



בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 6922/17

לפני: כבוד השופטת ד' ברק-ארז
כבוד השופטת ע' ברון
כבוד השופט ע' גרוסקופף

המערער: מוריס ניסן

נ ג ד

המשיב: הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי ביו"ש

ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו
מיום 7.6.2017 בת"א 52740-04-13 שניתן על ידי כבוד
השופט יהושע גייפמן

תאריך הישיבה: כ"ג באייר התשע"ט (28.05.2019)

בשם המערער: עו"ד יעקב כהן; עו"ד גל הר-ים

בשם המשיב: עו"ד טלי מרקוס

פסק-דין

השופט ע' גרוסקופף:

1. לפנינו ערעור על פסק דין של בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו (כב' השופט יהושע גייפמן) מיום 7.6.2017. בית המשפט המחוזי דחה את התובענה שהגיש המערער, וחייב אותו לשלם למשיב הוצאות בסך 20,000 ש"ח.

2. וזוהי תמצית העניין: המערער, מוריס ניסן (להלן: "המערער"), רכש מאדם בשם יהודה עינב ז"ל (להלן: "המוכר עינב") זכויות בלתי מסוימות בהיקף של 43 דונם מתוך אדמות באזור המועצה האזורית מטה בנימין שבאזור יהודה והשומרון, המשתרעות על 1178 דונם (להלן: "האדמות"). בעקבות התחייבות זו קיבל המערער מגרשים בשטח של 11 דונם בשטח היישוב "כפר אורנים" (להלן: היישוב) שהוקם על כ-600 דונם מהאדמות, אך טרם קיבל את יתרת הזכויות שהובטחו לו על ידי המוכר עינב. יתרת האדמות שלא

הוקצתה נמצאת היום בחזקת המשיב, הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי באיו"ש (להלן: "הממונה"), ומעמדה מעמד של אדמת מדינה. המערער מבקש לחייב את הממונה להקצות לו מגרשים נוספים באדמות, בהיקף התואם את יתרת התחייבויות המוכר עינב כלפיו (דהיינו להקצות לו מגרשים בשטח של 32 דונם). בית המשפט המחוזי דחה את התובענה בקובעו שאין יריבות כלשהי בין המערער לבין הממונה. קביעתו זו של בית המשפט בדין יסודה, שכן למערער אין זכות משפטית כלשהי כלפי הממונה, אלא שאם יש לו זכויות משפטיות, הן מופנות נגד המוכר עינב או חליפיו. על כן דינו של ערעור זה להידחות. זהו לוז הדברים – להלן פירוטם.

3. המוכר עינב רכש מגורמים פרטיים זכויות בלתי רשומות בפנקסי המקרקעין בקשר לאדמות, כהגדרתן לעיל. בשנת 1978 מכר המוכר עינב למערער זכויות ב-43 דונם בלתי מסוימים באדמות. בנובמבר אותה שנה התקשר המוכר עינב עם משה דולגין, נחום סלונים, יהודה מור ומנדל מלצקי למכירת זכויות באדמות, וכתוצאה מהתקשרות זו הפכו ארבעת הרוכשים הללו והמוכר עינב לשותפים בבעלות באדמות (להלן: "השותפים"). סמוך לאחר מכן (ב-14.1.1979) הקימו השותפים את חברת בר טורא בע"מ (להלן: "חברת בר טורא") לטפל באדמות, ובהמשך לכך (ב-30.3.1980) העביר המוכר עינב את זכויותיו באדמות לחברת בר טורא. ביום 10.1.1980 ניתן על ידי עו"ד יצחק בצרי פסק בבוררות בין כל אחד מהשותפים לבין עצמם ובינם לבין המערער. נקבע בו, בין היתר: "שיעור זכויותיו וחלקו של [המערער] במקרקעין לשטח של 43 דונמים". כחצי יובל לאחר מכן, ביום 20.4.2004, נתן בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו (כבוד השופט אילן שילה) תוקף של פסק דין לפסק בוררות זה (ה"פ 366/04).

4. תחילה סברו השותפים שכל האדמות פרטיות. לפי הנהוג בתקופה שצריכה לעניין, הם מסרו את ניהולן הרשמי לממונה והאדמות הוכרזו אדמות מדינה והוקצו לשותפים (להלן: "נוהל קרקע פרטית"). לימים הוקם על כמחצית מהאדמות היישוב (כפר האורנים). את פיתוח היישוב חילקו לשני שלבים. בשלב א' נבנו בו בתים. שלב ב' נקבע לצאת אל הפועל מאוחר יותר. גם בהעברת קרקע לרשות המערער נקבעו שני שלבים. בשלב הראשון, במהלך שלב א' לפיתוח היישוב, הוקצו לשותפים ולרוכשים מהם, ובכללם המערער, מגרשים. במהלך זה הוקצו למערער מגרשים בשטח כולל של 11 דונם. את יתר 32 הדונמים היה המערער אמור לקבל בשלב השני, במהלך שלב ב' לפיתוח היישוב. שלב ב' לפיתוח היישוב נתקל במכשול. הממונה טען שיתרת האדמות אינה קרקע פרטית בניהולו, אלא אדמות מדינה מלכתחילה. ועדת עררים לעניין מקרקעין באיו"ש קיבלה את עמדתו (ערר 26/05, החלטה מיום 29.12.2011). התוצאה היא שהאדמות אינן של השותפים או של חברת בר טורא. הליכי הפיתוח ביישוב נעצרו בשלב

זה. חברת בר טורא מנהלת בעניין זה הליך משפטי נגד הממונה בבית המשפט המחוזי בירושלים (ת"א 47428-02-16, להלן: "תובענת בר טורא". יצוין כי הליך בעניין זה הוגש לראשונה לבית המשפט המחוזי מרכז-לוד עוד ב-18.4.2013 (ת"א 31390-04-13), ואולם הוא נמחק בהסכמה ב-4.11.2015 ותובענה חדשה הוגשה בבית המשפט המחוזי בירושלים).

5. ביום 29.4.2013, סמוך לאחר הגשתה הראשונה של תובענה מטעם חברת בר טורא, הגיש המערער את התובענה דנן. תחילה הייתה זו המרצת פתיחה, שהופנתה הן נגד הממונה, הן נגד גורמים נוספים (משרד השיכון, חברת בר טורא והשותפים). עם זאת, במהלך דיוני קדם המשפט נמחקו בהסכמת המערער המשיבים האחרים מהתובענה, והיא הועברה לפסים של תובענה רגילה. הסעד שהתבקש בתובענה הוא שהממונה יקצה למערער את 32 הדונמים הנוותרים שהוא אמור לקבל באדמות. לטענת המערער, הממונה וגורמים שונים מטעם המדינה הציגו מצגים והבטיחו הבטחות שלטוניות, ומאלה עלתה התחייבות כלפיו להקצות לו את הקרקע. הממונה השיב, בין היתר, שלא הייתה התקשרות ישירה בינו לבין המערער, ושהמצגים שהמערער תיאר לא היו כלפיו או שלא היו בעלי כוח מחייב.

6. ביום 7.6.2017 דחה בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו את התובענה. נקבע שהמערער לא הוכיח שהוצגו כלפיו מצגים או הבטחות שמקימים לו זכות ישירה שהממונה יקצה לו את הקרקע. בית המשפט המחוזי מנה טעמים מספר למסקנתו: המערער רכש זכויות מהמוכר עינב, ולא מהממונה; ההסכמה של המערער לקבל בשלב א' של פיתוח היישוב רק 11 דונם (ולא מחצית מקרקעותיו), לא נבעה מהבטחה שלטונית או ממצג של הממונה; המערער הציג מכתב משנת 1990 מאת מנהלת המחלקה האזרחית בפרקליטות המדינה אז, אולם אין בו הכרה בזכות של המערער כלפי המדינה או הממונה; המערער הציג מכתב משנת 2008 מאת היועץ המשפטי של הממונה, אולם גם בו אין הבטחה שלטונית או מצג בעניין הקצאת קרקע במישרין למערער; עוד לפני מכתב זה כתב בא כוח חברת בר טורא למערער שוועדת העררים דנה במעמד הקרקע, ולכן אין הבטחה שלטונית או מצג בנושא; המערער העלה את טענותיו לראשונה בתובענה. בית המשפט המחוזי חייב את המערער לשלם לממונה הוצאות בסך 20,000 ש"ח.

7. מכאן הערעור שלפנינו. המערער חזר וטען כי נעשו כלפיו מצגים וכי ניתנה לו הבטחה שלטונית מחייבת על בסיס כמה מקורות: נוהל קרקע פרטית והחלתו על האדמות; מכתב של מנהלת המחלקה האזרחית בפרקליטות המדינה; מכתב מאת היועץ המשפטי של הממונה, ועוד. המערער הוסיף שהוא רכש זכויות בקרקע מהמוכר עינב ולא

מחברת בר טורא, ולכן אין חשיבות לטענות בעניינה ולהתדיינות בינה לבין הממונה. עוד גורס המערער שהוא בעלים משותף באדמות כולן, שלממונה אין זכויות בקרקע, ושהממונה הכיר בזכויות של המערער בה. המערער טוען שאפשר להקצות לו קרקעות באזור של שלב א', ולפחות להכיר בזכויותיו עוד לפני שיתחיל שלב ב'. הוא קובל על ההתנהלות של הממונה בהיבטים הדיוני והראייתי. הממונה נסמך בתשובתו בעיקר על הקביעות של בית המשפט המחוזי ומדגיש שאין יריבות בינו לבין המערער.

8. לאחר שקראנו את כתבי הטענות ואת נספחיהם ושמענו את הטענות בדיון בעל פה, החלטנו שדין הערעור להידחות. להלן נבהיר בקצרה את נימוקינו, הדומים בעיקרם לאלה שניתנו על ידי בית המשפט המחוזי.

9. המערער התקשר בהסכם עם המוכר עינב, ומכוחו קמו לו זכויות אובליגטוריות כלפי המוכר עינב לקבלת 43 דונם בלתי מסוימים באדמות. לימים הועברו זכויותיו של המוכר עינב באדמות לחברת בר טורא, ונראה כי היא העומדת כיום בנעליו בנוגע למקרקעין (ואולם מאחר שחברת בר טורא אינה צד להליכים שלפנינו, נמנע מלטעת מסמרות בשאלת זכויותיו של המערער כלפיה). המוכר עינב (וחליפיו) הוא אפוא בעל דבריו של המערער במישור החוזי, במובן זה שכל טענה שיש למערער מכוח החוזה עליו להפנות אליו (ויתכן שכיום לחברת בר טורא כחליפתו). לעומת זאת, הממונה לא היה צד לשום התקשרות הסכמית עם המערער, וממילא אין הוא נושא בחבות חוזית כלשהי כלפיו.

10. את תביעתו דגן ביסס המערער לא על זכויותיו החוזיות כלפי המוכר עינב, ואף לא על זכויות קנייניות או מעין קנייניות באדמות, אלא על קיומם של מצגים והבטחות שלטענתו ניתנו לו על ידי הממונה במהלך השנים, ואשר מכוחם נוצרה לשיטתו התחייבות ישירה של הממונה כלפיו (ראו ש' 11–13 בעמ' 23 לפרוטוקול הדיון בבית המשפט המחוזי מיום 4.5.2015: "באי כוח הצדדים: המחלוקת בתביעה האם קיימת התחייבות של המשיב כלפי המבקש מכח מצגים והבטחה שלטונית לפיה המבקש זכאי לקבל את המקרקעין ישירות מהמשיב"). ואולם, כפי שהבהיר בית המשפט קמא, וכפי שמתברר מעיון במסמכים שהמערער הגיש לביסוס טענתו, כל מצג או הבטחה כאמור לא ניתנו למערער מאת המשיב, שאך הוא בעל דינו לפנינו. להלן נתייחס בקצרה למרכזיים במסמכים שהמערער הסתמך עליהם בתביעתו:

(א) החלת נוהל קרקע פרטית על האדמות – עניין זה אינו נוגע למערער באופן פרטני, אלא למערכת היחסים שבין השותפים וחברת בר טורא מהצד האחד

לבין הממונה מהצד האחר – מערכת יחסים שנבחנת בתביעת בר טורא – וממילא אין בו כדי להקנות זכויות ישירות למערער כלפי הממונה.

(ב) החלטת הממשלה על הקמת היישוב קבעה שהוא יקום ביוזמה פרטית; למערער הוצגו אישור מועדת רכישות ומסמכי בעלות באדמות לפני שרכש זכויות מהמוכר עינב; חברת בר טורא הקצתה מגרשים למערער בשלב א' של פיתוח היישוב – אף לא באחד מאלה יש התחייבות ישירה של הממונה, של המדינה או של רשות שלטונית אחרת להעביר למערער (או למישהו אחר) מקרקעין שהשותפים התחייבו להעביר.

(ג) עו"ד פליאה אלבק ז"ל, מנהלת המחלקה האזרחית בפרקליטות המדינה בשעתה, כתבה במכתב משנת 1990 (לאחר שהאדמות עברו לניהול הממונה; מע/8) שאת הקצאת האדמות לחברת בר טורא יש להתנות בכך שהחברה תקצה מגרשים לאלה שהמוכר עינב או בר טורא התחייבו להם, אשר המערער הוא אחד מהם – לכל היותר יש במכתב זה ובדומיו הוראה בדבר היחסים בין הממונה לבין חברת בר טורא. המדינה לא התחייבה בו להעביר זכויות במקום חברת בר טורא (או המוכר עינב), אלא רק ביקשה לוודא כי הם יעמדו בהתחייבויותיהם כלפי אותם רוכשים (והמערער בכללם).

(ד) בנספח לחוזה הפיתוח ליישוב, אשר נכרת בין הממונה לבין חברת בר טורא ב-28.6.1992, מופיע שמו של המערער בין אנשים שקנו זכויות מהמוכר עינב – ראשית, בעמ' 2 לחוזה התחייבה חברת בר טורא, ולא הממונה, לקיים את התחייבויותיה כלפי רוכשי מגרשים ממנה או מהמוכר עינב. הממונה לא קיבל על עצמו לקיים התחייבויות אלה במקומה; שנית, החוזה הוא משנת 1992. המערער גילה את הנספח רק בשנת 2016, לאחר שהגיש את תובענתו (סעיפים 1 ו-7 למע/46). בזמן אמת הוא לא ידע על נספח זה. אין הסתמכות על הלא ידוע.

(ה) עו"ד יעקב שטיינמץ, היועץ המשפטי של הממונה, ענה ב-7.5.2008 לפניית המערער (מע/14) ששיווק המגרשים ביישוב נעשה באמצעות חברת בר טורא, וכי למיטב ידיעתו המערער זכאי לקבל מגרשים בשלב ב' ביישוב. בהמשך הדברים הבהיר עו"ד שטיינמץ שהממונה אינו משווק לעת הזו מגרשים בשלב ב' בהעדר תב"ע בתוקף, וכי הקצאת הקרקע תהיה רק לאחר קבלת אישורים מתאימים ובהתאם לנוהליו ולהתחייבויות קודמות שלו –

עינינו הרואות: עסקינן בתיאור המצב המשפטי למיטב ידיעת הכותב (שאינו גורם המוסמך להתחייב בשם הממונה), ואף זאת בהסתייגויות, והדגשה כי הקניית זכויות למערער תוכל להתבצע רק במהלך מימושו של שלב ב' של היישוב, אם וככל שייצא אל הפועל (עניין שלעת הזו אינו נראה באופק).

11. טענות אחרות שהעלה המערער בערעור נועדו להוכיח שהאדמות פרטיות ולא אדמות מדינה, ושיש לשותפים, שהמערער הוא רוכש זכויות מאחד מהם (המוכר עינב), זכויות בקרקע. טענות אלו חורגות מגדר המחלוקת שהתיק דנן עסק בה, כפי שהוגדרה על ידי הצדדים, ומסיגות את גבולה של תובענת בר טורא. המערער טען עוד שאפשר להקצות לו מגרשים ביישוב גם כעת. אף טענה זו, בלי לומר אם יש בה ממש, אינה מסבירה מה מקור החובה של הממונה להקצות אותן דווקא לו. לבסוף, אשר לטענות על התנהלות הממונה בהיבטי ניהול הדיון והגשת ראיות, גם אם היה בהן ממש (ואיננו קובעים כך), אין הן משפיעות על תוצאת ההליך.

12. סיכומי של דבר, המערער לא הצליח להוכיח את טענתו כי הממונה יצר כלפיו מצגים או הבטחות כלשהם. לפיכך, בדין דחה בית המשפט המחוזי את התובענה הנוכחית מטעמי העדר יריבות. למותר לציין כי אין אנו מחווים דעה באשר לזכויותיו של המערער כלפי צדדים שנמחקו מההתדיינות הנוכחית, דהיינו המוכר עינב, השותפים וחברת בר טורא. כן אין אנו מחווים דעה באשר לזכויותיו של המערער אם תתקבל תובענת בר טורא. עניינים אלה יתבררו, אם יהיה צורך בכך, בזמן הנכון ובהליכים המתאימים.

13. לאור כל האמור לעיל, דין ערעור זה להידחות. המערער יישא בהוצאות המשיב בערעור זה בסכום של 25,000 ש"ח.

ניתן היום, כ"א בסיון התשע"ט (24.6.2019).

ש ו פ ט

ש ו פ ט

ש ו פ ט