|  |
| --- |
| **בית המשפט המחוזי בירושלים** |
|  |
|  ארנון ואח' נ' החברה לפיתוח שכונות מגורים ביו"ש( בית חורון) בע"מ ואח' | 15 נוב 201728406-02-16 |
|  |
| **השופטת** | חגית מאק-קלמנוביץ |
|  |
| **התובעים** | 1. מאיר ארנון2. חגי ולנשטין3. עקיבא נפרסטק נוף4. משה בורשטיין5. ברכה בורשטיין6. מרים סרברוע"י עו"ד בן עמי גלברד |
|  |
|  | **- נגד -** |  |
|  |
| **הנתבעות** | 1. החברה לפיתוח שכונות מגורים ביוש( בית חורון) בע"מ2. החברה לפיתוח שכונות מגורים ביו"ש (בית חורון) בע"מ (ח.פ 562401265)ע"י עו"ד אביגיל מנדל |

**החלטה בטענת התיישנות ופסק דין**

**העובדות והרקע**

1.התובעים הגישו נגד הנתבעים כתב תביעה שעניינו תביעה לביצוע חוזים שנכרתו בין הצדדים, לביצוע כל הדרוש לרישום המקרקעין שיפורטו להלן על שם הנתבעת 1, להורות לנתבעות לרשום הערות אזהרה על שם התובעים ולקיים את התחייבויותיהן בקשר לעבודות הפיתוח, ולמסירת החזקה במגרשים לתובעים, בהתאם לחוזים. הנתבעות העלו טענת התיישנות. הצדדים הגישו סיכומים בשאלת ההתיישנות, ובהתאם להן ניתנת החלטה זו.

מאחר שהדיון בטענת ההתיישנות מתקיים כטענת סף, הרי נקודת המוצא לצורך הדיון היא שהעובדות הנטענות בכתב התביעה הן הנכונות, והדיון יתקיים על בסיס עובדות אלה (ראו ע"א 2919/07, **מדינת ישראל – הועדה לאנרגיה אטומית נ' עדנה גיא – ליפל** (19.9.10), פ"ד ס"ד (2) 82, 19, 20).

ואלה העובדות הנדרשות לעניין:

2.התובעים הם רוכשים של מגרשים לבנייה עצמית בקרקע הנמצאת בשומרון, מצפון ליישוב צור נתן ומדרום לטייבה. על פי האמור בכתב התביעה, הקרקעות נרכשו בשנות ה-80 של המאה שעברה מנתבעת 2. החלקה רשומה בלשכה לרישום מקרקעין בשומרון על שם אזרחים ישראלים תושבי טייבה, וידועה כחלקות 9 ו-8 בגוש 7845 באדמות הכפר טייבה, אשר קיבלו את השם יערית (להלן: הקרקע; המגרשים). נתבעת 2 מכרה בפועל את המגרשים לרוכשים, ביניהם התובעים, ובסך הכל נמכרו כ-90 מגרשים בשטח של כ-600 מטר. נתבעת 1 נרשמה אצל רשם החברות בשומרון ונתבעת 2 נרשמה אצל רשם החברות בישראל, על מנת לאפשר את ביצוע הרישום. לצורך הבקשה שבפני אין משמעות להבדל בין החברות, ועל כן ההחלטה תתייחס לשתיהן יחד. (בציטוטים ממסמכים המתייחסים לחברה אחת יובאו הדברים בלשון יחיד, כאשר לצורך ההחלטה שבפני אין חשיבות לשאלה אם מדובר בשתי החברות הנתבעות או באחת מהן).

3.לכתב התביעה צורפו חוזים בין התובעים לנתבעות (להלן: החוזים; חוזי המכר), בהם נמכרו המגרשים לתובעים במועדים שונים בשנים 1981-1983. מדובר בחוזי מכר המסדירים מכירת מגרשים בקרקע הנ"ל מהנתבעות לתובעים, כאשר חלוקת המגרשים הספציפיים בין כלל הרוכשים אמורה להתבצע בהגרלה, לאחר ביצוע תשלום ומתן ערבויות מתאימות על ידי הקונים. בחוזים נקבעו סכומים ומועדי תשלום עבור הקרקע, שעמדו על מספר עשרות אלפי ₪ לכל מגרש, וכן נכללה בהם התחייבות הרוכשים לשלם במועד מאוחר יותר את הוצאות הפיתוח שיחולו.

4.בכתב התביעה מתואר כי בהתאם לחוזי המכר הנתבעות פתחו בשנת 1983 תיקי בקשות להיתר, ובשנת 1999 תיקי רישום מקרקעין בלשכת רישום מקרקעין בשומרון. בשנת 2015 נמחקו התיקים בשל אי תשלום אגרה ובשל חוסר מעש.

כתב התביעה מתאר גם את השתלשלות העניינים ההיסטורית של הליכי הקמת היישוב: ביום 14.5.84 התקבלה החלטת ממשלת ישראל על הקמת היישוב. על החלטה זו הוגש ערר לועדת השרים לענייני התיישבות. ביום 18.6.84 התקבלה החלטת ועדת השרים לענייני התיישבות, לפיה הערר הוסר בכפוף לכך שמנהלת המחלקה האזרחית בפרקליטות המדינה תאשר כי הנתבעת נרשמה כבעלים על 100 דונם לפחות של הקרקע. בפועל, נטען בכתב התביעה, כתוצאה מהחלטה זו הופסקו עבודות הפיתוח של הקרקע עד לרכישת 100 דונם, והעבודות לא חודשו עד היום. פעולת הרישום של הזכויות בקרקע על שם הנתבעת אף היא הופסקה ולא חודשה עד היום (סעיפים 21,22 לכתב התביעה).

5.כתב התביעה מוסיף ומתאר כי ביום 27.7.86 פנה ועד חברי היישוב אל מנהלת המחלקה האזרחית בפרקליטות המדינה, הגב' פליאה אלבק, בבקשה לקבל פרטים אודות השתלשלות העניינים, ונענה כי רכישת יערית לא הושלמה ולא ניתן לבצע פעולות עד להשלמת הרכישה. היא הוסיפה כי בשלב זה אין ברשות היזמים שום קרקע ביערית, אף כי יש להם חוזים שונים לרכישת חלקים במושע בחלקה. בשנת 1988 פנה משתכן נוסף למנהלת המחלקה האזרחית, ואף הוא נענה כי לא נעשה דבר לקיום התנאי של רכישת 100 דונם לפחות, כנדרש בהחלטת הממשלה.

6.הנתבעות טענו בכתב הגנתן כי לא ניתן לקדם את תכנון המקרקעין בשל העדר דרך גישה אליהם, ולא ידוע מתי ואם בכלל ניתן יהיה לקדם את התכנון. הנתבעות טענו כי במצב זה חל סעיף 26 לחוזי המכר, הדן במצב בו לא ניתן לקיים את החוזה, וקובע הסדר של השבת התשלום ששולם. לשיטתן, על אף שהתובעים "ישנו" על זכויותיהם שנים, לפנים משורת הדין, הן מציעות לתובעים הסדר זה של השבת התשלומים ששולמו בהתאם למנגנון השיערוך שנקבע בחוזה. בנוסף טענו הנתבעות להתיישנות, העדר יריבות וחוסר תום לב בהעלמת פרטים מהותיים.

7.סעיף 26 לחוזי המכר שנחתמו עם התובעים כולל הצהרת רוכשי הקרקע כי ידוע להם שעלול להיווצר מצב שהמוכרת לא תוכל למכור להם את הממכר על פי ההסכם, מחמת סיבות שאינן בשליטתה ואינן תלויות בה, ובמקרה כזה יתבטל ההסכם באופן אוטומטי וכל תשלום ששילמו הקונים יוחזר להם בהתאם כשהוא צמוד לשער הדולר, והקונים לא יהיו רשאים לבוא בדרישות, טענות, או תביעות בגין ביטול ההסכם.

**ברור, איפוא, כבר עתה כי העסקאות נשוא הליך זה ייחודיות בהשוואה לעסקאות מקרקעין אחרות, כאשר בעסקת מקרקעין רגילה רישום הזכויות בהתאם לעסקה הוא צעד מתחייב ונובע ישירות מביצוע העסקה, ואילו במקרה זה, הובהר בין הצדדים מלכתחילה שהשלמת ביצוע העסקה ורישום הזכויות הנובע מהעסקה תלוי בנסיבות שאינן בשליטת הנתבעות ואינו מובטח. מטעם זה אף נקבע בחוזה המכר הסדר חלופי של השבה במקרה שלא ניתן יהיה להשלים את העסקה.**

**דיון והכרעה**

8.סעיף 5 לחוק ההתיישנות תשי"ח – 1958 (להלן: חוק ההתיישנות) קובע תקופת התיישנות של 15 שנה במקרקעין, ו-25 שנה במקרקעין מוסדרים. סעיף 6 לחוק ההתיישנות קובע כי תקופת ההתיישנות מתחילה ביום שבו נולדה עילת התובענה.

9.מועד היווצרות זכות התביעה של התובעים

בהתאם לסעיפים 34, 35 לכתב התביעה, הסעד המבוקש בכתב התביעה בתיק שבפני הוא אכיפה של החוזים שנכרתו בין התובעים לבין הנתבעות, תוך פירוט של מספר פעולות קונקרטיות שהתובעים תובעים לבצע – רישום הזכויות, רישום הערת אזהרה וכדו'.

בחוזים עצמם לא פורטו המועדים בהם היה על הנתבעות לבצע את הליכי הרישום, אולם העובדות הרלוונטיות מפורטות בכתב התביעה עצמו: בסעיף 16 ואילך לכתב התביעה נכתב כי הנתבעות ערכו הגרלה של המגרשים, ופורטו מועדי החלטת הממשלה והחלטת ועדת השרים בעניין הקמת היישוב. בסעיפים 21, 22 לכתב התביעה נטען כי מאז החלטת הממשלה הופסקו עבודות הפיתוח.

מאחר שתביעת התובעים היא תביעה לאכיפת החוזה ולרישום זכויותיהם, הרי שעילת התביעה קמה במועד בו הפסיקו הנתבעות לבצע את התחייבויותיהן על פי החוזה, דהיינו, על פי האמור כאן, בשנת 1984 או זמן קצר לאחריה. בסעיף 22 לכתב התביעה מתואר כי הנתבעת הזניחה את פעולות הרישום, ועל כן בשנת 1986 ואילך החלו המשתכנים עצמם בבירורים ובניסיונות לקדם את הרישום. התובעים טוענים כי הפעולות שננקטו על ידם באו לאחר שהתברר להם שהתובעת אינה ממלאת את חובתה לפעול לרישום הקרקע. מכאן שעילת התביעה נוצרה לכל המאוחר ביום 27.7.86, מועד בו על פי המתואר בכתב התביעה החלו נציגי המתיישבים לפעול בעצמם לקידום הרישום.

10.טענת התגבשות זכות התביעה הקונקרטית

התובעים טוענים כי זכות התביעה הקונקרטית שלהם, הניתנת למימוש, נוצרה רק כאשר נודעו להם עובדות מהותיות – העובדה שהעיכוב ברישום הקרקע נוצרה בשל עיכוב בתשלום אגרות הרישום. לטענתם עובדה זו הובאה לידיעתם רק ביום 27.2.06, במכתב שהתקבל מאת קמ"ט מקרקעין, ועל כן זהו המועד שממנו יש למנות את מירוץ ההתיישנות. הם הפנו לפסקי הדין שניתנו בע"א 10192/07, פסגת אשדוד הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ נ' חן גל השקעות ומסחר בע"מ (24.5.10) ובע"א 9128/11, ד"ר מוניר טנוס נ' בולוס ובניו חברה לאירוח ותיירות בע"מ (בפירוק) (22.12.14). הנתבעים טוענים כי מכתב קמ"ט המקרקעין עליו מסתמכים התובעים לא נשלח לתובעים עצמם, וכן הם טוענים כי קבלת מסמכים היסטוריים אינה מקימה עילה שממנה ואילך יש למנות את ההתיישנות.

11.אני סבורה שיש לדחות את עמדת התובעים בסוגיה זו:

המכתב עליו מסתמכים התובעים, המצורף כנספח ט"ז לכתב התביעה, הוא מכתב מיום 22.7.06, מופנה אל עו"ד דינה יהב וחתום ע"י ע. קמ"ט רישום מקרקעין במנהל האזרחי באיוש. במכתב קצר זה נכתב כי בהמשך למכתב קודם שלה, מביא הכותב לידיעת הנמענת כי מה שמעכב את רישום החלקות הנדונות הוא תשלום האגרות. אינני סבורה שיש בסיס להשוואה בין מכתב זה לבין הנסיבות המתוארות בפסיקה ככאלה המצדיקות עיכוב או "הקפאה" של מירוץ ההתיישנות:

12.בפסק הדין בעניין ד"ר טנוס נקבע:

**"12.**[**חוק ההתיישנות**](http://www.nevo.co.il/law/71809)**, התשי"ח-1958 (להלן: חוק ההתיישנות) כולל סעיפים שונים המוציאים פרקי זמן מסוימים ממניין תקופת ההתיישנות, כאשר 'המכנה המשותף של הוראות אלה הוא שהן עוסקות בפרקי זמן שאין בהם באפשרותו של התובע להגיש את תביעתו, או שאין זה סביר לצפות ממנו לעשות כן' (**[**ע"א 7401/00 יחזקאלי נ' גלוסקה, פ"ד נז**](http://www.nevo.co.il/case/6102970)**(1)289, 311 (2002))....".**

בע"א 7862/11, חברת התחנה המרכזית החדשה בת"א בע"מ נ' איתמר מרקור (1.10.13), פסקה 18 לפסק הדין, נאמר:

**"המבחן המקובל בפסיקה לגיבוש עילת תביעה לצורך חישוב תקופת ההתיישנות הוא המועד שבו היתה בידי התובע 'עילת תביעה קונקרטית, המקיימת בידיו מערכת עובדות חיוניות הנדרשות לביסוס תביעתו, שניתן להוכיחן ולזכות בסעד המבוקש' (ראו ע"א 9382/02, בולוס ובניו חברה לאירוח ותיירות בע"מ נ' בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ, פסקה 40 וההפניות שם (10.6.08)".**

בפסק הדין בעניין פסגת אשדוד אליו הפנו התובעים נפסק כי בנסיבות אותו מקרה עילת התביעה לא בשלה כל עוד לא ניתנה הכרעה שיפוטית בנוגע להיקף הזכויות במקרקעין:

**"עד לאותה נקודה, סוגיית היקף זכויותיה של העמותה היתה לוטה בערפל. העמותה טענה לכאן, והמערערת טענה לכאן. על רקע חילוקי דעות שורשיים אלה, ובטרם נתקבלה הכרעה שיפוטית מחייבת בדבר היקף זכויותיה של העמותה, לא בשלה עילת תביעה בידי המערערת לדרוש מהמשיבות 1 ו-2 השבת כספי התמורה ששלמה לידיהן ביתר. בלא ביסוס העובדה המהותית הנוגעת לזכויותיה של העמותה בשטח של 4,140 מ"ר במקרקעין, בהבדל מ-690 מ"ר, כפי שנטען על ידי המערערת, לא הונח בסיס לדרישת המערערת מהמשיבות 1 ו-2 להחזיר לה את עודפי כספי התמורה ששלמה עבור המקרקעין שרכשה על פי חוזה המכר.**

**...**

**22.תביעת ההשבה היתה, אפוא, תביעת בוסר כל עוד לא ניתנה הכרעה שיפוטית בבקשה לסעד הצהרתי..."** (מתוך פסקאות 20, 22 לפסק הדין)

13.השוני בין המצבים שנדונו בפסיקה לבין נסיבות המקרה שבפני ברור: עילת התביעה לכאורה של התובעים כאן נוצרה במועד בו לטענתם הפרו הנתבעות את חובותיהן, בשנים 1984 – 1986 או בסמוך לכך. התובעים לא טענו לקיומה של מגבלה או מניעה כלשהי שלא אפשרה הגשת התביעה באותה תקופה. עילת התביעה של התובעים לא הושפעה כלל מהמכתב שנשלח: מכתבו של עוזר קמ"ט מקרקעין לא היה כזה שקבע או הכריע בין זכויות מהותיות של הצדדים, והוא לא היווה תנאי להבשלתה של עילת תביעה לאכיפת החוזה.

אני דוחה, איפוא, את הטענה לפיה עילת התביעה הקונקרטית לא התגבשה ולא היתה ניתנת לתביעה לפני קבלת המכתב בשנת 2006.

14.טענת ההפרה המתמשכת

טענה נוספת של התובעים היא שהנתונים שבפני בית המשפט מצביעים על "סרבנות מהותית מתמשכת מצד הנתבעות לרשום את הקרקע על שמם", וכי הפרה זו מהווה הפרה נמשכת המחדשת את עילת התביעה מידי יום, עד מועד סגירת תיקי הרישום שממנו ואילך לא ניתן היה עוד לבצע את הרישום. התובעים הפנו בסיכומיהם לפסק הדין בע"א 2008/07, נירה לוטן נ' דוד ירמייב ז"ל באמצעות עזבונו (14.2.11).

טענה זו אינה יכולה להועיל לתובעים, שכן על מנת למנוע תחילת תוקף של מירוץ ההתיישנות, אין די בהפרת חוזה בלבד. כאמור בפסק הדין אליו הפנו התובעים, ההתיישנות אינה חלה כאשר הניזוקים אינם מודעים להפרת החוזה ולקשר בין ההפרה לבין הנזק הנגרם להם (ראו סעיף 49 לפסק הדין). למעשה, דחיית טענת ההתיישנות באותו מקרה מבוססת על שילוב בין הפרה מתמשכת לבין הכללים של גילוי מאוחר והתיישנות שלא מדעת. ואילו בענייננו, גם אם היתה הפרה של החוזה מצד הנתבעות (ואינני קובעת דבר בעניין זה), אין ספק שהתובעים היו מודעים לחוסר ההתקדמות בהליכי הרישום, ועל פי המפורט בכתב התביעה הם אף פנו במהלך השנים וביררו פרטים על כך, כגון פניה למנהלת המחלקה האזרחית בפרקליטות המדינה. התובעים היו, איפוא, מודעים להפרה הנטענת, וגם לתוצאה של העדר אפשרות לקדם את הקמת היישוב. על כן יש לדחות גם את הטענה של העדר התיישנות בשל הפרה מתמשכת של החוזה.

15.טענת ההודאה לפי סעיף 9 לחוק ההתיישנות

לטענת התובעים, מירוץ ההתיישנות במקרה זה "אופס" מכח סעיף 9 לחוק ההתיישנות. התובעים מבססים טענה זו על הכרה בזכות התביעה שלהם שהתבטאה, לטענתם, בשני מכתבים שכתב ב"כ הנתבעות עו"ד אבנר בנימין, ביום 27.12.99 וביום 19.2.06. בנוסף טוענים התובעים כי הנתבעת בכתב הגנתה בתיק זה חזרה והודתה בקיום החובה החוזית לרשום את הבעלות במקרקעין.

בנוגע להודאה בכתב ההגנה, נפסק כי אין לראות בהודאה שהיה עמה טיעון התיישנות כהודאה לצורך סעיף 9 (פסק הדין בעניין התחנה המרכזית לעיל, פיסקה 20), ודי בכך כדי לדחות את הטענה ככל שהיא נוגעת לכתב ההגנה בתיק שבפני, שבו הועלתה גם טענת התיישנות.

16.באשר למכתביו של עו"ד בנימין:

המכתב מיום 27.12.99 (נספח טו 1 לכתב התביעה) נכתב מעו"ד בנימין אל היועמ"ש איו"ש בבית אל. נכתב בו כי הכותב מייצג את הנתבעת, כי בזמנו נעצר הטיפול ברישום הקרקע על פי הנחיית קמ"ט רישום מקרקעין בטענה שצווי ירושה שהוצאו בישראל אינם תקפים באיו"ש, כי לאחרונה נמסר שמשרד היועמ"ש החליט שצווי הירושה תקפים ולכן מבקש עו"ד בנימין להנחות את קמ"ט רישום מקרקעין לבצע את הרישום.

המכתב מיום 19.2.06 (נספח יז 1 לכתב התביעה) הוא מכתבו של עו"ד בנימין אל עו"ד יהב (שע"פ המכתב לא ברור את מי היא מייצגת). במכתב נכתב כי ככל הידוע לעו"ד בנימין, הבעלות בחברה לא הועברה לצד ג', ובקשר לבעלות בשטחי יערית מציין עורך הדין כי לא ידוע לו על כל שינוי במצב העניינים, והוא מציע להתקשר בעניין זה עם רחל רהט.

17.בפסק הדין בעניין התחנה המרכזית נדונה טענה דומה לנטען כאן, בהתייחס לשאלת התיישנות עילת התביעה נגד חברה שהתחייבה לרשום מקרקעין על שם רוכשיהם. באותו מקרה נפסק כי יש במכתביו של עורך הדין כדי "לאפס" את מרוץ ההתיישנות כאשר עולה מהם הכרה בקיומה של זכות ובהפרת הזכות. באותו מקרה דובר במכתב של עו"ד אשר הופנה אל בעל הדין שכנגד, וכלל הודאה מפורשת בחובת הרישום וכן בעיכוב בביצוע חובה זו. נכתב כי "העניין נמצא בטיפול מתמשך", וכי קיימת מורכבות אולם העניין בטיפול "מתוך מגמה להשלים את הרישום ע"ש בעלי הנכסים בפרוייקט".

18.בענייננו, תוכן המכתב הראשון מעיד אמנם על נסיון לקדם את הרישום, אך לא על הכרה בקיומה של חובה כזו המוטלת על הנתבעות: המכתב הראשון אינו מופנה אל התובעים אלא אל צד ג'. לא עולה ממנו הכרה בקיומה של חובה ובכך שהנתבעות מפרות חובה שכזו, אלא ההפך מכך: מהמכתב ניתן ללמוד כי עד עתה הרישום לא התאפשר בשל בעיה מהותית שאינה קשורה בצדדים (אי הכרת הרשויות בצווי ירושה). המכתב מצביע על קיומה של ציפיה, אך לא של ודאות, שמניעה זו הוסרה ובעתיד ניתן יהיה לבצע את הרישום. כך שספק אם יש במכתב הכרה בקיומה של זכות, אך ודאי שאין בו הודאה בהפרתה.

יש לזכור את הנסיבות המיוחדות של עסקה זו עליהן עמדתי לעיל; העובדה שהצדדים צפו מלכתחילה אפשרות שלא ניתן יהיה להשלים את הרישום, והסדירו בחוזה פתרון גם למצב כזה. על רקע זה ניתן להסיק כי המכתב מיום 27.12.99 אינו מעיד על הכרה בחובה של הנתבעת לרשום את הקרקע ועל הפרת חובה זו, אלא על מאמץ לבצע את הרישום על אף הידיעה שאפשרות כזו אינה מובטחת.

במכתב מיום 19.2.06 הדברים מובהקים עוד יותר, שכן עיקר תכנו של מכתב זה הוא הבהרה שהכותב אינו מצוי בעניין הבעלות בשטחי יערית והפניית הפונה לבירור אצל אדם אחר. ודאי שאין במכתב כזה כדי להעיד על הכרה בקיומה של חובה לבצע את הרישום ובהפרת חובה זו.

19.זאת ועוד: בע"א 8542/06, עזבון המנוח יוסף שלומיאן ז"ל באמצעות הגב' ויקטוריה שלומיאן נ' המועצה המקומית פרדס חנה – כרכור (24.3.10) נפסק כי על מנת "להחיות" זכות ולמנוע את התיישנותה, נדרש שהגורם המודה בקיומה של הזכות יהיה גורם שיש לו סמכות להעניק זכות כזאת (פסקה 26 בפסק הדין).

בענייננו, עורך הדין מוסמך לטפל מטעם החברה ברישום הזכויות הקיימות, אולם ספק רב אם הוא מוסמך להעניק זכויות כאלה מלכתחילה. המכתב נועד לקדם את הטיפול בביצוע פעולות משפטיות, אך לא להצביע על קיומן של זכויות מהותיות.

אני דוחה, איפוא, את הטענה בדבר עצירת מרוץ ההתיישנות מכח סעיף 9 לחוק ההתיישנות.

20.טענת הנאמנות על פי דין

התובעים טענו כי מאחר שמדובר בהסכם מכר מקרקעין הכולל התחייבות להקניית זכות בעלות במקרקעין, הרי שהוא מעניק לקונה זכות שביושר שמשמעותה נאמנות מכח הדין, כאשר מרגע כריתת החוזה נחשב המוכר לנאמן והקונה לנהנה לצורך השלמת רישום העסקה.

הנתבעים בתגובתם טענו כי חוק הנאמנות תשל"ט-1979 לא הוחל כלל באיו"ש. די בטענה זו כדי לשלול את כל טענות התובעים בנוגע לנאמנות.

עוד טענו הנתבעים כי התובעים שילמו את מחיר המגרש אך לא את הוצאות הפיתוח, כך שטרם שולמה מלוא התמורה, וכי ההסכמים בין הצדדים לא כללו סעיף בדבר יצירת נאמנות. לטענת הנתבעים הפרשנות המוצעת על ידי התובעים תרוקן מתוכן את חוק ההתיישנות.

21.אני סבורה שיש לדחות טענה את טענת התובעים מנימוקים אחדים:

ראשית, הקונסטרוקציה של נאמנות מבוססת על חזקה לפיה בוצעה בין שני הצדדים עסקה ושני הצדדים מעוניינים ומחוייבים להביא לסיומה על ידי רישום. הנחה מקדמית זו אינה תקפה בענייננו, שכן כאמור מדובר בעסקה ששני הצדדים היו מודעים לכך שקיימת אפשרות שלא ניתן יהיה להשלימה ולרשמה. ספק רב אם בנסיבות כאלה ניתן לייחס לצדדים את הכוונה לכונן ביניהם יחסי נאמנות לצורך ביצוע הרישום.

שנית, טענת התובעים נסמכה על פסק הדין בע"א 189/95, בנק אוצר החייל בע"מ נ' מזל אהרונוב (16.8.99), פ"ד נ"ג (4) 199. הקונסטרוקציה המשפטית של נאמנות בין מוכר לקונה במקרקעין אכן עלתה ונדונה בפסק דין זה, אולם ההסתמכות עליה נשללה, כמפורט בפסק הדין של כב' הנשיא ברק, ולא ניתן לבסס עליה את טיעוני התובעים כאן.

התובעים מפנים גם לפסקי הדין בע"א 6906/00 אחמד ענבתאווי נ' רינה דר (דרויש) (8.7.02), פ"ד נו (5) 287 ובע"א 1559/99, שושנה צימבלר נ' רבקה תורג'מן (29.6.03) פ"ד נז (5) 49. אולם שני פסקי דין הללו דנים בקיומן של זכויות שביושר לפי הדין האנגלי, אשר קדם לחקיקת חוק המקרקעין תשכ"ט – 1969, ועל כן אינם רלוונטיים לענייננו. התובעים צייו גם את גישתו של פרופ' מיגל דויטש, לפיה ראוי לראות את המוכר כמחזיק בנכס בנאמנות עבור הרוכש רק החל מהשלב בו הרוכש זכאי לקבלת את החזקה במקרקעין. על פי העובדות המפורטות בכתב התביעה, ובהינתן חוסר היכולת להשלים את רכישת הקרקעות, נראה שמצבם של המגרשים היה רחוק ממסירת חזקה.

22.על כל האמור יש להוסיף את העובדה שגם אילו היו קיימים בין הצדדים יחסי נאמנות, לא היה בכך כדי למנוע את התיישנות התביעה. שכן אין מחלוקת על כך שהתיישנות בתביעת נהנה נגד נאמן מתחילה כאשר הנאמן כופר במעמדו כנאמן או מפר את חובתו כנאמן. בענייננו, כתב התביעה מפרט כיצד הפרו הנתבעות את חובתן לקדם את הליכי הפיתוח והרישום של הקרקע והדבר היה ברור וידוע לתובעים כבר בשנת 2004 או סמוך לאחריה, כעולה מסעיפים 21, 22, 23 לכתב התביעה. יוצא, איפוא, שעל פי גירסת התובעים עצמם, הנתבעות הפרו את חובותיהן לפני למעלה מ-25 שנה, כך שהתביעה התיישנה בין אם קיימים יחסי נאמנות בין הצדדים ובין אם לאו.

23.טענה בדבר חוזה יחס

התובעים טענו כי אפילו ייקבע שהמועד הקובע לתחילת תקופת ההתיישנות הוא מועד כריתת הסכמי המכר, הרי שמדובר בהסכמים ארוכי טווח, "חוזי יחס", אשר תקופת ההתיישנות שלהם נמנית החל מסיום החוזה. הנתבעים טענו כי החוזים שנחתמו בין הצדדים אינם חוזי יחס ואין להחיל עליהם את הכללים החלים על חוזי יחס.

24.ברע"א 1185/97, יורשי ומנהלי עזבון במנוחה מילגרום הינדה ז"ל נ' מרכז משען (6.9.98), פ"ד נב (4) 145, עמ' 160 161, הוגדרו מהותם ואופיים המיוחד של חוזי יחס:

**".....'חוזה יחס' (relational contract). חוזה כזה מתאפיין ביחסים ארוכי טווח ומורכבים. חוזים אלה רגישים לקיומן של נסיבות עתידיות שלא הוסדרו במפורש בחוזה. הם מנסים ליצור במסגרתם שלהם איזון בין הצורך בוודאות וצפיות לבין הצורך בגמישות ויכולת הסתגלות לתנאים משתנים. איזון זה מושג על-ידי אמצעים מגוונים, ובהם קביעת מנגנונים לשינוי תנאי החוזה והשלמתם, קביעת אמות-מידה לחלוקה הדדית של סיכונים וקביעת דרכים לפתרון מוסכם של מחלוקות תוך המשך קיום היחסים החוזיים..... . אין זה 'חוזה בדיד' (discrete contract) או 'חוזה עיסקה'. אין זה חוזה שבו הדייר משלם מחיר ומשען מעבירה אליו נכס בודד, תוך שדרכי הצדדים נפרדות. נהפוך הוא: בין משען לדייר מתקיימת אינטראקציה יום-יומית. היא נמשכת בתחומים רבים. מעצם טבעם וטיבם של יחסים אלה, שהם מתוכננים להתקיים לאור שינוי נסיבות..."**

25.גם בפסק הדין עליו ביקשו התובעים להסתמך, ע"א 9495/06, בנק המזרחי בע"מ נ' נגר כרמלה ובניה בע"מ (15.8.12), אופיינו חוזי יחס ככאלה ה"מתאפיינים במערכת של הדדיות שיכולה להימשך לאורך שנים ארוכות ומושתתת על אמון".

החוזים נשוא התביעה אינם מסדירים מערכת יחסים ארוכה ומורכבת בין הצדדים ואינם בגדר חוזי יחס, כך שאני דוחה גם טענה זו.

לקראת סיום

26.בהחלטה זו התייחסתי לטענות קונקרטיות שהועלו על ידי התובעים בנוגע לטענת ההתיישנות בתביעה שבפני. לא ראיתי צורך לדון במסגרת ההחלטה בסוגיות כלליות של דיני התיישנות, ברציונאלים שמאחורי מוסד ההתיישנות ובצורך לאזן בין הרצון לאפשר לכל בעל דין את יומו בבית המשפט לבין סופיות הדיון ועקרונות נוספים שעליהם יש להגן. הדברים ידועים ונכתבו לא אחת (ראו לדוגמא ע"א 7401/00, יעקב יחזקאלי נ' מרדכי גלוסקא, עו"ד, בתפקידו ככונס נכסים לביצוע פסק דין (25.11.02), 289, 300). עם זאת אני סבורה שבתביעה שבפני יש להביא בחשבון, בנוסף לרציונאלים ולהצדקות הידועות של מוסד ההתיישנות, טעם נוסף התומך בהתיישנות התביעה. שכן בנוסף לקשיים המאפיינים התמודדות עם תביעות ישנות במקרים אחרים - קושי באיתור האנשים, בעלי התפקידים הרלוונטיים, המסמכים הדרושים וכדומה, במקרה זה קיים קושי נוסף הנובע מהשינוי שחל במציאות הגיאופיזית הרלוונטית. הקמת יישובים חדשים בשומרון היתה כמעט עניין שבשגרה בשנות ה-80. כפי שעולה מהמסמכים המצורפים לבקשה, הממשלה דנה והחליטה בנוגע להקמת יישובים חדשים. בצד הממשלה פעלה ועדת שרים לענייני התיישבות שאף היא עסקה בנושא. מאז ועד היום השתנתה המציאות לחלוטין, ונראה כי התביעה לאכיפת החוזים כיום, כך שיקודמו הליכי רישום הקרקעות ויוקם יישוב יהודי חדש בסמוך לעיר טייבה, היא תביעה נאיבית, שלא לומר מיתממת. השנים שעברו הפכו, איפוא, את התביעה לאכיפת החוזה לבלתי ישימה, וגם מטעם זה יש לקבל את טענת ההתיישנות.

27.לנוכח כל האמור אני מקבלת את טענת ההתיישנות, דוחה את התביעה על הסף מחמת התיישנות, ומחייבת את התובעים בהוצאות הנתבעות (יחד) בסך 10,000 ₪.

ניתן היום, כ"ו חשוון תשע"ח, 15 נובמבר 2017, בהעדר הצדדים.

