

## בית המשפט המחוזי בנצרת

ת"א 29872-12-17 תל עדשים אגודה שיתופית חקלאית נ' מנהל מקרקעי ישראל - נצרת

תיק חיצוני:

לפני כבוד השופט יונתן אברהם

התובעת  
תל עדשים - אגודה שיתופית חקלאית  
ע"י ב"כ ניר מנחם ממשרד ליפא מאיר ושות'

נגד

הנתבעת  
מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל  
ע"י ב"כ עו"ד עידית אונגר עמית מפמ"צ

ספרות:

גבריאלה שלו ואפי צמח דיני חוזים

חקיקה שאוזכרה:

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965

חוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973: סע' 1, 2, 5, 14, 14(א), א

חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970: סע' 2, 3, 14(א)

מיני-רציו:

\* צד להסכם אשר עורך בעצמו הצעה מסוימת ומפורטת תוך ששותל בתוכה סכום לפיצוי יציר כפיו של שמאי מטעמו ובנוסף שולח הצעה זו לניצע כשהיא מוכנה "לחתימה" של הצד השני, נחשב כמי שגמר בדעתו ליתן את אותה הצעה. במקרה זה השתכלל חוזה מחייב בין הצדדים, לתשלום פיצוי עבור מקרקעין שהשיב המושב לרמ"י.

\* חוזים – כריתת חוזה – השתכללותו

תביעה למתן צו המורה לרמ"י לחתום על הסכם לפיו המושב יקבל פיצוי בתמורה להשבת מקרקעין ששכר מרמ"י, וכן לסעד הצהרתי לפיו הסכם ההשבה מחייב את רמ"י.

בית המשפט המחוזי קיבל את התביעה ופסק:

לשם יצירת הסכם מחייב דרושים שני יסודות – גמירות דעת ומסוימות. יישום האמור על ענייננו, מוביל למסקנה כי השתכלל חוזה מחייב בין הצדדים. יסוד המסוימות נתקיים – בחינת ה"הסכם לפיצוי כספי" שנשלח למושב מעלה, כי קיימים בו כל הפרטים החיוניים והמהותיים בעסקה. אף יסוד גמירות הדעת נתקיים במקרה דנן. צד להסכם אשר עורך בעצמו הצעה מסוימת ומפורטת תוך ששותל בתוכה סכום לפיצוי יציר כפיו של שמאי מטעמו ובנוסף שולח הצעה זו לניצע כשהיא מוכנה "לחתימה" של הצד

השני נחשב כמי שגמר בדעתו ליתן את אותה הצעה ואין לו כל הערות/ שינויים נוספים בעניין. מסקנה זו מתחדדת ביחוד עת עסקינן בגוף כמו רמ"י הפועל כך. אשר לטענת הטעות, במקרה דנן לא הוכח כי בעת עריכת ההסכם המושב ידע או היה עליו לדעת על כל אותן הנחיות שלפיהן היה על רמ"י לבחון את השומה עובר למשלוח טיוטת ההסכם למושב, וכי רמ"י טעתה עת לא עשה כן עובר למשלוח טיוטת ההסכם. משכך, על רמ"י לחתום על הסכם ההשבה והוא מחייב אותה לכל דבר ועניין.

## פסק דין

### הצדדים לתביעה:

1. התובעת הינה אגודה שיתופית חקלאית (תיקרא להלן: "האגודה" או "המושב").
2. הנתבעת הינה רשות מקרקעי ישראל, גוף המנהל עפ"י חוק את מקרקעי המדינה (להלן: "רמ"י").

### רקע ועובדות שאינן שנויות במחלוקת:

3. ביום 14.12.1997 נחתם בין האגודה לרמ"י חוזה שכירות (משבצת דו - צדדי) (להלן: "חוזה המשבצת"). על פי חוזה זה שטח (המשבצת) שהושכר לאגודה ע"י רמ"י עמד על 6,875 דונם לערך.
4. בסעיף 21(א) להסכם הנ"ל קובע כדלקמן:  
"א. אם ישתנה יעודה של המשבצת או חלק ממנה, על ידי תכנית על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 או על פי כל דין, יהיה המשכיר רשאי להביא לידי סיום מוקדם את תקופת השכירות של המשבצת או של אותו חלק ממנה אשר לגביו שונה הייעוד, ולהחזיר לעצמו את החזקה במשבצת או באותו חלק ממנה אשר לגביו שונה הייעוד – וזאת לאחר מתן הודעה מוקדמת לאגודה על סיום השכירות והחזקת החזקה כאמור.  
...  
ג. האגודה תהיה זכאית לפיצוי בעד זכויותיה והשקעותיה שהיו קיימות במועד סיום השכירות כאמור לעיל באותו חלק מהמשבצת שלגביו הסתיימה השכירות כאמור, לרבות עבור המחברים שהושארו באותו חלק.  
...  
ו. הפיצויים שיקבעו כאמור לעיל ישולמו לאגודה תוך שלושים יום מתאריך קביעתם, ובתנאי שלפני תשלומם תוחזר למשכיר המשבצת או חלקה, בהתאם לעניין. לא הוחזרה המשבצת או חלקה, במועד הנ"ל, ישולמו הפיצויים במועד החזרה בפועל".

5. ביום 7.3.13 פורסמה למתן תוקף תכנית מתאר מס' ג/17000 שנועדה להוסיף שכונת מגורים בעפולה עילית (להלן: "התכנית"). שטח התכנית עמד על כ- 810 דונם, כאשר שטח של 227.706 דונם (להלן: "המקרקעין") מסך השטח של התכנית נכלל בשטחי המשבצת של האגודה.
6. ביום 15.10.13 הודיעה רמ"י לאגודה על סיום תקופת החכירה ביחס למקרקעין הנ"ל, והאגודה נדרשה להשיב את המקרקעין בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1285 (ראו נספח ג לנ/1). יצוין כי על פי החלטה זו (צורפה כנספח ב' לנ/2) אשר היתה בתוקף במועד בו נדרשה השבת המקרקעין, זכאי היה המושב לפיצוי כקבוע בהחלטה הנ"ל עבור כל קרקע דונם שהושבו על ידו לרמ"י וכן לתוספת 50% (פיצוי על הפיצוי הנ"ל) כתמריץ ככל ששיב את הקרקע ללא שיהוי (ראו ס' 20 לתובענה שלא הוכחש ע"י רמ"י).
7. ההחלטה 1285 הנ"ל אף קובעת כי למושב קיימת האפשרות לפנות לרמ"י ולבקש כי תערך לו שומה פרטנית – חלף הפיצוי הקבוע בגוף ההחלטה הנ"ל אשר תכלול במידת הצורך פינוי עבור מבנים חקלאיים שהוקמו במקרקעין.
8. ביום 11.12.13 הודיע המושב לרמ"י בכתובים, כי הוא ישיב לרמ"י את המקרקעין באופן מידי. כן ביקש מרמ"י לדון בהקדם בעניין זכאותו של המושב לפיצויים בהתאם להחלטה 1285 ו/או כל החלטה שתבוא במקומה. אין מחלוקת כי בשנת 2013 השיב המושב את המקרקעין לרמ"י.
9. בשנת 2014 שלחה רמ"י למושב טיוטת הסכם שכותרתו: "הסכם לפיצוי כספי". הסכם זה העמיד את סכום הפיצוי שישולם למושב על סך של 4,690,479 ₪, וזאת בהתאם להחלטה 1285 הנ"ל.
10. ביום 4.5.16 הודיע המושב לרמ"י, כי הוא מבקש שתיערך לו שומה פרטנית בהתאם לסעיף 1(ג) להחלטה 1285. לאחר הודעת האגודה כאמור, ולאחר שהוזמנה שומה ע"י רמ"י, התקבלה ברמ"י שומה של השמאית תמר אברהם. הגב' אברהם העמידה את סכום הפיצויים בגין הקרקע על סך של 6,500,000 ₪.
11. ביום 26.4.17 התקבל אצל המושב מכתב רמ"י מיום 20.4.17 שכותרתו: "מגרשי ייזום בתכנית ג/17000" אליו צורפה טיוטה חדשה של הסכם (יכונה להלן: "הסכם ההשבה"). במכתב הנ"ל דרשה רמ"י שהמושב יחתום על ההסכם בתוך 14 ימים.
12. בהסכם ההשבה נקבע כי סכום הפיצוי שישולם למושב יעמוד על סך של 9,750,000 ₪ בתוספת מע"מ (והצמדה כקבוע בהסכם) וזאת בהתאם לשומה הפרטנית שנערכה ע"י השמאית הנ"ל, בתוספת 50% מהסכום מושא חוות דעת שמאית של רמ"י וזאת בהתאם להחלטת המועצה 1285 (תמריץ על השבת הקרקע ללא שיהוי).

