה בדבר שימוש בחלקות לצרכי ציבור אף אין לה כל זכר בהסכם ובהסכם הפשרה והיא אף איננה מתיישבת עם המסמכים שצורפו לתצהירי הנתבעות, מהם עולה, כי נושא השימוש במקרקעין לצרכי ציבור עלה טרם חתימת הסכם הפשרה והמועצה סירבה במפורש להכניס סעיף בעניין זה לתוך הסכם הפשרה.

יצויין כי לגבי ההסכם משנת 1992, סוקול העיד בסוגייה זו, כי התכנית בזמנו הייתה לעשות שימוש בכספים לניקוז וביוב, אך עולה מעדותו שזאת לאו דווקא באזור מתחם הברושים (ר' עמ' 59-58 לפרוט' הדיון).

עולה מכל האמור, כי לפני שנחתם הסכם הפשרה, ידעו בעלי המקרקעין ובאי כוחם על כוונת המועצה למכור את המקרקעין ואף עלו הצעות שונות לפיהן בעלי המקרקעין ימכרו את החלקות ויעבירו את התמורה למועצה.

33. התובעים טוענים, כי לא ניתן לראות בהסכם הפשרה משום ויתור על טענות, כאשר העילה התגבשה רק לאחר חתימתו, עם מכירת המגרשים על ידי המועצה. אולם, סעיף 10 להסכם הפשרה מנוסח בצורה רחבה. הסעיף מתייחס לכל טענה הנוגעת להסכם העיקרי או נובעת ממנו או נוגעת לביצועו של ההסכם. אני סבורה כי התביעה שבפני באה בגדר הגדרה זו. מה גם שכפי שפורט, נושא מכירת המגרשים היה ידוע ונדון במהלך המו"מ לפני חתימת הסכם הפשרה. לפיכך, אני סבורה כי ככל שהתובעים רצו לשמר בידם זכות תביעה בעניין זה היה עליהם להוציא נושא זה מכלל סעיף הויתור הגורף שחתמו עליו. אך, הדבר לא נעשה על ידם. כפי שצוין לעיל, אף נסיונם לעגן בהסכם את השימוש שיעשה בכספי התמורה לא צלח, ודומה שלא ניתן לנתק בין הדברים.

נוכח כל האמור לעיל, אני סבורה כי יש לראות את התובעים כמי שויתרו במסגרת הסכם הפשרה על טענות בעניין מכירת המקרקעין והשימוש בכספי התמורה, טענות שהיו מודעים להם ערב חתימת הסכם הפשרה. הדבר עוגן במפורש בסעיף 10 להסכם הפשרה

שבו ויתרו הצדדים על כל טענה בנוגע לשימוש שתעשה המועצה בחלקות ובתמורה מהמכירה, לרבות זכותה של המועצה למכור את החלקות, כפי שהיה ידוע לתובעים שהיא מתכוונת לעשות באותה עת. לו סברו התובעים בשנת 2007 כי על המועצה חלה חובה לעשות שימוש מסויים במקרקעין שהועברו למועצה, היה עליהם לתת ביטוי לכך בהסכם הפשרה. אך, הדבר לא נעשה על ידם.

34. אתייחס לטענה נוספת של התובעים בסיכומיהם, לפיה ממילא הם לא יכלו לוותר על זכויות בהסכם הפשרה מאחר שמדובר בהשבת קרקע שהופקעה ולפיכך אין להכיר בויתור מראש לפי [סעיפים 195-196 לחוק התכנון והבנייה](#).

