



בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 4075/06

בפני :
כבוד השופט א' גרוניס
כבוד השופטת מ' נאור
כבוד השופטת א' חיות

המערערים :
1. אפרים גליקמן
2. שושנה גליקמן

נ ג ד

המשיבים :
1. יצחקי איזביצקי
2. רונית איזביצקי
3. מנהל מקרקעי ישראל-מחוז מרכז

ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי תל אביב-יפו
בה"פ 974/02 שניתן ביום 23.3.2006 על ידי כבוד השופטת
ר' רונן

תאריך הישיבה :
א' בניסן התשס"ט (26.03.09)

בשם המערערים :
עו"ד אושרית יונתני ; עו"ד יעקב דרורי

בשם המשיבים 1-2 :
עו"ד שלמה שטרן

בשם המשיב 3 :
עו"ד דיקלה שלו-אמסלם

פסק-דין

השופטת א' חיות:

זהו ערעור על פסק-דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו (כב' השופטת
ר' רונן) מיום 22.3.2006, בו נדחתה תביעת המערערים אפרים ושושנה גליקמן (להלן:
גליקמן) להצהיר על בטלותו של הסכם שחתמו עם המשיבים 1-2, יצחקי ורונית
איזביצקי (להלן: איזביצקי), למכירת הזכויות בשלושה דונמים מתוך חלקה חקלאית
מספר 7 במושב שילת.

1. גליקמן ואיזביצקי הם חברים במושב שילת (להלן: המושב או האגודה) ובעלי נחלות בו. מקרקעי המושב הינם מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד: מקרקעי ישראל, המנוהלים על-ידי המשיב 3, מינהל מקרקעי ישראל (להלן: המינהל). הם הושכרו לסוכנות היהודית (להלן: הסוכנות) כגורם מיישב, שהעניקה בהם רשות שימוש לאגודה. היחסים בין המינהל, הסוכנות והאגודה מוסדרים בהסכם, אשר תוקפו פג אמנם ביום 1.10.1998 (להלן: הסכם המשבצת), אך המינהל נוהג לפיו גם כיום (ראו סעיף 12 לסיכומי המינהל). המקרקעין הכלולים במשבצת חולקו לנחלות ורשות השימוש בהם הוענקה לחברי האגודה. הנחלות במושב כוללות חלקה הרשומה במינהל ישירות על שם חבר האגודה (חלקה א') וחלקה הרשומה במינהל על שם האגודה ובאגודה על שם חבריה (חלקה ב'). חלקות ב' זהות בגודלן ועל המושב להקצותן לחבריו באופן שוויוני (ראו חקירת הגברת צביה ספיר מיום 22.1.2006, עמ' 6). על-פי הוראת סעיף 20(ד) להסכם המשבצת העברת זכויות במקרקעין על-ידי חבר האגודה מותנית בהסכמת המינהל ובהסכמת הסוכנות, וכלשון הסעיף:

20(ד). אסור לחבר האגודה להעביר ו/או למסור לאחר את זכויות השימוש שלו במשקו לרבות בבית המגורים, אלא אם קיבל לכך הסכמת [המינהל] בכתב ומראש, ובתנאי נוסף שהמציא גם הסכמת [הסוכנות] שתינתן, אם תינתן, לאחר שהאגודה תודיע בכתב [לסוכנות] את עמדתה...

2. גליקמן הם בעלי הזכויות בנחלה 107 במושב הכוללת חלקה חקלאית (מספר 7) ששטחה 4,636 מטרים רבועים. ביום 12.10.1989 התקשרו גליקמן ואיזביצקי בהסכם שכותרתו "הסכם – זכרון דברים" לפיו הסכימו גליקמן למכור לאיזביצקי את זכויותיהם בשלושה דונמים של חממות (להלן: שטח החממות) מתוך החלקה החקלאית הנ"ל וכן מחוברים וציוד נלווה, תמורת 15,000 דולר ארה"ב ותמורת תשלום חוב תקציב המתיישבים של גליקמן לסוכנות (להלן: ההסכם). בהסכם נקבע כי גליקמן מתחייבים לרשום את שטח החממות על שם איזביצקי במינהל ובסוכנות "בבוא העת והדבר התאפשר" [כך במקור, ההדגשה הוספה] וכי עד לרישום כאמור יושכר השטח לאיזביצקי ללא תמורה נוספת. כן קבעו הצדדים כי ההסכמות ביניהם תעוגנה בחוזה, אשר יחתם על-ידם בפני עורך-דין בתוך חודשיים מיום חתימת ההסכם. סמוך לאחר ההתקשרות בהסכם העבירו גליקמן לאיזביצקי מסמך נוסף שכותרתו "דף 4 מתוך 4", בו נאמר, בין היתר, כי "הקונה [איזביצקי] אינו יכול לחזור בו מהחלטת הקנייה, גם במידה ויתעוררו קשיי העברת בעלות עם המוסדות" (להלן: המסמך הנוסף).