13. ביום 7.5.17 חתם המושב על הסכם ההשבה ומסר לרמ"י את ההסכם החתום על ידו. אין מחלוקת כי רמ"י לא חתמה על ההסכם.

### טענות המושב:

14. נטען כי את נוסח הסכם ההשבה שנערך ע"י רמ"י יש לראות משום הצעה ואת חתימת המושב על ההסכם והשבת ההסכם לרמ"י כשהוא חתום יש לראות משום קיבול של ההצעה. לפיכך, הרי שבמועד מסירת הסכם ההשבה החתום לידי רמ"י התקשרו הצדדים בהסכם מחייב אשר על רמ"י לקיימו ולהשיבו חתום למושב על מנת שהצדדים יוכלו להוציאו אל הפועל.

15. נטען כי "הסכם ההשבה" עונה על תנאי גמירות דעת ומסוימות שעה שכל הפרטים הנוגעים לתשלום הפיצוי והמנגנון לתשלום הוסדרו וסוכמו בין הצדדים בקבלת התנאים שהוכתבו ע"י רמ"י למושב.

16. הסכם ההשבה נערך ונוסח באופן בלעדי ע"י רמ"י והועבר לחתימתו של המושב כשהוא כולל את סכום הפיצוי אשר נקבע ע"י שמאית רמ"י ותוך שרמ"י דרשה שהמושב יחתום על הסכם ההשבה באופן מיידי. ברור הוא שבנסיבות אלו רמ"י אינה יכולה לטעון כל טענה כנגד ההסכם הנ"ל.

17. נטען כי חרף העובדה שהמושב השיב את המקרקעין לרמ"י כבר בשנת 2013 וקיבל את הצעת רמ"י בנוגע לסכום הפיצוי ואף חתם על ההסכם, נמנעת רמ"י מסיבה שלחלוטין אינה ברורה ותוך הפרה של כללי מנהל תקין מלחתום על הסכם ההשבה ולשלם למושב את סכום הפיצויים לו הוא זכאי.

18. נטען, כי בהתאם להוראות הסכם ההשבה תשלום הפיצויים למושב מותנה בחתימה פורמלית של רמ"י על ההסכם. בסעי' 6.1-6.2 להסכם ההשבה נקבע כי בתוך 45 ימים ממועד **חתימת מורשה החתימה** מטעם הרשות ישולם למושב סך של 4,875,000 ₪ (המחצית הראשונה). המחצית השנייה, בסך נוסף של 4,875,000 ₪ תשולם לאחר המצאת אישורי מיסים אותם ישלם המושב מתוך התשלום הראשון. נטען כי "חתימת מורשה החתימה" מטעם רמ"י הינה חתימה פורמלית גרידא. שכן ההסכם נערך ונוסח ע"י רמ"י, הסכום שנקבע בו כסכום הפיצוי נקבע ע"י שמאית רמ"י כאשר רמ"י דרשה מהמושב שיחתום על ההסכם כמו שהוא ופשיטא שאין שום דבר מהותי "בחתימת מורשה החתימה".

19. נטען, כי לדברים הנ"ל משנה תוקף כאשר כל תכליתו של הסכם ההשבה היא לעגן את סכום הפיצוי (שנקבע השומה של השמאית מטעם רמ"י) שעל רמ"י לשלם למושב. שהרי הזכות המהותית לקבלת הפיצוי בגין השבת הקרקע מעוגנת בהסכם המשבצת והן בהחלטה 1285 ולא הסכם ההשבה הוא שיצר אותה. על כן אין לרמ"י כל עילה להימנע מחתימה על ההסכם ולאפשר את מימוש ההתחייבויות אותן נטלה רמ"י.

20. עוד נטען כי המושב פנה בכתובים לרמ"י על מנת שישולם למושב סכום הפיצוי עליו סיכמו הצדדים בהתאם להצעת רמ"י. עם זאת רמ"י לא טרחה להשיב לפניות המושב בעניין זה.

21. עוד נטען כי התנהלות רמ"י מהווה אף הפרה של הסכם החכירה (קרי הסכם המשבצת). בסעי' 2.1 להסכם זה נקבע כי רמ"י נדרשת לשלם למושב את הפיצוי עבור קרקעות שייעודן שונה ואשר הושבו לרמ"י וזאת בתוך 30 ימים ממועד קביעת הפיצוי ובלבד שבמועד זה המקרקעין כבר הושבו לרמ"י. מאחר והמקרקעין הושבו לרמ"י כבר בשנת 2013 הרי שלפי הוראות הסכם המשבצת היה על רמ"י לשלם למושב את סכום הפיצויים לכל המאוחר בתוך 30 ימים ממועד פרסום חוות הדעת השמאית מטעם רמ"י (9.2.17) ולכל הפחות מהמועד בו הודיע המושב, כי שומת השמאית מטעם רמ"י מקובלת עליו (7.6.17). עם זאת רמ"י הפרה את הסכם החכירה ונמנעה משלם על סכום הפיצויים.

22. נטען כי [חוק החוזים](#) תרופות קובע [בסעיפים 2-3](#), כי הנפגע מהפרת הסכם זכאי לתבוע את אכיפתו. על פי ההלכה הפסוקה תרופת האכיפה הינה התרופה הראשונה לה זכאי נפגע מהפרת הסכם. על כן יש להורות על אכיפת ההסכם וקיומו.

23. עוד נטען כי על רמ"י כרשות ציבורית חלה חובת תום לב מוגברת המחייבת אותה לעשות כל הנדרש על מנת להוציא אל הפועל את הסכם ההשבה שנערך ונוסח על ידה. המושב הפנה בעניין זה לע"א [6518/98](#) הוד רביב בע"מ נ' ממ"י [פורסם בנבו] בו נקבע כי ממ"י פועלת כנאמן הציבור על קרקעות ונדרשת ממנה חובת הגינות גבוהה מזו המוטלת על הפרט. נטען כי במקרה דנן הפרה רמ"י את חובת תום הלב המוגברת החלה עליה.

24. בתביעתו עתר המושב:

- א. למתן צו עשה המורה לרמ"י לחתום על ההסכם.
- ב. לסעד הצהרתי לפיו הסכם ההשבה מחייב את רמ"י לכל דבר ועניין.

#### הגנת רמ"י:

25. נטען כי ההסכם ההשבה הינו אך טיטוט הסכם כפי שמכנה זאת המושב בעצמו, אשר נשלח בטעות למושב בטרם אושרה השומה שעומדת בבסיסו. עוד נטען כי הטייטה לא נחתמה ע"י הרשות ועל כן בנסיבות אלו לא מדובר בהסכם מחייב.

26. נטען כי, חובת ההשבה של המקרקעין קמה מכוח הסכם המשבצת אשר מבטיח את זכותה של רמ"י לדרוש השבה מיידית של המקרקעין והחלטת המועצה קובעת את המסגרת והתנאים לביצוע ההשבה והפיצוי. כלומר השבת הקרקע אינה תלויה ברצונו הטוב של המושב או בדן ודברים שיש להחליף בין הצדדים, אלא היא מתחייבת מכוח הדין ומעוגנת במערכת ההסכמית בין המושב לרמ"י.

27. נטען כי מהתנהלות האגודה עולה כי האגודה היא זו שבחרה שלא לחתום על החוזה ובמקום זאת פנתה לרשות ביום 4.5.16, בחלוף כשנתיים וחצי מעת קבלת נוסח חוזה ההשבה משנת 2014 וביקשה לקבל פיצוי בהתאם לשומה פרטנית.

28. נטען כי שומתה של השמאית תמר אברהמי הינה טיוטת שומה בלבד. היא לא מהווה שומה מחייבת שעל בסיסה ניתן לכרות הסכם מחייב מול האגודה וזאת מאחר שטיטת שומה זו כלל לא אושרה ברשות ע"י אגף השמאות, שהינו הליך מחייב לצורך הפיכת השומה ככזו הקובעת את סכום הפיצוי. טיוטת השומה לא נערכה בהתאם לקווים המנחים לעריכת שומות, בניגוד לתקינה השמאית ומאחר והיא איננה מתבססת על פרמטרים שמאיים כגון עסקאות השוואה, אלא על פסיקות קימות ועל הכרעות של שמאים מכריעים. משכך, הרי שטיטת זו לא עברה את הליך האישור הנדרש לאחר שנבחנה ע"י הגורמים המקצועיים ברמ"י. בהיעדר כל התייחסות לעסקאות השוואה, לא ניתן לבחון את ההתאמה למטרת השומה וקביעת שווי הזכויות החוזיות של החוכר בקרקע חקלאית ללא גילום פוטנציאל לשינוי יעוד.