ראשית, יש לציין כי הפסיקה אליה הפנו התובעים מתייחסת למצב דברים שבו נעשה ויתור מראש על זכות תביעה לפי סעיפים אלו. זאת, במצבים שבהם הרשות הגיעה להסכם עוד בטרם חל האירוע שבגיניו קמה לכאורה עילת תביעה לפי [סעיפים 195-196](#). לכן, יתכן שהתובעים יכלו להעלות טענה זו, ככל שהויתור היה נכלל כויתור מראש על טענות, בהסכם שבמסגרתו הועברו החלקות בשנת 1992. אולם, אין בפסיקה זו כדי למנוע הגעה להסכם פשרה, כפי שעשו הצדדים בשנת 2007. במסגרת הסכם הפשרה, אין המדובר בויתור מראש, אלא בחלק מההתפשרות והגעה להסכמות, במסגרת הסכם פשרה. כל זאת, מבלי להידרש לשאלה האם בכלל עומדת לתובעים עילת תביעה, שעה שאינם באים בגדר סעיפים [195 ו-196](#) כלשונם.

35. טרם סיום, אתייחס לטענה בדבר הרחבת חזית. התובעים טענו, כאמור, בסיכומיהם שטענות הנתבעות, כי במסגרת הסכם הפשרה ויתרו על זכותם לתבוע גם בגין מכירת המקרקעין, מהוות הרחבת חזית אסורה. אולם, עיון בסעיף 27 לכתב ההגנה, מעלה, כי אין מדובר בטענה חדשה שהעלו הנתבעות וכי טענה זו נטענה כבר בכתב ההגנה שם נטען "במסגרת סעיף 10 להסכם הפשרה מ-2007 שכותרתו 'סילוק טענות' ויתרו התובעים על כל טענה או דרישה שנובעת מהסכם 1992 ובכלל זה עילת התביעה מושא התובענה דנן." (ההדגשה הוספה – א.ר.ב.). גם בבקשה לדחיית התובענה על הסף (סעיף 45) עלתה הטענה האמורה וכן בתצהירו של אגוזי, ולא הועלתה טענה להרחבת חזית במועד עדותו.

לפיכך, אינני מקבלת את הטענה כי מדובר בהרחבת חזית אסורה.

הטענה כי הנתבעות מושתקות מלטעון שאין המדובר בהפקעה

36. התובעים טוענים כי הנתבעות מושתקות מלטעון כי אין המדובר בהפקעה. זאת, מהטעם כי קיים "השתק שיפוטי" לאחר שרמות השבים טענה בפני רשויות המס כי מדובר בהפקעה.

הנתבעות טוענות כי אין המדובר במצב דברים בו חל "השתק שיפוטי". רמות השבים אמנם טענה בפני רשויות המס כי מדובר ב"מעין הפקעה", אולם טענתה נדחתה ע"י רשויות המס. לטענתם, משעה שהטענה נדחתה, בהתאם להלכה אין תחולה לכלל בדבר השתק שיפוטי.

37. רמות השבים ביקשה פטור ממס רכישה לפי סעיף 8(א) לתקנות מס רכישה. על אף בקשתה, רמות השבים חויבה במס רכישה. המועצה הגישה השגה. ההשגה נדחתה בהחלטת המנהל מיום 22.6.2000. במסגרתה דחה אף את הטענה לעניין הפקעה ונקבע כי: **"הועדה המקומית רשאית להפקיע שטחים ללא פיצוי אך ורק לצורכי ציבור מתוך רשימה סגורה המופיעה בחוק התכנון והבנייה, סעיף 188 ולכן לא ניתן לראות את שטח שני המגרשים – מגרשי התמורה שתקבל המועצה כשטח ציבורי."**

רמות השבים הגישה ערר על מס הרכישה בו חויבה (כתב הערר צורף כנספח 13 לתצהיר אגוזי). מעיון בערר עולה כי במסגרת הערר בסעיף 10 נטען כי מדובר ב"מעין הפקעה". הערר האמור נדחה (נספח 14 לתצהיר אגוזי).

התובעים טוענים כי הוגש ערעור על החלטה זו וכי הנתבעות לא הציגו את הטענות שהועלו שם ואת תוצאות הערעור. אולם, הנטל להוכיח את התנאים להתקיימות השתק שיפוטי מוטל על התובעים, הטוענים לו.

יתרה מכך, מהחומר שהובא בפני עולה כי הטענה ל"מעין הפקעה" נדחתה ע"י רשויות המס ולכן לא הוכח כי מתקיימים התנאים לקבלת טענה של השתק שיפוטי.

