

בית המשפט המחוזי בחיפה**ת"א 6992-06-13 קהילת ציון אמריקאית ואח' נ' עיריית חיפה ואח'****בפני כב' השופט דר' מנחם רניאל**

התובעת
קהילת ציון אמריקאית (בפירוק)
ע"י עו"ד ליפא מאיר ושות'

נגד

הנתבעת
עיריית חיפה
ע"י עו"ד שרונה גינור

נגד

צד ג'
חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ
ע"י עו"ד חיים פיצ'ון

כתבי עת:[ישראל גלעד, "התיישנות במקרקעין", משפטים, יח \(תשמ"ח-תשמ"ט\)](#)**ספרות:**[שלמה כרם, חוק הנאמנות, התשל"ט-1979 \(מהדורה 4, 2004\)](#)**חקיקה שאוזכרה:**[חוק ההתיישנות, תשי"ח-1958: סע' \(5\) 2, 9](#)[חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969: סע' 8, 29ב\(159\)](#)[חוק מיסוי מקרקעין \(שבח ורכישה\), תשכ"ג-1963: סע' 16](#)[תקנות שמאי מקרקעין, תשכ"ג-1963: סע' 114א](#)[חוק השליחות, תשכ"ה-1965: סע' 5, 6](#)[חוק הנאמנות, תשל"ט-1979: סע' 5](#)[חוק הירושה, תשכ"ה-1965: סע' 121](#)[פקודת העיריות \[נוסח חדש\]](#)[חוק החוזים \(חלק כללי\), תשל"ג-1973: סע' 12](#)[חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965: סע' 97א](#)[תקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-1984: סע' 512, 513](#)

פסק דין

1. בין הצדדים נטוש סכסוך אודות דמי השימוש במקרקעין בשכונת כרמליה בחיפה, הידועים כגוש 10764 חלקות 84 ו-122. אין חולק שהנתבעת מחזיקה במקרקעין ומשתמשת בהם מזה שנים רבות, בנתה עליהם גני ילדים והקצתה חלק מהם לבית כנסת. התובעת תובעת מהנתבעת דמי שימוש במקרקעין ל-7 השנים שקדמו להגשת התביעה. זאת, מתוקף זכותה הנטענת כבעלים "אמיתי" של המקרקעין, שהבעלים הרשום, צד ג', היא הנאמנה עבורו. הנתבעת דוחה את הדרישה, בעיקר בטענה שהיא הבעלים האמיתי של המקרקעין, אך לא מנעה עצמה גם מטענות אחרות.

2. בין הטענות האחרות שהנתבעת לא מנעה עצמה מהן, עומדת הטענה שהתובעת היא חברה אמריקאית, המנסה לעשות על חשבון הקופה הציבורית עושר ולא במשפט. איני יודע מה המשמעות שראתה הנתבעת ליחס לאמריקאיות הנטענת של החברה. איני סבור שהתכוונה לומר שמותר להשתמש בנכסי חברות אמריקאיות ללא תשלום. אציין, כי התובעת היא חברה שלמרות שמה האמריקאי נוסדה על ידי ההסתדרות הציונית ונרשמה ב-1924 בארץ, במטרה לקדם את הרעיון הציוני של יישוב יהודים בארץ ישראל על ידי רכישת קרקעות ופיתוחן (בש"א 7783/07 **החברה לאיתור והשבת נכסי ניצולי השואה נ' הכונס הרשמי** (ניתן 28.7.09) (22/09)). אשר לעשיית עושר ולא במשפט, זו הנחת המבוקש. אם צודקת הנתבעת בטענתה שאינה חייבת בתשלום דמי שימוש עבור שימושה במקרקעין, הרי מדובר בנסיון שנכשל לגבות כספים מהנתבעת. אבל אם צודקת התובעת בטענתה שהיא זכאית לדמי שימוש על השימוש בנכסיה, אין מדובר בעשיית עושר ולא במשפט מצד התובעת, אלא בהפסקת עשיית עושר ולא במשפט על ידי הנתבעת. כללו של דבר, הטיעון וסגנונו מיותרים.

3. טיעון מיותר נוסף של הנתבעת הוא, שהתובעת היא למעשה חברת השתתפויות בנכסים בע"מ, שעשויה לזכות ב-5% מהסכום שתשלם הנתבעת, אם זו תחוייב. להסיר ספק, התובעת היא קהילת ציון אמריקאית (בפירוק), על ידי הנאמן, שהוא הכונס הרשמי. הכונס הרשמי שגר לצורך פעולתו עוזרים שונים, וכל אחד מהעוזרים זכאי לשכר על כך. חלק מהעוזרים הם חברת השתתפויות בנכסים בע"מ, וחלק הם עורכי הדין, ויש גם שמאי שזוכה לתשלום על עבודתו. אין בכך שום פגם. אדם התובע את זכותו רשאי להיעזר בעוזרים ומייצגים. אפשר שישלם להם באחוזים מתוך מה שיושג, כך שהתשלום מותנה בכך שהתובעת אכן זכאית לכספים, או שישלם בסכום שאינו מותנה. גם מי שנתבע זכאי להיעזר בעוזרים ולשלם להם. זה לא אומר שהעוזרים הם הצד לדיון. התביעה אינה כלפי עו"ד גינור, למרות שהיא מייצגת את הנתבעת. התביעה היא כלפי הנתבעת. הנתבעת שקלה והחליטה שעו"ד גינור תייצג אותה, וסביר להניח שהיא אינה עובדת בחינם, אלא מקבלת משכורת. הצגת הדברים, כאילו איזושהי חברה מסחרית תאבת בצע תובעת לשלוח ידה אל הקופה הציבורית המוגנת על ידי הרשות הציבורית, היא הצגת הדברים באופן, שלשם המתינות אומר שהוא מיותר.

4. אין חולק שהמקרקעין רשומים על שם צד ג', חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ. היא הבעלים הרשום, אבל הן התובעת והן הנתבעת, והן צד ג' טוענים שהיא אינה הבעלים האמיתי.

התובעת וצד ג' טוענים שהבעלים הרשום הוא נאמן עבורה, והנתבעת טוענת שהיא זכאית להירשם כבעלת המקרקעין, לפי עיסקה שבה רכשה את המקרקעין.

5. הנתבעת טענה, שהתביעה התיישנה. בענין זה החלטתי ביום 1.1.14, שאין לסלק את התביעה על הסף מחמת התיישנותה, אלא יש להמתין לראיות נוספות. בקשת רשות ערעור על כך לבית המשפט העליון נמצאה מיותרת. אמנם, בית המשפט העליון מתח בקורת על כך, שמצאתי לדון בטענה על הסף דיון מקדים, כאשר בסופו של דבר דחיתי את הבקשה לסילוק על הסף מן הטעם שיש צורך בראיות נוספות. סברתי, שכאשר טוענים טענה משמעותית לסילוק על הסף, מן הדין לדון בה על הסף, כבקשה נפרדת, ולא להחליט בסוף הדיון, לאחר ראיות וסיכומים, שמן הראוי לסלק את התביעה על הסף. כמו כן, רק לאחר טיעוני הצדדים בבקשה על הסף ניתן לדעת אם הטענה תתקבל על הסף והתביעה תסולק על הסף. לפני קבלת טיעוני הצדדים, אי אפשר לדעת מה התוצאה, והערכה והשערה מה תהיה החלטתי לפני טיעוני הצדדים אינה בסיס לקביעת דרך הדיון. מכל מקום, כעת לאחר שלב הראיות והסיכומים, יש להכריע גם בשאלה זו.

6. כפי שנקבע בע"א 1559/99 צימבלר נ' תורג'מן פ"ד נו (5) 49 (2003), מועד תחילת מירוץ ההתיישנות בטענת בעלות מכוח נאמנות הוא כאשר הנאמנות מוכחשת. מכאן, שלא רק שמירוץ תקופת ההתיישנות בטענת נאמנות לא הסתיים לפני הגשת התביעה, אלא לא התחיל. מעולם קודם הגשת התביעה לא הכחישה הנתבעת את הנאמנות. יתר על כן, במכתבו של עו"ד גושן מטעם הנתבעת לתובעת ביום 22.4.09, הודתה הנתבעת בזכותה של התובעת כבעלים "אמיתי" של המקרקעין, בצד בקשה לרשום את הזכויות על שם הנתבעת, תוך ציון העובדה שבתיקי העיריה לא נמצא שום מסמך המראה העברת זכויות מהתובעת לנתבעת. על אף טענות הנתבעת, שיש מכתבים נוספים של עו"ד גושן, במכתב זה הוא הודה בזכותה של התובעת כבעלים אמיתי שעליה היא מסתמכת בתביעה זו. על פי סעיף 9 לחוק ההתיישנות, אם הודה הנתבע בכתב בקיום זכות התובע, תתחיל תקופת ההתיישנות מיום ההודאה (וראו: ע"א 8438/09 רובאב נ' דוניץ – ניתן 19.4.12). מאז ההודאה האמורה, לא חלפה תקופת ההתיישנות.

7. כעולה מהתכתבויות שהוצגו, כבר בסוף שנת 1984 ידע הכונ"ר, כנאמן על נכסי התובעת, על טענת הנתבעת שהמקרקעין הועברו אליה במסגרת עיסקה הנטענת על ידה (ת/12 מיום 12.10.84). בתשובה מיום 29.10.84 (ת/13) כפר ב"כ הכונ"ר, שהוא כאמור נאמן על נכסי התובעת הנמצאת בפירוק, בקיומה של העיסקה ודרש דמי שימוש ראויים (ת/13). הנתבעת טוענת כי התביעה התיישנה בחלוף 25 שנים מהשלמת העיסקה בשנת '73 לטענתה. השלמת העיסקה הנטענת לא הקימה עדיין עילת תביעה שהיתה ידועה לתובעת. עילת התביעה ככל שהיתה לזכות במקרקעין, מתיישנת על פי סעיף 2 (5) לחוק ההתיישנות בחלוף 25 שנה, דהיינו באוקטובר 2009. אלא שכאמור, במכתבו של עו"ד גושן מטעם הנתבעת מיום 22.4.09 הודתה הנתבעת בזכותה של התובעת כבעלים של המקרקעין, וביקשה את העברת הזכויות על שמה. על פי סעיף 9 כאמור, התחילה במועד זה תקופת ההתיישנות מחדש. זאת, באשר לתביעה לבעלות במקרקעין שאינה התביעה שבפניי, אבל התביעה שבפניי אינה לבעלות במקרקעין.

8. התביעה שבפני אינה אלא לדמי שימוש במקרקעין בשבע השנים האחרונות. התביעה הזו, שלא חלפו עליה 7 שנות ההתיישנות, בודאי לא התיישנה, גם אם היתה מתיישנת תביעת הבעלות של התובעת מכוח נאמנות. העובדה שהתובעת, או הנאמן, לא תבעו מהנתבעת דבר מאז שנות ה-80 אינה אומרת שאינם יכולים לתבוע דמי שימוש עבור 7 השנים האחרונות. התיישנות לפי [חוק ההתיישנות](#) אינה מעבירה את הזכות לנתבעת, והנתבעת אף לא העיזה לטעון כך. התיישנות מונעת תביעה שהתיישנה עקב חלוף תקופת ההתיישנות, שהיא 7 שנים לתביעה שאינה במקרקעין. גם אם התביעה לבעלות במקרקעין היתה מתיישנת, לא היה בכך כדי לקבוע שהתובעת אינה בעלים במקרקעין. היא היתה זכאית לדמי שימוש ב-7 השנים האחרונות לפני הגשת התביעה, וזה מה שתבעה. לכן אני קובע שהתביעה לדמי שימוש במקרקעין לא התיישנה.

9. הנתבעת טענה בסיכומיה, שהחזקה במקרקעין לאורך זמן בהיעדר תובענה נגדית יוצרת הנחה של בעלות אצל המחזיק. לשם כך הסתמכה על מאמרו של פרופ' ישראל [גלעד](#), "[ההתיישנות במקרקעין](#)" קווים לרפורמה", **משפטים** י"ח (תשמ"ח) 177. דהיינו, הנתבעת מלבישה בלבוש ראיתי טענה מהותית לרכישת זכות במקרקעין מכח התיישנות. זה ציטוט חלקי מתוך חלק בלתי רלוונטי במאמר. הדין, כפי שעולה גם ממאמר זה, הוא שההתיישנות במקרקעין שהיתה מוכרת על פי החוק העות'מאני הוחלפה בהוראות התיישנות לפי [חוק ההתיישנות](#) תשי"ח-1958, [סעיף 29\(ב\)](#) ועל פי [סעיף 159\(ב\) לחוק המקרקעין](#) תשכ"ט-1969, חוק ההתיישנות לא חל על תביעות לקיום זכות במקרקעין מוסדרים, מבלי לפגוע בטענת התיישנות שאדם היה זכאי לטעון אותה לפני תחילת החוק ביום 1.1.70. מכיוון שטענת ההתיישנות היא לאחר מועד זה והמקרקעין הם מקרקעין מוסדרים, אין ספק שאין התיישנות במקרקעין.