המסמך הנוסף לא נחתם על-ידי הצדדים ובאשר להיותו חלק מן ההסכם נחלקו הדעות ביניהם, כפי שיפורט להלן. הצדדים אף לא חתמו בסופו של דבר על חוזה בפני עורך-דין ושטח החממות מעולם לא הועבר על שמם של איזביצקי במינהל. אולם, אין מחלוקת כי גליקמן מסרו לאיזביצקי את החזקה בשטח החממות וכן במחוברים ובציוד הנלווה. כמו כן אין חולק כי איזביצקי שילמו לגליקמן במהלך השנים 1989-1990 את מלוא התמורה בסך 15,000 דולר ארה"ב ופרעו את חוב המתיישבים של גליקמן כמוסכם. בשלב כלשהו, כקביעת בית משפט קמא, ביקשו גליקמן למכור את זכויותיהם בנחלה לצד ג', אך הרוכש הפוטנציאלי דרש כי הממכר יכלול את זכויותיהם של גליקמן בנחלה כולה לרבות שטח החממות, המהווה את חלק הארי של חלקה ב' בנחלה, כמפורט לעיל. בעקבות כך, ביקשו גליקמן לבטל את ההסכם עם איזביצקי ולהשיב לידיהם את שטח החממות משום שלא ניתן לפצל את הנחלה ולהעביר שטח זה בלבד לאיזביצקי. באותו שלב אף העלו גליקמן כנגד איזביצקי את הטענה כי חדלו לעבד את שטח החממות וכי גם מטעם זה ההסכם בטל ועליהם להשיב את השטח לידיהם. משדחו איזביצקי את פניית גליקמן ואת הטענות שהעלו נגדם, הגישו גליקמן ביום 13.8.2002 המרצת פתיחה בה עתרו לסעד הצהרתי הקובע כי ההסכם בטל וכי איזביצקי זכאים בגין ביטולו להשבת הכספים ששילמו על-פיו בניכוי סכומים שונים כמפורט בפתח התובענה הנ"ל.

פסק-הדין של בית משפט קמא

3. בפסק-דינו מיום 22.3.2006 דחה בית משפט קמא את התובענה וקבע כי גליקמן הסכימו למכור את שטח החממות לאיזביצקי וכי:

המבקשים [גליקמן] הבינו שהם "נפרדים" ממלוא זכויותיהם בשטח החממות, ומוותרים עליהם, עם ההתקשרות בהסכם. המבקש [גליקמן] העיד בהקשר זה כי הוא הבין שהוא לא יוכל למכור את שטח החממות משום שיש לו שוכרים "עד תום הדורות", עד אותו יום בו ניתן יהיה להעביר את הקרקע (פסקה 9).

עוד קבע בית המשפט כי הצדדים הבינו שיהיה קושי בהעברת הזכויות על שם איזביצקי במינהל והם הסדירו עניין זה בהסכם ביניהם בלא שגליקמן הסתייגו בשל כך מהעברת הזכויות, בודעם כי הרישום לא יושלם מייד לאחר ההתקשרות. בית המשפט הוסיף וציין כי אין ספק שאילו היו גליקמן מבקשים למכור את הנחלה כולה זמן קצר לאחר ההתקשרות בהסכם עם איזביצקי, היו הם ניצבים בפני אותו קושי הניצב בפניהם

כיום ולגישתו "חלוף הזמן אינו צריך לשנות את התוצאה, שכן לא נטען ולא הוכח כי הצדדים הניחו כי הבעיה תיפתר תוך פרק זמן קצר יותר מזה שחלף בפועל מאז ההתקשרות בהסכם ועד היום". כמו כן ציין בית משפט קמא שלא הוכח כי הבעיה אינה פתירה, כי "מחומר הראיות עולה שקיים עדיין סיכוי לכך שתתאפשר השלמת העברת הזכויות גם במינהל" וכי "יתכן שניתן יהיה לפתור אותה באמצעות החלפת שטחים". עוד קבע בית המשפט כי המחיר שבו מכרו גליקמן לאיזביצקי את זכויותיהם בשטח החממות "שיקף ככל הנראה את המחיר הסביר נכון למועד ההתקשרות בהסכם". אשר למסגרת הנורמטיבית הצריכה לעניין קבע בית משפט קמא כי הסכמת המינהל והסוכנות להעברת הזכויות בשטח החממות היא תנאי מתלה לביצועו של ההסכם, אך בהינתן ממצאי העובדה שקבע לעיל, לא ניתן לגישתו לקבוע שחלף הזמן הסביר לקיומו של התנאי ולפיכך לא ניתן לבטלו על-פי הוראת סעיף 29 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973 (להלן: חוק החוזים), וכלשונו:

הצדדים היו מודעים לכך כי יהיה קושי בקבלת הסכמת המינהל לעסקה, ולכן כי יהיה קושי ברישום העברת הזכויות בשטח החממות על שם [איזביצקי]. אין כל ראייה ביחס לשאלה מהו פרק הזמן שהצדדים העריכו כי עד אליו ניתן יהיה להסדיר את נושא הרישום. אין ספק כי הצדדים העריכו כי מדובר בפרק זמן לא מבוטל – ולכן הם הסכימו כי [איזביצקי] יוכלו להחזיק בשטח החממות עד להעברתו על שמם, ללא תשלום נוסף. באין כל ראייה, לא ניתן לקבוע כמימצא כי פרק הזמן שחלף מאז ההתקשרות בהסכם עולה על מה שהצדדים צפו כ"פרק זמן סביר" לצורך הסדרת הרישום על שם [איזביצקי]. בנוסף, עד לאחרונה, הצדדים לא פעלו כדי לאפשר את השלמת העברת הזכויות, ואף מטעם זה לא ניתן לקבוע כי חלף פרק זמן שדי בו כדי להביא לביטול ההסכם (פסקה 15).

בית משפט קמא הוסיף ודחה את טענותיהם של גליקמן בדבר סיכול ההסכם ובדבר היותו בטל מחמת אי-חוקיות. כמו כן דחה בית המשפט את טענתם הנוספת של גליקמן כי יש לבטל את ההסכם בשל טעות הנוגעת לאפשרות להעביר בשלב כלשהו את הזכויות בשטח החממות לאיזביצקי. בהקשר זה קבע בית המשפט כי אין כל ראייה לכך שאיזביצקי ידעו או שהיה עליהם לדעת על הטעות הנטענת (סעיף 14(א) לחוק החוזים). עוד קבע בית המשפט כי אין להחיל במקרה הנדון את הוראת סעיף 14(ב) לחוק החוזים שעניינה טעות משותפת, ולו משום שגליקמן לא עתרו לביטול ההסכם בהסתמך על הוראה זו. הטענה בדבר טעות משותפת נדחתה על-ידי בית המשפט גם לגופם של דברים והוא קבע בהקשר זה כי גליקמן היו מודעים לכתחילה לקושי הקיים בהעברת הזכויות בשטח החממות על שם איזביצקי. כמו כן קבע בית המשפט כי מכל

מקום גליקמן לא הודיעו על ביטול ההסכם בתוך זמן סביר מיום היוודע להם הטעות הנטענת.

מטעמים אלה כולם דחה בית משפט קמא את התובענה, ומכאן הערעור שבפנינו.

טענות הצדדים

4. גליקמן טוענים כי שגה בית משפט קמא בדחותו את הטענה בדבר בטלות ההסכם מחמת אי-חוקיות, בהדגישם כי מדובר בהסכם למכירת זכויות בחלק מנחלה, שהינה אסורה על-פי הוראות המינהל והם מפנים בהקשר זה לחיקוקים שונים ובהם חוק הירושה, תשכ"ה-1965 ותקנות האגודות השיתופיות (חברות), תשל"ג-1973, הכוללים אף הם איסורים בדבר פיצול נחלות. לטענתם איזביצקי כחברי האגודה היו מודעים היטב להגבלת העבירות החלה על-פי הוראות המינהל לגבי זכויות בנחלות של המושב. לחלופין טוענים גליקמן כי על-פי קביעת בית משפט קמא, הסכמת המינהל (והסוכנות) לקיום ההסכם היא תנאי מתלה לביצועו, כי התנאי לא נתקיים בתוך זמן סביר מאז נכרת ההסכם וכי לפיכך דין ההסכם להתבטל. בהקשר זה טוענים גליקמן כי הפנייה הראשונה למינהל נעשתה ארבע שנים קודם להגשת הערעור ולטענתם חלף מאז זמן סביר להתקיימותו ומשלא התקיים יש להורות כאמור על בטלות ההסכם. לחלופי חלופין טוענים גליקמן כי מכל מקום ביצועו של ההסכם סוכל שכן חלפו 17 שנים מאז כריתתו ועד הגשת הערעור ועד כה לא ניתן אישור המינהל להעברת הזכויות בשטח החממות על שם איזביצקי. גליקמן מדגישים כי הצדדים צפו אמנם, כקביעת בית משפט קמא, שהעברת הזכויות בשטח החממות תעורר קושי, אך לטענתם מעולם לא העריכו כי יחלוף זמן כה ניכר בלא שההעברה תאושר. גליקמן מוסיפים וטוענים כי איזביצקי לא פנו למינהל בבקשה להעביר את הזכויות בשטח החממות על שמם וכי בכך למעשה זנחו את זכויותיהם לפי ההסכם. עוד טוענים גליקמן כי פסק-דינו של בית משפט קמא כובל את הצדדים להסכם שלא ניתן לבצעו ובכך יש, באופן עקיף, משום מתן הכשר לחלוקת הנחלה בניגוד למדיניות המינהל וההחלטות שעל-פיהן הוא פועל. לבסוף טוענים גליקמן כי שגה בית משפט קמא בכך שדחה את טענתם בדבר הטעות שנפלה אצלם בעת ההתקשרות בהסכם, בציינם כי אילו ידעו שלא ניתן יהיה לקבל את אישור המינהל להעברת הזכויות בשטח החממות גם כעשרים שנים לאחר מכן, לא היו מתקשרים בהסכם לכתחילה.

5. המינהל מצטרף לעמדת גליקמן וטוען כי ההסכם בין גליקמן לאיזביצקי מנוגד לנוהלי המינהל ולהחלטות מועצת מקרקעי ישראל לפיהם אין להעביר זכויות בחלק מנחלה (למעט הפרדת מגרש מגורים מנחלה המותרת בתנאים מסוימים שאינם רלוונטיים לענייננו), בהדגישו כי מדיניות זו נועדה לשמור על כושרן החקלאי של הנחלות. כמו כן טוען המינהל כי מכל מקום על-פי המדיניות הנוהגת אצלו חבר מושב אחד אינו יכול להיות בעל זכויות בשתי נחלות.

6. איזביצקי לעומת זאת סומכים ידיהם על פסק-דינו של בית משפט קמא וטוענים כי גליקמן נוהגים בחוסר תום-לב ומבקשים לקבל לידיהם בחזרה את הזכויות בשטח החממות על מנת לשוב ולמוכרן ברווח נוכח עליית שווי המקרקעין באזור. לגופם של דברים טוענים איזביצקי כי ההסכם אינו נגוע באי-חוקיות, אף אם הוראות המינהל אוסרות על פיצול נחלות, וזאת משום שבמקרה דנן הצדדים לא התכוונו להעביר את הזכויות כל עוד לא נתקבלה לכך הסכמת המינהל והם מדגישים בעניין זה את קביעותיו של בית משפט קמא לפיהן ייתכן שהמינהל יאשר בעתיד את העברת הזכויות על שמם. איזביצקי דוחים את טענת גליקמן כי תוצאת פסק-הדין יש בה כדי להביא, למעשה, לפיצול הנחלה וטוענים כי כל שקבע בית משפט קמא הוא ששטח החממות יוחזק על-ידם עד לקבלת אישור המינהל, כאמור בהסכם. עוד טוענים איזביצקי כי גליקמן אינם רשאים להסתמך על אי-התקיימותו של התנאי המתלה הקבוע בהסכם לעניין הצורך באישור המינהל להעברה משום שלא עשו דבר לצורך קיומו וכן משום שלא הוכיחו כי חלף זמן סביר להתקיימותו. איזביצקי מוסיפים וטוענים כי יש לייחס משמעות לעובדה שגליקמן הם שביקשו לצרף להסכם את המסמך הנוסף הכולל תנאי לפיו גם אם המוסדות הרלוונטיים לא יאשרו את העברת הזכויות לאיזביצקי, תישלל מאיזביצקי האפשרות לחזור בהם מן העסקה. כמו כן סבורים איזביצקי כי יש לדחות את טענת גליקמן בדבר טעות משותפת ובהקשר זה הם טוענים כי גליקמן ידעו שהשגת אישור המינהל להסכם עלולה להימשך זמן רב; כי פעלו על-פיו במשך שנים רבות ולא הראו כל רצון לבטל מחמת טעות; כי לכל היותר מדובר בטעות בכדאיות העסקה; וכי הטענה בדבר טעות מכוח סעיף 14(ב) לחוק החוזים לא הועלתה כלל בפני בית משפט קמא ומדובר בהרחבת חזית. עוד טוענים איזביצקי כי אין לקבל את טענת הסיכול, שכן הצדדים היו מודעים לאפשרות שיתעוררו קשיים ברישום שטח החממות על שמם.

במסגרת הערעור שבפנינו הסכימו הצדדים לקיים הליך גישור על מנת לנסות ולמצוא פתרון בדרכי שלום לסכסוך ביניהם, אך לצערנו לא הצליחו הצדדים להגיע

לפתרון מוסכם במסגרת הגישור ואף הצעות שונות שהעלינו במהלך הדיון בערעור נדחו. משכך אין מנוס מהכרעה בערעור ולכך נפנה עתה.

דיון

7. סעיף 27(ב) לחוק החוזים קובע חזקה לפיה "חווה שהיה טעון הסכמת אדם שלישי או רשיון על פי חיקוק, חזקה שקבלת ההסכמה או הרשיון הוא תנאי מתלה". חזקה זו הינה חזקה משפטית הניתנת לסתירה ועל כן, ככל שקיימת מחלוקת בין הצדדים בשאלה האם החווה אכן תלוי בהתקיים תנאי מתלה, נדרש בית המשפט לפרש את החווה ולהתחקות אחר כוונת הצדדים כפי שהיא עולה מנוסח החווה ומשאר נסיבות העניין (ראו גבריאלה שלו דיני חוזים – החלק הכללי: לקראת קודיפיקציה של המשפט האזרחי 476-480 (2005) (להלן: שלו)). במקרה שלפנינו קבע בית משפט קמא ובצדק כי ההסכם שנקשר בין גליקמן לאיזביצקי הותנה בהתקיימותו של תנאי מתלה וכלשונו:

הסכמת המינהל (והסוכנות) לקיום ההסכם ולהעברת הבעלות בחממות [לאיזביצקי] – היו "תנאי מתלה" לביצוע ההסכם (פסקה 14).

מסקנה זו מעוגנת היטב בנוסח ההסכם לפיו התחייבו גליקמן למכור לאיזביצקי את זכויותיהם בשטח החממות וכן במחברים ובציוד הנלווה ולרשום "את השטח על שמם של הקונים [איזביצקי] במינהל מקרקעי ישראל ובסוכנות בבוא העת והדבר התאפשר" [כך במקור]. עוד הסכימו הצדדים כי "[ו]עד לאותו זמן שהעברת בעלות זו תתאפשר יושכר השטח לקונים [איזביצקי] במסגרת עסקה זו וללא תוספת במחיר". נוסחו זה של ההסכם מלמד כי הצדדים ערים לכך כי מכר הזכויות מותנה בקבלת אישור מן המינהל (ומן הסוכנות); כי לעת ההתקשרות בהסכם הדבר אינו אפשרי; וכי עד אשר יינתן אישור כאמור לא ניתן להוציא אל הפועל את מכר הזכויות ועל איזביצקי להסתפק במעמד של שוכרים בלבד.

אשר למסמך הנוסף. בית משפט קמא לא קבע בפסק-דינו ממצא מפורש לעניין היותו או אי-היותו של המסמך הנוסף חלק מן ההסכם, אך תוכנו של המסמך הנוסף – הקובע כי קשיים בהעברת הזכויות שיעוררו ה"מוסדות" לא יהוו עילה לאיזביצקי לחזור בהם מן ההסכם – אינו מתיישב עם המסקנה אליה הגיע בית משפט קמא בדבר קיומו של תנאי מתלה בהסכם שעניינו קבלת אישור המינהל להעברת הזכויות בשטח החממות על שם איזביצקי. על כן, ברי כי בית משפט קמא לא ראה במסמך הנוסף חלק

מן ההסכם. הראיות שהובאו בפני בית משפט קמא בקשר עם המסמך הנוסף והיעדר חתימות של מי מן הצדדים עליו, תומכות אף הן במסקנה זו ובמאמר מוסגר יצוין כי אילו היה מסמך זה חלק מן ההסכם היה הדבר עלול להוביל אל המסקנה כי בפנינו חוזה הנגוע באי-חוקיות על כל הנובע מכך לפי דיני החוזה הפסול שכן עולה ממנו, לכאורה, כוונה לקיים את העברת הזכויות גם בלא אישור מינהל או הסוכנות (ראו שלו, שם, 478 וכן ראו והשוו ע"א 195/84 עיריית נהריה נ' ימין, פ"ד (3) 266, 279 (1986)).

8. מהי משמעותה של הקביעה כי בפנינו חוזה המותנה בתנאי מתלה? סעיף 29 לחוק החוזים קובע כי:

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

במקרה דנן אין ההסכם קוצב תקופה להתקיימות התנאי המתלה ומשכך חלה ברירת המחדל הקבועה בסעיף 29 לחוק החוזים ולפיה בהיעדר תקופה הקבועה בחוזה להתקיימות התנאי עליו להתקיים בתוך זמן סביר מיום כריתתו ואם לא התקיים – מתבטל החוזה. השאלה האם חלף הזמן הסביר להתקיימותו של התנאי המתלה נבחנת על-פי הנסיבות הקונקרטיות של המקרה ובהתאם לתוכן החוזה, לכוונת הצדדים כפי שהיא משתמעת מן האמור בו, וכן מהתנהגות הצדדים לאחר חתימתו (ראו: ע"א 6018/03 אוליאור נ' מסא א.א. ייזום ונהול נכסים בע"מ, פסקה 21 (טרם פורסם, 21.1.2007); שלו, 484-485). בענייננו סבר בית משפט קמא כי לא ניתן לקבוע שהזמן הסביר להתקיימות התנאי המתלה חלף. דומני כי בכך שגה בית משפט קמא. אכן, השגת אישור מאת מינהל מקרקעי ישראל להעברת זכויות במקרקעי המדינה כרוכה דרך כלל בתהליך האורך זמן ולעתים זמן לא מבוטל, אך משחלפו כעשרים שנים מאז כריתת ההסכם, שהיא על-פי סעיף 29 לחוק החוזים נקודת הזמן הרלוונטית לתחילת מניינו של הזמן הסביר, ניתן לומר כי חלף זמן סביר בלא שהתנאי התקיים ומשכך דין ההסכם להתבטל (ראו והשוו ע"א 4999/97 כהן נ' מדר, פ"ד נד(2) 385 (2000), שנסיבותיו דומות לנסיבות המקרה דנן, שם קבע בית משפט זה כי פרק זמן של כשנתיים מאז חתימת ההסכם הרלוונטי ושלוש שנים וחצי לאחר חתימת הסכם קודם, הוא פרק זמן סביר לקיום התנאי המתלה (שם, 392)). זאת ועוד, בניגוד לאמור בפסק-דינו של בית משפט קמא הבהיר המינהל שצורך כמשיב לתובענה, כי האישור הנדרש להעברת

הזכויות בשטח החממות מגליקמן לאיזביצקי לא יינתן גם בעתיד משום שהעברת חלק בלבד מנחלתו של גליקמן לאיזביצקי מהווה פיצול של הנחלה ופיצול כזה אינו אפשרי על-פי מדיניות המינהל ועל-פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל שבהתאם להן הוא פועל (המינהל הוסיף והבהיר כי אפילו היו איזביצקי מבקשים לרכוש את נחלת גליקמן כולה לא ניתן היה לאשר את הדבר בהיות איזביצקי בעלי נחלה אחרת במושב).

9. איזביצקי טוענים עוד כי גליקמן אינם יכולים להסתמך על אי-קיומו של התנאי המתלה משום שלאורך השנים לא פעלו לקיומו. אכן, סעיף 28 לחוק החוזים קובע כי אם "היה חוזה מותנה בתנאי מתלה וצד אחד מנע את קיום התנאי, אין הוא זכאי להסתמך על אי-קיומו" והפסיקה קובעת כי ייתכנו מקרים מסוימים אשר בהם חוסר מעש עלול לעלות כדי מניעת קיום התנאי, וזאת אם חובת תום-הלב דורשת פעולה (ראו: ע"א 884/80 מנשה נ' מימוני, פ"ד לז(2) 668, 671 (1983); ע"א 1363/04 צאליים החזקות בע"מ נ' "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ, פסקה 10 (טרם פורסם, 11.12.2007)). אין זה המקרה שבפנינו. לא נטען וממילא לא הוכח כי חוסר מעש מצד גליקמן הוא שמנע את קיום התנאי. מן הראיות עולה בבירור כי תחילה לא נעשה דבר על-ידי מי מן הצדדים לצורך השגת האישור ועוד עולה מן הראיות כי אף שבשלב כלשהו התעשתו איזביצקי וניסו להשיג את האישור, עמדתו החד-משמעית של המינהל בעניין זה כאז כן עתה הייתה ונותרה כי לא ניתן לאשר את העסקה נשוא ההסכם להעברת הזכויות בשטח החממות מגליקמן לאיזביצקי.

10. נוכח המסקנה אליה הגעתי כמפורט לעיל בדבר בטלות ההסכם בשל אי-התקיימות התנאי המתלה שנקבע בו, מתייתר הצורך להידרש לטענות הנוספות שהעלו גליקמן בעניין אי-חוקיות ההסכם, בעניין סיכולו ובעניין היותו ניתן לביטול בשל טעות בכריתתו. מן הטעמים המפורטים לעיל אציע, אפוא, לחבריי לקבל את הערעור, לבטל את פסק-דינו של בית משפט קמא ולהצהיר כי ההסכם מיום 12.10.1989 שנקשר בין גליקמן לאיזביצקי נתבטל מחמת אי-קיום התנאי המתלה שנקבע בו. משנתבטל ההסכם כאמור חלה מתוקף סעיף 31 לחוק החוזים הוראת ההשבה ההדדית הקבועה בסעיף 21 לחוק, ולפיה "חייב כל צד להשיב לצד השני מה שקיבל על פי החוזה, ואם ההשבה היתה בלתי אפשרית או בלתי סבירה - לשלם לו את שוויו של מה שקיבל". אשר על כן אציע לחבריי להוסיף ולהורות כי על איזביצקי להשיב את שטח החממות לגליקמן ועל גליקמן להשיב במקביל לאיזביצקי את מלוא התמורה שניתנה להם על-פי ההסכם בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום התשלום ועד יום הפירעון בפועל, וזאת לא יאוחר מיום 1.11.2010. למען הסר ספק ובלא להביע דעה לגופם של דברים יובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מכל טענה שיש בפי איזביצקי בנסיבות העניין למשל באשר

להשבחת השטח על דרך של בנייה או התקנת מחוברים בו במהלך השנים וכן באשר לסכומים שהם זכאים לקבל בגין כך מידי גליקמן. כמו כן, אין אנו מביעים דעה באשר לטענות נוספות שיש לגליקמן בנסיבות העניין כלפי איזביצקי. לבסוף אציע לחבריי לחייב את איזביצקי לשלם לגליקמן את הוצאותיהם בערעור כדי סכום האגרה ששולמה על ידו וכן שכר-טרחת עורך-דין בערעור בסך 20,000 ש"ח בצירוף מע"מ.

ש ו פ ט ת

השופט א' גרוניס:

אני מסכים.

ש ו פ ט

השופטת מ' נאור:

אני מסכימה.

ש ו פ ט ת

הוחלט כאמור בפסק דינה של השופטת א' חיות.

ניתן היום, ד' באדר התש"ע (18.2.2010).

ש ו פ ט ת

ש ו פ ט ת

ש ו פ ט