29. נטען כי מאחר וכך, ובהעדר יכולת לפנות לשמאית אשר ערכה את טיוטת השומה שכן היא לא נכללה עוד במאגר השמאים של רמ"י נדרשה רמ"י להזמנת שומה חדשה שנערכה ע"י שמאי מאגר אחר, מר ענאן סלאמה. נטען כי בטרם הוזמנה שומתו של סלאמה נתבקש השמאי אהרון וייסבלום ליתן שומה חלופית שתערך בהתאם לעקרונות השמאיים שנקבעו לסוג שומות אלו, ברם מאחר וזה האחרון בסופו של דבר לא ערך את השומה נערכה זו ע"י מר סלאמה. נטען כי שומת סלאמה נערכה בהתאם לקווים המנחים ותוך פירוט עסקאות השוואה, כמו גם נתוני שכירות קרקע חקלאית והיא אושרה ע"י אגף השמאות. נטען כי בפני האגודה עומדת הזכות להשיג על שומתו של מר סלאמה.

30. רמ"י הדגישה, כי בהתאם להחלטות מועצה החלות בעניין פיצוי בגין פדיון קרקע, הזכויות עבורן מתקבל הפיצוי הינן זכויות לעיבוד חקלאי ללא פוטנציאל לשינוי יעוד. כמו כן בהתאם לקווים המנחים בעניין זה, יש להתבסס בשומה בעיקר על נתוני שכירות של שטחים חקלאיים המשקפים באופן הנכון ביותר את השווי של הזכויות המושבות לרשות. לעניין זה צרפה רמ"י את התייחסות שמאית רמ"י – הגב' מירי רימון.

31. נטען כי לאחר שנתקבל ההסכם החתום ע"י האגודה הוא הועבר להמשך בדיקת צוות הפדיון בהתאם לנהלי העבודה במרחב. בשלב בדיקה זה נמצא, כי השומה לא עברה את הליכי האישור הנדרשים.

32. נטען כי ההסכם לא נחתם ע"י רמ"י אלא רק ע"י האגודה. בהעדר חתימה הרי שלא מדובר בהסכם מחייב כלל ועיקר.

33. נטען כי אם תתקבל טענת האגודה כי עסקינן בחוזה שהתגבש הרי שיש לבטל חוזה זה עקב טעות שנפלה בו בעת כריתתו וזאת מכוח [סעי' 14\(א\) לחוק החוזים](#). נטען כי בביטול החוזה לא קמה חובת ההשבה שכן החובה להשיב את הקרקע קמה מכוח הסכם המשבצת ולא מכוח חוזה ההשבה.

34. נטען כי חוזה רשות ככל חוזה אחר יש לבצע בתום לב וחוזה זו מוטלת על שני הצדדים לחוזה. משכך גם בהיבט זה, ככל שתתקבל הטענה לקיומו של הסכם, הרי שעמידה דווקנית מצד המושב על ביצוע חרף ידיעתה כי נפלה טעות היא כשלעצמה לוקה בחוסר תום לב.

35. נטען כי מקום בו נפלה טעות ורמ"י גילתה זאת זו, הרי שמחובתה כרשות ציבורית לחזור בה מטעותה ולפעול לתיקונה וכך עשתה עת גילתה כי טיוטת השומה של הגב' אברהם לא אושרה והזמינה שומה חדשה שאושרה. נטען כי מדובר בכספי ציבור בסכומים לא מבוטלים אשר יש לנהוג בהם בזהירות המתחייבת.

36. נטען כי לאגודה לא עומדת כל טענה לפיה הסתמכה על התנהלות כלשהי מצד רמ"י שכן חובת ההשבה של הקרקע אינה תלויה בשווי הפיצוי.

37. לחילופי חילופין נטען, כי במקרה דנן חלה הלכת ההשתחררות. הלכה זו מהווה מסגרת נורמטיבית המאפשרת עריכת איזון בין אינטרסים מתנגשים. בהיבט של טובת הכלל טענה רמ"י כי יש להתמקד בטובת הציבור ובשמירה על כספי הציבור והיעילות בהקצאת קרקע שהינו משאב יקר.

38. עוד נטען כי רמ"י אינה מתנגדת לעצם הפיצוי. רמ"י מחויבת לשלם את סכום הפיצוי הכספי הראוי והנכון לשלמו.

39. נטען כי המדינה העניקה לאגודה את הקרקע בתשלום סמלי לצורך חקלאות כחלק מניהול הקרקעות ובשנת 2013 כחלק מתפקידה בניהול הקרקע ובין היתר לצורך מענה למשבר הדיור נדרשה האגודה להשיב את הקרקע. אגודה השיבה את הקרקע בשנת 2013. עם זאת האגודה ביקשה לערוך שומה פרטנית רק לאחר כ- 3 שנים ממועד מסירת הקרקע. לפיכך הרי שטענת האגודה בדבר העיכוב בהעברת תשלום הפיצוי בגין השבת הקרקע אינה נעוצה ברמ"י אלא נבע מהתנהלות האגודה.

40. רמ"י הכחישה את טענת האגודה כי חתימת מורשה רמ"י על ההסכם הינה פורמאלית גרידא. לשיטת רמ"י כל עוד טיוטת ההסכם לא נחתמה הרי שלא מדובר בהסכם מחייב. עובדה היא שכאשר ההסכם הושב לרמ"י כשהוא חתום, הוא הועבר לצוות החקלאי אשר עבר על הדברים ומצא כי טיוטת השומה שבבסיס ההסכם לא אושרה, בניגוד לנהליה של רמ"י. על כן אין המדובר בחתימה פורמאלית גרידא. גם לאחר השבת ההסכם חתום ע"י המושב נערכות בדיקות נוספות מתחייבות.

41. באשר לטענה כי רמ"י לא השיבה לפניו האגודה נטען כי אמנם האגודה לא קיבלה מענה כתוב לפניו ביום ברם בשיחות שקיימו בעלי תפקידים באגודה עם נציגת הרשות, קיבלו נציגים אלה את המידע הדרוש ואת הסיבות לאי חתימת רמ"י על טיוטת ההסכם.

#### חומר הראיות:

42. מטעם האגודה הוגש תצהירו של מר אבי בלילה אשר שימש יו"ר האגודה מ- 9/2015 ועד 10/2017 (ת/1), אשר נחקר נגדית על תצהירו. כן נחקרה בפני הגב' תמר אברהם – שמאית

מקרקעין אשר ערכה את השומה מיום 9.1.17 (נספח 6 לת/1). הוגשה "הנחה בנושא תוכן שומה בשומות הנערכות על ידי שמאים מטעם השמאי הממשלתי" מיום 13.12.17 (ת/2). הוגש מסמך שכותרתו: "קווים מנחים" מחודש ינואר 2011 (ת/3). הוגש מסמך בעניין: "הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1304 גש 10569, חלקות 12, 10 (בשלמות) 5 (בחלק) – שטחי השבה קיבוץ החותרים" (ת/4). הוגש מכתב מזכירות הממשלה מיום 26.1.1999 (ת/5). כן נחקר בפני מר אהרון וייסבלום – שמאי מקרקעין. הוגש תצהיר גילוי מסמכים של הגב' מרי פוקס (ת/6). הוגש נוהל מקצועי (טורי) מס' 34.04MT הזמנת שומת מקרקעין – מעודכן (ת/7). הוגשה החלטה שעניינה "הפסקת חכירה בקרקע חקלאית שיעודה שונה למטרת מגורים או תעסוקה" (ת/8).

43. מטעם רמ"י הוגש תצהירה של הגב' מירי רימון המשמשת בתפקיד שמאית רמ"י (נ/1), אשר נחקרה נגדית על תצהירה. כן הוגש תצהירה של הגב' מרי פוקס המשמשת כראש צוות חוזים ברמ"י (נ/2), אשר נחקרה נגדית על תצהירה.

### דין והכרעה:

44. הערה כללית ומקדימה – כל ההדגשות אינן במקור אלא אם צוין אחרת.
45. המחלוקת בין הצדדים היא בשאלה - האם, השתכלל חוזה תקף בין הצדדים?