10. אני דוחה את טענת הנתבעת כאילו השתתתה התובעת בתביעתה. דהיינו, שגם אם התביעה לא התיישנה, דינה להידחות עקב שיהוי. על פי [ע"א 6805/99 תלמוד תורה הכללי והישיבה הגדולה עץ חיים בירושלים נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ירושלים](#), פ"ד נו (5) 433, תנאי לדחיית תביעה עקב שיהוי הוא שבית המשפט הגיע למסקנה שהתובע ויתר על תביעתו. חלוף הזמן כשלעצמו אינו מצביע על ויתור כזה. כעולה מהראיות שבפני, התובעת לא ויתרה על זכויותיה. מאז 1973 נתבעות זכויותיה. בתחילת תהליך הפירוק, בשנת 1984, פנה המפרק לנתבעת לקבלת מידע אודות המקרקעין, ובתשובה נענה בת/10, שלפיו לפי תנאי התוכנית חפ/1551, המקרקעין יירשמו על שם עיריית חיפה, אך אין בתוכנית סעיף הפקעה. המפרק פנה לנתבעת ביום 14.3.84 (ת/11) וביקש לדעת על איזה בסיס עושה הנתבעת שימוש במקרקעין, ונענה בטענת הנתבעת על הסכם בינה לבין צד ג' להעברת הבעלות בתמורה לויתור על סלילת דרך. המפרק כפר בתוקף עיסקה כזו, ודרש לפרט מה התמורה הנטענת עבור המקרקעין (ת/13, ת/24, ת/26). המפרק טען גם כנגד הבנייה שביצעה הנתבעת במקרקעין, ללא הסכמת בעל המקרקעין, וללא היתר בניה כדין (כזכור, גם עיריית חיפה זקוקה להיתר בניה מהוועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה, וגם עיריית חיפה זקוקה על פי הדין לחתימת בעל הקרקע על הבקשה להיתר בניה – ת/16, ת/17, ת/18, ת/26). מכאן, שהתובעת לא ויתרה על זכויותיה, בודאי שלא על זכויותיה לדמי שימוש בשבע השנים האחרונות, ולא היה בידי הנתבעת להסיק אחרת. אני דוחה את טענת השיהוי.

11. אני דוחה את טענת הנתבעת, כאילו העובדה שבתכנית חפ/1551 שהופקדה בשנת 1972 ואושרה בשנת 1973 נאמר בסעיף 10, תחת הכותרת "רשום", כי "השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לאתר לבנין ציבורי, שטח ציבורי פתוח ודרכים ירשמו על שם עיריית חיפה ללא תשלום", מקנה לה זכות בעלות במקרקעין. דין טענה זו להידחות, בין היתר מכל הטעמים הבאים:

א. הנתבעת טענה, שרכשה את המקרקעין בהסכם ובתמורה מצד ג'. אם הוראת התוכנית היא מקור עצמאי לזכותה במקרקעין, היא לא היתה צריכה לתת כל תמורה, מלבד פיצויי הפקעה במקרה מתאים. טענתה שנתנה תמורה, סותרת את הטענה, שעליה מתבססת הגנתה, שלפי התוכנית רכשה את המקרקעין ללא תמורה. טענתה שזכתה במקרקעין ללא תשלום לפי הוראות התוכנית סותרת את הטענה שנתנה תמורה. גוף ציבורי נותן תמורה עבור דבר שלפי הדין (והוראות תוכנית בנין עיר הן "דין") הוא זכאי לקבל ללא תשלום? כנראה שאלה לא העובדות הנכונות. העובדות הנכונות הן שהנתבעת לא רכשה דבר בתוקף הוראות התוכנית. להלן אדון בשאלה אם רכשה את הזכויות בהסכם, שהוא מקור אחר לרכישה.

ב. הוראה בתוכנית שיזמה וקידמה הנתבעת, שלפיה מקרקעין ירשמו על שמה, אינה מקנה לה זכויות בעלות במקרקעין. כך עולה בין היתר מהכותרת "רשום". לא "הפקעה" או "העברת בעלות". עדיין היה על הרשות לרכוש אותם, אם בדרך של הפקעה, ואם בדרך של הסכם רכישה מהבעלים.

ג. על פי [סעיף 16 לחוק מיסוי מקרקעין \(שבח ורכישה\)](#) התשכג-1963:

תנאים לתקפן של עסקאות

16. (א) (1) תקפן של מכירת זכות במקרקעין ופעולה באיגוד מקרקעין החייבות במס

מותנה במילוי אחד התנאים האמורים להלן, וכל עוד לא נתמלא, לא תוקנה כל זכות על אף האמור

בכל דין; משנתמלא, כוחו למפרע מעת המכירה או מיום הפעולה. ואלה התנאים:

(א) שולם עליהן המס;

(ב) ניתנו עליהן הצהרות המוכר והקונה או עושה הפעולה על פי הפרק השביעי ושולם

עליהן המס המגיע על פי ההצהרות;

...

(ד) סעיף זה לא יחול לגבי תקפן של מכירות ופעולות שנעשו על ידי מי שפטור ממס לפי

חוק זה או שאין להצהיר עליהן לפי חוק זה.

(ה) (בוטל).

(ו) שום דבר האמור בסעיף זה לא יפגע בזכות שביושר או בזכות שנרכשה בתמורה

ובתום-לב על ידי צד שלישי.

גם אם הנתבעת לא היתה אמורה לתת תמורה, זו עיסקה החייבת במס שבח מקרקעין. אין ספק, שהנתבעת לא הצהירה על הרכישה הגלומה לטענתה בהוראת התוכנית למס שבח מקרקעין, למרות הזמן הרב שחלף מאז. היא אינה טוענת שהתוכנית מקנה לה זכות בעלות ביושר, ובודאי שההוראה שלפיה תזכה לרישום ללא תשלום מעידה על כך שלא ניתנה תמורה.

על כן, אני דוחה את הטענה שהוראת התוכנית עצמה הקנתה לנתבעת את הבעלות במקרקעין. עדיין לא עסקנו בשאלה אם הוראת התוכנית היא **ראיה** לכך שהיה הסכם נפרד בין הצדדים לרכישת המקרקעין. עסקתי רק בשאלה אם היא מקור לזכות הנתבעת במקרקעין. בכך אעסוק להלן.

12. הנתבעת הכחישה את רכישת המקרקעין על ידי **התובעת**. לטענתה, התובעת לא הוכיחה שרכשה את המקרקעין. אני דוחה טענה זו. לא נטען בכתב התביעה שהתובעת רכשה את המקרקעין, ואז העבירה אותו לנאמנות אצל צד ג'. כעולה מן הרישום, המקרקעין נרכשו במקור על ידי צד ג' כנאמנה של התובעת. על כן, לא ניתן לצפות שהתובעת תוכיח שרכשה את המקרקעין, כאשר לא רכשה אותם בעצמה, אלא באמצעות נאמנה. העיקר הוא אם יש נאמנות בין התובעת לצד ג', ולא אם התובעת עצמה רכשה את המקרקעין.

13. אציין, שלאור עתיקותם של המסמכים הנדונים, והעובדה שאין עוד איש היודע את העובדות מידיעה אישית, בכל הצדדים, הצעתי להכריע בתביעה (למעט דמי השימוש) על פי מסמכים שיציג כל צד. הנתבעת דחתה את הצעתי. עתה, לא הוגן לטעון שמי שהעיד אינו יודע את הדברים מידיעתו האישית. גם מטעם הנתבעת העידו עדים שאינם יודעים את גירסתם מידיעה אישית. העובדה שעדה היא מנהלת אגף הנכסים, ובתיקי אגף הנכסים יש מסמכים, אינה עושה אותה יודעת מידיעה אישית את תוכן המסמכים בתיקים, ואינה עושה אותה מי שכתבה את המסמכים או שהם הופנו אליה. בתיק מעין זה, העוסק בנושאים שאירעו, אף לפי גירסת הנתבעת, בעיקר לפני יותר מארבעים שנה, אין מנוס אלא לקבוע את העובדות לפי המסמכים, תוך מתן משקל לעובדה שהם שיקפו את דעתו של מי שכתב אותם לפני עשרות שנים. להסיר ספק, אני דוחה את הטענה של הנתבעת שעדותו של סמנכ"ל הנכסים של צד ג' היא עדות יחידה וחסרה של מי שאינו יודע את הדברים מידיעה אישית, וכי חסרה עדותו של מנהל הסניף החיפאי של צד ג', שגם הוא לא יודע את הדברים מידיעה אישית. שאלת הבעלות של הנתבעת במקרקעין נוגעת לנושאים שטופלו, כהצהרת הנתבעת, עד סוף 1973, דהיינו לפני יותר מ-40 שנה. כל מי שהיה בן 30 בסוף 1973 הוא היום בן יותר מ-70. בנסיבות אלה, אין לייחס שום משמעות לכך שהעדים שהביאו את המסמכים הישנים והציגו אותם כראיה, לא ערכו אותם באופן אישי.

14. לפני שאעסוק בשאלה אם התובעת היא נהנית בנאמנות במקרקעין שבה צד ג' היא הנאמן, אציין, כי בשלבים מוקדמים הצעתי לנתבעת להסכים שאכן, התובעת היא נהנית בנאמנות כאמור. זאת, משום שהסכמה זו לא משנה את זכויותיה של הנתבעת, כהוא זה. אין צורך בהסכמת הנתבעת ליצירת נאמנות או להכרה בה. הנהנה והנאמן יכולים להסכים על נאמנות אתמול, לפני עשרים שנה או לפני 80 שנה. זכויות הנתבעת לא יפגעו מכך. אין חולק, שהבעלים הרשום הוא צד ג', ובין אם הוא נאמן ובין אם אינו נאמן אלא בעלים "אמיתי", הרי כלפי הנתבעת, במיוחד כל עוד לא ידעה על הנאמנות, הנאמן רשאי להתקשר בהסכם למכירת המקרקעין, אם התקשר, ואף בחריגה מהוראות הסכם הנאמנות. אם יחרוג מהסכם הנאמנות, יתן את הדין בפני הנהנה, אבל פעולתו תהא תקפה כלפי הרוכשת. זו ההלכה בע"א 3829/91 וולאס נ' גת פ"ד מח (1) 801. למועד יצירת הנאמנות יש משמעות כלפי שלטונות מס שבח, שיבדקו זאת אגב הודעת צד ג' על נאמנות, אבל לא כלפי הנתבעת. לכן, שווא הטענות של הנתבעת בדבר אי הוכחת רכישת המקרקעין, הסכם הנאמנות, ותנאיו. הנתבעת לא הסכימה להודות בכך, ולכן אכריע בשאלה אם בין התובעת לצד ג' יש נאמנות.

15. אם הנאמן אומר שיש בינו לבין הנהנה נאמנות, ואם הנהנה אומר שיש בינו לבין הנאמן נאמנות, והדבר לא משפיע על זכויות הנתבעת, שלא משנה לה מי יתבע אותה, הנהנה או הנאמן, לא

היה צריך לעסוק בשאלה זו כלל, והיה על הנתבעת להסכים שיש נאמנות. הנתבעת לא מסכימה. למרות זאת, אני קובע שבין התובעת לצד ג' קיימת נאמנות ביחס למקרקעין, וזאת על פי כל הראיות והמסמכים הבאים:

- א. הודאת בעל דין מטעם הנאמנת, צד ג', הן בכתב ההגנה, והן בעדות מר מריאש בעמ' 85 לפרוטוקול.
- ב. הוכחת חוב שהגישה צד ג' בגין הוצאות הנאמנות בהליך הפירוק של התובעת (ת/6).
- ג. הערת אזהרה שנרשמה במקרקעין בשנת 1994 להבטחת זכויותיה הבלתי רשומות של התובעת, על זכויותיה הרשומות של צד ג'.
- ד. הסדר בין המפרק לצד ג' בדבר תביעת החוב בגין הוצאות הנאמנות, המבוסס כאמור בו על הנאמנות (ת/50).
- ה. אישור שלטונות מיסוי מקרקעין מיום 10.3.97 שצד ג' היא נאמנה של התובעת, לרבות בחלקות נשוא הדיון (ת/8).
- ו. דרישת צד ג' כנאמנה מהתובעת כבעלים אמיתי לתשלום מס רכוש על המקרקעין נשוא הדיון מיום 15.7.77 (ת/4).