בהקשר זה, יצויין כי סוגית ההשלכות של אופן הדיווח לרשויות המס נדונה בענין ברזלי שהובא לעיל (הגם ששם לא נטען להשתק שיפוטי) ונפסק שם כך (בפיסקה 14 לפסק הדין):

"14. הוטרדתי מאופן הדיווח של המועצה לרשויות המס (דיווח שנעשה באיחור של כחמש שנים מחתימת ההסכם). בטופס המש"ח דיווחה המועצה על העברת המקרקעין תוך חלוקה "הפקעה לצרכי ציבור" (40%) והעברה ללא תמורה ... דיווח זה עומד לכאורה בסתירה לטענתה המרכזית של המועצה ולפיה 52% מהחלקות הועברו לה על ידי המערערים בהעברה רצונית. לכאורה, אף ניתן לטעון כנגד המועצה להשתק שיפוטי (טענה שלא הועלתה על ידי המערערים)...

...אולם, ועיקרו של דבר, שרשויות המס טענו כי הן המועצה והן המערערים חייבים במס שבח ומס רכישה. המועצה נטלה על עצמה להסדיר את דרישות רשויות המס, וביום 8.2.1998 נחתם הסכם בין המועצה לבין מנהל מס שבח לגבי שווי הרכישה של כל מגרש ומגרש שקיבלו המערערים, והמועצה נטלה על עצמה תשלום מס הרכישה ומס השבח עבור המערערים. לטעמי, יש בכך כדי להחליש עד מאוד את טענות המערערים, באשר הדבר מעיד על כך שהעברת החלקות נעשתה, למעשה, בתמורה, ומכאן שגם בהסכמה ומרצון."

כך גם בענינו, קביעות רשויות המס ותשלום המיסים בהתאם, תומכות במסקנה, כי מדובר בהעברה בתמורה.

38. לסיכום, הגעתי לכלל מסקנה כי אין המדובר במכר כפוי וכי התובעים הפיקו תועלת מההסכם ולכן קיבלו תמורה לחלקות שהועברו על ידם לרמות השבים. האפשרות שהמגרשים של המועצה יימכרו עמדה על הפרק והיתה בידיעת התובעים, בין בעצמם ובין באמצעות באי כוחם, עוד בטרם נחתם ההסכם בשנת 1992. נושא זה נדון במהלך המו"מ ושב ועלה אף לאחר שנחתם ההסכם. בשנים שלאחר חתימת ההסכם התעוררו מחלוקות

בין הצדדים, התובעים עמדו על זכותם שלא לשלם תשלומים שונים בעקבות ההסכם. במסגרת המו"מ שבין הצדדים ניסו התובעים להבטיח את השימוש שייעשה בתמורה שתקבל ממכירת המגרשים אך הנתבעת 1 לא הסכימה לכך. בסופו של דבר, בחרו התובעים לחתום על הסכם הפשרה בשנת 2007. בנסיבות אלו, אני סבורה כי לא עומדת לתובעים עילת תביעה בגין מכירת המגרשים. זכות זו לא עמדה להם מלכתחילה, שכן אין המדובר במכר כפוי שדינו כדין הפקעה ואף אילו היתה להם זכות, הרי שויתרו עליה בחתימתם על הסכם הפשרה.

39. נוכח כל האמור, התביעה נדחית.

לא נעלמו מעיני טענות הנתבעות בהן עתרו לחייב התובעים בהוצאות ריאליות. אך, במכלול הנסיבות ומהלך הדברים כפי שפורטו בפסק הדין, ולאחר ששקלתי בדבר, לא מצאתי לנכון לחייב את התובעים בהוצאות ולכן איני עושה צו להוצאות. המזכירות תמציא את פסק הדין לב"כ הצדדים.

ניתן היום, י"ח אדר תשע"ח, 05 מרץ 2018, בהעדר הצדדים.

ד"ר איריס רבינוביץ ברון 54678313

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)