### כריתת חוזה – מסגרת נורמטיבית:

46. על מנת להשיב על שאלה זו אפנה תחילה להוראות פרק [א לחוק החוזים](#) (חלק כללי), תשל"ג – 1973 (להלן: "חוק החוזים") המורות כדלקמן:
47. [סעיף 1 לחוק החוזים](#) קובע כי: "חוזה נכרת בדרך של הצעה וקיבול לפי הוראות פרק זה".
48. [סעיף 2 לחוק החוזים](#) קובע כי: "פנייתו של אדם לחברו היא בגדר הצעה, אם היא מעידה על גמירת דעתו של המציע להתקשר עם הניצע בחוזה והיא מסויימת כדי אפשרות לכרות את החוזה בקיבול הצעה; הפניה יכול שתהיה לציבור".
49. [סעיף 5 לחוק החוזים](#) קובע כי: "הקיבול יהיה בהודעת הניצע שנמסרה למציע והמעידה על גמירת דעתו של הניצע להתקשר עם המציע בחוזה לפי הצעה".
50. הנה כי כן, לשם יצירת הסכם מחייב דרושים שני יסודות - גמירות דעת ומסוימות. באשר ליסוד גמירות הדעת נקבע בע"א [158/77 חוה רבינאי נ' חברת מן שקד בע"מ](#) (בפירוק), (לג(2) 283 (1979) נקבע כי:
- "גמירות דעת להתקשר בחוזה אין פירושה ספקות לפני ההתקשרות וחרטה לאחריה. פירושה הנכון הוא גילוי כוונה רצינית להתקשר בחוזה והבנת התוצאות המשפטיות הנובעות מכך".



51. בע"א [1049/94](#) דור אנרגיה (1988) בע"מ נ' חאג' אחמד סמיר מוחמד חמדן, נ(5) 820 (1997) נקבע כי:

52. "הדרישה לגמירת-דעת היא הדרישה להשתקפות חיצונית של כוונת הצדדים ליצור קשר חוזי מחייב ... את גמירת הדעת יש לבחון דרך עיניו של מתקשר סביר במעמדם של המתקשרים. על כוונת הצדדים להתקשר כבר בשלב הראשוני של זיכרון הדברים ניתן ללמוד מנוסח זיכרון הדברים עצמו ומכלל נסיבות העניין, כולל התנהגות הצדדים קודם לניסוח זיכרון הדברים ולאחריו".

53. וכן נקבע בע"א [692/86](#) יעקב בוטקובסקי ושות' - חברה לייבוא ושיווק בע"מ נ' אליהו גת, מד(1) 057 (1989): "קיומה של גמירת דעת נבחן על-פי אמת-מידה אובייקטיבית .. את כוונתו של צד לחוזה להתקשר התקשרות חוזית מחייבת עם זולתו אין בוחנים על-פי הלך-נפשו הסמוי, אלא על-פי ביטויי החיצוניים הגלויים. ברי, שתהליך התגבשותה של גמירת דעת הינו, ביסודו, תהליך פנימי-סובייקטיבי. ומאידך ברור, שלהחלטה להתקשר בחוזה, אשר נותרה ספונה במוחו של המחליט (יהא זה המציע או הניצע), אין כל משמעות משפטית. כוונה שנתגבשה עשויה להקים חבות משפטית רק מעת שהובעה. קיומה ומהותה נמדדים, באבן הבוחן של האדם הסביר, על רקע הדברים שנאמרו או נכתבו והנסיבות שבגדרן הוצגה העמדה. מקום שהביטויים החיצוניים מעידים על קיומה של גמירת-דעת, בעוד שבלב הצד שאת גמירת-דעתו בוחנים לא נתגבשה החלטה להתקשר התקשרות מחייבת, גוברים הביטויים החיצוניים על התהליך הסמוי.

54. באשר לתנאי המסוימות, בע"א [1049/94](#) הנ"ל נקבע כי: "על-מנת שיתקיים בהסכם יסוד המסוימות, יש צורך בקיום הסכמה על הפרטים החיוניים לעסקה. עם זאת, אין צורך שהחוזה יהיה כליל השלמות, בייחוד כאשר הוכח קיומו של יסוד גמירת הדעת". המסוימות משמעה הצעה "מלאה ומדויקת במידה מספקת עד שניתן יהיה לראות באמור בה עם קיבולה, חוזה מלא ובר-ביצוע, ללא צורך במשא-ומתן משלים נוסף" (ראו: גבריאלה שלו ואפי צמח "דיני חוזים" מהדורה רביעית התשע"ט -2019, בעמ' 173). המסוימות באה לידי ביטוי בכך שהפרטים החיוניים והמהותיים בעסקה יהיו מוסכמים וכתובים. פרטים אלה כוללים "דברים הכרחיים, כגון: שמות הצדדים, מהות הנכס, מהות העסקה, המחיר, זמני התשלום, הוצאות ומסים, אם אין הוראה אחרת עליהם בחוק..." (ע"א [649/73](#) קפולסקי נ' גני גולן בע"מ, פ"ד כח(2) 291, 296 (1974)).

55. שני היסודות מסוימות וגמירות דעת שלובים זה בזה. כך, קיומה של מסוימות יש בו כדי להעיד, בדרך כלל, על גמירת הדעת של הצדדים להתקשר בהסכם (ראו ע"א [1049/94](#) הנ"ל) וכן העדה חזקה על גמירות דעת נתפשת כפיצוי על מסוימות חסרה או פגומה (ראו ע"א [4933/17](#) מרדכי גרין (איבגי) נ' אריה פרידמן (נבו 11.10.2020)).

מן הכלל אל הפרט:

56. יישום האמור לעיל על ענייננו, מובילני למסקנה כי השתכלל חוזה מחייב בין הצדדים כנטען ע"י המושב.

57. באשר ליסוד המסוימות, הרי שמצאתי כי הוא נתקיים. בחינת ה"הסכם לפיצוי כספי" שנשלח למושב ביום 20.4.17 (נלווה למכתב רמ"י ממועד זה ראו נספח 7 לת/1) מעלה, כי קיימים בו כל הפרטים החיוניים והמהותיים בעסקה. בתוך כך קיימים בו שמות הצדדים, כן צוין בו מהות הנכס שבגיננו ניתן הפיצוי הכספי מושא ההסכם כדלקמן: "גו"ח: 16836/4 **בשטח של כ- 227.706 ד"ר**" (ראו ה"הואיל" הראשון להסכם הנ"ל). מכותרת ההסכם "הסכם לפיצוי כספי" ואף מגוף ההסכם ניתן (ראו ה"הואיל" 6-2 להסכם) ניתן אף לקבל מידע לגבי מהותה של העסקה, ולפיה: "**הרשות הציעה למושב פיצוי, כמפורט בהסכם זה, וזאת כנגד בטלות זכויותיו**" של המושב בקרקע מושא ההסכם, פינוי הקרקע והחזקתה לרמ"י כשהיא פנויה מכל אדם ואו חפץ.

58. אף סכום הפיצוי (בגין השבת הקרקע) צוין בהסכם בצורה מפורטת כאמור בסך של 9,750,000 ש"ח (ראו סעי' 4-5 להסכם ההשבה). כן צוינו בהסכם זמני התשלום. בתוך כך צוין בסעי' 6.1 להסכם כי "**תוך 45 ימים מיום חתימת מורשה החתימה מטעם הרשות על הסכם הפיצוי שלהלן תעביר הרשות לבעל הזכויות סכום של 4,875,000 ש"ח**", כאשר יתרת הפיצוי בסכום זה תועבר למושב "**בכפוף למילוי התחייבותיו של בעל הזכויות על פי הסכם זה ובכל מקרה לאחר שיומצאו לידי הרשות האישורים המתאימים כמפורט בסעיף 7.1 להלן**". אציין כי סעי' 7.1 להסכם קבע כי על המושב להמציא לרשות אישור סופי על תשלום הארנונות וכן על כל תשלומי המיסים, האגרות ותשלומי החובה החלים עליו בשל ביטול הזכויות על פי חוזה המשבצת. לאמור אף סוגיית מועד התשלום וכן סוגיית המיסוי קיבלה מענה בהסכם (ראו גם סעי' 7.2 להסכם). הנה כי כן ההסכם עומד בדרישת המסוימות שהוגדרה בפסיקה. מדובר בהצעה מלאה במידה מספקת עד שניתן לראות בה עם קיבולה חוזה בר ביצוע ללא כל צורך במשא ומתן משלים נוסף.

59. למען השלמות אציין, כי חתימת מורשה החתימה על ההסכם כאמור בסעי' 6.1 להסכם ההשבה כפי שצוטט לעיל, אינה נדרשת לצורך כניסתו לתוקף של ההסכם, כך עולה מלשונו של סעיף זה. בע"א 1536/15 פז **חברת נפט בע"מ נ' תחנת דלק חוואסה בע"מ** [פורסם בנבו] (08.02.2018), נאמר לעניין פרשנות הסכם, כי "**אין חולק כי לשון החוזה – על מגוון הוראותיו – היא נקודת המוצא לכל הליך פרשני. יתרה מזאת, כל זמן שלשון החוזה ברורה וחד-משמעית ומצביעה באופן בהיר על אומד דעתם הסובייקטיבי של הצדדים בעת כריתת החוזה, הבכורה בהליך הפרשני תינתן לה**". במקרה דנן לשונו של ההסכם ברורה, וממנה עולה במפורש, כי חתימת מורשה החתימה נדרשת אך לעניין המועד שממנו ואילך יש למנות 45 ימים לשם העברת סכום של 4,875,000 ש"ח למושב. לאור האמור לעיל, הרי שנקיימה במקרה דנן דרישת המסוימות.

60. אף יסוד גמירות הדעת נתקיים לטעמי במקרה דנן. כאמור מבחן גמירות הדעת הינו מבחן אובייקטיבי חיזוני (ראו לעיל). נדרשת העדה חיצונית על גמירת דעתם של הצדדים לשם

שכלול חוזה תקף. "מכלול נסיבות העניין: התנהגות הצדדים, דברים שאמרו ומעשים שעשו לפני כריתת החוזה ולאחריה ותוכן החוזה עצמו, הם הנתונים שיובאו בחשבון לצורך בדיקת קיומה או העדרה של גמירת דעת". (ראו גבריאלה שלו ואפי צמח "דיני חוזים" מהדורה רביעית התשע"ט -2019, בעמ' 164).

61. במקרה דנן כאמור מדובר בהצעה מסויימת ומפורטת דיה, כך שיש בהצעה מסויימת ומפורטת שכזו כדי להעיד על גמירות דעתה של רמ"י.

62. כמו כן, המסקנה בדבר גמירות הדעת נלמדת מן המכתב הנלווה של רמ"י מיום 20.4.17 להסכם ההשבה (לאמור מסמך שקדם להסכם) אשר בו צוין כדלקמן –

#### "הנדון: מגרשי ייזום בתכנית ג/17000"

1. ממשבצת תל עדשים הושבו 227.706 ד' במסגרת תכנית ג/17000 שקיבלה תוקף ב- 7/3/13.

2. מצורף למכתב זה הסכם פיצויים לחתימה על פי שומה פרטנית, המושב נדרש לחתום עליו תוך 14 יום, לאחר חתימת ההסכם יוצע למושב לרכוש בפטור ממכרז מגרשים כפי שיפורט בהמשך.

...

7. מובהר כי לוח הזמנים להשלמת התהליך הינו 45 ימים כמפורט: 14 יום לחתימת הסכם הפיצויים ועוד 30 יום למתן הודעת המושב האם יהיה מעוניין לרכוש את המגרשים.

8. לאחר 45 ימים בהעדר הסכם חתום ותשובת המושב למגרשים המוצעים לרכישה, יראה החוכר כמי שוויתר על זכותו לרכוש את מגרשי ההקצאה בפטור ממכרז והמגרשים ישוקו ע"י רמ"י."

63. כעולה במקרה דנן הרי שרמ"י העבירה את ההסכם למושב וציינה באופן ברור, כי מדובר בהסכם "לחתימה". אין המדובר בטיוטה לעיון ומתן הערות שלאחריה מתנהל דין ודברים ומו"מ נוסף. לאמור עסקינן בהצעה מושלמת וגמורה מצידה של רמ"י אשר אין כל מחלוקת כי היא זו שניסחה וערכה את ההסכם. לטעמי, צד להסכם אשר עורך בעצמו הצעה מסוימת ומפורטת תוך ששותל בתוכה סכום לפיצוי יציר כפיו של שמאי מטעמו ובנוסף שולח הצעה זו לניצע כשהיא מוכנה "לחתימה" של הצד השני נחשב כמי שגמר בדעתו ליתן את אותה הצעה ואין לו כל הערות/ שינויים נוספים בעניין. מסקנה זו מתחדדת ביחוד עת עסקינן בגוף כמו רמ"י הפועל כך, ותעיד על כך שאלת ב"כ רמ"י לנציג האגודה (עמ' 13 בסוף העמ' ועמ' 14 לפרוט') כדלקמן: "אני יכולה להסכים איתך כשרשות מקרקעי ישראל שולחת חוזה, יש אמירה וכוונה מסויימת". אכן כאשר רמ"י שולחת חוזה אשר היא ערכה וניסחה אותו והוא מוכן לחתימת הצד שכנגד, הרי שעולה מכך, כי קיימת כוונה אמיתית מצידה להתקשר באותו חוזה, כפי שארע במקרה דנן.

64. בסיכומיה טענה רמ"י, כי לא נתקיים יסוד גמירות הדעת. לטענתה, סעיף 11 להסכם קובע במפורש כי הסכם זה ייכנס לתוקף רק לאחר חתימתו של חשב הרשות. מדובר בתנאי מפורש בהסכם. חשב הרשות רשאי ואף מחויב להפעיל שיקול דעת בבואו לאשר או למנוע עסקה שהרשות צד לה. הוא אמון על ניהול כספי רמ"י ואם הוא סבור שהתחייבות רמ"י אינה **מידתית וראויה** עליו להימנע מלאשרה. מאחר והאישור הוא תנאי בסיסי הדרוש להתקשרות בחוזה ולגמירת הדעת של הרשות ומאחר וזה לא ניתן, הרי שלא נתקיים יסוד גמירות הדעת.

65. מצאתי קושי של ממש באימוץ הטענה הנ"ל. לטעמי, מדובר בטענה שיש בה משום חוסר תום לב. ראשית מדובר בטענה שכלל לא עלתה בכתב הגנתה של רמ"י. בכתב הגנתה טענה רמ"י אך נטעו כי: "**בהעדר חתימתה** [של רמ"י] **על ההסכם – הרי שלא מדובר בהסכם מחייב כלל ועיקר**" לאמור, רמ"י התייחסה לחתימתה על הסכם כרשות ולא טענה דבר בעניין חתימת החשב הרשות.

66. באשר להיעדר חתימתה של רמ"י על ההסכם, הרי שחתימה מהווה גורם ראייתי, אמנם כבד משקל אשר בא להוכיח גמירות דעת. ברם, בהעדר ראיה זו יצטרך בית המשפט לבחון האם מוכחת גמירות הדעת על ידי ראיות אחרות (ראו גם [ע"א 571/79 דירות מקסים בע"מ נ' דינה ג'רבי](#), לז' (1) 589 (1983)). במקרה דנן כפי שקבעתי לעיל אני סבור, כי ישנן ראיות אחרות אשר מוכיחות את גמירות הדעת מצד רמ"י.

67. אף בתצהיריה לא התייחסה רמ"י לעניין חתימת החשב כתנאי בלעדיו אין להסכם כל תוקף. לאמור מדובר בטענה שהינה בגדר הרחבת חזית שלא נתקיים כל דיון לגביה. רמ"י אף לא הביאה את אותו חשב על מנת שיעיד מדוע לא חתם על ההסכם והאם אותה התחייבות אותה נטלה רמ"י אכן "**אינה מידתית או ראויה**" כנטען ע"י רמ"י. ההלכה בדבר הימנעות מהעדת עד רלוונטי הינה ידועה והיא פועלת לחובתה של רמ"י. לטעמי, מדובר בטענה שנטענה באופן שרירותי ובחוסר תום לב. לא הוצג כל נימוק ענייני מצידה של רמ"י מדוע החשב לא חתם על ההסכם. רמ"י כרשות המנהלת את קרקעות המדינה וחבה בחובת תום לה וחובת ההגינות, אינה יכולה להתנער מהמסקנה לפיה אכן נכרת הסכם מחייב ללא שהוצגו נימוקים כלשהם מטעמה.

68. לסיכום – אני קובע כי הצעת רמ"י הינה מסוימת וקיים בה יסוד של גמירות הדעת.

69. עוד אציין, כי במקרה דנן נעשה קיבול ע"י המושב. הקיבול נעשה בחתימת המושב ביום 7.5.17 על גבי ההסכם. הקיבול תאם את ההצעה של המושב ולא סטה מההצעה. כמו כן המושב קיבל את ההצעה בתוך 14 ימים ממועד קבלת ההסכם (ראו סעי' 17 לת' 1 בו הצהיר מר אבי בלילה כי ההסכם נתקבל במושב במועד 26.4.17). לאמור מדובר בהסכם שנחתם ע"י המושב תוך 11 ימים.

70. בהינתן הצעה מסוימת בעלת שני היסודות וכן קיבול כדין הרי שנכרת חוזה מחייב.

**טענת רמ"י בדבר טעות בכריתת ההסכם:**

71. בכתב הגנתה טענה כאמור רמ"י, כי נפלה טעות בעת כריתתו של הסכם ההשבה. לטענתה, טיוטת השומה אשר עומדת בבסיס ההסכם לא אושרה ברשות ע"י אגף השמאות, בין היתר, מאחר שהטיוטה אינה מתבססת על פרמטריים שמאיים כגון **עסקאות השוואה** (ראו בהרחבה בסעי' 18 וכן סעי' 35 לתביעה). לשיטתה יש לבטל את החוזה עקב הטעות הנ"ל.

72. בתצהירה הצהירה הגב' מרי פוקס (ראש צוות חוזים לדורות ברמ"י) אשר ערכה את טיוטת ההסכם ושלחה אותה למושב (ראו עמ' 101 שורות 20-19 וכן שורי' 30-25), ואשר שמה אף מתנוסס על מכתב מיום 20.4.17 אשר נלווה ההסכם הנ"ל, כדלקמן (סעי' 18-14 לנ"ל):

**"לאחר שהתקבלה השומה של הגב' אברהם ברשות, הוכנה טיוטת הסכם פיצויים אשר הועברה לחתימת המושב וזאת מבלי לשים דגש לכך שקודם לכן היה צורך בהעברת השומה לבקרה בהתאם להנחיית שמאית רמ"י ביחס לבקרה יזומה לשומות שהוכנו ע"י שמאים ממאגר השמאי הממשלתי הראשי.**

**...לאחר שהתקבל החוזה החתום ברשות העברתי אותו לבדיקת הגורמים המוסמכים (המחלקה המשפטית והגזברות), בהתאם לנהלי העבודה במרחב ובטרם ייחתם ההסכם ע"י הרשות. בשלב בדיקה זה, נמצא כי השומה לא עברה את הליכי האישור הנדרשים ברשות.**

**בשלב זה ביקשנו לפנות אל השמאית כדי לדרוש הסברים וכדי לעמוד על חוות דעתה, אך מאחר והשמאית כבר לא נכללה במאגר השמאים של השמאי הממשלתי, נעשתה פנייה אל שמאי אחר, מר אהרון וייסבלום שהתבקש לערוך שומה חלופית.**

מר וייסבלום לא ערך שומה חלופית משום שהסכים עם שומתה של גב' אברהם. משלא ניתן היה, כאמור, לברר עם גב' אברהם את שומתה, שהרי שלא שימשה עוד שמאית מאגר, נערכה פנייה אל מר ענאן סלאמה, שהינו שמאי מאגר, וזה ערך שומתו. שומתו של ענאן סלאמה התקבלה בתאריך 21.12.17. שומה זו נערכה בהתאם לקווים המנחים ותוך פירוט עסקאות השוואה כמו גם נתוני שכירות של קרקע חקלאית והיא אושרה על ידי אגף השמאות".

73. מתצהירה של גב' פוקס עולה, כי השומה מושא ההסכם לא עברה בקרה ולא עברה הליכי אישור נדרשים עובר להעברת טיוטת ההסכם למושב, וכן עולה ממנו כי הפנייה אל השמאים וייסבלום וסלאמה נעשתה **"לאחר שהתקבל החוזה החתום ברשות"**.

74. אף בחקירתה הנגדית העידה הגב' פוקס הנ"ל כי: **"השומה לא עברה בקרה, לא עברה בדיקה, ולכן ההסכם נעצר מיד לאחר חתימתו"** (בעמ' 105 שורות 5-4). כעולה מעדותה הנ"ל. היא אך "הכניסה" את הסכום מושא השומה שגב' תמר אברהם העבירה לרמ"י להסכם

ההשבה ושלחה אותו למושב (ראו בעמ' 101 שורות 23-30). כאשר נשאלה גב' פוקס: "לא עשיתם שום בדיקה על המספר, על השומה של תמר אברהם לפני שערכת את הסכם ההשבה לחתימת המושב? היא השיבה נחרצות: "אני לא מכירה בדיקה כזו". (ראו בעמ' 102 שורות 19-29).

אף בסיכומיה (בסעי' 40) טענה רמ"י, כי טיוטת ההסכם נשלחה בשוגג מבלי שעברה בדיקות.

75. דא עקא, גרסתה הנ"ל של רמ"י בדבר טעות בכריתת הסכם ההשבה נוכח העדר בדיקה ובקרה של השומה מושא הסכם ההשבה הופרכה לחלוטין, כפי שאבהיר להלן.

76. ראשית, בניגוד לגרסה הנ"ל הפנייה אל השמאי וייסבלום נעשתה עובר למשלוח טיוטת ההסכם למושב, ולא לאחר שחזר ההסכם החתום לרמ"י.

77. אחת הראיות בתיק שהובאו בפניי הינו דוא"ל מיום 8.3.17 (תאריך הקודם למשלוח הסכם ההשבה (20.4.17) למושב ולמשלוח ההסכם החתום ע"י המושב לרמ"י (7.5.17) שנשלח ע"י הגב' פוקס לשמאי וייסבלום שכותרתו: "תל עדשים שומה פרטנית 22009442א" (נספח 11 לת/1) ובו צוין כדלקמן:  
"אהרון שלום,

1. ממשבצת תל עדשים הושבו 227.706 זונם לטובת הרחבת עפולה לפי תכנית ג/17000.

2. ב- 14/8/13 הנהלת רמ"י אישרה את השבת השטח ממשבצת תל עדשים (יושבים נוספים).

3. השטח שנדרש הינו בגו"ח 16836/4.

4. התכנית קיבלה תוקף ב- 7/3/13, שטח התכנית בשלמותה הינו 810.8 ד' (אושרה במסגרת הוד"ל).

5. מטרת התכנית הקמת שכונת מגורים בעפולה עילית בשטח שבין עפולה הצעירה ודרך 65 הנמצאת בתחום תכנית מתאר ג/12567.

....

9. בתאריך 11/12/13 הסכים המושב להשיב את השטח, בהמשך נמסר לו הסכם פיצויים המתייחס ל- 13 ד' מטעים בתעריך 30,800 ₪ לדונם ו- 214.706 ד' שלחין לפי תעריך 12,700 ₪ לדונם, בהתאם לתעריפי החלטה.

10. עד כה המושב לא חתם על הסכם פיצויים ולאחרונה ביקש לקבל שומה פרטנית בהתאם להחלטה 1285.

11. מצ"ב שומה מיום 9/1/17 שנערכה ע"י השמאית תמר אברהם אשר אינה נמצאת עוד במאגר השמאים של רמ"י.

12. בשומה המצורפת אין אבחנה בין סוגי העיבוד ונלקח בחשבון שטח "כלוא" שאינו כלול בתכנית ולא ניתן לפצות בגינו.

13. מועברת אליך בקשה לעידכון שומה בדגש על שווי נפרד לכל סוג עיבוד (13 ד' מטעים ו- 214.706 שלחין).

**14. לתשומת ליבך כי בהחלטת מועצה 1285 ישנן ערכים לכל סוגי עיבוד.**

**15. קיימת לחוכר לבחור בשומה פרטנית.**

**16. השומה נדרשת בדחיפות תוך 10 ימים...".**

78. הנה כי כן, מהדוא"ל הנ"ל, לפי התאריך הנקוב בו, עולה כי הפנייה אל וייסבלום נעשתה עובר להעברת טיוטת ההסכם אל המושב ועובר לקבלת ההסכם החתום ע"י המושב ולא לאחר שנתקבל ברמ"י ההסכם החתום ע"י המושב, כעולה מתצהירה של גב' פוקס (בסעי' 15-16 לנ/2). בחקירתה הנגדית עומתה הגב' פוקס עם הדוא"ל הנ"ל ועם העובדה כי הפנייה אל וייסבלום נעשתה עובר למשלוח הטיוטה למושב, ברם היא השיבה: "כרונולוגית זה בלתי אפשרי, מה שאתה אומר" (בעמ' 103 שורה 36). וכן (בעמ' 104 שורה 2): "זה לא אומר שלא היה הסכם קודם" (קרי זה לא אומר שלא היה הסכם קודם שנשלח למושב עובר לפנייה לוייסבלום). עם זאת, הסכם קודם שנשלח למושב ע"י רמ"י עובר לפנייה של רמ"י לוייסבלום כלל לא הוצג בפניי, כך שההנחה היא שהסכם קודם שכזה אינו בנמצא כלל.