16. להסיר ספק, אני דוחה את טענת הנתבעת, כאילו יש ללמוד מההסדר שנחתם בין התובעת לצד ג' (50/) על מחלוקת בדבר בעלותה של התובעת במקרקעין. ההסדר אינו מלמד על שום מחלוקת כזו, אלא להיפך. היתה מחלוקת בין צד ג' למפרק התובעת על החזר תשלומי מס רכוש ששילמה צד ג' עבור המקרקעין והגישה הוכחת חוב בגינם. אילו חלקה צד ג' על כך שהתובעת היא הבעלים האמיתי של החלקות, לא היתה תובעת החזר מס רכוש ששילמה, עבור מקרקעין התפוסים בידי הנתבעת. לא היה כל בסיס לחיוב התובעת בהחזר מס רכוש, אם אינה בעלים ואינה מחזיק במקרקעין. דווקא התביעה להחזר מס רכוש מצביעה על כך שצד ג' טענה שהתובעת היא הבעלים החייב במס רכוש. אמנם, המקרקעין תפוסים על ידי הנתבעת, כאמור בהסכם, ועל כן שמרו הצדדים על זכויותיהם לתביעה זה כלפי זה וכלפי הנתבעת, אך רק בקשר לנובע מתפיסת המקרקעין על ידי הנתבעת, ללא כל מחלוקת על כך שהתובעת היא הבעלים של המקרקעין.

17. ביום 22.4.09 שלח עו"ד גושן, בשם הנתבעת, מכתב לתובעת (ת/37) כדלקמן:

כעולה ממכתב זה, הציג עצמו עו"ד גושן כמי שפועל מטעם הנתבעת לרישום נכסי העירייה על שמה. כמו כן תיאר את מצב הזכויות שאותו מצא בתיק הנכס של העירייה – הנכס נרכש על ידי התובעת, הזכויות נרשמו על שם צד ג' שהודיעה לעירייה הנתבעת שהיא נאמנה מטעם התובעת. הנתבעת בנתה על המגרש מבנה בשנות ה-70, ולא נמצא בתיק שום מסמך המראה על העברת זכויות במגרש בדרך כלשהי מהתובעת או מצד ג' לנתבעת. על כן התבקשה התובעת לשתף פעולה בהעברת הנכס על שם הנתבעת.

18. הן הנתבעת והן עו"ד גושן עשו מאמצים להנמיך את גובה ייצוגו את הנתבעת במכתב זה. לטענת הנתבעת, תפקידו של עו"ד גושן היה רק להסדיר את רישום נכסי העירייה. לשם כך הוצגו ההזמנה להציע הצעות ויפוי הכוח שניתן לעו"ד גושן, (נ/19) אך זאת רק ביחסים שבין הנתבעת לצד ג', שכן צד ג' הסכים להגשת המסמך בעוד ב"כ התובעת עומד על התנגדותו להצגת המסמך, שלא גולה בגילוי המסמכים ולא ניתן הצדק סביר לפי [תקנה 114 א](#) לאי גילוי (כהחלטתי בעמ' 78 שורות 34-35). לא הוכח כלפי התובעת גדר ההסמכה שקיבל עו"ד גושן. עו"ד גושן העיד בעמ' 69 שהתבקש לרשום את הזכויות ולצורך כך היה עליו לאתר או להכין שטרי מכר, אישורי מיסוי מקרקעין וכן הלאה, כדי שאפשר יהיה לבצע את העברת הזכויות באופן טכני. לטענת הנתבעת, יפוי הכח שנמסר לעו"ד גושן מציין מפורשות שאינו מסמך את עו"ד גושן לבצע עיסקאות במקרקעין אלא לפעול מול הגופים הנדרשים לרישום המקרקעין. לצורך כך העיד אף עו"ד דלאל שעסק ביעוץ משפטי לוועדת המכרזים והיה שותף בהכנת ההזמנה להציע הצעות ובחירת עורך הדין כי התפקיד המבוקש מעורכי הדין היה רישום נכסים עירוניים "מבלי שנקבע איזהו היקף כלשהו" (עמ' 78). יפוי הכוח האמור נחתם כחודש לאחר מכתבו של עו"ד גושן לתובעת, שבו כבר הציג עצמו כפועל מטעמה של הנתבעת, והנתבעת אינה מכחישה שפעל מטעמה. דהיינו, הוא לא פעל לפי יפוי כוח זה, ככל שהוא מוגבל.

19. שווא טענת הנתבעת, שלא ניתנה לעו"ד גושן סמכות לבצע עיסקאות במקרקעין. איש לא טען שמכתבו של עו"ד גושן יצר עיסקה כלשהי במקרקעין. מכתבו של עו"ד גושן, המייצג את העירייה הנתבעת, מבלי שנקבעה הגבלה כלשהי לייצוגו שהיתה ידועה לתובעת, ומבלי שהוכחה בבית המשפט כלפי התובעת הגבלה כלשהיא בייצוג, אישר בשם הנתבעת את העובדות הקיימות עוד לפני אישורו. עוד לפני אישורו נרכש הנכס על ידי התובעת, באמצעות צד ג' כנאמנה שנרשמה כבעלת הנכס, הנתבעת בנתה על המגרש מבנה בשנות ה-70, ואכן אין בתיק שום מסמך המראה על העברת זכויות לנתבעת. כאמור [בסעיף 5 וסעיף 6 לחוק השליחות](#) תשכ"ה-1965, השליחות חלה על כל פעולה הדרושה באופן סביר לביצוע תקין של נושא השליחות, באין הגבלה על ההרשאה.

20. עו"ד גושן כתב במכתבו שלא מצא מסמך המעיד על העברת הנכס לנתבעת, ובעדותו בפניי הסביר שסבר שהמסמכים שקיבל הם כל המסמכים המצויים בידי הנתבעת, ולכן זהו תיק הנכס, אך לאחר מכן הסתבר לו שבידי המחלקה המשפטית יש תיק עב כרס של התכתבויות בקשר לנכס. כבר עתה אציין, שגם בכל התיק עב הכרס שבידי המחלקה המשפטית לא נמצא מסמך המעביר את הזכויות בנכס לנתבעת או המעיד על כך. עוד אציין, שמטעם הנתבעת העידה מנהלת אגף הנכסים, לפי התיק של אגף הנכסים, ולא היועץ המשפטי לפי התיק שבידי המחלקה המשפטית. לא בכדי, בהמשך ההתכתבויות עם עו"ד גושן, לאחר שקיבל את הדרישה לדמי שימוש ראויים, וידע כבר לטענתו, שיש תיק עב כרס אחר, לא טען שיש בידו מסמך כלשהו המעיד על העברת הזכויות בנכס לנתבעת. כל מה שעשה עו"ד גושן לאחר מכן הוא מכתב מיום 21.10.09 בו הוא מלין על כך שעו"ד דר לולו לא ציין את ההתכתבות הקודמת עם עורכת דין מטעם העירייה (ת/40). מן הסתם הציגה הנתבעת בבית המשפט את כל מה שהיה בתיק עב הכרס שבידי המחלקה המשפטית, בנוסף על אגף הנכסים. המסקנה לא השתנתה לעומת מה שהודה עו"ד גושן בשם הנתבעת: המקרקעין נרכשו על ידי התובעת באמצעות צד ג', ואין מסמך המעיד על העברת המקרקעין לנתבעת. עו"ד גושן עצמו, שכבר עיין בתיק עב הכרס אישר, שאין ביכולתו להציג מסמך המעיד על העברת המקרקעין לנתבעת (עמ' 78 שורה 2).

21. הנתבעת טענה, שגם אם התובעת היא הנהנית בנאמנות לגבי המקרקעין, אין היא רשאית לתבוע, אלא צד ג', שהיא הנאמנה על המקרקעין. לשם כך הסתמכה על [ע"א 3829/91 וולאס נ' גת פ"ד מח \(1\) 801](#). אכן, באותו פסק דין נאמר שלנהנה אין זכות או כוח להתערב בדרך הניהול של הנכס ולנאמן יש חופש פעולה, אך זאת, בסכסוך שבין הנהנה לנאמן שפעל מחוץ לגדר סמכותו. הנתבעת ציטטה מעמ' 814-816 בפסק הדין, אבל מוטב להתחיל את הציטוט מעמ' 809, שם נאמר שעסקינן בבדיקת מערכת היחסים **בין הבעלים לנציג**. אין להסיק מפ"ד זה מה שאין בו. הוא אינו קובע שהנהנה אינו יכול לפעול עצמאית בקשר לנכס. הוא קובע שכאשר הנאמן פעל, כלפי מי שלא ידע על הנאמנות, פעולתו תקפה.

22. סוגיה זו מוסדרת לפי [חוק הנאמנות](#) תשל"ט – 1979 (שהנחת הצדדים היתה שהוא המסדיר את הנאמנות במקרה זה), [בסעיף 5](#), שבו נאמר שכוחה של נאמנות יפה כלפי כל מי שידע או היה עליו לדעת עליה. שלמה **כרם, בספרו חוק הנאמנות** (מהדורה רביעית), עמ' 327, דן בשאלה כיצד יש לפרש את הביטוי "כוחה של נאמנות". אחת האפשרויות שהציע היתה "כוחה של נאמנות כמגבלה על חופש הפעולה בנכס של בעל הנכס", אבל זו אפשרות שנפסלה על ידו, והפירוש שהגיע אליו, המקובל גם עלי, הוא, שהכוונה ל"כוחה של נאמנות כמגבלה על סמכויות הנאמן". ראייה לכך שהנהנה רשאי לפעול בנכסי הנאמנות מצויה בין היתר בכך שבמקרה של מנהל עיזבון, שהוא מקרה פרטי של נאמנות, נקבע במפורש [בסעיף 121 לחוק הירושה](#), שמשתמנה מנהל עיזבון, אין היורשים רשאים לעשות בעיזבון, אלא ברשות מנהל העיזבון או בית המשפט. אילו היה קיים עקרון כללי, שאין הנהנה רשאי לפעול בנכסי הנאמנות, לא היה צורך בהוראה זו. מסקנתי היא שאין מניעה שהתובעת כנהנה תתבע בגין נכסי העיזבון, במיוחד כאשר הנאמן אינו מתנגד לכך.

23. קודם לעיסקה הנטענת בין הנתבעת לצד ג' הנאמן, היתה התובעת, באמצעות הנאמן, בעלים של המקרקעין, והמקרקעין נרשמו על שם הנאמן. הנתבעת טוענת לעיסקה שבה עברו המקרקעין אליה, כך שהם שייכים לה ולא לבעלים הקודם של המקרקעין, יהא זה התובעת או הנאמן. על הנתבעת מוטל איפוא נטל השכנוע בדבר העיסקה הנטענת שבה רכשה את זכותה (ע"א 357/77 **עזיז שניסי נ' סוראיה בצלציוני פ"ד כז (1) 741**; [ע"א 1845/90 סיני נ' מגדל חברה לביטוח פ"ד מז \(1\) 661](#); [ע"א 78/04 מנורה נ' שלום גרשון \(5.10.06\)](#)). למעשה, טוענת הנתבעת לבעלות כנגד הרישום הקיים בלשכת רישום המקרקעין, והדבר מחזק את חובתה להרים את נטל השכנוע (ע"א 2576/03 **וינברג נ' האופטרופוס לנכסי נפקדים (21.2.07)**; [ע"א 51/89 האופטרופוס הכללי נ' חמדה פ"ד מו \(1\) 491](#)).

24. לנתבעת נודע על הנאמנות במפורש, לטענתה, שאינה מוכחשת, במכתב נ/7 מאוגוסט 74. במכתב זה כתבה צד ג' שבטפסי ההצהרות למס שבח על העיסקה להעברת המקרקעין לנתבעת, יש לציין את שמה של התובעת כנהנית ואת שמה של צד ג' כנאמן. במכתב לא נאמר שהנאמן או הנהנה אינם מסכימים לעריכת העיסקה. לטענת הנתבעת בסיכומיה, הידיעה על הנאמנות באה לאחר ביצוע העיסקה בפועל – העברת הקרקע לעירייה, פיתוחה, אישור חפ/1551 ובניית מבנה הציבור. אכן, אם צודקת הנתבעת בטענתה שהיתה קודם לכן בינה לבין צד ג' עיסקה להעברת המקרקעין לבעלותה, העובדה שהמקרקעין היו בנאמנות צד ג', לא תשנה את התוצאה שהנתבעת היא בעלים של המקרקעין. גם אם בהעברת המקרקעין חרגה צד ג' מנאמנותה, לא יפגע הדבר בזכויות הנתבעת

שלא ידעה על הנאמנות עד אוגוסט 74. השאלה היא רק אם אכן הועברו המקרקעין על שם הנתבעת לפני אוגוסט 74.

25. הנתבעת טענה שהתקיימה במקרה זה עיסקת מקרקעין בינה לבין צד ג', חברת "הכשרת הישוב", על פי צירוף של מסמכים המקיים את דרישת הכתב. בצד הטענה שהתקיימה דרישת הכתב, טענה גם את טענת "זעקת ההגינות", המחייבת שלא לאפשר לצד המבקש להתחכם ולהתחמק להשתמש בדרישת הכתב במקום שבו הוכחה כוונה ברורה וחד משמעית להתקשר בעיסקה, וזו בוצעה בפועל. דהיינו, הנתבעת טוענת שתי טענות סותרות – יש מסמך בכתב המגבש את עיסקת המקרקעין, אבל גם אין מסמך בכתב המגבש את העיסקה ובמקומו זועקת ההגינות.

26. לטענת הנתבעת, העיסקה היתה כך: העברת המקרקעין, שיעודם צרכי ציבור, על ידי צד ג' לעיריית חיפה הנתבעת, וכנגדה ויתור על פיתוח חלק מרחוב ברוממה הישנה, וקריאת רחוב בכרמל על שם חברת "הכשרת הישוב". לטענת הנתבעת, היא קיימה את חלקה על ידי הגשת חפ/1491, שקודמה באותם מועדים בצמוד לחפ/1551 בכרמליה, בעוד צד ג' לא קיימה את חלקה. לצורך בחינת טענה זו יש לעסוק במסמכים לפי סידרם.

27. ביום 15.3.72 שלח מהנדס העיר לראש העיר (שני גופים בתוך הנתבעת) מכתב נ/2 בו ציין כי הכשרת הישוב הגישה תוכנית בניין עיר ברח' קרן היסוד, וועדת בניין ערים החליטה להפקיד את התוכנית במספר תנאים, ובהם התנאי שפיתוח הרחוב יושלם בכל רוחבו עד לצומת חנקין-פיק"א. נאמר, שהכשרת הישוב טוענת שאדמתה גובלת רק בקטע מהרחוב ולפי החוק אין לחייבם לסלול דרך שאינה גובלת בנכס שלהם. נאמר כי מהנדס העיר ניהל מו"מ עם הנהלת החברה, והוצע שהכשרת הישוב תעביר לעירייה ללא תשלום את שתי החלקות שבעלותה בכרמליה, חלקה 84 וחלקה 122, ובתמורה תוותר העירייה על הדרישה להשלמת פיתוח הרחוב מחוץ לגבולות התוכנית של החברה. מהנדס העיר כתב שלפי הערכה מקורבת ההצעה כדאית ובאינטרס של העירייה, על כן ביקש להביא את העניין לדיון ולהחלטת הנהלת העירייה. אציין, שלא הוכח שאכן צד ג' היא שיזמה את התוכנית, וצד ג' טוענת שהנתבעת היא שיזמה את התוכנית.

28. כבר עתה יש לומר, שספק אם העיסקה, שלפי מכתב זה עדיין לא סוכמה, עולה בקנה אחד עם סידרי מינהל תקין. הזכאית לקיום תנאי בתוכנית לפיתוח רוממה הישנה, שהוא השלמת פיתוח הרחוב, כתנאי לאישור תוכנית בניין ערים, היא הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה. לעומת זאת הזכאית להעברת מקרקעין שאינם בתחום התוכנית לפי ההסכם המוצע היא עיריית חיפה ולא הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה. דהיינו, הנתבעת טוענת שכתנאי לאישור תוכנית בניין ערים, שהכשרת הישוב נהנתה ממנה אף אם נזומה וקודמה על ידי הנתבעת, התנתה הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה את אישור התוכנית בכך שהכשרת הישוב תיתן לעיריית חיפה תמורה במקום אחר. תנאים לאישור תוכנית אינם יכולים להיות אלא תנאים תכנוניים הקשורים לקרקע הכלולה בתוכנית ולא תנאים שמשמעם העשרת קופת העירייה, הנבדלת מהוועדה המקומית, על ידי העברת מקרקעין במקום אחר שאינו בתחום התוכנית.

29. עוד יצוין, כי המסמך האמור הוא מסמך פנימי בתוך הנתבעת, ואין הוא מלמד אלא על כך שמהנדס העירייה מודיע שניהל מו"מ עם צד ג', ומבקש שהנתבעת תחליט על כך. כלומר, אפילו הנתבעת עדיין לא הסכימה לאמור במשא ומתן זה, שאין ראייה שהסתיים.

30. ביום 27.3.72 התקיימה ישיבת הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה (נ/18). בישיבה זו טענה חברת הכשרת הישוב שאין לחייבה בפיתוח המשך הרחוב אלא בצמוד לנכס השייך לה. הערות מהנדס העיר היו שבמו"מ עם החברה התגבשה הצעה שהעירייה תסיר את הדרישה להשלמת פיתוח הדרך תמורת העברת שתי החלקות על ידי הכשרת הישוב לעירייה. עוד ציין מהנדס העיר שערך החלקות הנ"ל מהווה לפי הערכה מוקדמת פיצוי מתאים עבור ביצוע השלמת פיתוח הדרך שתבוצע על ידי העירייה. החלטת הוועדה היתה שפיתוח הרחוב יושלם לאורך הנכס כפי שמוראה בתוכנית חפ/1491, וכן יוסף סעיף 7 לפיו יוזמי התוכנית יעבירו ללא תשלום על שם העירייה, לפני הוצאת היתר בנייה, את חלקות 84 ו-122 בגוש 10764.

31. כלומר, צד ג' טענה שאינה חייבת בתשלום, ומהנדס העיר טען שהתגבשה הצעה שהנתבעת תסיר את הדרישה שצד ג' כופרת בה, תמורת העברת שתי החלקות, שאינן כלולות בתוכנית חפ/1491, ללא תשלום על שם העירייה, לפני הוצאת היתר בנייה. אין כאן הסכמה בין שני צדדים, אלא טיעונים מתנגדים, שהוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הכריעה בהם. מסמך זה אינו מייצג הסכמה חוזית.

32. לפי פרוטוקול הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מתאריך 27.6.72 (נ/17) בדיון להפקדת תוכנית חפ/1491 טענה הכשרת הישוב שלפי [פקודת העיריות](#) אין לחייבה בפיתוח דרך אלא לאורך הנכס שלה, והתנאי 3 בדבר פיתוח רחוב קרן היסוד לכל רוחבו עד לצומת חנקין-פיק"א הוא לקטע דרך שמעבר לנכס שלהם, ועל כן אין עליהם לשלמו. החלטת הוועדה המחוזית, לאור ההמלצות של הוועדה המקומית שפורטו לעיל, היו שפיתוח רחוב קרן היסוד יושלם לאורך הנכס כמוראה בתוכנית חפ/1491, והדיון באישור תוכנית זו יתקיים ביחד עם אישור חפ/1551 – אתר לבניין ציבורי וגם רחוב אבשלום. כאמור, התנאי שלפיו יוזמי התוכנית יעבירו ללא תשלום על שם העירייה את החלקות לפני הוצאת היתר בנייה לא נקבע בהחלטת הוועדה המחוזית.

33. גב' פז מטעם הנתבעת העידה שהנתבעת ביצעה בפועל סלילה של כביש שהיה על הצד השלישי לסלול במסגרת חפ/1491 (עמ' 55). כדי לראות בכך תמורה לפי הסכם, יש להראות הסכם, שעדיין לא ראינו, וכן להראות שאכן היה על צד ג' לסלול את הכביש בחלק שאינו צמוד לחלקתה. אם הנתבעת ביצעה סלילה שלא היה על צד ג' לסלול, איזו תמורה קיבלה צד ג'?

34. כזכור, טענה הנתבעת שהתמורה שנתנה עבור העברת שתי חלקות המקרקעין על שמה היא סלילת המשך רחוב במסגרת פיתוח שכונת רוממה על פי חפ/1491 וקריאת רחוב בשם צד ג'. אני דוחה את הטענה שקריאת רחוב בשם צד ג' היתה חלק מתמורה כלשהי עבור מקרקעין, בהיעדר כל אזכור לכך אף במסמכי הנתבעת עד סוף 1973. אשר לסלילת המשך הרחוב, אין חולק שהנתבעת היא שסללה בפועל את המשך הרחוב. המחלוקת היא, אם היתה על צד ג' חובה לסלול את המשך הרחוב, גם בחלק שאינו גובל בחלקתה, שאז כאשר הופטרה מחובה זו קיבלה תמורה כלשהי, או

שלא היתה על צד ג' חובה לסלול את המשך הרחוב, וכאשר סללה הנתבעת את המשך הרחוב לא נתנה שום תמורה לצד ג'.

35. חוק העזר לחיפה (סלילת רחובות) התשכ"ד-1963, שהיה בתוקף אותה שעה, חייב את בעלי הנכס **הגובל** בתשלום דמי השתתפות בהוצאות סלילת רחוב. מאז חוק העזר משנת 1982 עברנו לשיטת ההיטל, המתחשב בתעריף ממוצע עירוני. החייבים בתשלום היטל סלילה הם בעלי הנכסים הגובלים בעת התחלת הסלילה. אין ספק, שהנכס של צד ג' לא היה נכס גובל בהמשך הרחוב. על כן לא היתה צד ג' חייבת בהיטל סלילה, או בסלילה על חשבונה, לגבי המשך הרחוב. מכאן מובן מדוע סבר מהנדס העיר, שכדאי לעירייה לשקול הסכם להעברת המקרקעין תמורת ויתור על דרישה להיטל סלילה שממילא לא הוטל על צד ג'. לענייננו, משמעות הדבר היא שסלילת המשך הרחוב, מעבר לנכס הגובל של צד ג', לא היתה תמורה שניתנה לצד ג'.

36. במכתב מיום 12.7.73 (נ/4) כתב מהנדס העיר למנהל הכשרת הישוב כי הוא מזכיר את המו"מ שניהלו, וטען שסוכם, שהכשרת הישוב תסלול את הרחוב רק לאורך הנכס שלה, ותמורת הוויתור על שאר הפיתוח תעביר הכשרת הישוב את שתי החלקות ללא תשלום על שם עיריית חיפה. לדבריו, לא ננקטו עד עתה צעדים לביצוע ההעברה, והוא דרש לתת הוראות מתאימות לביצוע ההעברה. מכתב זה אינו מעיד על הסכם בין הנתבעת לבין צד ג', אלא על כך שביוני 1973 טען מהנדס העיר שהיה הסכם. אם היה הסכם, הוא צודק בטענתו. אם לא היה הסכם, העובדה שמהנדס העיר טען כלפי צד ג' שהיה הסכם, אינה עושה הסכם. כפי שנראה, צד ג' לא הסכימה לתיאור הזה.

37. בתשובה למכתב זה, כתבה צד ג' למהנדס העיר את מכתבה מיום 17.7.73 (ת/43), לפיו "אנו מציעים לקיים פגישה משותפת כדי ללבן את כל הבעיות הקשורות בחלקות 84 ו-122 בגוש 10764, כולל התביעות שיש לקהילת ציון (קרן היסוד) בשטח." מכתב זה מראה שהצדדים היו נמצאים במהלך משא ומתן ולא לאחר תומו. עדיין לא נאמר במפורש שהכשרת הישוב היא **נאמנת** של קהילת ציון, שהיא הבעלים האמיתית, אבל כבר נאמר שיש לתובעת תביעות בשטחים אלה.

38. במכתב מהנדס העיר למנהל הכשרת הישוב מיום 2.8.73 (נ/5) כתב כי בהמשך למכתב נ/4 ברצונו להזכיר שסיכום עניין זה עם המנהל הכללי והנשיא של הכשרת הישוב, והודיע על ההסכם להנהלת העירייה. ודוק, מהנדס העיר מדבר על "סיכום", ואומר שהודיע עליו להנהלת העירייה, אבל אין הוא טוען שהנהלת העירייה, שהיא הגוף המוסמך להתקשר בהסכם, החליטה להתקשר בהסכם כזה. לדבריו, העירייה בונה גן ילדים על חלק מהשטח הנדון ועל חלק אחר מתקנים גן ציבורי, לכן הוא מבקש לכבד את פרטי הסיכום דהיינו להעביר על שם העירייה ללא תשלום את שתי החלקות. כלומר, הנתבעת דרשה מצד ג', שעוד קודם שהנתבעת מחליטה בהנהלת העירייה על רכישת המקרקעין, תסכים צד ג' להעביר את המקרקעין על שמה של הנתבעת, לפי סיכום הנתבעת ע"י הנתבעת. לסיכום זה, אין אישור מטעם צד ג'.

39. ביום 19.11.73 כתבה צד ג' למהנדס העירייה מכתב (ת/44), בו סיכמה את המשא ומתן עד אותו מועד. מכתב זה התקבל כראיה בהתעלם מהתרשומת בכתב יד המופיעה עליו, מיום 6.2.74. לפי המכתב, הנתבעת ביקשה לקבל את שתי החלקות והיתה **הצעה** שצד ג' תחזיר את החלקות

לעירייה, ותמורת זאת, תשחרר צד ג' מעול שרביץ עליה בפרויקטים שונים. בין היתר נכלל עניין סלילת רחוב 2374 לכל רוחבו עד צומת חנקין-פיק"א, ונאמר "בפגישה שהתקיימה אצלך, סוכם על פשרה בנדון, אולם, לדעתנו אין לראות בפשרה זאת תמורה עבור שתי החלקות". בהמשך נאמר: "בסיכומי של דבר, כשנצטרך לבוא לדירקטוריון ולבקש אישור להחכרתן של החלקות הנדונות לעירייה כפי שביקשת, יהיה לנו קשה להצביע על התמורה עבור שתי החלקות הנ"ל". בסוף המכתב נאמר, שתיקבע פגישה לדיון על כל הנקודות הנזכרות. מכתב זה אינו מעיד על הסכם כמו זה הנטען על ידי הנתבעת, אלא על התנגדותה של צד ג' לטענת הנתבעת שפשרה באשר לתביעות עלות סלילה בחלק הרחוב שאינו צמוד לחלקות צד ג' היא תמורה לרכישת החלקות. כמו כן עולה ממכתב זה, שלא רק הנהלת העירייה לא אישרה את רכישת המקרקעין ע"י הנתבעת, אלא גם דירקטוריון צד ג' לא אישר את מכירת המקרקעין ע"י צד ג', והדבר הודע לנתבעת.

40. עד שלב זה, סוף 1973 (שהנתבעת טענה שהוא המועד שעד אליו התגבשה עסקת המכר, כאמור בהודעתה מיום 2.12.13), אין שום מסמך או צירוף מסמכים המוכיח שבין הצדדים נכרת הסכם, כנטען על ידי הנתבעת, לפיו יועברו לבעלותה שתי חלקות המקרקעין כנגד ויתור על הוצאות סלילה וקריאת רחוב על שם הכשרת הישוב. אין אפילו החלטה של הנהלת אחד הצדדים על העיסקה הזו. אציין, כי הפעם הראשונה שבה הוזכר נושא קריאת שם הרחוב היא בת/44, שם נאמר "דרך אגב, אנו שמחים שזכרת את עניין קריאת הרחוב על הכרמל על שם חברת הכשרת הישוב". כל שמעידים המסמכים עד אותו מועד הוא שהנתבעת סברה שהסתיים משא ומתן להעברת המקרקעין על שמה, אף שהוא לא התגבש אפילו מצד הנתבעת להחלטה של הנתבעת בהנהלת העירייה על רכישת המקרקעין, לעומת עמדה נוגדת של צד ג', שהיא נכונות עקרונית להעברת המקרקעין מצד ג' לנתבעת, לאחר שיוסכם על התמורה לכך, ובכפוף להחלטת הדירקטוריון ושמירת זכויות הנתבעת. לא הוכח מפגש רצונות מחייב בין הצדדים עד סוף 1973.

41. תמיכה בכך שלא היה מפגש רצונות מחייב בין הצדדים המהווה הסכם לרכישת המקרקעין בתמורה הנטענת על ידי הנתבעת יש בכך שגם עתה, לאחר שהושלמה הבאת הראיות, אין הנתבעת יודעת לומר מתי נקשר ההסכם הנטען על ידה, אלא במונחים של "עד סוף 1973", ואין היא יודעת לומר מה התמורה שניתנה עבור המקרקעין, מלבד אמירה שמדובר בויתור על דרישה ספק חוקית מצד ג' לסלול את המשך הכביש. הסכם נכרת תמיד במועד מסוים שהוא "מועד מובחן ברצף האירועים" (ע"א 10859/07 **חברה קדישא נ' דוד לוי** – ניתן 22.1.12). בהחלטת מיום 2.12.13, לאחר קבלת הודעת הנתבעת, קבעתי שהנחת העבודה תהא שהנתבעת אינה טוענת שנכרת הסכם במועד ספציפי. בית המשפט העליון בהחלטתו בבר"ע שהוגשה על ידי הנתבעת סייג את הקביעה הזו בכך שייתכן שבהמשך ההליך יתגלה או יוכח המועד הספציפי שבו נכרתה עסקת המקרקעין. כל הראיות כבר נשמעו ולא התגלה ולא הוכח מועד ספציפי שבו נכרתה עסקת המקרקעין. הדבר משליך על העדר גמירות דעת להתקשר בהסכם מחייב.

42. הנתבעת הציגה את מכתבה של הכשרת הישוב מיום 19.8.74 (נ/6) לאגף נכסי העירייה לפיו החלקות 84 (שבפועל נבנה עליה גן ילדים על ידי העירייה) ו-122 (שהיא שטח ציבורי פתוח) "שייכות לעירייה או עומדות להיות מופקעות על ידה". הכשרת הישוב טענה במכתב זה שהיא נדרשת לשלם מס רכוש לשנת המס 74-75 מכיוון שהחלקות רשומות עדיין על שם הכשרת הישוב בלשכת רישום

המקרקעין, ולו היו החלקות רשומות על שם העירייה, היא הייתה משוחררת ממיסים. על כן דרשה הכשרת הישוב אישור הנתבעת על החזקה והשימוש בחלקות על ידי העירייה, עד שתתברר סופית הדרך להעברתן לעירייה בהתאם לחוק "ולהסכמים בינינו בנדון". הכשרת הישוב דרשה להמציא טופס משח/2 חתום על ידי העירייה להמשך הטיפול באוצר.

43. כאמור, היה זה שנה לערך לאחר שכבר תפסה הנתבעת את החזקה במקרקעין והקימה עליו מבנים. הכשרת הישוב, צד ג', לא התנגדה להפקעת המקרקעין או לרכישתם על ידי הנתבעת. עולה מתוך הפנייה הזו שצד ג' התנגדה להעברת המקרקעין **ללא תמורה** לנתבעת. היא דרשה להגיע להסכם בדבר התמורה עבור המקרקעין, ובינתיים, שהנתבעת המחזיקה בפועל במקרקעין תשלם את מס הרכוש. אין במכתב זה כדי להוכיח שבין הצדדים היה הסכם שלפיו המקרקעין הנדונים יועברו לנתבעת ללא תמורה או כנגד ויתור על דרישה לסלילת חלק רחוב שלא היה על צד ג' לסלול מלכתחילה. הבחנה זו בין המישור הקנייני, שבו יש להגיע להסדר בין הבעלים האמיתיים לנתבעת, לבין מישור הנשיאה בעול מס הרכוש, הובהרה גם במכתב צד ג' לנתבעת מיום 17.11.74 (נ/8). צד ג' המשיכה לשאת בתשלום המיסים על המקרקעין למרות מכתב זה, והנתבעת לא עשתה מעולם דבר על מנת להודיע לרשות המיסים על עסקה כלשהי שלפיה רכשה את המקרקעין.

44. ביום 22.8.74 שלחה צד ג' לאגף נכסי העירייה של הנתבעת מכתב בהמשך למכתב מיום 19.8.74 (נ/7) לפיו היא מודיעה לנתבעת ששתי החלקות אמנם רשומות בשם הכשרת הישוב בלשכת רישום המקרקעין, אולם הן שייכות בפועל לנתבעת, ורשומות בשם הכשרת הישוב כנאמנים בלבד, ועל כן יש לציין זאת בטפסי משח/2. שוב, אין במכתב זה הסכמה להעברת המקרקעין ללא תמורה, או ראייה על הסכמה כזו, אלא הבהרה שכאשר תיכרת עסקה בין הצדדים, היא צריכה להיכרת בין הנתבעת לבין הנתבעת, וכך יש לציין בהצהרות למס שבח.

45. ביום 4.11.74 הלינה הנתבעת על כך שהפסקה הלפני אחרונה במכתב צד ג' מיום 19.8.74 אינה ברורה שכן נאמר בה שיש לחסוך את תשלום המיסים "עד שתתברר סופית הדרך להעברתן לעירייה בהתאם לחוק ולהסכמים בינינו בנדון". על כך השיבה צד ג' במכתב מיום 17.11.74 (נ/8) לפיו הובהר שהפסקה הזו מתייחסת ל"הסדרים שבין העירייה והבעלים האמיתיים של חלקות אלה דהיינו חברתנו וקהילת (כך במקור) ציון אמריקאית בדבר מסירת שטחים אלה לעירייה בתמורה או הסדר מתאימים". שוב נראה שלא היה שום הסכם בין הצדדים להעברת המקרקעין בתמורה שהיא ויתור על דרישה לממן סלילה בנכסים לא גובלים, ולא הייתה הסכמה על העברת המקרקעין שלא בתמורה. על כך התריע צד ג' גם במכתבו מיום 31.12.74 (נ/6).

46. במכתב הכשרת הישוב לאגף נכסי העירייה של הנתבעת מיום 31.12.74 (נ/9), שהוא תשובה למכתב אגף הנכסים מיום 4.11.74 נכתב "הפיסקה במכתבנו שאינה ברורה לכבודו מתייחסת להסדרים שבין העירייה והבעלים האמיתיים של חלקות אלה, דהיינו חברתנו וקהילת ציון אמריקאית בדבר מסירת שטחים אלה לעירייה בתמורה או הסדר מתאימים". נאמר שההעברה הרשמית של שטחים אלה לעירייה תיעשה אך ורק לאחר הסדר בין הבעלים האמיתיים לעיריית חיפה אך עיריית חיפה יכולה להיות משוחררת מהמיסים אם תקבל שטחים אלה למטרה ציבורית, והכשרת הישוב תדרוש את המיסים ששולמו בעבר מעיריית חיפה. כמו כן נאמר שאם יתחשבו במס

רכוש בשטחים אלה כציבוריים ושייכים לעירייה, הם יוערכו במחיר סימלי או ישוחררו כליל ממסים.

47. המסמך הבא שהוצג על ידי הנתבעת הוא מכתב היחידה לאיתור ורישום מקרקעין בנתבעת מיום 26.5.76 להנהלת קרן היסוד, לפיו הודיעה העירייה על עלייתה על הקרקע בחלקה 84 לבניית גן ילדים במכתב מיום 2.4.73, וכי בעקבות מו"מ שניהל מהנדס העיר סוכס בין השאר שהעירייה תוותר להכשרת הישוב על פיתוח חלק מהדרך ברחוב קרן היסוד, ובתמורה הכשרת הישוב מתחייבת להעביר ללא תשלום על שם העירייה את שתי החלקות המהוות שטח ציבורי, וכי דברים ברוח זו הועברו על ידי מהנדס העיר במכתבים מיום 12.7.73 ו-2.8.73. נטען כי הועברו להנהלת הכשרת הישוב בחיפה טפסים לביצוע ההעברה, אך היא נמנעה מלחתום על הטפסים והודיעה שיש לפנות לבעלים האמיתיים, קהילת ציון אמריקאית באמצעות קרן היסוד "לקבלת הסכמתכם ולמתן הוראות מתאימות על ידכם לביצוע ההעברה על שם העירייה". על כן פנה מנהל האגף במכתב זה להנהלת קרן היסוד ודורש להורות להכשרת הישוב להעביר את החלקות הואיל והעירייה מילאה אחר סיכום הדברים בעניין סלילת רחוב קרן היסוד. לא הוצגה תשובת צד ג' למכתב זה, וגם לא תשובת התובעת, בהנחה שהתובעת מיוצגת על ידי קרן היסוד.

48. כעולה מסקירת המסמכים עד כה, קריאת רחוב על שם הכשרת הישוב בכרמל לא נטענה בזמן אמיתי כחלק מהמוסכם. אני דוחה אפוא את הטענה שקריאת שם רחוב על שם צד ג' היא תמורה להעברת המקרקעין על שם הנתבעת. לטענת הנתבעת, אסופת המסמכים ביחד מוכיחה עיסקת מקרקעין שנערכה בכתב. היא מסתמכת במיוחד על [ע"א 5559/91, ק"צ מפעלי גז ואנרגיה נ' מקסימה, פ"ד מז \(2\) 642; ע"א 8234/09, שם טוב נ' פרץ; ע"א 986/93, קלמר נ' גיא, פ"ד נ \(1\) 185](#).

49. יש להוסיף כמה מסמכים למסכת הראיות שיש לדון בהן. כך תדפיס הנכס בתיקי הנכסים אצל הנתבעת (ת/48) משנת 2003 שבו נאמר תחת הכותרת "פירוט בעלי זכות נוכחיים":

שם בעל הזכות: חברת הכשרת הישוב

סוג בעלים: פרטי

מהות הזכות: בעלות רשומה

שם בעל הזכות: עיריית חיפה

סוג בעלים עיריית חיפה

מהות הזכות: יש זכות שימוש מתאריך 7.6.72

מכאן, שלפי רישומי הנתבעת עצמה, משנת 2003, יש בנכסים האלה שני סוגי זכויות ובעלי זכויות – הכשרת הישוב, היא צד ג', שלה בעלות רשומה, ועיריית חיפה, היא הנתבעת, בעלת זכות שימוש. לפי מסמכי הנתבעת עצמה, הנתבעת אינה בעלת זכות בעלות לא רשומה, אלא בעלת זכות שימוש.

50. מסמכים נוספים המראים את השקפתה של הנתבעת עצמה בדבר זכויותיה במקרקעין הם ההסכמים שערכה מול העמותה המפעילה את בית הכנסת בחלקה 84 (ת/46) בהם נאמר שהנתבעת היא "המחזיקה" ולא הבעלים של המקרקעין. אם היה ספק שמא מדובר בשגרה מטעה, הרי

בהסכם משנת 1996, נכתב במקור "בעלים", נמחק וצויין "מחזיקה". מכאן, שלאחר האירועים שהסתיימו בסוף 1973 כטענת הנתבעת, הנתבעת לא סברה שהיא הבעלים של המקרקעין.

51. כפי שנקבע בפ"ד **שם טוב** הנ"ל, עסקינן במקרה שבו נבחנת "דרישת הכתב לצורך הוכחת עסקת מקרקעין שכבר בוצעה מבלי שנערך הסכם בכתב". בענין זה חלה הלכת **קלמר**, שבה נפסק כי במקרים "מיוחדים ויוצאי דופן" ניתן להתגבר על דרישת הכתב הקבועה **בסעיף 8 לחוק המקרקעין** מכוח **סעיף 12 לחוק החוזים** המטיל על הצדדים חובת תום לב בשלב הטרם חוזי. אשר לטיבם של מקרים "מיוחדים ויוצאי דופן" כאלה, בהם גובר עיקרון תום הלב על "דרישת הכתב", קבע השופט (כתוארו אז) א' ברק בעניין **קלמר** כי: "המאפיין מצבים אלה הוא שעולה מהם 'זעקת ההגינות' המצדיקה סטייה מעקרון הכתב" (שם, 197). השופט ברק הוסיף והדגיש כי לא ניתן להציג רשימה סגורה של מצבים כאלה, המשתנים על פי נסיבות החיים, אך אימץ בהסכמה את גישתה של פרופ' נילי כהן... הסבורה כי: "ראוי להעניק תפקיד מרכזי לשני רכיבים: האחד, האם התחולל שינוי מצב בעקבות החוזה (הבלתי אכיף או הבלתי תקף), כגון שהוא קויים או שהיתה עליו הסתמכות; השני, מהי מידת אשמתו של הצד המתנער מביצוע החוזה. משקלם המצטבר של שני הרכיבים הוא שיכריע אם במקרה נתון ניתן לוותר על דרישת הכתב" (כהן, צורת החוזה, 440).

52. בית המשפט העליון אישר בעניין **שם טוב** את קביעתו של בית המשפט המחוזי, לפיה, בנתונים הייחודיים של המקרה, יש להגיע למסקנה, כי שחרור לילי מן ההתחייבות למכור את הנכס לכדורי, גם אם זו ניתנה על פה, נוגד את עקרון תום הלב ואין להסכין עימו. זאת, מהטעמים העיקריים, של "הסתמכותו של כדורי על ההסכם וקיום חלק הארי של ההתחייבויות על פיו וכן התנהלותה הבעייתית של לילי במטרה להתנער בחוסר תום לב מן המוסכם. לעניין הסתמכותו של כדורי ציין בית המשפט כי הוא שילם לסמי את מלוא התמורה שעליה הוסכם ואף קיבל לידיו את החזקה בנכס ונהג בו מנהג בעלים לאורך שנים בהשכרת הנכס ובקבלת דמי השכירות. בשנת 1998 ומשעלו אצל כדורי חששות כי לילי מבקשת להתנער מן ההסכם, אף ביקש כדורי וקיבל תצהיר מסמי המאשר את דבר ההתקשרות בעסקה ואת הזכויות שהוקנו לו בנכס על פיה. לילי מצידה לא נקטה צעד כלשהו נגד השימוש שעשה כדורי בנכס עד משלוח המכתב משנת 2000 וההליכים הנוספים שנקטה בשנת 2001 ו-2002, כמתואר לעיל." נקבע כי חוסר תום הלב שאפיין את התנהלותה של לילי משתקף היטב במכתב אותו כתבה לכדורי בשנת 1991, בו הודתה בפה מלא כי כדורי אכן רכש את הנכס. למרות זאת התריסה כלפיו כי היא מתכוונת לנצל את היעדרו של מסמך כתוב וכן את העובדה שהיה זה סמי שהתקשר בשמה עם כדורי, על מנת להתנער לחלוטין מן העסקה ומחובתה לרשום את הבעלות בנכס על שם כדורי וזאת בשל טענות שונות שהיו לה כלפיו, בין היתר, בנוגע לתשלומים עבור שיפוצים שבוצעו בנכס ואביזרים שהותקנו בו. לשיא של חוסר תום לב הגיעו הדברים עת הציגה לילי בפני בית המשפט גירסה שיקרית, כאילו הכספים ששילם כדורי לסמי עבור הנכס לא היו אלא הלוואה. על כן נקבע, כי שלילת התוקף המשפטי מן העסקה בשל היעדר כתב אינה מתיישבת עם עקרון תום הלב ומכוחו יש להעמיד את העסקה בחזקתה, גם אם העסקה לא דווחה לשלטונות המס, משהוכח כי קרבת המשפחה בין הצדדים היא שעמדה ביסוד הוויתור על המסמך הכתוב ולא הרצון להונות את שלטונות המס, ואין באי הדיווח כדי לשלול את קיומה של "זעקת הגינות".

53. יסודותיה של הלכת **קלמר** נעוצים בעיקרון תום הלב. במקרה זה, צד ג' התריעה בפני הנתבעת בזמן אמת, שהיא אינה מסכימה לתמורה המוצעת לה, שהיא ויתור על תביעה שדינה להידחות, והתמורה היתה שנויה במחלוקת בזמן אמת ולא הוכחה. אין להסיק משום מצג של צד ג' הסכמה להעברת המקרקעין על שם הנתבעת שלא בתמורה, או כנגד תמורה שהיא ויתור על תביעה שדינה להידחות. בהעדר הסכמה על יסוד התמורה, לא מתקיים יסוד המסוימות שהוא תנאי לכריתת הסכם גם אם אין צורך בהעלאתו על הכתב. הלכת **קלמר** מאפשרת לוותר על דרישת הכתב אבל היא לא מאפשרת לוותר על דרישת ההגעה להסכם. עצם ההגעה להסכם, ותוכנו של יסוד התמורה שנויים במחלוקת גם לאחר תום הראיות, ועל כן אין מקום בנסיבות אלה להחיל את הלכת קלמר (ע"א 2143/00 לוי' נ' שולר פ"ד נז (3) 193).

54. אני דוחה את טענת הנתבעת שהעיסקה להעברת המקרקעין בוצעה בפועל שכן המקרקעין נמסרו לעירייה הנתבעת הלכה למעשה לצרכי ציבור, והם משרתים עד היום את תושבי השכונה. העובדה שהנתבעת תפסה חזקה במקרקעין, אינה במחלוקת. השאלה היא האם החזקה של הנתבעת במקרקעין היא נגזרת של בעלותה במקרקעין או שהנתבעת מחזיקה במקרקעין שבבעלות אחרים. עצם החזקתה של העירייה הנתבעת במקרקעין אינה קובעת את הבעלות, ואינה מצביעה על כך שהסכם להעברת הבעלות, שלא הוכח, בוצע. אציין, שלא הוכח שצד ג' מסרו את המקרקעין לעירייה. הוכח שהעירייה בנתה במקרקעין, כעולה גם מ/5 מיום 2.8.73, אך אין בכך כדי להצביע על מסירת המקרקעין לנתבעת. ההיפך הוא הנכון. כעולה מ/5, נימק מהנדס העיר את העובדה שהנתבעת בונה גן ילדים על חלק מהשטח ומתקינה גן ציבורי על חלקו האחר בכך ש-"כידוע לכם בשכונה שתוכננה על ידכם אשר אין בה מגרשים לבנייני ציבור או שטחים ציבוריים פתוחים ואף אותם המגרשים המעטים שיועדו לציבור נמכרו". דהיינו, מהנדס העיר משכנע את צד ג' שפעולת הנתבעת עשויה להועיל לצד ג' כמי שבנתה את השכונה. אילו הבסיס לתפיסת החזקה על ידי הנתבעת היה בעלותה במקרקעין, לא היה צורך להסביר לצד ג' את התועלת בבניית מבני ציבור וגן ציבורי על המקרקעין שבבעלות הנתבעת.

55. לסיכום חלק זה אני קובע, שעל פי הראיות, זעקת ההגינות אינה זועקת במקרה זה כי נקשר בין הצדדים הסכם להעברת המקרקעין על שם הנתבעת שלא בתמורה, או בתמורה שהיא ויתור על סלילת המשך הרחוב וקריאת רחוב על שם צד ג', כטענת הנתבעת. לא ניתנה תמורה עבור המקרקעין, ולא הוסכם על ידי צד ג' על העברת המקרקעין לנתבעת ללא תמורה מספקת, וצד ג' לא אישר מעולם את הטענות של הנתבעת להסכמה כזו. לעניין תום הלב הנדרש מהצדדים, כאשר הנתבעת מחזיקה בפועל במקרקעין ומשתמשת בהם, ללא העברתם לרשותה, כנגד טענות חוזרות של צד ג' בדבר חוסר הסכמה לבעלותה ללא תמורה, אין לומר שצד ג' הוא הצד חסר תום הלב. המקרה שבפני דומה יותר למקרים שבהם נקבע שלא נכרת הסכם לרכישת המקרקעין (ע"א 8144/00 עלריג נכסים (1987) בע"מ נ' ברנדר, פ"ד נז (1) 158, 168-169 (2002); רע"א 1681/10 עיני נ' סידי (טרם פורסם, 5.7.2010). על פי כל האמור אני קובע, שלא נכרת בין הנתבעת לצד ג', בעצמה או כנאמנה של התובעת, הסכם להעברת המקרקעין לנתבעת. על כן, חייבת הנתבעת בתשלום דמי שימוש על שימושה במקרקעין.

56. לענין דמי השימוש, התובעת הסתמכה על חוות דעתו של שמאי המקרקעין קובי צפניה, שלפיה דמי השימוש הראויים עומדים על סך של למעלה מ-3.3 מיליון ₪. לעומת זאת הציגה הנתבעת את שומתה של גב' פנינה פז, שהיא גם מנהלת אגף הנכסים בעירייה, לפיה דמי השימוש הראויים הם כ-218,000 ₪.

57. אני מקבל את טענת התובעת שגב' פז נגועה בחוות דעתה כשמאית בניגוד עניינים מובנה לעומת עבודתה כמנהלת אגף הנכסים של הנתבעת, באופן המקנה לחוות דעתה משקל נמוך מאוד. על קושי זה עמדתי גם במהלך שמיעת הראיות (עמ' 45 לפרוטוקול), אבל הנתבעת לא מצאה לנכון לטרוח ולהביא חוות דעת שמאי שאינו מקבל משכורת מהנתבעת. כאמור [בתקנות שמאי מקרקעין](#) (אתיקה מקצועית) תשכ"ו-1966, התנהגות שאינה הולמת את כבוד המקצוע היא בין היתר מתן חוות דעת באופן שאינו בלתי תלוי, מתן שירות מקצועי לגבי נכס שהשמאי מעוניין בו באופן אישי או בעקיפין, ועיסוק בשומת מקרקעין בנסיבות שבהן עלול להיווצר ניגוד עניינים בין עיסוקיו או עלולה להיפגע אי תלותו כשמאי. זו התשתית המקצועית לעבודתו של שמאי בפני בית המשפט ([ע"א 8453/09 חיים קרן נ' בנק דיסקונט – ניתן ביום 2.1.12](#)).

58. אני דוחה את טענת הנתבעת שיש להשוות את מעמדה של הגב' פז למעמדם של שמאים מטעם השמאי הממשלתי, שהם עובדי המדינה ואינם חשודים על ניגוד עניינים עקב כך ([בג"צ 1661/05 המועצה האזורית כפר עזה נ' כנסת ישראל](#)). כפי שהוסבר באותו פסק דין, השמאי הממשלתי הוא גוף מקצועי שתפקידו לערוך שומות הדורשות מומחיות מקצועית עבור רשויות המדינה שלפי דיני המשפט המנהלי צריכים לבסס את החלטתם על מיומנות מקצועית של שמאי. העובדה שהתפקיד היחיד של השמאים במשרד השמאי הממשלתי הוא לתת שומות מקרקעין, עשויה להבטיח שהם ישקלו רק שיקולים מקצועיים. לא כך הגב' פז, שאין זה תפקידה ומקצועה לערוך שומות מקרקעין, אלא היא עובדת כמנהלת אגף הנכסים, המוערכת מנהלית לפי הניהול היעיל ביותר של הנכסים, והעובדה שנתנה במקרה זה שומת מקרקעין נובעת מהכשרתה כשמאית מקרקעין, שאינה עוסקת בעניין זה דרך קבע, ואינה כפופה רק לאמות מידה מקצועיות.

59. אף לגופה של השומה, לא ניתן לסמוך על שומתה של הגב' פז. כך, למרות שבחוות הדעת התייחסה גב' פז בהרחבה לסוגיות התכנוניות הקשורות בחלקות, וביססה את קביעותיה בין היתר על "מניעות תכנונית" שהתקיימה כביכול בשנים 2007-2011, כאשר נשאלה על נושאים אלה במהלך חקירתה הנגדית ענתה שתחום התכנון אינו תחום המומחיות שלה והיא לא יכולה לדבר בשם מוסדות התכנון (עמ' 62). זו בדיוק הבעיה, כאשר שמאי נותן חוות דעת במקביל להיותו מנהל אגף הנכסים. בתור מנהל אגף הנכסים לא יכולה הגב' פז לענות תשובות מוסמכות מטעם העירייה בשאלות תכנוניות. בתור שמאית, עליה להביא בחשבון את כל הסוגיות התכנוניות הקשורות למקרקעין, ואין היא נדרשת לתת תשובות כפקידה מוסמכת מטעם העירייה. הגב' פז התקשתה להבחין בין שני הכובעים שאותם היא נושאת בהליך שבפני.

60. זאת ועוד, בחוות דעתה על שווי המקרקעין, התעלמה הגב' פז מזכויות הבנייה המותרות על המקרקעין לפי תוכנית בניין ערים (1134 מ"ר אקוויוולנטי בשלוש קומות, לפי תוכנית חפ/1551, המפנה למותר באזור הגובל) והעמידה את שומתה לגבי חלקה 84 על השטח הבנוי בפועל שהוא 238

מ"ר. לא כך ראוי לעשות, משום שהשומה אמורה לשקף את שווי הנכס במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון. המוכר לא ימכור לפי השימוש בפועל אלא לפי השימוש האפשרי, והקונה לא יצפה להסתפק בבניה בפועל, אלא יבקש לנצל את מלוא אפשרויות הבניה העומדות לרשותו. לטענת גב' פז, זהו אתר שניתן לבנות בו רק גני ילדים עירוניים, אבל אין הדבר כך, שכן מדובר על קרקע לבנייה ציבורית, ולא דווקא גני ילדים, ועובדה היא שבשטח בנוי גם בית כנסת (עמ' 63). אמנם, ככל שיש היתר בניה לבניה במקרקעין, הוא היתר לבניית 238 מ"ר, אבל אין הדבר מונע בקשת היתר בניה בהיקף גדול יותר. דבר זה צריך להשתקף בשווי הנכס. "את הקרקע יש להעריך לפי השימוש המיטבי שניתן לעשות בה, קרי, השימוש החוקי שיניב את הערך הגבוה ביותר" (ע"א 8937/08 [מדינת ישראל נ' חביב אללה](#) (ניתן 1.12.2011)).

61. פגם נוסף בחוות דעתה של הגב' פז היא הטענה שבין השנים 2007 ל-2011 היתה קיימת מניעה תכנונית להוצאת היתר בניה עבור החלקות, ולכן יש להחיל אלמנט דחייה קבוע של 25% ביחס לזכויות הבניה עבור שנים אלה. טענה זו סותרת את ההתעלמות של גב' פז מזכויות הבניה שמעבר לבניה בפועל. אם החישוב נעשה לפי הבניה בפועל, אין ספק שבשנת 2007 ועד -2011 לא היתה שום דחייה בזכויות הבניה, משום שלא זכויות הבניה הם ששימשו בסיס לשומה אלא הבניה בפועל שבוצעה שנים רבות לפני כן.

62. גם לגופה של הטענה בדבר מניעה תכנונית, לא היתה קיימת מניעה תכנונית. הטענה למניעה תכנונית נובעת מהתפיסה שלפיה תוצאת ערר 150/07 **מנו נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חיפה** מיום 9.8.07, ועד אישור תוכנית חפ/229/ט/1 ביום 26.6.11, היתה שלא ניתן לתת היתרי בניה בהעדר תוכנית בניין עיר הקובעת את שטח הבנייה המותר ואת גובה הבניין. ואולם, כאמור בתוכנית חפ/1551, "שטח הבניה וגובה הבניינים על האתר לבניין ציבורי יהיה בהתאם למותר באזור הגובל או כפי שייקבע על ידי הוועדה המקומית". בכך שונה תוכנית זו מהתוכנית שנדונה בעניין **מנו**, שם נאמר בתוכנית ששטח הבניה המותר לאתרים למבני ציבור, ייקבע על ידי הוועדה המקומית, ללא החלופה "בהתאם למותר באזור הגובל". התוכנית באזור הגובל שהוא שכונת כרמליה, היתה חפ/229/ה שאישרה 75% בנייה אך לפי סעיף 5.3 לתקנות הכפיפה זאת לקביעה של אחוזי בנייה נמוכים יותר לפי חפ/1400. על כן, כאמור בדף המידע התכנוני שהונפק על ידי הנתבעת ביום 22.7.08, בתוך תקופת המניעות התכנונית הנטענת (ת/33), אחוזי הבניה המותרים בחלקות הם 60%. דהיינו, על מקרקעין אלה היתה תוכנית ספציפית לבניין עיר שקבעה את שטח הבניה וגובה הבניינים. לכן לא היתה כל מניעה תכנונית במועד האמור. אציין, כי הגב' פז נשאלה כיצד מסמך המידע התכנוני שהוצא על ידי הנתבעת אינו מציין כל מניעה תכנונית להוצאת היתר בנייה, וטענה שנאמר בדף המידע שבפברואר 2008 הוחלט על הפקדה של תוכנית חפ/229/ט/1 ועל בסיס אמירה זו היה אמור מקבל המידע להבין שלא ניתן להוציא היתר בנייה. אני דוחה את הטענה כאילו ניתן היה להבין מניעות תכנונית כלשהי מהוצאת היתר בנייה, מציון עובדה על הפקדת תוכנית אחרת. הגב' פז ענתה בעניין זה תשובות מתחמקות שלא ניתן לקבלן (עמודים 57 עד 60). כאמור, אחשב את שווי המקרקעין, ללא "מניעה תכנונית".

63. יתר על כן, אף אילו היתה קיימת תקופה של מניעות תכנונית להוצאת היתר בנייה, היא היתה קיימת רק ממתן ההחלטה בעניין **מנו** ב-9.8.07 ועד הפקדת תוכנית חפ/229/ט/1 ב-17.9.08.

מהפקדת התוכנית, ניתן היה לתת היתר בנייה, הן על פי העקרונות שנקבעו בע"א 7564/00 **ועדת ערר חיפה נ' חברה לבניין הירדן בע"מ פ"ד נז(2) 895**, והן על פי [סעיף 97א לחוק התכנון והבנייה](#).

64. אף לשיטתה של הגב' פז, לפיה היתה מניעה להוציא היתר בנייה מ-9.8.07 ועד 26.6.11, מדובר בפחות מ-4 שנים. הדבר לא מנע מהגב' פז לקבוע שקיימת דחייה של 5 שנים בהוצאת היתרי בנייה. כאשר נשאלה על כך, טענה שלוקח זמן עד שמגשים בקשה להיתר בנייה (עמוד 63). זאת, בשורה 28 לאותו עמוד כאשר בשורות הקודמות אמרה שלא ניתן היה לבנות עד המועד שבו אושרה התוכנית, ולא לאחר מכן. המניעה אינה להגשת בקשה להיתר בנייה אלא למתן היתר בנייה. יש להניח שלפני 9.8.07 היו בקשות להיתר בנייה וניתן היה להגיש בקשות להיתר בנייה, כפי שהיה ניתן להגיש גם לפני 26.6.11, בעוד התוכנית מתקדמת לקראת אישור כך שהיתר הבנייה יינתן כבר ביום 27.6.11. לא ניתן להסביר קביעה זו של השמאית גב' פז אלא בעובדה שבצד היותה השמאית מטעם הנתבעת, היא גם מנהלת אגף הנכסים של הנתבעת. זו כנראה גם הסיבה שבגללה חישה דחייה של השווי **לחמש שנים** גם בשנה הראשונה למניעה התכנונית וגם בשנה הרביעית למניעה התכנונית, שבסוף השנה הסתיימה המניעה התכנונית לפי שיטתה. כאשר נשאלה על כך הגב' פז בחקירתה, לא נימקה זאת אלא במילים "זו היתה ההחלטה שלי" (עמ' 63 שורה 31).

65. בין השמאים נפלה מחלוקת באשר לשיעור ההפחתה להתאמות בעסקות השוואה עקיפה בחלקה 84, שהיא החלקה שבה ניתן לבנות בניין ציבורי. לפי הקווים המנחים, יש להפחית 5% עד 30% עבור סחירות וגמישות מועטה של שימושים, ו-0% עד 30% עבור אינטנסיביות שימוש. מר צפניה מטעם התובעת סבר שיש להפחית 15% בגין רמת סחירות וגמישות מועטה של שימושים, וכן 10% בגין אינטנסיביות השימוש. לשיטתו מדובר ב-25% הפחתה במכפלה. החשבון לא נכון, ומדובר ב-23.5% הפחתה במכפלה. לעומתו, הגב' פז קבעה הפחתה של 25% בגין רמת סחירות וגמישות מועטה של שימושים, ו-20% הפחתה בגין אינטנסיביות השימוש. במכפלה, מדובר ב-40% הפחתה. לטענת התובעת, במקום מתקיימים גני ילדים ובתי כנסת, שלהם שעות פעילות רבות יחסית. אני דוחה את הטענה ששעות הפעילות של גני ילדים ובתי כנסת, שלא ברור שיש להם שעות פעילות רבות לאורך היממה והשבוע, הן המשפיעות על ההפחתה בגין אינטנסיביות השימוש. יש לבחון בהקשר זה את השפעת השימוש על שווי המבנים והקרקע. שווי המבנים והקרקע אינו משתנה אם בבית הכנסת מקיימים רק תפילה בשבת או שני מניינים בבוקר (לכל היותר שעה וחצי של שימוש), מנחה ומעריב (עוד שעה של שימוש), לימוד דף יומי ומניין מעריב מאוחר (עוד שעה של שימוש). אינטנסיביות השימוש בהקשר זה יכולה להיות קיום חוגים רבים לאורך היממה במרכז קהילתי, כאשר כל חוג מפיק תמורה מסוימת לבעל הקרקע. אני מקבל גם את הטענה של הגב' פז שרמת הסחירות של מבני ציבור, והגמישות המועטה של השימוש במבנים מחייבת הפחתה של 25% לעומת עסקאות השוואה. על כן אני קובע כדברי הגב' פז שיש להפחית מעסקאות השוואה 40% לצורך קביעת השווי של חלקה 84.

66. בין השמאים נפלה מחלוקת גם באשר לשיעור התשואה משווי הקרקע. השמאי צפניה סבר שיש לחשב 8% תשואה. השמאית פז לקחה בחשבון 5% תשואה, לפי שיעור התשואה שגובה המינהל שהוא המחכיר הגדול במדינה. שיעור התשואה שקובע המינהל אינו תוצאה של משא ומתן, אלא קביעה של המינהל, ולכן הבסיס להתחשבות בשיעור זה הוא שיש להניח שאם שוכרים יחפשו

מקרקעין להחכרה, לא ישלמו לאדם פרטי יותר מאשר הם יכולים לשלם למחכיר הגדול במדינה. חישוב זה אינו מדויק, משום שאינה דומה קרקע לקרקע, ולא ברור שיש למינהל קרקעות להחכרה בכרמל במרכז שכונת כרמליה שיכול שוכר לחכור ב-5%. אני דוחה את דברי השמאי צפניה שהתשואה השנתית של מבני ציבור דומה לתשואה המקובלת בנכסים עסקיים. על פי קביעתי ב**ת"א 6721-03-14 קיס ואח' נ' רשות הפיתוח במונן חוק רשות הפיתוח** (ניתן ביום 29.1.15) ופסקי דין קודמים, אני קובע את שיעור התשואה ל-6%.

67. לגבי חלקה 122 שיעודה שטח ציבורי פתוח, קבע השמאי צפניה את שווי חלקה זו כ-10% משווי קרקע למגורים בסביבה הקרובה, וחישוב תשואה של 2%. הגב' פז מסכימה לתשואה הזו. שומתה נערכה בחלק מהשנים על פי עיסקאות השוואה.

68. אני דוחה את טענת הנתבעת שלאור הוראות תוכנית חפ/1551 שהמקרקעין אמורים להירשם על שם עיריית חיפה ללא תשלום, היתה הציפייה הסבירה של רוכש פוטנציאלי שהחלקות יופקעו ולא ניתן יהיה להוציא לגביהן היתרי בנייה. ראשית, הטענה סותרת את טענת הנתבעת שלא היה צריך להפקיע את החלקות וכי הן שייכות לנתבעת ללא רכישה נוספת כלשהי. שנית, רוכש פוטנציאלי שהיה רואה בשנת 2006 ולאחר מכן שההוראה בתוכנית משנת 73 לא קוימה, והמקרקעין לא עברו לבעלות הנתבעת, היה מבין שההוראה זו לא התממשה, ולכל היותר ניתן לצפות שהנתבעת תפעל בעתיד להפקעת החלקות תוך תשלום מלוא התמורה בגין. מכאן שרוכש פוטנציאלי היה סובר שבהמשך הדרך ממתנינה לו רכישה במחיר מלא, וניתן לנצל את הקרקע בינתיים. שלישית, אין שום בסיס לטענה שרוכש פוטנציאלי היה צופה שלא יקבל היתרי בנייה במקרקעין שלא נרשמו על שם הנתבעת למרות ההוראה שנקבעה בתוכנית יותר מ-30 שנה קודם לכן.

69. על פי הדין, יש להעדיף את גישת ההשוואה לצורך שומת שווי מקרקעין. כאשר מדובר במקרקעין הכפופים ליעוד של בניינים ציבוריים ושטח ציבורי פתוח, עדיפה השוואה ישירה, אבל בהיעדר מבנים להשוואה ישירה, יש להשוות בהשוואה עקיפה לבנייני מגורים בסביבה, כפי שנקבע בקווים המנחים של השמאי הממשלתי לעריכת שומות למבני ציבור ולקרקע המיועדת למבני ציבור, אשר צורפו כנספח לחוות דעת גב' פז. כך אכן נהג השמאי צפניה מטעם התובעת.

70. הגב' פז צירפה לשומתה מספר עיסקאות במבנים ציבוריים. לשנת 2006 צירפה עיסקה בחלקה 74 גוש 10809 במרכז הכרמל, מרפאת קופת חולים שנמכרה בתמורה המשקפת 1,625 ₪ למ"ר מבונה, ועיסקה מיום 24.8.06 בחלקה 11 בגוש 10769 ברח' נעמת בשכונת ורדיה, חלקה שרובה שמורת טבע שנמכרה בתמורה של 124 ₪ למ"ר קרקע. על פי נתונים אלה בצירוף נתון על עיסקה מנובמבר 2005 למבנה ציבורי ברח' הראל שנמכרה תמורת 1,406 ₪ למ"ר, קבעה את שווי חלקה 84 לפי 1,500 ₪ למ"ר מבונה, שאותם הכפילה ב-238 מ"ר, ושווי חלקה 122 לפי 124 ₪ למ"ר. אם ניטול את העיסקה בגוש 10809, ונכפיל את מחיר המ"ר המבונה בזכויות הבנייה המותרות, השווי של חלקה 84 הוא 1,842,750 ₪ יותר מהסכום שנקבע על ידי השמאי צפניה, 1,738,420 ₪. על כן, אקבע את שווי המקרקעין לפי חוות דעת צפניה. לגבי חלקה 122, קבע מר צפניה את השווי כ-365,310 ₪ ואני מעדיף שווי זה על השווי שנקבע על ידי הגב' פז לפי שווי שמורת טבע, ללא התאמות.

71. לגבי שנת 2007, לא שמה הגב' פז את חלקה 84 כנושאת זכויות בניה. היא הביאה כעיסקת השוואה עיסקה למגורים ברח' דרך הים מיום 16.9.07 לפיה נקבע שווי של 3,768 ₪ למ"ר מבונה. לאחר התאמה של הפחתת 40%, קבעה שווי מטר רבוע מבונה בחלקה 84 לסך 2,260 ₪. הגב' פז הכפילה ב-238, אבל יש להכפיל ב-1,134, ועל כן השווי לפי עיסקת ההשוואה הוא 2,562,840 ₪. אני מעדיף שווי זה על השווי שנקבע על ידי השמאי מר צפניה בסך 2,693,020 ₪. לגבי חלקה 122 השוותה הגב' פז לעיסקה בגן לאומי ושמורת טבע והגיעה לשווי של 45 ₪ למטר, 36% מהשווי של השנה הקודמת. זה בלתי סביר. אני מעדיף על שומה זו את שומתו של השמאי צפניה בסך 565,915 ₪.

72. לגבי שנת 2008, לא הביאה הגב' פז עיסקות השוואה, אך שמה את שווי מטר רבוע מבונה בסך 1,860 ₪ למטר. אף לפי שומת מר צפניה, ירדו המחירים מ-2007 ל-2008 בשיעור דומה. לפיכך, בהכפלה של שווי זה ב-1,134, יש לאמץ את שומתו של השמאי צפניה לחלקה 84 בשנה זו בסך 2,109,240 ₪. לגבי שווי חלקה 122, הסכימה הגב' פז עם שומתו של מר צפניה בסך 443,238 ₪.

73. לגבי שנת 2009, הסכימה הגב' פז עם שומתו של מר צפניה לגבי שווי מטר רבוע מבונה בסך 3,042 ₪ למ"ר מבונה, ועל כן שווי הקרקע בהכפלה ב-1,134 הוא 3,449,628 ₪. לגבי חלקה 122, הסתמכה הגב' פז על עיסקה בשמורת טבע כדי לקבוע שווי של 170 ₪ למ"ר. אינני מקבל את ההשוואה לשמורת טבע כהשוואה ראויה, ואני מאמץ את שומתו של מר צפניה בסך 724,910 ₪ לחלקה 122.

74. לגבי שנת 2010, שמה הגב' פז את החלקה 84 לפי 1,281 ₪ למטר על בסיס עיסקת השוואה מיום 26.5.2010 שבה נכללה דחייה של בניית המבנה הציבורי. זו השוואה שאינה מתאימה שכן בחלקות נשוא תיק זה אין דחייה של בניית המבנה, ועל כן אני מאמץ את שומתו של מר צפניה בחלקה 84 לפי 4,082,400 ש"ח. לגבי חלקה 122, שמה גב' פז את החלקה בהשוואה לעיסקה מיום 2.5.10, שעסקה ביעוד מגורים או בניין ציבורי, ואינה מתאימה להשוואה לשטח ציבורי פתוח, כאשר ההנחות קובעות במקרה של השוואה עקיפה, השוואה לבנייני מגורים בסביבה. על כן אני מאמץ את שומתו של מר צפניה בחלקה 122 בסך 857,880 ₪.

75. לגבי שנת 2011, לא מצאה הגב' פז עיסקאות השוואה ועל כן אימצה את השווי של מר צפניה למגורים בסך 6,800 ₪ למ"ר מבונה, שהם 4,080 ₪ למ"ר מבונה בבניין ציבורי, ובהכפלה ב-1,134, אני קובע את שווי חלקה 84 לשנה זו בסך 4,626,720 ₪. לגבי חלקה 122 קבעה הגב' פז שווי מ"ר בסך 93 ₪ לפי עיסקה מיום 19.1.12 בשמורת טבע, ללא התאמה כלשהי. אינני מקבל עיסקה זו, ללא התאמה כמייצגת את השווי, ועל כן אני מאמץ את שומתו של מר צפניה בחלקה 122 בסך 972,260 ₪.

76. לגבי שנת 2012, הביאה הגב' פז עיסקה מיום 2.12.12 ברח' איינשטיין 30, המשקפת 3,628 ₪ למ"ר מבונה בבניין ציבורי. בהכפלה ב-1,134, השווי הוא 4,114,152 ₪. שווי זה נמוך מהשווי בשנת 2011, והדבר אינו סביר. על פי הנתונים שהובאו בשומת מר צפניה, אני מקבל את שומתו וקובע את שווי חלקה 84 לשנה זו בסך 5,964,390 ₪. לגבי חלקה 122, השוותה הגב' פז לאותה עיסקה בשמורת

טבע שאותה פסלתי לגבי שנת 2011. על כן אני מאמץ את שומתו של השמאי צפניה לחלקה זו בשנת 2012 בסך 1,253,360 ₪.

77. לגבי שנת 2013, לא קבעה הגב' פז כל שומה שהיא. על כן אני מקבל את שומתו של השמאי צפניה, לפיה שווי חלקה 84 הוא 6,163,060 ₪, ושווי חלקה 122 1,295,110 ₪.

78. סך הכל שווי חלקה 84 לשנים 2006-2013 הוא 30,696,698 ₪, ובחישוב דמי שימוש לפי 6% לשנה, דמי השימוש הם 1,841,802 ₪. סך הכל שווי חלקה 122 לשנים 2006-2013 הוא 6,477,983 ₪, ובחישוב דמי שימוש לפי 2% לשנה, דמי השימוש הם 129,560 ₪. סך הכל דמי השימוש בגין שתי החלקות לשנים אלה הם 1,971,362 ₪. אף אחד מהשמאים לא הציג חישוב לגבי ריבית והפרשי הצמדה בגין דמי השימוש עד להגשת התביעה. לסכום זה יש להוסיף מע"מ.

79. על פי כל האמור לעיל, אני מקבל את התביעה ודוחה את ההודעה לצד ג', ומחייב את הנתבעת לשלם לתובעת 1,971,362 ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום הגשת התביעה 4.6.2013 ועד לתשלום המלא בפועל.

80. כמו כן תשלם הנתבעת לתובעת אגרת המשפט ועוד שכר טירחת עורך דין לפי הכללים שנקבעו [בתקנה 512](#) והתעריף המומלץ של לישכת עורכי הדין בסך 70,800 ₪. עוד תשלם הנתבעת לצד ג' שכר טירחת עורך דין לפי הכללים שנקבעו [בתקנה 512](#) והתעריף המומלץ של לישכת עורכי הדין, בסך 70,800 ₪. בנוסף על כך תשלם הנתבעת לתובעת הוצאות השמאי, כפי שייקבעו לפי [תקנה 513](#) על פי בקשה שתוגש עד יום 31.3.15. ניתן היום, ג' ניסן תשע"ה, 23 מרץ 2015, בהעדר הצדדים.

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

מנחם רניאל 54678313/-
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה