



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 31664-09-15

לפני : כבוד השופט יהושע גייפמן

התובעים

1. רמזי אמין חסן סכחפי
 2. חלאד יוסף דכה
 3. נואר חדר חליל דכה
 ע"י ב"כ עו"ד ארז ללקין ועו"ד תמיר בן זאב

נגד

הנתבעים

1. הנווד פיננס אנק – חברה פנמית
 ע"י ב"כ עו"ד גליה זלצר ליפשיץ
 2. עו"ד זוהיר דכה
 3. שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ
 ע"י ב"כ עו"ד גליה זלצר ליפשיץ

פסק דין

1
 2
 3 1. בפסק הדין שניתן בתובענה ב-3.7.19 בוטל הסכם הפשרה מ-4.9.11, שניתן
 4 לו תוקף פסק דין בה פ. 11-05-18711, ובוטל ההסכם המתקן מ-8.9.14.
 5
 6 נתקבלה הטענה שבעלי המקרקעין לא חתמו על ההסכמים מ-2011 ו-2014,
 7 מרביתם לא נתנו הרשאה לחתום על ההסכמים, והם אף לא אישרו בדיעבד
 8 את ההסכמים.
 9
 10 הסכמי 2011 ו-2014, שבוטלו, נחזו להיות הסכמים המאריכים לנתבעת 1,
 11 החברה היזמית, את התקופה לביצוע הסכם היזמות מ-2007.
 12
 13 בהסכם היזמות לביצוע פרויקט פינוי בינוי ב"פ, שנחתם ב-14.1.07 ע"י
 14 מרבית בעלי המקרקעין הפרטיים והנתבעת 1, ניתנה לנתבעת 1 תקופה של
 15 שנתיים עד ל-14.1.09 לצורך הכרזת הפרויקט ע"י הממשלה כמתחם פינוי-



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 31664-09-15

- 1 14.1.11 בינוי במסלול מיסוי – אישור סופי; ותקופה של שנתיים נוספות עד
 2 לצורך הוצאת היתר בניה [ראו סעיף 9 להסכם היזמות מ-2007 – מוצג ת/1].
 3
 4 ב-3.2.10 ניתנה ע"י בעלי המקרקעין הודעה על ביטול ההסכם מ-2007
 5 [הודעת הביטול צורפה למוצג ת/11 וגם למוצג ת/12].
 6
 7 ב-11.5.11 הוגשה בה.פ. 18711-05-11 תובענה להצהיר על בטלות הסכם
 8 היזמות מ-2007.
 9
 10 משבוטל ב-3.7.19 הסכם הפשרה מ-2011, שניתן לו תוקף פסק דין בה.פ.
 11 18711-05-11, שהאריך לנתבעת 1 את המועד לביצוע הסכם היזמות מ-2007,
 12 שבים אנו לדון בעתירה של בעלי הקרקע לביטול הסכם היזמות מ-2007 –
 13 עתירה שנתבקשה הן בתובענה שהוגשה ב-11.5.11 בה.פ. 18711-05-11, והן
 14 בתובענה נשוא הדיון שהוגשה ב-17.9.15.
 15
 16 2. נשוא התביעה כ-21 דונם ביפו, בבעלות במושע של בני משפחות: זכה,
 17 סכחפי חסן וסכחפי חוסיין, ושנקראו בעבר "פרדס זכה" [להלן:
 18 "המקרקעין הפרטיים"]. המקרקעין הינם חלק ממתחם ששטחו כ-123
 19 דונם ביפו, שיועד לפרויקט פינוי-בינוי.
 20
 21 כ-100 דונם במתחם [המקרקעין הציבוריים] מנוהלים ברובם ע"י רשות
 22 מקרקעי ישראל. במתחם פולשים רבים. רובם מצויים במקרקעין
 23 הציבוריים.
 24
 25 3. התובעים 1-3 הינם חברי ועד הפעולה, שנבחרו ב-9.7.15. התובעים, כחברי
 26 ועד הפעולה, הציגו ייפוי כוח שקיבלו מבעלי הזכויות במקרקעין לצורך ניהול
 27 התביעה לביטול ההסכם מ-2007 [ראו מוצג ת/19].
 28



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 31664-09-15

1 לתובעים 1 ו-3 היו גם זכויות בחלק מהמקרקעין הפרטיים עובר לחתימת
 2 הסכם היזמות מ-2007 – ראו עדות עו"ד זוהיר דכה בעמ' 266 לפרוטוקול
 3 מ-5.7.18 שורות 21-23, עמ' 220 לפרוטוקול מ-5.7.18 שורות 31-32, עמ'
 4 170 לפרוטוקול מ-24.11.19 שורות 1-18, מוצגים ת/2-5 ונסחי הטאבו
 5 שהוצגו.
 6
 7 על הסכם היזמות מ-2007 חתם הנתבע 2 [להלן: "עו"ד דכה"] בשם
 8 התובעים 1 ו-3 [ראו עדות עו"ד דכה בעמ' 177 לפרוטוקול מ-2.6.20, ומוצג
 9 ת/6 – טבלת חלקה 60, מספרים סידוריים 10 ו-57].
 10
 11 על הסכם היזמות מ-2007 חתם עו"ד דכה בשם מרבית הבעלים של
 12 המקרקעין הפרטיים : 43 בעלי זכויות בגוש 6999 חלקה 60, 17 בעלי זכויות
 13 בגוש 6999 חלקה 3, ו-39 בעלי זכויות בגוש 7000 חלקה 148 [ראו עדות עו"ד
 14 דכה בעמ' 177 לפרוטוקול מ-2.6.20 שורות 1, 8-9, 14].
 15
 16 ב"כ התובעים הצהיר בעמ' 181 לפרוטוקול מ-2.6.20 שורות 17-18: "... אני
 17 לא אטען טענת זיוף לגבי החתימות שחתם עו"ד זוהיר דכה בשם בעלי
 18 הזכויות [על הסכם היזמות מ-2007 – י.ג.]."
 19
 20 עו"ד דכה היה מעורב בעריכת ההסכמים שנחתמו בעניין ביצוע הפרויקט,
 21 לרבות הסכם היזמות מ-2007, והינו אחד מבעלי הזכויות במקרקעין.
 22
 23 ב"כ הנתבעות 1 ו-3 טענה בסעיף 46 לסיכומיה : "... עו"ד זוהיר דכה פעל
 24 כשלוחם ומיופה כוחם של כלל בעלי הזכויות לכל הפחות עד ליום 9.7.15."
 25
 26 עו"ד דכה מסכים לעתירה בתביעה להצהיר על בטלות הסכם היזמות
 27 מ-2007.
 28



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 31664-09-15

- 1 הנתבעת 1 הינה חברה פנמית, שהיתה בבעלות המנוח פלאטו שרון ז"ל,
 2 וכיזמית חתמה ב-14.1.07 עם מרבית מבעלי המקרקעין הפרטיים על הסכם
 3 יזמות לפינוי ובינוי [מוצג ת/1].
 4
 5 ב-8.1.09 חתמה הנתבעת 1 על הסכם לשיתוף פעולה עם הנתבעת 3 [הסכם
 6 2009 - מוצג ת/14]. עפ"י הסכם 2009 הנתבעת 1 נתנה לנתבעת 3 אופציה
 7 מותנית להשתלבות בפרויקט.
 8
 9 4. הונחו בפני בית המשפט ראיות למכביר, שהודעת הביטול מ-3.2.10, שניתנה
 10 ע"י עו"ד דכה בשם בעלי הזכויות במקרקעין הפרטיים, ניתנה כדין [הודעת
 11 הביטול צורפה למוצג ת/11 וגם למוצג ת/12], ויש להצהיר על בטלות הסכם
 12 היזמות מ-2007.
 13
 14 הטעמים לקביעה זו הינם כדלקמן :
 15
 16 ראשית, ב"כ הנתבעות 1 ו-3 טענה בסעיף 46 לסיכומיה : " עו"ד זוהיר דכה
 17 פעל כשלוחם ומיופה כוחם של כלל בעלי הזכויות לכל הפחות עד ליום
 18 9.7.15".
 19
 20 ב-3.2.10 שלח עו"ד דכה, בשם בעלי הזכויות במקרקעין הפרטיים, שחתמו
 21 על הסכם מ-2007, הודעה לנתבעת 1 על ביטול הסכם היזמות מ-2007, עם
 22 העתק למנהל רשות מקרקעי ישראל, למנהל אגף נכסים בעיריית ת"א
 23 ולנתבעת 3.
 24
 25 בהודעת הביטול מ-3.2.10 נאמר : " לנוכח הפרותיכם את ההסכם מ-14.1.07
 26 ועל בסיס המכתבים [מכתבים ששלח עו"ד דכה לנתבעת 1 ב-4.3.09
 27 וב-7.10.09 – י.ג.] הריני להודיעכם בשם מרשי... על ביטול מידי של
 28 ההסכם [הסכם היזמות מ-2007 – י.ג.]".



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 31664-09-15

- 1 ב-22.6.10 שלח עו"ד דכה מכתב נוסף לנתבעת 1 [צורף למוצג ת/12] ובו
 2 נאמר : " ביום 3.2.10 הועברה אליך הודעה לביטול ההסכם. על אף הודעה זו
 3 הנכם ממשיכים ליצור קשר עם החתום מטה באמצעות צדדים שלישיים.
 4 מכתבי זה מועבר אליכם על מנת להבהיר כי מרשיי עומדים מאחורי הודעת
 5 הביטול הנ"ל, ואינם מעוניינים בכל משא ומתן ..."
 6
 7 בסיום קדם המשפט, בעמ' 183 לפרוטוקול מ-2.6.20 שורות 5-2, הופנה
 8 תשומת הלב לכך, שהודעת הביטול של ההסכם מ-2007 נשלחה ע"י עו"ד
 9 דכה ב-3.2.10, וב"כ הנתבעות 1 ו-3 טענה בהקשר זה בעמ' 183 שורה 7:
 10 " עילות הביטול לא יכולות לחרוג מהודעת הביטול שנשלחה."
 11
 12 שנית, נימוקי הודעת הביטול פורטו במכתב עו"ד דכה מ-4.3.09, שהופנה
 13 לנתבעת 1, ואוזכר במכתב הביטול " כבסיס לביטול".
 14
 15 במכתב מ-4.3.09, שצורף למוצג ת/11 ולמוצג ת/12, פורטו נימוקי הביטול:
 16
 17 • סעיף 4 למכתב : " תקופת השנתיים הראשונות הסתיימה ב-7.1.09, ועל
 18 אף זאת לא קיימתם את התחייבויותיכם לאשר את המתחם כמתחם
 19 פינוי- בינוי ...".
 20
 21 הנתבעת 1 התחייבה בסעיף 9 להסכם '07 שתוך שנתיים, עד 14.1.09,
 22 המתחם יוכרז ע"י הממשלה כמתחם פינוי- בינוי במסלול מיסוי, והפרה
 23 את התחייבותה. המתחם לא הוכרז ע"י הממשלה כמתחם פינוי- בינוי
 24 במסלול מיסוי עד 2022, ומאז חלפו כ-15 שנה.
 25
 26 • סעיף 13 למכתב: " התקשרותכם עם שיכון עובדים [ההתקשרות עם
 27 הנתבעת 3 ב-8.1.09, כשנתיים לאחר חתימת הסכם היזמות מ-2007-
 28 י.ג.] גדושה בתנאים מתלים [הגשת תכנית מפורטת חדשה שתגדיל את



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 31664-09-15

- 1 מס' יחידות הדיור שניתן לבנות במתחם מ-650 יחידות דיור ל-1,500
 2 יחידות דיור, ושינוי מתווה הסכם היזמות מ-2007, באופן שהפרויקט
 3 יבוצע על 123 דונם, ולא על 21 דונם של המקרקעין הפרטיים – י.ג.),
 4 שספק בעיני באם יתמלאו תוך תקופת השנתיים שנתרו מכוח הסכם
 5 היזמות [להוצאת היתר בניה – י.ג.].
 6
- 7 • סעיף 9 למכתב : " הסכם היזמות (מ-2007 - י.ג.) אינו מתייחס להגדלת
 8 זכויות [זכויות בניה – י.ג.] אלא בתחום המותר במסגרת חוק שבס [ולא
 9 להגשת תכנית מפורטת חדשה לבניית 1500 יחידות דיור במקום 650
 10 יחידות דיור המותרות לבניה על פי תכנית המתאר תא/2631, שהיתה
 11 תקפה נכון לחתימת הסכם היזמות מ-2007 – י.ג.), מה עוד שהסכם
 12 היזמות מדבר על הקרקע שבבעלות פרטית [21 דונם – י.ג.), בעוד
 13 שההסכם עליו אתם חתומים עם חברת שיכון עובדים מתייחס לכל
 14 הקרקע שבמתחם הפרויקט [123 דונם – י.ג.)".
- 15
 16 לעניין זה נעיר ונדגיש, כעולה מחומר הראיות שהוגש :
- 17
 - 18 • בהסכם לשיתוף פעולה שנחתם בין הנתבעת 1 לבין הנתבעת 3 ב-8.1.09,
 19 כשנתיים לאחר חתימת הסכם היזמות מ-2007 [מוצג ת/14], הוגדר
 20 בסעיף 5.3, שהמקרקעין של הפרויקט כוללים גם את המקרקעין
 21 הציבוריים, ובסעיפים 5.5 ו-5.6 להסכם הוגדר הפרויקט כבניה של
 22 1,500 יחידות דיור במקרקעין על פי התב"ע החדשה שתוגש, וטרם
 23 אושרה.
 - 24
 - 25 • עפ"י תכנית מפורטת 2631, שהיתה תקפה נכון לחתימת הסכם היזמות
 26 מ-2007, ניתן היה לבנות 650 יחידות דיור לפי החלוקה כדלקמן : על
 27 המקרקעין הפרטיים – 452 יחידות דיור, ועל המקרקעין הציבוריים -198



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 31664-09-15

- 1 יחידות דיור [ראו סעיף 6 לתקנון התכנית – עמ' 62 לכתב ההגנה מטעם
2 נתבעות 1 ו-3].
- 3
- 4 • המכתב של עו"ד דכה מ-4.3.09, שהודעת הביטול מ-3.2.10 הפנתה אליו,
5 התייחס הן להפרה יסודית של הוראת סעיף 9 רישא להסכם היזמות
6 מ-2007 - שהנתבעת לא הביאה לכך שהמתחם יוכרז ע"י הממשלה
7 כפרויקט פינוי – בינוי במסלול מיסוי [אישור סופי] עד 14.1.09, כפי
8 שנקבע בהסכם היזמות; והן להפרה צפויה של הוראת סעיף 9 סיפא
9 להסכם היזמות מ-2007, שהורתה על הוצאת היתר בניה עד 14.1.11.
- 10
- 11 • ההפרה הצפויה של אי הוצאת היתר בניה עד 14.1.11 נבעה מכך:
- 12
- 13 [א] לא נחתמו הסכמי פינוי עם כל הפולשים במקרקעין הציבוריים –
14 תנאי להוצאת היתר בניה עפ"י תקנון התכנית התקפה.
- 15
- 16 [ב] לא ניתנה הסכמה של רשות מקרקעי ישראל, בעלת רוב הזכויות
17 במקרקעין הציבוריים, שהפרויקט יבוצע ע"י הנתבעת 1, ולצורך כך היה
18 על רשות מקרקעי ישראל ליתן לנתבעת 1 פטור ממכרז, וגם להגיע עמה
19 להסכמה על תנאי העסקה.
- 20
- 21 [ג] לא הוגשה תכנית מפורטת חדשה לאישור בניית 1,500 יחידות דיור,
22 וזאת כאשר הנתבעת 1 טענה שבניית 650 יחידות דיור עפ"י התכנית
23 הקיימת אינה מאפשרת לה רווח יזמי ותשלום דמי פינוי לפולשים
24 הרבים.
- 25
- 26 [ד] לא נחתמו הסכמים עם כל הבעלים של המקרקעין הפרטיים.
- 27
- 28 [ה] לא הוגשה תכנית בינוי- עיצוב לרשויות התכנון והבניה, שהינה תנאי
29 מקדמי להוצאת היתר בניה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 31664-09-15

- 1 בנסיבות אלה היה ברור לכל, שנכון למתן הודעת הביטול – 3.2.10 – לא
 2 ניתן להוציא היתר בניה תוך 11 חודשים, עד 14.1.11, כפי שהתחייבה
 3 הנתבעת 1 בהסכם היזמות מ-2007.
 4
- 5 • הנתבעת 1 לא היתה יכולה להוציא היתר בניה כל עוד לא חתמה על
 6 הסכמי פינוי עם הפולשים הרבים, ועם מרבית הפולשים לא חתמה על
 7 הסכמי פינוי עד היום.
 - 8
 - 9 ללא הסכמים חתומים עם הפולשים הרבים – לא ניתן היה ליתן היתר
 10 בניה, לאור הוראת סעיף 18 לתקנון תכנית 2631, שמעמדו כחיקוק.
 11
 - 12 ללא חתימה על הסכמים פרטניים עם הפולשים הרבים, לא ניתן היה,
 13 על פי החלטת הנהלת רשות מקרקעי ישראל, לקבל את הסכמת הרשות
 14 שהנתבעת 1 תבצע את הפרויקט, ורשות מקרקעי ישראל היתה הבעלים
 15 של מרבית הזכויות במקרקעין הציבוריים ששטחם כ-100 דונם.
 16
 - 17 • הרושם המתקבל מהראיות, שהנתבעת 1 החליטה שיש להגיש תחילה
 18 בקשה לתכנית מפורטת חדשה לבניית 1,500 יחידות דיור, שתחליף את
 19 התכנית התקפה, שמתירה לבנות 650 יחידות דיור, וזאת כדי שתובטח
 20 לה כדאיות כלכלית לביצוע הפרויקט- רווח יזמי ויכולת לשלם לפולשים
 21 הרבים דמי פינוי, ורק לאחר אישורה של התכנית החדשה – להגיש את
 22 הבקשה להיתר בניה. עד היום הנתבעת 1 לא הגישה בקשה לאישור
 23 תכנית מפורטת חדשה, וממילא לא ניתן היתר בניה.
 - 24
 - 25 • להשלמת התמונה, נביא את הצהרת ב"כ הנתבעות 1 ו-3 בעמ' 168
 26 לפרוטוקול מ-24.11.19 שורות 11-27: " עד היום לא אושרה תב"ע
 27 חדשה... לפי התב"ע הקיימת תכנית תא/2631... לא כלכלית לזים, ולכן
 28 יש צורך בשינוי התב"ע, כדי שתהיה היתכנות כלכלית לפרויקט. עד



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 31664-09-15

1 היום לא הוכרז הפרויקט כפרויקט פינוי- בינוי ... עד היום לא הוצא
 2 היתר בניה, כי אם התב"ע החדשה לא אושרה, אז אין על מה להוציא
 3 היתר בניה... עד היום רשות מקרקעי ישראל לא הקצתה את ה-100 דונם
 4 שבבעלותה לצורך הפרויקט ... שטח הפרויקט הכולל כ-120 דונם,
 5 ומתוכם כ-100 דונם בבעלות ציבורית."
 6
 7 שלישית, סעיף 9 להסכם היזמות מ-2007 מורה: " ניתנת לכם [לנתבעת 1 – י.ג.]
 8 בזאת תקופה של שנתיים [עד 14.1.09 – י.ג.] לצורך קבלת האישורים לאישור
 9 הפרויקט [אישור סופי – י.ג.] כמתחם פינוי-בינוי, ועוד שנתיים נוספות [עד 14.1.11
 10 – י.ג.] להשלמת פעולות ההכנה, התכנון והוצאת היתר בניה ראשוני."
 11
 12 המועדים שנקבעו בסעיף 9 להסכם מ-2007, להכרזה על המתחם כמתחם פינוי בינוי
 13 ולהוצאת היתר בניה, היו תנאים יסודיים בהסכם, ותנאים אלה הופרו.
 14
 15 בעלי הקרקע הפרטיים קבעו את התמורה בהסכם 2007, בהתחשב בכך שהיתר
 16 הבניה יוצא תוך 4 שנים מחתימת ההסכם. כך למשל בסעיף 5[ד] להסכם היזמות
 17 נקבע, שכל אחד מבעלי הזכויות יעביר ליום את דירתו במחיר שלא יעלה על 200,000
 18 דולר. בעלי הקרקע הפרטיים, שחפצו לממש את זכויותיהם, לא הסכימו בהסכם
 19 07 להיות " קשורים" לחברה יזמית, הנתבעת 1, ללא הגבלת זמן, ונקבעו בסעיף 9
 20 להסכם 07 תקופות קצובות לביצוע שלבי הפרויקט הראשוניים.
 21
 22 בעמ' 2 להסכם היזמות מ-2007 הוגדרה במפורש תכנית מפורטת תא/2631 כתכנית
 23 המאושרת, והעתקה צורף לנספח ד' להסכם 2007.
 24
 25 הנתבעת 1 היתה מודעת להוראת סעיף 18 לתקנון תכנית ת.א/2631 שמעמדו
 26 כחיקוק, שהיה תקף נכון למועד עריכת הסכם היזמות מ-2007. עפ"י סעיף 18
 27 לתקנון, הסכמת הפולשים הרבים לפינוי היא תנאי לקבלת היתר בניה, והוראה זו
 28 חלה גם על המקרקעין הציבוריים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 31664-09-15

1 הנתבעת 1 היתה מודעת, שעפ"י תכנית תא/2631, שהיתה תקפה נכון לעריכת
 2 הסכם 2007, ניתן לבנות על המקרקעין הפרטיים והציבוריים 650 יחידות דיור, והיה
 3 עליה לשקול את הכדאיות הכלכלית של הפרויקט עוד לפני החתימה על הסכם
 4 היזמות מ-2007 עם בעלי המקרקעין הפרטיים.
 5
 6 חרף האמור נטלה על עצמה הנתבעת 1 התחייבות, שהממשלה תכריז על הפרויקט
 7 כפרויקט פינני- בינוי במסלול מיסוי [הכרזה שמפורסמת ברשומות] עד 14.1.09,
 8 ושיוצא היתר בניה עד 14.1.11.
 9
 10 בהסכם 2007 נטלה על עצמה הנתבעת 1 את השגת ההכרזה של הממשלה ואת
 11 הוצאת היתר הבניה. הנתבעת 1 הפרה הפרה יסודית את החוזה, ולא השיגה הכרזה
 12 של הממשלה על המתחם כפרויקט פינני- בינוי עד 14.1.09. בדרך שבה פעלה
 13 הנתבעת לא ניתן היה להוציא היתר בניה עד 14.1.11. ההפרה הצפויה נכון ל-3.2.10
 14 [מועד מתן הודעת הביטול] העמידה לתובעים זכות לראות את ההסכם מ-07' כאילו
 15 כבר הופר, על כל התוצאות הנובעות מכך.
 16
 17 אין המדובר בהסכם עם תנאי מתלה, המתבטל ללא צורך בהודעת ביטול עקב אי
 18 קיום התנאי, אלא בהפרה יסודית של ההסכם ובהפרה צפויה יסודית, המקנה זכות
 19 ביטול.
 20
 21 לעניין זה אמרה פרופ' גבריאלה שלו בספרה " דיני חוזים [מהדורה רביעית] עמ'
 22 597 :
 23
 24 " כידוע כפופות עסקאות מסחריות רבות להסכמה של אדם שלישי או
 25 לקבלת רישיון או אישור מאת השלטונות. עם זאת, לא כל חוזה, שבו
 26 אוזכרו הסכמה ורישיון או היתר הוא חוזה על תנאי מתלה. במקרה של
 27 צורך בהשגת הסכמה, רישיון או אישור כזה, יכולות ליווצר כמה
 28 אפשרויות. האחת, הצדדים מודעים לצורך ברישיון או באישור, ואחד



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 31664-09-15

1 מהם נוטל על עצמו – במפורש או מכללא- את השגת הרישיון או
 2 האישור . לא הושג הרישיון או האישור – יחשב צד זה כמפר חוזה ."
 3
 4 בע"א 1581/98 חב' נתיבי איילון נ' בשורה בע"מ פ"ד נד(4) 209 אמר כב' הנשיא
 5 ברק:
 6 " קבלת הסכמתו של השר במקרה זה היתה חיוב המוטל על המערערת
 7 ולא תנאי לחוזה. החזקה האמורה בסעיף 27(ב) לחוק החוזים (חלק
 8 כללי) תשל"ג - 1973 אינה מתקיימת בנסיבות מעין אלו".
 9
 10 הודעת הביטול ניתנה כדין ב-3.2.10, ומביאה לביטול החוזה .
 11
 12 הודעת הביטול ניתנה תוך זמן סביר, ואינה נגועה בשיהוי, באשר עפ"י סעיף 9
 13 להסכם היזמות מ-2007 מועד התחייבות להכרזת הממשלה על הפרויקט כמתחם
 14 פינוי-בינוי נקבע עד 14.1.09, מועד ההתחייבות להוצאת היתר בניה נקבע עד
 15 14.1.11, והודעת הביטול ניתנה ב-3.2.10 בגין הפרה יסודית ובגין הפרה צפויה
 16 יסודית.
 17
 18 רביעית, סמנכ"לית הרשות להתחדשות עירונית במשרד הבינוי והשיכון, ויו"ר
 19 הועדה המייעצת להתחדשות עירונית, הגב' ענת גנון, העידה בחקירתה: " במסלול
 20 מיסוי יש 2 שלבים לצורך הכרזה על מתחם, כאשר ההכרזה על מתחם מזכה את
 21 היזם בהטבות מתוקף חוק מיסוי מקרקעין לקידום פרויקט פינוי- בינוי ... השלב
 22 הראשון היא החלטה מקדמית, שבעצם צריך להגיש לצורך כך דברים שהם יחסית
 23 בסיסיים, שזה תכנית ראשית למתחם, הסכמה של מהנדס העיר ומפת מדידה.
 24 השלב השני הוא ההכרזה עצמה, שלצורך ההכרזה נדרשת תכנית, שכל הפחות
 25 הופקדה... והסכמים חתומים של בעלי הקרקע באופן שמאפשר ביצוע בפועל"
 26 [עמ' 220 לפרוטוקול מ-7.7.21, שורה 28 עד עמ' 221 לפרוטוקול שורה 2].
 27
 28 עוד העידה סמנכ"לית הרשות להתחדשות עירונית בחקירתה: " מאז ועד היום לא
 29 נעשה דבר [ע"י הנתבעת 1 – י.ג.] כדי לעמוד בדרישות של ההכרזה [הכרזה ע"י



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 31664-09-15

1 הממשלה כמתחם פינוי-בינוי במסלול מיסוי – י.ג.), ולכן המתחם לא הוכרז
 2 [כמתחם פינוי- בינוי – י.ג.] " [עמ' 221 לפרוטוקול מ-7.7.21 שורות 17-18]; " ש.
 3 הסכמים עם כל הבעלים של המקרקעין של 123 דונם הוגשו או לא הוגשו [לרשות
 4 להתחדשות עירונית – י.ג.] ? ת. לא הוגש " [עמ' 221 לפרוטוקול שורות 32-33];
 5 " ש. התכנית המפורטת הזאת לא הוגשה וגם לא הוגשו הסכמים עם בעלי הקרקע?
 6 ת. נכון מאוד .ש. כדי להכריז על המתחם כמתחם פינוי- בינוי ? ת. נכון מאוד "[עמ'
 7 224 לפרוטוקול שורות 16-20].

8
 9 הנתבעת 1 הפרה הפרה יסודית את סעיף 9 רישא להסכם היזמות מ-2007, ולא
 10 הצליחה להשיג הכרזה של הממשלה על המתחם כפרויקט פינוי-בינוי עד 14.1.09.

11
 12 חמישית, עובר לחתימת הסכם היזמות מ-2007 היתה תקפה תכנית מפורטת
 13 תא/2631 . תקנון התכנית, שמעמדו כחיקוק, קבע בסעיף 18 במפורש :

14
 15 • " בנייה ופיתוח בתחום התכנית יעשו תוך הבטחת פינויים של כל
 16 המבנים המיועדים לפינוי, לרבות המבנים בשטחים הציבוריים."

17
 18 • " לשם הבטחת הפינויים יחולק השטח למתחמי פינויים בהתאם
 19 לתרשים הכלול בתשריטת התכנית."

20
 21 • " לא יינתנו היתרי בניה מעל מכסות הנקובות בשלבי הפינויים כמפורט
 22 בלוח."

23
 24 עפ"י תקנון התכנית היה צורך לפנות את כל הפולשים המצויים על המקרקעין
 25 הפרטיים, ששטחם כ-21 דונם, ואת כל הפולשים המצויים על המקרקעין
 26 הציבוריים, ששטחם כ-100 דונם.
 27



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 31664-09-15

- 1 הנתבעת 1 לא הצליחה לחתום על הסכמי פינוי עם כל הפולשים במקרקעין
 2 הפרטיים, ועם כל הפולשים במקרקעין הציבוריים. חתימה על הסכמי פינוי עם
 3 פולשים מטבעה כרוכה בהסדרי תשלום לפולשים.
 4
 5 הנתבעת 1 הציגה הסכם לפינוי פולשים שנחתם עם ועד המשפחות [מוצג נ/45].
 6 מרבית הפולשים היו במקרקעין הציבוריים שבבעלות רשות מקרקעי ישראל.
 7
 8 רשות מקרקעי ישראל בחנה את ההסכם נ/45, והודיעה לנתבעת 1, שלא ניתן לראות
 9 בהסכם נ/45 הסכמה לפינוי של כל הפולשים במקרקעין הציבוריים.
 10
 11 במכתב מנהל מחוז ת"א ברשות מקרקעי ישראל, עו"ד יואל עשוש, מ-20.9.10
 12 [צורף לתעודת עבוד ציבור של מר צחי דוד, מנהל מחוז ת"א ברמ"י] הודגש:
 13
 14 • " הוצג הסכם עליו חתמה החברה [הנתבעת 1 – י.ג.] עם ועד בני
 15 המשפחות, במסגרתו הצהיר הועד כי מרבית הפולשים בחרו בו, וחתמו
 16 על מסמך לפיו הם מייפים את כוחו של הועד לייצגם. מעצם נוסח ההסכם
 17 ברור, כי לא כל הפולשים בחרו בועד."
 18
 19 • " להסכם צורף מסמך, הכולל חתימות של חלק מראשי משפחות
 20 הפולשים. כל החותמים הינם ממשפחות דכה וסכחפי בלבד. הנ"ל
 21 מהווים רק חלק מהפולשים, ועדיין קיימים פולשים נוספים ממשפחות
 22 אחרות כמו משפחת אבו נאר, דלק, לוי, כיאת ועוד."
 23
 24 • "המסמך כולל 37 חתימות של 37 משפחות פולשים, אולם רשימת
 25 הפולשים שהומצאה למנהל כוללת כ-140 משפחות פולשים."
 26
 27 פרקליט הנתבעת 1 בעמ' 6 למכתבו מ-6.5.08 [צורף לתעודת עובד ציבור
 28 של מר צחי דוד, מנהל מחוז ת"א ברמ"י] ציין: " נכון לעכשיו תפסו



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 31664-09-15

- 1 כ-100 משפחות פולשים, ובעלי עסקים שטחים במתחם המנהל
2 [המקרקעין הציבוריים – י.ג.] ."
3
- 4 • "במכתב מ-28.1.10 ציינה החברה [הנתבעת 1 – י.ג.] כי מכוח הסכם
5 הפיננסי שנחתם עם הועד, אמורות להתפנות לא רק 37 המשפחות שחתמו
6 עליו אלא גם 44 משפחות נוספות ו-13 בתי עסק. לא הומצאה כל
7 אסמכתא להסכמת 44 המשפחות הנוספות ו-13 בתי העסק להתפנות
8 מכוח ההסכם הנ"ל ."
9
- 10 • " אין ברשימת החתימות הנ"ל כדי להוכיח כי מרבית הפולשים בחרו
11 בועד".
12
- 13 עו"ד דכה העיד בחקירתו בעמ' 252 לפרוטוקול מ-5.7.18 שורות 22-27 : "ש. רוב
14 הפולשים לא חתמו? ת. לא [לא חתמו – י.ג.] ."
15
- 16 בהעדר הסכמי פיננסי עם כל הפולשים במקרקעין הפרטיים ובמקרקעין הציבוריים
17 – לא ניתן היה ליתן היתר בניה, לאור הוראת סעיף 18 לתקנון התכנית תא/2631,
18 שמעמדו כחיקוק.
19
- 20 שישית, ב-20.9.10, כ-4 חודשים לפני תום התקופה שנקצבה בהסכם היזמות
21 להוצאת היתר הבניה, בסעיפים 2-3 למכתב מנהל מחוז ת"א, עו"ד יואל עשוש,
22 מ-20.9.10, הודיעה רשות מקרקעי ישראל לנתבעת 1: "... לא מתקיים התנאי אותו
23 קבעה הנהלת המנהל, ולפיו הסכם הרשאה לתכנון ייחתם בכפוף לכך שליזם יש את
24 הסכמת כל המחזיקים בשטח [הפולשים – י.ג.]... לא נוכל לקדם העסקה במתווה
25 המבוקש או בכלל ."
26
- 27 באשר לחשיבות קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל לביצוע הפרויקט ע"י
28 הנתבעת 1, נאמר בעמ' 6 למכתב פרקליט הנתבעת 1 מ-6.5.08 [צורף לתעודת עובד



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 31664-09-15

1 ציבור של מר צחי דוד, מנהל מחוז ת"א ברמ"י: " התכנית המפורטת [התקפה נכון
 2 למועד חתימת הסכם 2007 – י.ג.] כרכה בחטיבה אחת הן את המקרקעין הפרטיים
 3 והן את המקרקעין הציבוריים ... הגרעין הקשה של הפולשים התנחל דווקא
 4 בקרקות המנהל... התכנית הזיזה בעלי זכות ממגרש אחד למשנהו, והתנתה את
 5 הבניה בפינוי פולשים... במגרשים שאינם בבעלותם ... יזם שרוכש זכויות
 6 במקרקעין הפרטיים לא יוכל להוציאה לפועל ללא פינוי הפולשים במקרקעי המנהל
 7 ... אין למעשה פיתרון אלא להעביר למרשתי [לנתבעת 1 – י.ג.] את הזכויות
 8 במקרקעי המנהל ".
 9
 10 רשות מקרקעי ישראל, כבעלים של כ-100 דונם מהמתחם ששטחו כ-123 דונם,
 11 סירבה כ-4 חודשים לפני תום התקופה שנקצבה בהסכם היזמות להוצאת היתר
 12 בנייה, לתת לנתבעת 1 הסכמה לבצע את הפרויקט, באשר הנתבעת 1 לא הציגה
 13 הסכמה של כל הפולשים לפינוי מהמקרקעין הציבוריים.
 14
 15 מר צחי דוד, מנהל מחוז ת"א ברשות מקרקעי ישראל, העיד בחקירתו בעמ' 231
 16 לפרוטוקול שורות 10-13: " ש. היו שני תנאים מצטברים . אחד הסכמת בעלים,
 17 שניים, הסכמת פולשים שהיו במתחם להתפנות. אלה היו שני תנאים מצטברים
 18 שהמנהל דרש? ת. להבנתי זה שני התנאים המצטברים, ושוב אני אומר הדגש הוא
 19 על פולשים [הסכמת הפולשים להתפנות מ-100 דונם שבבעלות רמ"י – י.ג.] ".
 20
 21 עוד העיד בחקירתו מר צחי דוד, מנהל מחוז ת"א ברשות מקרקעי ישראל לשעבר:
 22 " ש. האם בפועל רשות מקרקעי ישראל הסכימה בפרויקט הזה לתת לקבוצת פלאטו
 23 שרון [הנתבעת 1 – י.ג.] פטור ממכרז? ת. לא " [עמ' 232 לפרוטוקול שורות 7-5];
 24 ש... מ-2009 רמ"י סירבה לתת פטור ממכרז? ת. נכון " [עמ' 234 לפרוטוקול שורות
 25 7-8]; " ש. האם היה במהלך הפרויקט הזה הסכמה בין רמ"י לבין קבוצת פלאטו
 26 שרון [הנתבעת 1- י.ג.] על הסכום שהם יצטרכו לשלם לרמ"י? ת. אני לא מכיר כזה
 27 דבר... להבנתי זה לא הגיע להבשלה" [עמ' 234 לפרוטוקול שורות 18-28];
 28 " הדברים לא הבשילו לכדי דיון בתנאים הספציפיים של עסקה, ואיך יערך הפטור
 29 ממכרז. הדברים נעצרו הרבה קודם " [עמ' 235 לפרוטוקול שורות 1-3]; " הנהלת



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 31664-09-15

1 הרשות ולעיתים מועצת מקרקעי ישראל אפילו נאלצת לאשר אותן [את התנאים –
 2 י.ג.]. ... הדברים לא הגיעו לכדי כך" [עמ' 235 לפרוטוקול שורות 14-16]; " ש. למעשה אתם אפילו לא נתתם הרשאה לתכנון [לנתבעת 1 - י.ג.]. ? ת. כך עולה
 3 מהכתובים. כן [עמ' 235 לפרוטוקול שורות 17-18]; " ש. אז למעשה אתם [רשות
 4 מקרקעי ישראל – י.ג.]. לא נתתם הסכמה לכלום [לנתבעת 1 – י.ג.]. בכל התקופה
 5 מ-2007 ועד 2020 ? ת. העמידו תנאים למתן הרשאה לתכנון, והם לא מולאו " [עמ'
 6 235 לפרוטוקול שורות 20-22]; " ש. אז למעשה לא הסכמת להיפגש [עם נציגי
 7 הנתבעת 1 – י.ג.]. כי לא התמלאו התנאים המקדמיים ? ת. כן " [עמ' 240 לפרוטוקול
 8 שורות 23-24].
 9
 10
 11 שביעית, לאי העמידה בתקנון תכנית המתאר המפורטת, שמעמדה כחיקוק – העדר
 12 הסכמת כל הפולשים להתפנות, ולאי מתן הסכמת רשות מקרקעי ישראל, הבעלים
 13 של כ-100 דונם במתחם, עקב אי הצגת הסכמי פינוי חתומים עם כל הפולשים -
 14 נוסף קושי נוסף.
 15
 16 הפרויקט כפרויקט פינוי- בינוי, עפ"י תכנית המתאר שהיתה תקפה עובר לחתימת
 17 הסכם היזמות ב-2007, לא היה רווחי לנתבעת 1, וזאת בהתחשב מחד בתשלומי
 18 הפיצוי שהיה נדרש לשלם לפולשים הרבים, ומאידך למספר יחידות הדיור שניתן
 19 היה לבנות במתחם על פי התכנית המאושרת.
 20
 21 לנתבעת 1 היה ברור שאין כדאיות כלכלית להוציא היתר בניה על פי התכנית
 22 המפורטת שהיתה תקפה נכון להסכם 2007, אולם הנתבעת 1, עד למתן הודעת
 23 הביטול, לא הגישה בקשה לאישור תכנית מפורטת חדשה, שתגדיל את מספר
 24 יחידות הדיור שניתן לבנות במתחם, ושתאפשר לנתבעת 1, על פי טענתה, רווח יזמי.
 25
 26 במכתב מ-28.1.10, ששלח ב"כ נתבעת 1 למנהל מחוז ת"א ברמ"י, הודגש בעמ' 3
 27 [צורף לתעודת עובד ציבור של צחי דוד, מנהל מחוז ת"א ברמ"י]: " התכנית
 28 [התכנית המפורטת שאושרה – י.ג.]. במתכונת הנוכחית אינה מאפשרת ליזמת רווח
 29 יזמי. הוצאות פינוי של למעלה מ-100 משפחות ... לא ניתנת למימוש מבחינה



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 31664-09-15

1 כלכלית אלא אם התכנית תתוקן בהתאם למציאות כלכלית ריאלית... היזם יגיש
 2 תכנית שינוי להגדלת מס' היחידות במתחם.
 3
 4 חוסר ההיתכנות הכלכלית של הוצאת היתר בניה, עפ"י התכנית המפורטת שהיתה
 5 בתוקף עובר לחתימת הסכם היזמות ב-2007, היתה אמורה להיות בידיעת הנתבעת
 6 1 עוד לפני חתימת ההסכם ב-2007. מתקנון התכנית ניתן היה ללמוד על מספר
 7 יחידות הדיור שניתן לבנות במתחם, וניתן היה ללמוד שתנאי הוצאת היתר בניה
 8 הוא פינוי כל הפולשים מהמקרקעין הפרטיים והציבוריים.
 9
 10 חרף כך, במשך התקופה מחתימת ההסכם ב-2007 ועד למתן הודעת הביטול
 11 ב-3.2.10 – לא הגישה הנתבעת 1 תכנית מפורטת חדשה לאישור רשויות התכנון
 12 והבניה.
 13
 14 להשלמת התמונה נציין, שגם בהתאם להסכם שיתוף הפעולה שנחתם ב-7.1.09 בין
 15 הנתבעת 1 לבין הנתבעת 3, כשנה לפני הודעת הביטול, נקבע בסעיפים 5.5 ו-5.6
 16 להסכם, שתוגש תב"ע חדשה לאישור בניה של כ-1,500 יחידות דיור. כאמור, תכנית
 17 מפורטת חדשה לא הוגשה על ידי הנתבעת 1 עד היום.
 18
 19 לעניין זה העידה האדריכלית אירית סייג-אוריון, ממחלקת התכנון בעיריית ת"א,
 20 בחקירתה: "נדרשים יותר פינויים לעומת זכויות הבניה שמוצעות [בתכנית
 21 שאושרה – י.ג.] ... כמובן שזה לא כלכלי. ש. אז מה הם [הנתבעת 1 – י.ג.] רצו
 22 לעשות? להגדיל את אחוזי הבניה? ת. נכון. הם ניסו להגדיל " [עמ' 198 לפרוטוקול
 23 מ-7.7.21 שורות 20-23]; " נטען לחוסר כלכליות [ע"י הנתבעת 1 – י.ג.] " [עמ' 198
 24 לפרוטוקול שורה 18]; " ש. האם קבוצת פלאטו שרון רצתה להגדיל את מספר
 25 יחידות הדיור בתכנית מ-650 ל-2400 יחידות דיור? ת. כן " [עמ' 205 לפרוטוקול
 26 מ-7.7.21 שורות 6-7]; " ש. שינוי התכנית המפורטת כדי להגדיל את אחוזי הבניה
 27 לא התקדם? ת. נכון " [עמ' 207 לפרוטוקול שורות 11-12]; " אני לא הייתי קוראת
 28 לזה עבודה מולנו. היו 2 פגישות או 3. לא יותר מזה ... מעט מאוד וזה לא התקדם"
 29 [עמ' 207 שורות 7-8]; " ש. עד היום אין תכנית חדשה, נכון? ת. נכון " [עמ' 212



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 31664-09-15

- 1 שורות 29-30; "ש. אנחנו יודעים היום שמ-98 ועד היום לא הוגשה תכנית
2 מפורטת חדשה? ת. לא הוגשה " [עמ' 218 לפרוטוקול 7.7.21 שורות 3-2].
3
4 ב"כ הנתבעות 1 ו-3 הצהירה בעמ' 168 לפרוטוקול מ-24.11.19 שורות 12-17:
5 " עפ"י התב"ע הקיימת תכנית תא /2631 לא כלכלית לזים, ולכן יש צורך בשינוי
6 התב"ע כדי שתהיה היתכנות כלכלית לפרויקט... עד היום לא הוצא היתר בניה, כי
7 אם התב"ע החדשה לא אושרה – אז אין על מה להוציא היתר בניה".
8
9 שמינית, עד למועד מתן הודעת הביטול, הנתבעת 1 גם לא הצליחה לקבל את הסכמת
10 כל הבעלים במקרקעין הפרטיים, ששטחם כ-21 דונם.
11
12 כאמור, הסכמת רשות מקרקעי ישראל, הבעלים של כ-100 דונם במקרקעין
13 הציבוריים – לא ניתנה.
14
15 במכתב מנהל מחוז ת"א ברמ"י, עו"ד יואל עשוש, מ-20.9.10 הודגש:
16
17 • " ההסכם שהחברה המציאה חתום עם מרבית [ההדגשה במקור – י.ג.]
18 בעלי הזכויות הפרטיים במתחם ".
19
20 • " על פי נתוני החברה [הנתבעת 1 – י.ג.] ההסכם שנחתם אינו מכסה את
21 כל השטח שבבעלות פרטית במתחם ".
22
23 עו"ד זוהיר דכה, שטיפל בעריכת הסכם 2007, העיד בחקירתו, שלא כל בעלי
24 הזכויות במקרקעין הפרטיים, חתמו על הסכם 2007.
25
26 • ביחס לגוש 6999 חלקה 60 - העיד עו"ד זוהיר דכה: " בעלי הזכויות שלא
27 חתמו על הסכם '07, ושלא חתמתי בשמם הם: 1. עג'אג לינה - מס' 19
28 בטבלה 2. עג'אג אמירה – מס' 20 בטבלה 3. עג'אג נירה – מס' 22 בטבלה,



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 31664-09-15

- 1 4. מסרוואה נאיף . 5. מסרוואה אחמד. 6 מסרוואה אמין 7. מסרוואה
2 ארקן 8. מסרוואה דועה. כל השמונה שלא חתמו היו בעלי זכויות
3 במקרקעין נכון לינואר 2007 " [ראו עמ' 177 לפרוטוקול מ-2.6.20 שורות
4 2-6].
- 5
- 6 • ביחס לגוש 7000 חלקה 148 [לשעבר חלקה 4] – העיד עו"ד דכה
7 בחקירתו: " יש בעלי זכויות בחלקה 148 שלא חתמתי בשמם, והם :
8 1. מחמוד חליל דכה – מס' 19א' בטבלה. 2. עלי חסן סכחפי – סעיף 27
9 בטבלה. 3. יאסר חאדר דכה- מס' 40 בטבלה . רק 3 מבעלי הזכויות
10 בחלקה 148 לא חתמתי בשמם, ולא חתמו על הסכם 07 " [ראו עמ' 177
11 לפרוטוקול מ-2.6.20 שורות 14-17].
- 12
- 13 • ביחס לגוש 6999 חלקה 59 – העיד עו"ד דכה בחקירתו : " חלקה 59 היתה
14 חלק מהפרויקט. בהסכם 2007 לא נכללו בעלי הזכויות בחלקה 59 " [עמ'
15 177 לפרוטוקול מ-2.6.20 שורות 18-19].
- 16
- 17 ב"כ הצדדים הצהירו בעמ' 185 לפרוטוקול מ-28.2.21 שורות 16-18: " מוסכם עלינו
18 האמור ע"י עו"ד זוהיר דכה בעמ' 177-176 לפרוטוקול, לעניין פירוט האנשים שלא
19 חתמו על הסכם 2007 ביחס לבעלי הזכויות בחלקות 3, 60, 148 ו-59. אין צורך להעיד
20 את עו"ד זוהיר דכה ."
- 21
- 22 ב"כ הנתבעות 1 ו-3 ויתרה על חקירת עו"ד דכה, והודיעה, שעדותו לעניין הבעלים
23 במקרקעין הפרטיים, שלא חתמו על הסכם 2007 - מוסכמת ואינה שנויה במחלוקת.
24
- 25 תשיעית, הנתבעת 1 לא הגישה לרשויות התכנון והבניה תכנית בינוי- עיצוב, שהיא
26 תנאי להוצאת היתר בניה. האדריכלית אירית סייג- אוריין, ממחלקת התכנון של
27 עיריית ת"א, העידה בחקירתה : " ש. על ה-120 דונם ... אי אפשר להוציא היתר
28 בניה כי אין תכנית עיצוב [תכנית בינוי – עיצוב של היזם – י.ג.]? .ת. נדרש עוד שלב



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 31664-09-15

- 1 לפני הוצאת היתר בניה. נכון ש. נכון להיום אי אפשר להוציא [היתר בניה – י.ג.]?
 2 ת. נכון " [עמ' 193 לפרוטוקול מ-7.7.21 שורות 16-20].
- 3
- 4 עשירית, מנכ"ל הנתבעת 3, מר תמיר דגן, העיד בעמ' 137 לפרוטוקול מ-21.6.17
 5 שורות 12-17: " כדי לבצע פרויקט כזה, דבר ראשון צריך להגיע להבנה עם רשויות
 6 התכנון שישנה תב"ע בתוקף, שמאפשרת בניה של 1,000, 2,000, 3,000 יחידות דיור.
 7 אחרי זה צריך להגיע להבנות עם מנהל מקרקעי ישראל, שהוא חלק מבעלי
 8 הקרקעות, וגם עם בעלי הקרקע הקיימים. ש. ואחרי זה בשביל לבנות צריך להרוס
 9 בתים ? ת. בודאי "
- 10
- 11 סמנכ"ל הנתבעת 3, מר אילן הורביץ, העיד בחקירתו: " התנאים מבחינתי... זה
 12 כדאיות כלכלית. שיהיה מספר יחידות דיור [שניתן לבנות – י.ג.] כלכלי, שנושא
 13 היטל השבחה מול הרשות ייפתר, שנושא דמי ההיתר מול מנהל מקרקעי ישראל
 14 ייפתר" [עמ' 158 לפרוטוקול מ-5.7.18 שורות 16-18]; " עוד אין אישור תב"ע
 15 [תב"ע חדשה – י.ג.] ויעבור להערכת עוד הרבה זמן עד שיהיה אישור תב"ע " [עמ'
 16 177 לפרוטוקול מ-5.7.18 שורות 3-4]; " ש. אז אין אישור תב"ע נכון להיום?
 17 ת. ברור שאין אישור תב"ע " [עמ' 177 לפרוטוקול שורות 13-14].
- 18
- 19 עו"ד יואב שרון, בנו של המנוח פלאטו שרון, שהעיד מטעם הנתבעת 1, הודה
 20 בחקירתו בעמ' 226 לפרוטוקול מ-11.7.18 שורות 29-30: " ש. לתושבים [לבעלי
 21 הזכויות במקרקעין הפרטיים – י.ג.] עד היום לא שילמתם אגורה? ת. לא. עוד לא
 22 הגיע. עוד לא הבשיל השלב לשלם להם כסף".
- 23
- 24 5. טענת ההתיישנות משוללת יסוד, באשר המועד למרוץ ההתיישנות נמנה ממועד
 25 ההפרה הנטענת ולא ממועד חתימת ההסכם. מועד ההפרה הנטענת לעניין ההכרזה
 26 על הפרויקט כפרויקט פינוי – בינוי היה 14.1.09. לעניין ההפרה בעניין אי הוצאת
 27 היתר הבניה – המדובר היה בהפרה צפויה, והמועד להוצאת היתר הבניה נקבע



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 31664-09-15

1 ל-14.1.11. התביעה נשוא הדיון הוגשה ב-17.9.15, גם אם נתעלם מהתובענה
 2 הקודמת לביטול ההסכם שהוגשה ב-11.5.11.
 3
 4 גם לפי הטיעון של הנתבעות 1 ו-3, שמבקשות להחיל תקופת התיישנות של 7 שנים
 5 – לא חלפו 7 שנים ממועד ההפרה ועד למועד הגשת התביעה.
 6
 7 עוד טענו הנתבעת 1 ו-3 בעניין ייפויי הכוח שחתמו בעלי הזכויות במקרקעין
 8 הפרטיים [מוצג ת/19], שבו הסמיכו את חברי הועד להגיש את התביעה לביטול
 9 הסכם מ-2007.
 10
 11 בייפויי הכח [ת/19] ניתנה הסמכה מפורשת ע"י בעלי הזכויות במקרקעין הפרטיים
 12 לחברי הועד להגיש " הליכים משפטיים, שמטרתם ביטול ההסכמים שנחתמו...
 13 מול הנווד פיננס אינק, ומר שמואל פלאטו שרון בפרט".
 14
 15 התביעה דנן הוגשה הן מכוח זכויותיהם של התובעים 1 ו-3 במקרקעין, שחתמו
 16 בשמם על הסכם '07, והן מכוח ייפויי הכוח שנתנו בעלי המקרקעין הפרטיים לועד
 17 [מוצג ת/19], ובו הסמכה מפורשת להגיש את התביעה.
 18
 19 ייפויי הכוח [מוצג ת/19] נחתמו ע"י בעלי הזכויות הפרטיים ב-30.8.15, 21.9.15,
 20 30.9.15, 7.10.15, 9.10.15, 4.11.15, 23.12.15. חתימות בעלי הזכויות של המקרקעין
 21 הפרטיים על ייפויי הכוח אומתו כולן ע"י עו"ד סאמי אבלאסי, עו"ד עודד ווסוק,
 22 עו"ד גאזי ריאן ועו"ד שריף סביס.
 23
 24 בייפויי הכוח הוסמכו אמנם יחד חברי הועד להגיש את התביעה דנן, שהוגשה
 25 ב-2015, אולם בעמ' 2 בייפויי הכוח נאמר: " הננו מאשרים את מעשי הועד... או
 26 מעשי ממלאי מקומו בתוקף ייפוי כוח זה..."
 27



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 31664-09-15

- 1 גם אם הלך לבית עולמו חבר ועד, לאחר הגשת התביעה, הרי בייפוי הכוח נקבע
 2 במפורש שההרשאה ניתנת גם לממלא מקומו, ובמיוחד כאשר התביעה הוגשה עוד
 3 ב-2015.
- 4
- 5 על ייפוי הכוח [מוצג ת/19] חתמו כ-95 בעלי זכויות במקרקעין הפרטיים,
 6 וחתימותיהם אומתו ע"י עורכי דין במועדים שונים.
- 7
- 8 הנתבעות 1 ו-3 טענו בסעיף 27 לסיכומיהם, ש-7 בעלי זכויות מתוך 95 בעלי הזכויות
 9 לא חתמו על ייפוי הכוח, וחתימותיהם זוייפו.
- 10
- 11 עיון בחתימות על ייפוי הכוח [מוצג ת/19] מלמד ש-4 מתוך 7 בעלי הזכויות, שנטען
 12 שחתימותיהם זוייפו במוצג ת/19 – לא חתמו על ת/19.
- 13
- 14 • הניה דכה, ת.ז. 021147814 - לא חתמה ב-2015 על ייפוי הכוח ת/19 –
 15 ראו עמ' 6 למוצג ת/19.
 - 16 • ריאד דכה, ת.ז. 023443823 – לא חתם ב-2015 על ייפוי הכוח ת/19 – ראו
 17 עמ' 12 למוצג ת/19.
 - 18 • עבד סכחפי, ת.ז. 056328313 - לא חתם ב-2015 על ייפוי הכוח ת/19 – ראו
 19 עמ' 7 ו-12 לת/19.
 - 20 • מחמוד חליל דכה, ת.ז. 35190859 – לא חתם ב-2015 על ייפוי הכוח ת/19
 21 – ראו עמ' 2 לת/19.
- 22
- 23 באשר ל-3 בעלי הזכויות הנוספים, שנטען לגביהם שחתימותיהם זוייפו, נציין:
- 24
- 25 • יאסר חאדר דכה, ת.ז. 056905771 – חתימתו ב-30.8.15 על ייפוי הכוח
 26 ת/19 אומתה ע"י עו"ד סאמי אבלאסי [ראו עמ' 3 ועמ' 8 למוצג ת/19].
- 27



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 31664-09-15

- 1 יאסר חאדר דכה חתם על פרוטוקול הנציגות מ-1.6.15, ועל פרוטוקול
 2 הנציגות מ-9.7.15, וחתימתו אומתה בשני המסמכים הנ"ל ע"י עו"ד
 3 סאמי אבלאסי. ראו עדותו של יאסר חאדר דכה בפרוטוקול הדיון
 4 מ-12.12.17 עמ' 204, שורות 27-31: "ש. גם על המסמך הזה [פרוטוקול
 5 הנציגות מ-1.6.15- י.ג.] אתה חתמת בפני עו"ד סאמי אבלאסי, נכון? ...
 6 אתה מזהה חתימה שלך? ת. כן".
- 7
 8 בפרוטוקול מ-1.6.15, עליו חתם יאסר חאדר דכה, ניתנה הרשאה
 9 לנציגות לייצג, והרשאה זו תואמת את ההרשאה שנתן ב-30.8.15 במוצג
 10 ת/19.
- 11
- 12 • בילאל כדר דכה, ת.ז. 026266890 – חתימתו ב-2015 על מוצג ת/19
 13 אומתה ע"י עו"ד סאמי אבלאסי [ראו עמ' 3 ו-8 למוצג ת/19].
 - 14
 15 בילאל דכה העיד בחקירתו בפרוטוקול מ-12.12.17 עמ' 194 שורות
 16 26-31 לעניין ייפוי הכוח ת/19, בו הוסמך גם אחיו נואר, כחבר הנציגות
 17 לייצגו: "וואלה לא זוכר מתי חתמתי לו. וואלה לא זוכר... אני ואחים
 18 שלי מסתדרים". מעדות זו לא ניתן ללמוד שלא נתן ייפוי כוח לנציגות.
 - 19
 - 20 • מוחמד סעיד דכה, ת.ז. 025861931 – חתימתו ב-2015 על מוצג ת/19
 21 אומתה ע"י עו"ד סאמי אבלאסי [ראו עמ' 7 ו-12 למוצג ת/19].
 - 22
 23 מוחמד דכה לא חתם על הסכם היזמות מ-2007, ועו"ד זוהיר דכה לא
 24 חתם בשמו על הסכם היזמות מ-2007 - ראו שמות החותמים על הסכם
 25 היזמות 2007, מוצג ת/1.
 - 26
 27
 28



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 31664-09-15

6. סוף דבר

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26

[א] מוצהר בזה על בטלות הסכם היזמות מ-2007. הסכם היזמות מ-2007 בוטל כדין ב-3.2.10 בגין הפרה יסודית, והפרה צפויה יסודית של הוראת סעיף 9 להסכם 2007.

[ב] הנתבעות 1 ו-3, ביחד לחוד, תשלמנה לתובעים הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסך כולל של 80,000 ₪ צמוד למדד ונושא ריבית מיום הפסק ועד התשלום בפועל.

הנתבע 2 הודיע בתחילת ההליך שהוא מסכים לעתירה בתביעה. את האשם לביטול הסכם 2007 לא ניתן לזקוף לחובת הנתבע 2 אלא להפרות ההסכם ע"י הנתבעת 1, ולהתנהלות הנתבעת 1, חרף היותה מודעת, עובר לחתימת ההסכם מ-2007, להוראות סעיף 18 לתקנון תכנית תא/2631, שמעמדו כחיקוק.

הנתבעת 3 הצטרפה לטענות הנתבעת 1, ובנסיבות אלה גם היא חויבה ביחד ולחוד בהוצאות המשפט.

ניתן היום, ל' שבט תשפ"ב, 01 פברואר 2022, בהעדר הצדדים.

יהושע גייפמן, שופט