79. עוד עולה מהדוא"ל הנ"ל כי הפנייה אל מר וייסבלום נעשתה בעניין מהותי ולא עניין של מה בכך. מר וייסבלום הופנה לטעות לכאורה בשומתה של הגב' אברהם ולפיה: "אין אבחנה בין סוגי העיבוד ונלקח בחשבון שטח כלוא שאינו כלול בתכנית ולא ניתן לפצות בגינו". לטעמי מדובר בליקוי לכאורה בשומה שיכול להימצא אך לאחר שנערכת בדיקה של שומה. שהרי אם השומה כלל לא נבדקה וממצאה אך נשתלו ישירות בטיטת ההסכם כפי שגרסה הגב' פוקס, הכיזד ייתכן כי הגב' פוקס "עלתה" על הליקוי הנ"ל אלמלא בדקה את השומה? ברי הוא כי אין לקבל את הטענה כי השומה לא נבדקה עובר למשלוח טיוטת ההסכם למושב. ובכך מתקבלת סתירה נוספת (שנייה) לגרסת רמ"י כפי שהובאה על ידי העדה מטעמה.

80. כמו כן ובנוסף, מדוא"ל ששלח מר וייסבלום ביום 20.6.17 (נספח 11 לת/1) אל הגב' פוקס בו כיתב אף את הגב' איריס כפרי משה, שמאית המרחב ברמ"י, ובו סיכם מר וייסבלום את השעות שהשקיע בנושא זה (30 שעות), עולה כי מדובר אף בבדיקה מעמיקה שנעשתה על ידו לשומתה של הגב' אברהם, אשר בסופה של בדיקה זו הוחלט להשתמש בשומתה של הגב' אברהם. וכך עולה מדוא"ל זה:

**"איריס שלום**

**בהמשך לשיחה עם מיטל ורדי, אני מסכם בזה את פעילותי שבנדון.**

**בתיק זה נתבקשתי להעריך את פיצויי ההשבה כשבין יתר המסמכים הוצגה בפניי שומה קודמת שערכה השמאית תמר אברהם.**

**לאחר לימוד מעמיק של השומה, שומות אגף שומות מקרקעין והכרעות של וועדות השגות**

**בנושא, קיימנו מספר ישיבות מקצועיות.**

**בסוף הוחלט על המתווה בעריכת שומות לפיצויי השבה.**

**בתיק הספציפי בתל עדשים ומכיוון שמצאנו ששומתה של תמר קרובה למתווה, הרי שמיטל**

**מוסרת שתעשו שימוש בשומתה ושאינ צורך לערוך שומה.**

**לבקשת מיטל אציין כי שעות העבודה שהושקעו על ידי בנושא זה הן כדלקמן:**

**השתתפות בשלוש פגישות = 12 שעות.**

**לימוד וניתוח החומרים המקצועיים = 18 שעות.**

**סה"כ = 30 שעות.**

**בברכה**

**אהרון ויסבלום – שמאי מקרקעין".**

81. מהדוא"ל הנ"ל עולה שנעשה ע"י מר וייסבלום לימוד מעמיק של השומה שערכה השמאית אברהם, וכן נתקיימו מספר ישיבות מקצועיות כאשר לבסוף הוחלט על מתווה בעריכת שומות לפיצויי ההשבה וכן הוחלט להשתמש בשומה של הגב' אברהם מאחר ושומתה קרובה למתווה שהוחלט עליו.

82. אף בחקירתו העיד מר וייסבלום כי: "נפגשתי פעמיים או שלוש, לפחות פעמיים עם הגב' פוקס וגם עם איריס כפרי ופעם אחת נדמה לי היה עם עוד שמאי אחד או שניים.. הם עסקו בתיקים מקבילים, ודיברנו על האופן התיאורטי, הסתכלנו על המון החלטות של ועדת השגות, של עיון חוזר בשמאי הממשלתי, של החלטות.. אז אני אמרתי שאני מגיע פחות או יותר לאותם ערכים" (ראו בעמ' 80 שורות 25-31) ברי הוא כי לאחר אותה השקעה שהשקיע מר וייסבלום בלימוד השומה אשר כללה מפגשים עם גורמים מקצועיים ברשות (לרבות שמאית המרחב) הרי שהטענה כי לא נעשתה כל בדיקה של טיוטת השומה עובר למשלוח ההסכם וההסכם נשלח ישירות לאגודה אינה יכולה לעמוד ואף הופרכה.

83. סתירה שלישית שמצאתי בגרסת העדה מטם רמ"י נוגעת לסיבה שבגינה מר וייסבלום בסופו של דבר לא ערך את השומה. בעדותה העידה הגב' פוקס, כי הפנייה לשמאי נוסף מר ענאן סלאמה לעריכת שומה נעשתה מאחר והשמאי וייסבלום "לא הסכים לערוך שומה חדשה" (בעמ' 106 שו' 29-30). עם זאת, מעדותו של מר וייסבלום עולה כדלקמן: "קיבלתי הודעה מכיוון שאני חושב שלא נפלה טעות בשומה של תמר אברהם, והערכים שאני חושב הם קרובים לערכים שכתובים אצל תמר אברהם, אז הם כבר השתמשו בשומה שלה ושחררו אותי בנושא זה" (בעמ' 81 שורות 16-20). אף בדוא"ל של וייסבלום מיום 20.6.17 (נספח 11 לת/1) אל הגב' פוקס צוין כי: "בתיק הספציפי בתל עדשים ומכיוון שמצאנו ששומתה של תמר קרובה למתווה, הרי שמיטל מוסרת שתעשו שימוש בשומתה ושאינ צורך לערוך שומה". אף בתצהירה שלה הצהירה הגב' פוקס באופן שסותר את עדותה בבית המשפט, כי: "מר וייסבלום לא ערך שומה משום שהסכים עם שומתה של גב' אברהם" (סעי' 17 לנ/2).

84. לאמור, השמאי ויסבלום כלל לא סרב לערוך שומה, אלא מאחר והערכים שמצא השמאי וייסבלום היו קרובים לערכים מושא שומתה של אברהם הובהר לו ע"י גורמים ברמ"י, כי ייעשה שימוש בשומת הגב' אברהם. לאמור מדובר בסתירה שלישית של גרסתה של עדת רמ"י.



85. אם לא די בכך הרי שנמצא בקע נוסף (רביעי) בגרסתה של רמ"י. בתצהירה הצהירה הגב' פוקס כי הטיוטה הועברה למושב מבלי לשים דגש שקודם לכן "היה צורך בהעברת השומה לבקרה בהתאם להנחיית שמאית רמ"י ביחס לבקרה יזומה לשומות שהוכנו ע"י שמאים ממאגר השמאי הממשלתי הראשי" (סע' 14 לנ/2). כאשר נשאלה הנ"ל בחקירתה הנגדית: "את מדברת על הנחיית שמאית רמ"י. יש הנחייה כתובה?" השיבה: "...לא הבאתי את החומר איתי אבל יש נהלים" (עמ' 111 שורי 2). משלא הוצגה כל הנחיה מצידה של רמ"י התומכת באמור לעיל, הפנה ב"כ המושב את הגב' פוקס לנספח האחרון לנוהל מקצועי (טורי) מס' MT 34.04 הזמנת שומת מקרקעין – מעודכן" (ת/7) אליו צורף נספח שכותרתו: "הנחיה – בקרה יזומה לשומות על ידי השמאי הממשלתי – עדכון 2017". מן הטבלה המצוינת בנספח זה עולה, בין היתר, כי העברת שומה לבקרה יזומה לשמאי ממשלתי תערך ביחס למרחב צפון לשומה שערכה 8,000,000 ומעלה. בחקירתה הנגדית נשאלה הגב' פוקס האם מאחר ושומתה של הגב' אברהם עומדת על סכום שהינו נמוך מהסכום הנ"ל זו הסיבה שבגינה לא נדרשתם לבקרה יזומה? היא השיבה כדלקמן:

**" יש הבדל בין בקרה יזומה לבקרה. עסקאות מעל 8 מיליון עוברות לבקרה יזומה של השמאי הממשלתי. עסקאות שהן מתחת, כל עסקה, כל שומה עוברת בקרה, אין, כמו שאמרתי, כל תיק עסקה עובר לפחות פעם אחת דרך שמאית המרחב, שהיא הגורם המקצועי בשביל לבחון את השומות".**

86. יצוין כי שמאית המרחב הינה הגב' איריס כפרי (ראו עמ' 106 שורה 18 לפרוט'), וברי הוא כי אותה איריס כפרי היתה גם היתה מעורבת בבדיקה של השומה, כפי שעמדתי על עניין זה לעיל (ראו עדותו של וייסבלום בעמ' 80 שורות 25-31). כך שבניגוד לעדותה של גב' פוקס הרי שאותה שומה "עברה דרך שמאית המרחב". משכך אף גרסה זו של עדת רמ"י נסתרה.

87. כבקע חמישי בגרסת רמ"י אציין, כי איריס כפרי, באופן תמוה ובלתי מוסבר, לא הובאה כלל למתן עדות וכמו שנאמר קודם בעניין אי הצגת ראיה רלוונטית, גם עניין זה נזקף לחובת רמ"י.

88. אין ספק שמדובר בסתירות ובקעים המקעקעים את גרסת רמ"י ומלמדות, כי רמ"י ניסתה לייצר עילת ביטול של ההסכם (מכוח טעות) שאין לה כל אחיזה במציאות. אזכיר כי לרמ"י ניתנה סמכות עוצמתית לנהל את מקרקעי המדינה. מסמכות זו נובעת חובתה של רמ"י לפעול בהגינות ביחסים שבינו לבין הציבור. בפסיקה נקבע כי חובת ההגינות של רשות (במקרה דן רמ"י) מקורה אמנם במשפט המינהלי, ברם היא חלה אף כאשר הרשות מתקשרת בחוזה. בעניין זה ציין כב' השופט זמיר בבג"ץ [164/97 קונטרס בע"מ נ' משרד האוצר אגף המכס והמע"מ](#), נב(1) 289 (1998), כי: "כאשר הרשות פועלת בתחום המשפט הפרטי, כגון, שהיא מתקשרת בחוזה, חלה עליה חובה כפולה, כלומר הן חובת תום הלב מן המשפט הפרטי והן חובת ההגינות מן המשפט הציבורי" (פסקה 21). לטעמי במקרה דנן הפרה רמ"י בהתנהלותה את שתי החובות הנ"ל.

89. אציין, כי מטעמה של רמ"י אף הוגש כאמור תצהירה של הגב' מירי רימון שהינה שמאית רמ"י (נ/1). האחרונה הצהירה את שארע ממועד 7/2017 ולא לפני כן. לפי הצהרתה, בחודש 7/2017 הועברה לבדיקתה טיוטת השומה של הגב' אברהם ולאחר שעיינה בה מצאה שהיא **"לא ערוכה בהתאם להנחיות השמאי הממשלתי פרק כ"ג, אינה מבוססת על נתוני עסקאות ומגלמת רכיב פיצוי אשר אינם תואמים למדיניות הרשות (ראה החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1470 והקודמות לה)"**. כן הצהירה כי אגף שמאות ברשות מבצע באופן שוטף בקרות מדגמיות ויזומות על שומות במסגרתן נבדקת עמידה בתקינה התאמה להחלטות מועצה ומדיניות הרשות, סבירות נתוני השוואה והתאמה למתווה של העסקה שלשמה נדרשת השומה. במסגרת הליך הבקשה מתנהל דיון מקצועי מול השמאי אשר ביצע את השומה אשר בסופו מתקבל תוצר שמאי מאושר. במקרה דנן לשיטתה של רמ"י (סעי' 5 לתביעה) טיוטת ההסכם נשלחה בטעות מאחר והשומה שבבסיסו לא אושרה.

90. למעלה מן הצורך, משדחיתי הטענה כי השומה לא נבדקה, לא חל ענייננו ממילא סעיף 14 לחוק החוזים (חלק כללי) כמפורט להלן.

91. סעיף 14 (א) לחוק החוזים אליו הפנתה רמ"י בכתב הגנתה, קובע כדלקמן: **"מי שהתקשר בחוזה עקב טעות וניתן להניח שלולא הטעות לא היה מתקשר בחוזה והצד השני ידע או היה עליו לדעת על כך, רשאי לבטל את החוזה"**.  
סעיף 14 הנ"ל עוסק בטעות "הידועה לצד השני" (ראו שלו (אזכור לעיל), בעמ' 10).

92. במקרה דנן כלל לא הוכח בפניי כי בעת עריכת ההסכם המושב ידע או היה עליו לדעת על כל אותן הנחיות שלפיהן היה על רמ"י לבחון את השומה של הגב' אברהם עובר למשלוח טיוטת ההסכם למושב, וכי רמ"י טעתה עת לא עשה כן עובר למשלוח טיוטת ההסכם.

93. כאשר נשאל מר בלילה (שימש כיו"ר האגודה מחודש 9/2015 ועד 10/2017 ראו בעמ' 8 לפרוט' מיום 5.7.20), "אם אתה מכיר מה הפרוצדורה שחלה ברמ"י לצורך אישור חוזי" הוא השיב: **"למדתי את הפרוצדורה מאוחר יותר. היום אני יודע את הפרוצדורה"**. כאשר נשאל: "למה היום אתה יודע יותר" הוא השיב: **"כי קראתי, קראתי לקראת הדיון הזה, קראתי את נהלי העבודה של המנהל ונכנסתי לסעיף B32.2 ושם גם קראתי את נהלי המינהל לאישור הסכם השבה, ושם אני רואה ומשם אני יודע שזה עובר שלבים"** (בעמ' 11 לפרו' מיום 5.7.20).

94. משכך, אין רמ"י יכולה להיבנות מטענת הטעות.

95. לאור האמור לעיל אני דוחה את הטענה של רמ"י בדבר טעות.

#### הטענה החלופית להלכת ההשתחררות:

96. בכתב הגנתה טענה רמ"י להתקיימותה של הלכת ההשתחררות. **טענה זו נזנחה בסיכומי רמ"י**. כידוע, דין טענה שנטענה בכתב הטענות אך לא הועלתה בסיכומים – אם בשל שגגה או

במכוון – כדין טענה שנזנחה, ובית המשפט לא ישעה לה (ראו למשל – [ע"א 3250/02 וינצלברג נ' ש.א. דיזל פרטס](#) בע"מ [פורסם בנבו] (7.7.2005)). די בכך כדי לדחות את הטענה.

97. למעלה מהצורך אציין כי: "הילכת ההשתחררות מחוזה-רשות קובעת, כי לרשות יותר להשתחרר מחוזה שהתקשרה בו רק אם טובת הכלל וצרכי ציבור חיוניים מחייבים זאת ... אין צריך לומר, כי רק בהתקיים מצב דברים חריג עשוי בית-המשפט לקבוע, כי טובת הכלל מחייבת להתיר לרשות להשתחרר מהתחייבות חוזית שנטלה על עצמה; שהלוא הכלל הוא שחוזים יש לקיים וכלל זה חל גם על הרשות (ברק-ארוז, הגנת הציפייה, בעמ' 238). יתרה מזאת: התפיסה המקובלת היא שטובת הכלל מחייבת את הרשות לכבד את התחייבויותיה, שהלוא בעמידת הרשות בהתחייבויותיה מותנה האמון בה מצד הציבור הרחב" (ראו [ע"א 2553/01 ארגון מגדלי ירקות אגודה חקלאית שיתופית בע"מ נ' מדינת ישראל](#) [פורסם בנבו] (13.01.2005)).

98. במקרה דנן אף לא מצאתי כל טענה בסיכומיה של רמ"י בדבר "צרכי ציבור חיוניים" המלמדים על מצב חריג כזה שבגיננו יש לשעות לטענה. על כן הטענה נדחת.

#### **סוף דבר :**

99. התביעה מתקבלת ואני נעתר לסעדים המבוקשים בה כדלקמן::

א. אני מורה לרמ"י לחתום על הסכם ההשבה.

ב. מוצהר בזאת כי הסכם ההשבה מחייב את רמ"י לכל דבר ועניין.

100. אני מחייב את רמ"י לשלם למושב/לתובע הוצאות הליך זה בסכום כולל של 60,000 ₪.

המזכירות תמציא העתק פסק הדין לב"כ הצדדים.

ניתן היום, כ"ז סיוון תשפ"א, 07 יוני 2021, בהעדר הצדדים.

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

יונתן אברהם 54678313- /

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה