



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

01 ינואר 2023

ת"א 62507-05-19

1

לפני: השופט יעקב שפסר, סגן הנשיאה

התובעים:

1. תקווה רובינסון

2. אורי לבון

3. רגב שבתאי מזרחי

ע"י ב"כ עוה"ד רפי שפטר, איתן חסון, דנה שמיר,
אורנה שפטר

נגד

הנתבעים:

1. עיריית פתח תקווה

ע"י ב"כ עוה"ד גיל זילבר

2. רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז

3. קרן קיימת לישראל

נתבעות 2-3 ע"י ב"כ עוה"ד אורלי ברנע – פמ"מ

4. ברטה רוזנבלט (פורמלי)

ע"י ב"כ עוה"ד עמנואל שופמן

2

3

פסק דין

4

5 תביעה להסדרת רישום זכויות הבעלות של התובעים במקרקעין הידועים כחלקות 100 ו-123
6 וחלק מחלקה 3 בגוש 6325 בפתח תקווה, על בסיס הסכם חילופי שטחים שנערך בין הנתבעת
7 1, עיריית פתח תקווה (להלן: "העירייה") לבין הבעלים המקורי של אותן חלקות, מר משה אבן
8 עזרא (להלן: "אבן עזרא").

9

רקע עובדתי ותכנוני

10 1. שכונת פג'ה בעיר פתח תקווה, הוקמה על אדמות הכפר פג'ה שתושביו נמלטו במלחמת
11 העצמאות, כאשר השטח הוקנה לרשות הפיתוח. השכונה נבנתה בחודש מרץ 1950
12 ובנייתה הושלמה בשנת 1952.
13 2. עוד קודם לכן, ביום 23.5.1949 נערכה פגישה בין הנתבעת 3, קרן קיימת לישראל
14 (להלן: "קק"ל"), לבין חברת עמידר.
15 אקדים את המאוחר ואציין, כי בין הצדדים קיימת מחלוקת עקרונית בכל הנוגע להסכמות
16 באותה פגישה. מחד, לגרסת התובעים, תועדו ההסכמות באותה פגישה במסמך
17 שכותרתו "זיכרון דברים", במסגרתו התחייבו הנתבעת 2 – רשות מקרקעי ישראל



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

01 ינואר 2023

ת"א 62507-05-19

- 1 (להלן: "רמ"י") וקק"ל להעביר לעירייה 300 דונם בחלקות שונות, לרבות בחלקות 9-11
- 2 בגוש 6325 ומזרחה להן (להלן: "זיכרון הדברים") (נספח 13א לכתב התביעה). לימים,
- 3 בהתאם לתצ"ר 49/61, שונו מספרי אותן חלקות למספרים 100 ו-123, המצויות באותו
- 4 מקום, בצמוד לחלקה 3, שמספרה לא השתנה (נספח 8 לכתב התביעה). גם העירייה
- 5 סבורה, כי במסגרת אותו זיכרון דברים הועברו לה זכויות בחלקות 100 ו-123.
- 6 מאידך, לטענת רמ"י, כלל לא מדובר ב"זיכרון דברים" להעברת בעלות בחלקות, אלא
- 7 במסמך פנימי שנערך בין קק"ל לבין עמידר ולא בהתחייבות של קק"ל כלפי העירייה.
- 8 3. ביום 29.7.1951 פורסמה למתן תוקף תג"פ (תכנית גלילית מפורטת) 280 (להלן:
- 9 "התג"פ"), במסגרתה כונתה השכונה, בה שוכנות החלקות נשוא התובענה, בשם:
- 10 "שיכון פג'ה על אדמות קק"ל". לפי אותה תכנית, באותה עת, טרם נכללה השכונה
- 11 בגבולות העיר פתח תקווה, אלא סומנה כמרחב תכנון גלילי. מתכנן התכנית היה אגף
- 12 תכנון, יוזמת התכנית הייתה המדינה ובעלת הקרקע הרשומה בתקנון ובתשריט התכנית
- 13 הינה קק"ל.
- 14 4. בשנת 1951 רכש הבעלים המקורי, אבן עזרא, את מלוא הזכויות בחלקה 3 על פי שטר
- 15 מכר מס' 4641 (נספח 5 לכתב התביעה).
- 16 לטענת התובעים, ביום 23.5.1951, יומיים לאחר שאבן עזרא נרשם כבעל החלקה
- 17 בספרי המקרקעין, נחתם בינו לבין העירייה הסכם חילופי שטחים, לפיו בתמורה
- 18 להפקעת חלק מחלקה 3 לצרכי ציבור, תועברנה לידי אבן עזרא הזכויות בחלקות 100 ו-
- 19 123. עוד הוסכם, כי יתרת השטח, שתהיה בבעלות אבן עזרא, תחולק לעשר חלקות
- 20 משנה (חלקות ארעיות 32, 35, 358, 361, 360 לפי תצ"רים מס' 49/51 ו-50/51)
- 21 (להלן: "הסכם חילופי השטחים").
- 22 אקדים את המאוחר ואציין כי בראשית ההליך, לא הוצג לפני הסכם חילופי השטחים
- 23 והצדדים סברו שאינו בנמצא, מאחר ולא אותר על ידי מי מהם. עם זאת, לתצהיר עדות
- 24 ראשית של נציג רמ"י, עו"ד יואל מורה, צורף (כנספח 1) מסמך שאינו חתום, הנחזה
- 25 להיות אותו הסכם. בנוסח אותו מסמך ובמשמעויות המשפטיות שלו אדון בהמשך
- 26 הדברים.
- 27 5. ביום 16.10.1952 פורסמה למתן תוקף תכנית פת/1156 בסמכות הועדה המחוזית,
- 28 בהתבסס על התג"פ.
- 29 6. ביום 25.4.1952 מכר מר אבן עזרא לגוהר מזולמין מחצית ממגרש 37, בשטח של 500
- 30 מ"ר, שחלקו מצוי בחלקה 100 וחלקו בחלקה 3. ביום 28.8.1978 העבירה הגב' גוהר



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

01 ינואר 2023

ת"א 62507-05-19

- 1 ז"ל את מלוא זכויותיה הנ"ל למר יוסף (מזולמין) לבון ז"ל, אביו של התובע 2, מר אורי
2 לבון (להלן: "לבון"). ביום 7.9.2013 נפטר אביו של לבון וביום 13.1.2014 ניתן צו קיום
3 צוואה בעניינו לפיו מלוא זכויותיו הועברו אליו. בפועל, מר לבון רשום כבעלים של
4 500/7271 חלקים בחלקה 3 בלבד, הואיל ובמועד מכירת זכויותיו של הבעלים המקורי,
5 טרם נרשמו זכויותיו בחלקה 100 בהתאם להסכם חילופי השטחים (נספח 19-א ד לכתב
6 התביעה).
- 7 . ביום 22.6.1953 מכר אבן עזרא מחצית ממגרש 49 (המצוי כולו בחלקה 123) לתובע
8 3 (להלן: "רגב"). בפועל, רגב רשום כבעלים של 500/7271 חלקים בחלקה 3 בלבד,
9 וזאת הואיל ובמועד מכירת זכויותיו של הבעלים המקורי, טרם נרשמו זכויותיו בחלקה
10 123 בהתאם להסכם חילופי השטחים (נספח 20 לכתב התביעה).
- 11 8. ביום 13.6.1954 פורסמה הודעה לפי סעיף 2 לחוק רכישת מקרקעים (אישור פעולות
12 ופיצויים), תשי"ג-1953 לפיה חלקה 3 הופכת לקניינה של רשות הפיתוח. בשנת 1956
13 תוקנה אותה הודעה וחלקה 3 הוצאה מגדרי ההודעה ורמ"י רשמה, באמצעות שיכון
14 עובדים בע"מ, את החלוקה בחלקות בבעלות קק"ל, מבלי לכלול בה את חלקה 3
15 הנמצאת בבעלות אנשים פרטיים (כמו גם מבלי שנכללו בה שתי חלקות פרטיות נוספות
16 באותו גוש – מס' 25 ו-28).
- 17 9. לטענת העירייה, היא קיבלה מקק"ל חלקות להקמת שיכון למעוטי יכולת, ביניהן חלקה
18 3. אולם, הלכה למעשה אותה חלקה הייתה בבעלות פרטית ולא בבעלות קק"ל. לשיטת
19 העירייה, ביצוע החלוקה האמורה על ידי קק"ל היה שלב ראשון בהסכמת המינהל לערוך
20 רפרצליזציה חדשה הכוללת את אותן חלקות 3, 25 ו-28.
- 21 10. מפות התמורה שחילקו את שטחי קק"ל הוכנו גם עבור חלוקת חלקה 3 למגרשים וחלקי
22 מגרשים ובנוסף, הוכן תשריט המאחד את חלקי המגרשים בבעלות פרטית מחלקה 3,
23 עם המגרשים להשלמה הכלולים בשטחי קק"ל. העירייה סבורה, כי סמוך למועד הרישום
24 התברר, כי קק"ל אינה יכולה לחתום על חלוקת חלקה 3, כיוון שאינה בעלת החלקה
25 שהיא כאמור, בבעלות אנשים פרטיים.
- 26 11. בשנת 1957 העבירה רשות הפיתוח לקק"ל את מלוא זכויותיה במקרקעין שונים בפתח
27 תקווה, לרבות חלקות 9-11 (שכאמור, לימים הפכו לחלקות 100 ו-123) (נספח 14 א
28 לכתב התביעה).
- 29 12. בשנת 1961, או בסמוך לאחר מכן, ביצעו העירייה וקק"ל איחוד וחלוקה בשטחים שונים
30 בפתח תקווה (להלן: "רפרצליזציה"), אשר יצרו את אותן חלקות 100 ו-123. כמפורט



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

01 ינואר 2023

ת"א 62507-05-19

- 1 בשטר איחוד ושטר חלוקה שמספרם 3116/96, במסגרת אותה רפרצלציה, אוחדו
2 חלקות שבבעלות קק"ל (1-2, 4-17, 19-20, 22, 27 ו-30-29) עם החלקות שבבעלות
3 העירייה (18, 23 ו-24) לחלקה אחת שמספרה 31.
4 חלקה 31 **חולקה לחלקות** בנות כ-500 מ"ר, ביניהן חלקות **100** (חלקה ארעית מס'
5 132) ו-**123** (חלקה ארעית מס' 155), אשר הועברו לידי קק"ל (נספח 14-ב-ג לכתב
6 התביעה).
- 7 13. לטענת התובעים, בעוד שעל פי ההסכמה בין העירייה לבין אבן עזרא במסגרת הסכם
8 חילופי השטחים, הזכויות בחלקות **100** ו-**123** היו צריכות לעבור לידי, הרי שבפועל הן
9 עברו לידי קק"ל בשנת 1957 ונתרו בבעלותה, גם לאחר האיחוד והחלוקה שבוצע
10 (נספחים 3-4 לכתב התביעה).
- 11 14. בשנת 1961 אושר ככשר לרישום **תצ"ר 49/61** לחלקה **3** ולחלקות ההשלמה. אולם,
12 בפועל תצ"ר 49/61 **לא נרשם**.
13 בהמשך, ערכה העירייה **תיקון תצ"ר** בו צוין:
14 "**הצעות לשינויים במפה 1, הכוללת חלקות 100, 123 בתכנית ורישומן כדלקמן:**
15 **א. אחד חלקה 100 וחלקה ארעית 37 לחלקה אחת שתירשם בבעלות פרטית**
16 **(המחזיקים – תקוה ומנחם רובינזון ויוסף לבון הרשומים כבעלים בחלקה 3).**
17 **ב. אחד חלקה 123 וחלקה ארעית 40 לחלקה אחת שתירשם בבעלות פרטית**
18 **(המחזיקים – משה אבן-עזרא ורגב שבתאי הרשומים כבעלים בחלקה 28).**" [הערה:
19 ההדגשות בפסק דין זה אינן במקור - י.ש.]. בפועל, גם תיקון זה לתצ"ר **לא נרשם**.
- 20 15. בשנת 1964, ביקשה העירייה לאחד את חלקות 100, 123 וחלק מחלקה 3 ולחלקן ל-4
21 חלקות (365, 367, 368 ו-369), באמצעות **תצ"ר 134/64**, באופן הבא:
22 חלקה **100** בשטח של 918 מ"ר פוצלה לחלקות ארעיות 364 (בשטח של 415 מ"ר) ו-
23 365 (בשטח של 503 מ"ר); חלקה ארעית 364 ו-37 (שהיא חלק מחלקה 3 בגודל של
24 90 מ"ר) אוחדו לחלקה סופית 368 (בשטח של 505 מ"ר);
25 חלקה **123** בשטח של 909 מ"ר חולקה לחלקות ארעיות 366 (בשטח של 400 מ"ר) ו-
26 367 (בשטח של 509 מ"ר); חלקה ארעית 366 ו-40 (שהיא חלק מחלקה 3 בגודל של
27 90 מ"ר) אוחדו לחלקה סופית 369 (בשטח של 497 מ"ר) (נספח 15א לכתב התביעה).
28 לשיטת התובעים, התצ"ר האמור נועד **לתקן את הטעות** שיצרה העירייה באמצעות
29 הרפרצלציה משנת 1961, על פיה הועברו חלקות **100** ו-**123** לידי קק"ל, במקום





בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

01 ינואר 2023

ת"א 62507-05-19

1 לתובעים. יחד עם זאת, גם תצ"ר 134/64 לא נרשם בלשכת רישום המקרקעין, על אף
2 בקשתה של העירייה לרשום אותו ביום 25.12.1969 (נספח 15 בלכתב התביעה).
3 16. ביום 6.11.1970, משלא בוצע רישום הזכויות בקרקע כאמור בהסכם חילופי השטחים,
4 פנה אבן עזרא, באמצעות עו"ד אליעזר כהן, במכתב לרמ"י וביקש לקבל עדכון בדבר
5 הפעולות אותן, לשיטתו, היא התחייבה לבצע ביחס לרישום זכויותיו (נספח 22 לכתב
6 התביעה).
7 17. בסמוך לשנת 1972, מכר מר אבן עזרא מחצית ממגרש 37 (המצוי כולו בחלקה 100)
8 למר שמשון דהרי (להלן: "דהרי"). בהתאם לבקשת היתר מס' 721165 מיום
9 19.10.1972, לאישור להקמת גדר בחלקה ארעית 37 המצויה ברח' מילר 18 בפתח
10 תקווה ורישיון חיבור לביוב מס' 8713, ביתו של דהרי בנוי על מחצית מחלקה 100,
11 בצמוד לחלקה 101.
12 ביום 6.9.1976 מכר דהרי את מלוא זכויותיו בחלקה 100 לתובעת 1 - תקווה רובינסון
13 (להלן: "רובינסון") ולבעלה, מר מנחם רובינסון (שלימים העביר את מלוא זכויותיו
14 במקרקעין אליה), כך שלטענת התובעים, היא זכאית להירשם כבעלים, או לכל הפחות
15 כבעלת זכות חכירה, ב-503/918 חלקים מחלקה 100 בלבד.
16 בפועל, רובינסון רשומה כבעלים של 500/7271 חלקים בחלקה 3 בלבד, הואיל וכאמור,
17 במועד מכירת זכויותיו של אבן עזרא, טרם נרשמו זכויותיו בחלקה 100, בהתאם להסכם
18 חילופי השטחים (נספח 18-א-ד לכתב התביעה).
19 18. ביום 4.3.2014 הגיש לבון המרצת פתיחה נגד העירייה ורמ"י (ה.פ. 14-03-6861, להלן:
20 "המרצת הפתיחה"), במסגרתה ביקש לחייב את העירייה לאשר לו להרחיב את ביתו
21 ברח' שלמה מילר 19 בפתח תקווה, המצוי בחלק מחלקה 100 ובחלק מחלקה 3.
22 לטענתו, בתגובת העירייה להמרצת הפתיחה, לא הוכחו זכויותיו בחלקה 100, אך נטען
23 כי קיימת אי בהירות בעניין זה, כאשר תנאי מקדים למתן ההיתר הינו קידום רישום
24 התצ"רים, שכאמור לא בוצע עד אותה עת.
25 בהחלטת סגן הנשיא, השופט (בדימוס) אברהם יעקב מיום 21.5.2014 ניתן תוקף של
26 פסק דין להסכמת הצדדים באותה תובענה, לפיה: "על פי הצעת ביהמ"ש אנו נפנה
27 למר שמואל בר ישראל שהיה רשם המקרקעין בנתניה על מנת שיבדוק את כל
28 המחלוקות ויציע פתרון. מוסכם עלינו כי הצעתו של מר בר ישראל לא מחייבת את
29 הצדדים". בהתאם לכך, נמחקה המרצת הפתיחה.
30 19. בדו"ח שהפיק מר בר-ישראל צוין, בין היתר, כדלקמן:
31 **"2. בשנות החמישים ויתר מר אבן עזרא לטובת עיריית פתח תקווה... על השטחים**



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

01 ינואר 2023

ת"א 62507-05-19

- 1 שבבעלותו בצידה המזרחי של חלקה 3, שטחים שכיום, נמצאים בהם מבני ציבור.
2 ובתמורה קיבל אבן עזרא מהעירייה את המגרשים הסמוכים לחלקה 3 שהעירייה
3 יצרה בתצ"ר 134/64, המורכבים מחלק מחלקה 3 וחלקות 364 ו-366 שקיבלו את
4 המספרים הסופיים 100+123...
5 3. מר אבן עזרא מכר את ארבעת המגרשים המצויים בחלקות 100 ו-123 למשפחת
6 מזילמיאן (לבון), דהרי שמכרה למשפחת רובינסון, מזרחי (רגב) ורוזנבלט...
7 4. מאחר ובעת מכירת הזכויות במגרשים הנ"ל ל ע"י אבן עזרא, טרם בוצע הליך של
8 אחוד וחלוקה, נוצר מצב לא תקין, שזכויות המשפחות נרשמו בחלקה 3, בעוד
9 שבפועל הן בנו והחזיקו במגרשים הצמודים לחלקה 3, דהיינו בחלקות 100 ו-123...
10
11 6. משנות החמישים התייחסה העירייה לזכויות המשפחות בחלקות 100 ו-123
12 כבעלים של החלקות, למרות שהיו רשומות בחלקה 3...
13 7. בשנת 1969 נרשמה תכנית איחוד וחלוקה...
14 8. מניתוח התכנית עולה כי החלקות שתרמה עיריית פתח תקוה לתוכנית (חלקות
15 18,23,24) אינן חלקות המיועדות לצרכי ציבור או דרכים וניתן להגדירן כחלקות
16 "כלכליות" בשווי מלא, וכנגד חלקות אלו קיבלה העירייה את חלקות
17 חדשות...המוגדרות בתב"ע כחלקות המהוות דרכים בלבד ללא שווי כלכלי
18 והמיועדות היו להרשם ע"ש העירייה מעצם היותן חלקות לצרכי ציבור (דרכים).
19 9. למעשה היתה העירייה אמורה לקבל באותה תוכנית כנגד החלקות הכלכליות
20 שתרמה לאיחוד וחלוקה את החלקות הצמודות לחלקה 3 ושאותן הקצתה למר אבן
21 עזרא (חלקות 100+123) אולם מחמת חוסר הקפדה הדבר לא בוצע והבעיה
22 הונצחה.
23 10. במסמכים הנמצאים בעיריית פתח תקוה, נמצאה תכנית חלוקה שאושרה על ידי
24 המרכז למיפוי ישראל (תצ"ר 49/61) על פי התשריט ועל פי הצעת החלוקה אמורות
25 היו חלקות 100 ו-123 להרשם בשם ארבעת המשפחות, בכל חלקה שתי משפחות,
26 בהתאם לחלקיהן בחלקה 3.
27 11. בעית אי רשום המגרשים היתה ידועה לצדדים במשך כל השנים, וכול הצדדים
28 הנוגעים בדבר הסכימו שיש לפתור את הבעיה ולבצע את רשום תוכנית 49/61 אולם
29 התעורר ויכוח לגבי הנשיאה בהוצאות.
30 12. בישיבה שהתקיימה ביום 3.6.85 בהשתתפות נציגי העירייה ומינהל מקרקעי
31 ישראל, נציג מינהל מקרקעי ישראל הציג בישיבה את התכנית, סוכם שנושא הנשיאה



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

01 ינואר 2023

ת"א 62507-05-19

- 1 בהוצאות ייבדק במינהל ובעירייה. זו הסיבה שהתכנית לא נרשמה, למרות אישורה...
2 13. ארבעת המשפחות מתגוררות בבתים שנבנו בחלקות 100 ו-123 מיום הרכישה.
3 14. ארבעת המשפחות נרשמו בחלקה 3 במקום בחלקות 100 ו-123, מכיוון שלא
4 בוצעה החלוקה משנת 1961 על פי תצ"ר 49/61.
5 15. מינהל מקרקעי ישראל לא הקצה את החלקות 100 ו-123 הרשומות על שמו,
6 מכיוון שידע שהחלקות תפוסות על ידי המשפחות, ומיועדות להרשם בשמן. כפי
7 שהציג נציג המינהל בישיבה עם העירייה ביום 3.6.85...
8 בסיפת אותו דו"ח, הציע מר בר-ישראל לבצע חלוקה מחדש של השטח בהתאם
9 לתצ"ר"ם, כך שלכל אחד מהתובעים תוקצה חלקה לבעלותו, בהתאם למצב הקיים וללא
10 תשלומי איזון, כאשר השטח הציבורי בחלקה 3 יירשם בבעלות קק"ל, והאחרונה, יחד
11 עם העירייה, יסכימו לעניין אופן הקניית זכות השימוש בו לעירייה (בהפקעה או בחכירה)
12 (נספח 10 לכתב התביעה).
13 20. במכתבה מיום 27.2.2017 (נספח 27 לתצהיר עו"ד ערי גץ) הגיבה העירייה להצעת בר
14 ישראל כדלקמן:
15 "1. הצעתו של המגשר מר בר ישראל מקובלת עלינו למעט רישום השטח הציבורי
16 שבחלקה 3 בבעלות הקרן הקיימת לישראל.
17 2. מדובר בשטח ציבורי מפותח, בנוי ומושקע, המשמש את העירייה מזה שנים רבות,
18 אשר בהתאם להסכם עם אבן עזרא ניתנה תמורה בגינו ומשכך לא ברור מדוע יש
19 להעבירו לבעלות קק"ל.
20 3. מהצעת המגשר עצמה עולה, כי מי שמחזיקים בחלקות 100 ו-123 צריכים
21 להירשם כבעלי הזכויות בהן וזאת תחת קק"ל המופיעה בנסח כיום ובכך יבוא פתרון
22 לסוגיה."
23 21. מנגד, רמ"י לא הסכימה להצעת בר ישראל ובמכתביה מיום 6.7.2017 ומיום
24 17.7.2017, הציעה שתי חלופות לפתרון המצב, כדלקמן:
25 הראשונה - העירייה תרכוש מקק"ל את החלקות בבעלותה עבור הפרטיים ותחתום עם
26 התובעים (הבעלים הפרטיים) על הסכם חכירה שיסדיר את זכויותיהם ובתמורה, יעבירו
27 התובעים לעירייה את זכויות הבעלות שלהם בחלקה 3 בה ממילא עושה העירייה שימוש
28 לטובת מבני ציבור, בשעה שאינה נכללת ברשימת הבעלים בחלקה.
29 השנייה - תבוצע עם התובעים עסקת הסדרת זכויות באופן שהם ירכשו את המקרקעין
30 ב-51% מערך הקרקע בלבד (נספחים 6 ו-25 לכתב התביעה).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

01 ינואר 2023

ת"א 62507-05-19

22. מאחר והעירייה לא הייתה מוכנה לרכוש את הזכויות בהתאם להצעת רמ"י, נותר המצב בעינו.
23. בשנת 2018 עיגנה העירייה חלקים מזכותה בקרקע המצויה בחלקה 3 באמצעות **הפקעת השטח** (נספח 1 לכתב התביעה).
24. **סיכום ביניים**: המצב בשטח כיום הינו כדלקמן:
- באופן רשמי, הבעלים הרשום של 2000 מ"ר מחלקה 3, הם התובעים והנתבעת 4, הגב' ברטה רוזנבלט (להלן: "**רוזנבלט**") לצד הפקעות שביצעה העירייה בשטח. מנגד, קק"ל רשומה כבעלים של 1,827 מ"ר בחלקות 100 ו-123.
- בפועל, התובעים, לצד רוזנבלט, מנהלים היום את חייהם ומשכנם בחלקות 100 ו-123 (וחלק קטן בגודל 187 מ"ר מחלקה 3).
- מנגד, העירייה משתמשת בחלקה 3 כשטח לצרכי ציבור בגודל 1,024 מ"ר והיא הפקיעה חלקים מאותו השטח (1,024 מ"ר).
25. לפיכך, במסגרת כתב התביעה, עתרו התובעים לסעדים הבאים שתכליתם **הסדרת רישום הזכויות בחלקות על פי המצב הקיים בפועל במקרקעין**, כדלקמן:
- א. סעד הצהרתי לפיו מלוא זכויות הבעלות בחלקות 100 ו-123 הינן בבעלות העירייה, מכוח זיכרון דברים משנת 1949.
- ב. לחילופין, צו עשה המורה לעירייה לרכוש מאת רמ"י וקק"ל, בעבור התובעים, את מלוא הזכויות בחלקות 100 וכן ב-509 חלקים בחלקה 123, בין אם בהתאם להצעת רמ"י מיום 11.7.2017, ובין אם על יסוד כל הסכמה אחרת, כאשר הזכויות אותן תרכוש העירייה יהיו זכויות בעלות (ולחילופין, זכויות חכירה מהוונות), והעירייה תישא בכל תשלום המגיע לרמ"י וקק"ל.
- ג. בנוסף, ליתן צו עשה המורה לרמ"י וללשכת רישום המקרקעין בפתח תקווה לרשום באופן הבא את העברת הזכויות בחלקות 100, 123 ו-3, תוך חיוב העירייה בהוצאות ככל שיידרשו: לרשום על שם הגב' רובינסון את העברת זכויות הבעלות ב-503/918 חלקים במושע בחלקה 100 ונגד זאת לרשום את מלוא זכויותיה הנותרת של הגב' רובינסון בחלקה 3 על שם העירייה; לרשום על שם מר לבון את העברת זכויות הבעלות ב-415/918 חלקים במושע בחלקה 100, ונגד זאת לתקן את רישום זכויות מר לבון בחלקה 3, כך שבמקום 500/7271 חלקים יירשום על שמו 90/7271 לחלקים בלבד, תוך העברת יתרת הזכויות לידי רמ"י; לרשום על שם מר רגב את העברת זכויות הבעלות ב-509/909 חלקים



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

01 ינואר 2023

ת"א 62507-05-19

1 בחלקה 123, ונגד זה לרשום את מלוא יתרת זכויות מר רגב בחלקה 3 על שם
2 העירייה.
3 ד. לסיום, התובעים מבקשים לחייב את הנתבעות, ביחד ולחוד, במלוא הוצאות
4 התובעים, לרבות שכ"ט עו"ד כולל מע"מ כחוק.

תמצית טענות התובעים

6 יש לקבל את התביעה ולהסדיר את מצבת רישום הזכויות בחלקות 3, 100 ו-123 ולרשום
7 בלשכת רישום המקרקעין לכל צד את הזכויות המוקנות לו לפי הדין וההסכמים, מהנימוקים
8 הבאים:

9 26. בהתאם להשתלשלות האירועים ההיסטורית, **בזיכרון הדברים** משנת 1949 רמ"י וקק"ל
10 התחייבו להעביר לעירייה 300 דונם, הכוללים את חלקות 100 ו-123 כיום. מעמדו של
11 אותו זיכרון דברים הוא כשל הסכם מחייב וישנן אינדיקציות רבות המעידות על גמירות
12 דעתם של הצדדים להקנות לו תוקף מחייב.
13 מעבר לכך, זיכרון הדברים היה בעל תוקף משפטי מחייב לכל הפחות במעמד החתימה
14 על הסכם חילופי השטחים, מכוח **חזקת התקינות המינהלית** העומדת לעירייה, לפיה
15 היא חתמה כדין על הסכם חילופי השטחים, בהיותה בעלים של חלקות 100 ו-123.
16 לחילופין, התחייבות קק"ל בזיכרון הדברים, להעביר את חלקות 100 ו-123 לבעלות
17 העירייה, מהווה **הבטחה מינהלית** מחייבת והעירייה הסתמכה על הבטחה זו כשחתמה
18 בהמשך על הסכם חילופי השטחים.

19 27. על בסיס התחייבויות קק"ל לעירייה באותו זיכרון דברים, התקשרה העירייה בשנת 1951
20 **בהסכם חילופי שטחים**, במסגרתו מסרה לאבן עזרא את זכויות הבעלות בחלקות 100
21 ו-123, תמורת זכויות הבעלות שלו בחלקה 3 הסמוכה. אותו הסכם לא נרשם בספרי
22 המקרקעין ובאופן רשמי לא בוצעה העברת הבעלות כאמור. לעומת זאת, בפועל,
23 העירייה ואבן עזרא פעלו לפי ההסכם, כאשר העירייה משתמשת בחלקה 3, הרשומה
24 על שם אבן עזרא, לצרכי ציבור ואבן עזרא השתמש והבאים מטעמו משתמשים, בחלקות
25 100 ו-123 לשם מגורים. בהמשך, מכר אבן עזרא את זכויותיו בקרקע, עד שבסופו של
26 דבר הן הגיעו לידי התובעים.

27 28. למרות שהסכם חילופי השטחים המקורי אינו בנמצא, קיימות אינדיקציות משמעותיות
28 לקיומו.

29 29. אמנם, בשנת 1961 ערכו העירייה וקק"ל רפרצליה, אשר מתעלמת מהסכם חילופי
30 השטחים שנחתם עם אבן עזרא, במסגרתה מסרה העירייה שטחים לקק"ל, ובתוכם את



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

01 ינואר 2023

ת"א 62507-05-19

- 1 חלקות 100 ו-123 ובהתאם לכך, קק"ל רשמה עצמה כבעלת הקרקע בשנת 1969.
- 2 אולם, בהמשך, הבינה העירייה את גודל הטעות ולכן פעלה במספר מופעים שונים לשם
- 3 תיקונה, דבר שנמנע בשל מחלוקות כספיות בין העירייה לבין קק"ל ורמ"ל. ממילא, אין
- 4 בזאת כדי לשנות כהוא זה את בעלות התובעים על הקרקע, בהתאם להסכם חילופי
- 5 השטחים המקורי.
- 6 30. העירייה כשלה מלקיים את התחייבותה על פי הסכם חילופי השטחים ולהעביר את מלוא
- 7 הזכויות בחלקות 100 ו-123 לתובעים והחלקות נותרו בבעלות קק"ל. העירייה לא טרחה
- 8 לקבל לידיה את אותן חלקות, כאשר מנגד, העירייה קיבלה את מלוא המגיע לה לפי
- 9 הסכם חילופי השטחים, בזמן שהתובעים לא קיבלו את המגיע להם מכוח אותו הסכם.
- 10 31. **התובענה לא התיישנה** - זכויות התובעים נובעות מהסכם חילופי שטחים שנחתם בשנת
- 11 1951, עובר לחקיקת **חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969** (להלן: "**חוק המקרקעין**"). לפיכך,
- 12 בהתאם לסעיף 166(א) לאותו חוק, חלים על ההסכם דיני המקרקעין שקדמו לחוק
- 13 המקרקעין, קרי דיני היושר האנגליים, על פיהם הסכם המכר מקים זכות שביושר לקונה,
- 14 תוך שנוצרה נאמנות קונסטרוקטיבית, על פיה המוכר מחזיק את המקרקעין בנאמנות
- 15 עבור הקונה ומרוץ התיישנות לעניין זה מתחיל רק במועד הכחשת הנאמנות.
- 16 כיוון שהעירייה, רמ"ל וקק"ל כפרו בנאמנותם בקרקע בפעם הראשונה רק לאחר הגשת
- 17 התובענה דנן, אזי מרוץ ההתיישנות מתחיל רק עתה ואין מקום לטענתם בדבר
- 18 התיישנותה של התביעה זה מכבר.
- 19 בנוסף, חל בענייננו סעיף 9 לחוק **ההתיישנות, תשי"ח-1958** (להלן: "**חוק**
- 20 **ההתיישנות**").
- 21 32. **קיימת יריבות** בין התובעים לבין העירייה - אמנם בפועל הקרקע רשומה על שם קק"ל
- 22 ולא על שם העירייה, אולם העירייה התחייבה להעביר חלקות אלו על שם אבן עזרא ולכן
- 23 למצער, קיימת יריבות חוזית בינה לבין התובעים.
- 24 גם ביחס ל**רמ"ל וקק"ל** - קיימות ראיות רבות לכך שקק"ל ורמ"ל התחייבו להעביר את
- 25 הזכויות בחלקות 100 ו-123 לידי העירייה. קק"ל התחייבה במסגרת **זיכרון הדברים**,
- 26 להעביר את חלקות 100 ו-123 לידי העירייה. למעשה, במסגרת הרפרצליה ועבור
- 27 החלקות ה"**כלכליות**" שמסרה, הייתה צריכה העירייה לקבל את חלקות 100 ו-123 מידי
- 28 קק"ל. ממילא, במכתביה הודתה רמ"ל שהקרקע בבעלות פרטית וכי בכוונתה לסייע
- 29 בהקצאת הזכויות המגיעות לתובעים בחלקות 100 ו-123, אך הדבר "נתקע" בשל
- 30 מחלוקת כלכלית בדבר נשיאה בהוצאות התוכנית. משכך, עצם העלאת הטענה נעשית



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

01 ינואר 2023

ת"א 62507-05-19

1 בחוסר תום לב, בשים לב לכך שמדובר בגופים ציבוריים שחלות עליהם חובות תום לב
2 מוגברות.
3 33. בניגוד לטענת העירייה, מכיוון שהתובעים לא מבקשים לנגוס בזכויות הבעלים האחרים
4 בחלקה 3, אלא ההפך הוא הנכון, לא היה מקום לצרפם להליך דן.
5 34. באשר לטענת רמ"י הנוגעת לה"ה דורי - זכויותיו הן בחלקה 208 ולא בחלקה 100.
6 בדומה, ניתן להבחין כי ביתו מצוי ברחוב ה' באייר 12 בפתח תקווה, בעוד שחלקה 100
7 שוכנת ברחוב שלמה מילר 18 בפתח תקווה.
8

תמצית טענות העירייה

9 יש לדחות את התובענה על הסף ולגופה, מהנימוקים הבאים:
10
11 35. התביעה התיישנה - חלפו למעלה מ-25 שנים ממועד רכישת החלקות ולמעלה מ-7
12 שנים, ביחס לכל טענה שאינה נוגעת למקרקעין, כדוגמת רשלנות מצד העירייה ברישום
13 החלקות. למעשה, הסעד החלופי אותו מבקשים התובעים (צו עשה המורה לעירייה
14 לרכוש את חלקות 100 ו-123 מקק"ל ולהעבירן אליה) מהווה תביעה לפיצויים בשווי
15 החלקות הנ"ל וזו עילה שהתיישנה (וממילא לא קיימת עילה בדין לכך).
16 36. היעדר יריבות בין התובעים לבין העירייה - הסעד המבוקש הוא רישום חלקות המצויות
17 בידי קק"ל ולא בידי העירייה. משהכירה המדינה בזכות התובעים בחלקות, אין לעירייה
18 יריבות מול התובעים ומבחינתה, אין מניעה שבית המשפט יורה על רישום זכויות
19 התובעים תחת קק"ל.
20 37. אי צירוף צדדים נחוצים - חלקה 3, הנדרשת לשם ההסדר התכנוני, כוללת בעלי זכויות
21 נוספים, הרשומים במושע בצוותא עם התובעים ועם הנתבעים מס' 4-5 והיה על
22 התובעים לצרפם לתביעה. משהדבר לא נעשה, הפתרון אותו מבקשים התובעים יכול
23 לכלול רק את חלקות 100 ו-123 ללא "הזנבות" מחלקה 3.
24 38. לגופו של עניין, גם לטענת התובעים, הסכם חילופי השטחים - עליו מתבססת טענתם
25 לזכויותיהם בחלקות 100, 123 ו-3, אשר אין חולק כי היו במקור בבעלות העירייה, לפיו
26 היא העבירה אותן לידי אבן עזרא בתמורה להפרשה לשטחי ציבור שנעשתה בחלקה זו
27 - אינו בנמצא ועל כן מדובר בהשערה בלבד, שלא עומדת בנטלי ההוכחה הנדרשים
28 במשפט האזרחי וממילא, לא ניתן ללמוד מהראיות שצורפו אודות הסכם כזה.
29 39. המדינה לא כפרה בצורך במציאת פתרון לתובעים במסגרת החלקות בהן הם מתגוררים
30 ומה שמנע את הרישום היו פרוצדורות מנהליות למיניהן שכבלו את ידי רמ"י.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

01 ינואר 2023

ת"א 62507-05-19

40. גם בהנחה שנכרת אותו הסכם חילופי שטחים, הרי במסגרתו הייתה אמורה העירייה לקבל לידיה את חלקות 100 ו-123 כנגד חלקות "כלכליות" שנתרמו על ידה במסגרת תכנית איחוד וחלוקה משנת 1969 ולאחר מכן, להעבירן על שם אבן עזרא כתמורה עבור הפרשת שטחי ציבור החלקה 3, מה שלא אירע בסופו של יום. כך, העירייה נכנסה להסכם כשבידיה שלוש חלקות "כלכליות" ונותרה בסיומו עם חלקות דרך חסרות ערך, שממילא היו צריכות להירשם על שמה, בעוד שקק"ל זכתה בחלקות המגורים 100 ו-123. משכך, בית המשפט מתבקש להורות לקק"ל ולרמ"י להעביר את הבעלות בחלקות לידי העירייה, תוך נשיאה בהוצאות העברת החלקות. זאת, במיוחד כאשר התובעים טוענים, כי רשות הפיתוח העבירה לקק"ל חלקות שהיו בבעלות העירייה.
41. היה וייקבע כי נחתם בין הצדדים הסכם חילופי שטחים, אזי יש לקבוע גם כי המדינה הכירה את ההסכם והכירה בו, בהתאם לראיות נסיבתיות המעידות על כך. המדינה מכירה בכך שיש לרשום את התובעים כבעלי זכויות בחלקות ובמשך השנים, היא לא טענה דבר נגד העירייה בדבר חילופי השטחים והיא הכירה באותם חילופין ובזכאות התובעים להירשם באותן חלקות.
42. גם אם תתקבל טענת התובעים כי נחתם הסכם חילופי שטחים, אין מניעה מבחינת העירייה לרשום את זכויות התובעים תחת זכויות קק"ל ואם תתקבל הטענה כי החלקות המוחזקות על ידי התובעים צריכות היו להירשם על שם העירייה שצריכה הייתה להעבירן לידי התובעים, יוצא כי קק"ל רשומה בשטח לא לה וכל שעליה לעשות הוא להעביר את הזכויות על שם התובעים – חינם אין כסף. אם המדינה מתעקשת לעשות כן בכפוף לתשלום כספי – אזי, על התובעים, שלא עשו דבר במשך שנים להסדרת הרישום – לשאת בכך.
43. כך או כך, התובעים לא מחזיקים בידי כל אחד מהם 500 מ"ר בחלקה 3, היות ומחלקה זו הופרשו שטחי ציבור במסגרת ההפקעה.
44. בניגוד לטענת התובעים, העירייה לא הכירה בבעלות של לבון (התובע 2) בחלקות במסגרת המרצת הפתיחה שהגיש נגדה, אלא כללה בה בעיקר טענות סף לדחיית התובענה.
45. התסבוכת מושא ההליך לא הייתה באה לעולם אלמלא טעויות התכנון והרישום מצד המדינה ביחס לכפר הערבי פג'ה, שלימים הפך לשכונת פג'ה. התובעים מפנים אצבע מאשימה כלפי העירייה וטוענים כי עליה לרכוש עבורם את החלקות מקק"ל, אולם מי שאחראי לאנומליה הרישומית בחלקות התובעים היא המדינה ולמעשה, התובעים התרשלו בכך שרכשו ביודעין זכויות הרשומות במושע בחלקה 3, כאשר הם מתגוררים





בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

01 ינואר 2023

ת"א 62507-05-19

1 בפועל בחלקה אחרת, הרשומה על שם קק"ל והם טוענים לזכויות מכוח הסכם שמעולם
2 לא ראו.
3

תמצית טענות קק"ל ורמ"י

4 יש לדחות את התובענה על הסף ולגופה מהנימוקים הבאים:

5
6 46. היעדר עילת תביעה - כתב התביעה אינו מגלה עילת תביעה נגד רמ"י וקק"ל, פרט לסעד
7 הסופי המבוקש על ידם ולתובעים אין עילת תביעה ישירה נגדם, משום שהללו לא
8 התקשרו באף הסכם עם התובעים. מעיון בכתב התביעה ובנסחי רישום המקרקעין עולה,
9 כי חלקות 100 ו-123 רשומות בבעלות קק"ל ואף לא צורף הסכם לפיו קק"ל התחייבה
10 למכור את החלקות לעירייה. משכך, אף אם התובעים יזכו בסעד כלפי העירייה, הרי
11 שהדבר לא יזכה אותם בסעד כלפי קק"ל.

12 סעיף 1 לחוק יסוד: מקרקעי ישראל אוסר על העברת בעלות במקרקעי ישראל, ומשכך
13 ממילא לא ניתן להעניק לתובעים את הסעד המבוקש.

14 47. התביעה התיישנה, או שחל בהגשתה שיהיו ניכר - התביעה מתבססת על הסכם
15 שנחתם לפני כ-68 שנים (בשנת 1951), שהתובעים כיום כלל לא היו צד לו ולכן לא
16 ברור מה מעמדם המשפטי. בשל השיהוי וההתיישנות, נגרמו לרמ"י ולקק"ל נזקים
17 ראייתיים ניכרים באופן שאינו מאפשר להם לאתר מסמכים רלוונטיים מן התקופה
18 המדוברת. באופן כללי, חלפו למעלה מ-25 שנים, משום שחלקות 100 ו-123 נרשמו
19 בבעלות קק"ל בעקבות פעולת פיצול שבוצעה בשנת 1969, קרי לפני כ-40 שנים.

20 48. אין במעשיה, מחדליה ומצגיה של העירייה כדי לחייב את רמ"י, או את קק"ל שהיא בעלת
21 הנכס בחלקות 100 ו-123, בעוד חלקה 3 בבעלות אנשים פרטיים. העירייה היא שעוולה
22 כלפי התובעים ועליה לפצותם בגין הנזק שנגרם להם ולשלם לרמ"י את הסכומים עבור
23 רכישת הקרקע. הועדה המקומית פתח תקוה פגעה בתובעים כשהכינה תב"ע בה כללה
24 את השטחים בהם התובעים רשומים כבעלים (חלקה 3) וייעדה את השטח כשצ"פ,
25 במקום לבצע הפקעה של המקרקעין ובכך נמנעה מתשלום פיצויי הפקעה לתובעים.

26 49. רמ"י מעולם לא חתמה מול התובעים, או מול העירייה, על הסכם להעברת הבעלות
27 בחלקות 100 ו-123 וככל שהעירייה חתמה על הסכם מעין זה – עליה לשאת בפיצוי
28 התובעים.

29 50. רמ"י לא הייתה שותפה להסכם חילופי השטחים ולא התחייבה כלפי העירייה, או אבן
30 עזרא, להעביר חלקות לבעלותו.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

01 ינואר 2023

ת"א 62507-05-19

- 1 51. העירייה לא הייתה מוסמכת להתחייב בשם קק"ל, או רמ"י, להעביר את הבעלות בחלקות
2 100 ו-123 ללא תמורה, במסגרת הסכם החליפין.
- 3 52. ההסכם העוסק בחילופי השטחים בין העירייה לבין אבן עזרא מעולם לא הוצג וככל
4 הנראה מדובר בהשערה בלבד. משכך, לא היו לאבן עזרא כל זכויות בחלקה 100 ו-123.
5 למעשה, אף אם העירייה העבירה לאבן עזרא את אותם שטחים, ללא תמורה, הרי שלא
6 הייתה לה סמכות לעשות כן. יתרה מכך, לא הוצג הסכם בין העירייה לבין קק"ל ורמ"י,
7 לפיו הקרקע נמכרה או נמסרה לעירייה ולפיכך מוכחש שהעירייה בעלת השטחים הללו.
8 כך, גם חלקות המקור (1, 2, 4, 9-11, 20-24, 27, 29-30) היו טרם פיצולן בבעלות
9 קק"ל, או רשות הפיתוח ובטח לא בבעלות העירייה. למעשה, אף הרישום בנסח
10 המקרקעין מלמד שהחל משנת 1969, קק"ל היא הבעלים הרשום של החלקות. התוכניות
11 לצרכי רישום לא הפקיעו את זכות הבעלות של קק"ל במקרקעין. אף אם היה ניסיון להניע
12 הסכם בין העירייה לקק"ל בנושא, הרי שהוא לא צלח לכלל הסכם שנחתם על ידי הגורמים
13 המוסמכים בקק"ל ולא התקבל בדרך רשמית לחתימה על הסכמים ולכן, אין בו כדי לחייב
14 את קק"ל למסור לעירייה קרקע שהיא רשומה כבעליה (וקק"ל לא מחויבת בהסכמים
15 שהעירייה חתמה מול אנשים פרטיים, אף אם הללו נחתמו).
- 16 53. הגם שהייתה כוונה לתכנן את תכנית האיחוד והחלוקה שהייתה משנה את חלוקת
17 המגרשים, הדבר לא נעשה על ידי העירייה והיא זו שסירבה להסדיר את זכויות
18 התובעים.
- 19 54. לפיכך, היה מדובר בתוכנית בין העירייה לבין קק"ל שטרם אושרה, כפי שצוין במפורש,
20 ולכן גם לא נמצאה כל התחייבות להעברת הבעלות בחלקות 100 ו-123. בדומה, ביום
21 28.12.1972 הודיעה רמ"י לתובע 3 במפורש, כי לא קיימת כל התקשרות בין רמ"י לבינו.
- 22 55. "זיכרון הדברים" מהווה מסמך פנימי בין קק"ל לבין חברת עמידר ולא מדובר בהתחייבות
23 בין קק"ל לעירייה. למעשה, מדובר על סיכום פגישה שהעירייה כלל לא הייתה צד לה.
- 24 56. הדו"ח שהפיק בר-ישראל הינו חסר כל תוקף משפטי, מאחר והוא אינו בגדר פסק דין
25 המחייב צד כלשהו. למעשה, הוא אף אינו ריאלי מבחינה כלכלית, משום שמסירת
26 מגרשים המיועדים למגורים אינה שווה בערכה לקבלת מגרש המשמש לצורכי ציבור,
27 ששוויו נמוך במיוחד. בנוסף, אין במסמך שערכה העירייה (ככל שהיא העורכת), שבו
28 מוכרז כי חלקות 100 ו-123 שייכות לתובעים, לחייב את קק"ל. כמו כן, בתצ"ר 49/61
29 אין כדי לקבוע כי חלקות 100 ו-123 ירשמו על שם הפרטיים, כאשר התוכנית לא נרשמה
30 ולא יצאה אל הפועל ואף לא הוכנה טבלת הקצאות שתאפשר רישום כאמור. זאת ועוד,
31 אין בעובדה שהעירייה העניקה היתרי בנייה בשטח לתובעים כדי להקנות זכויות



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

01 ינואר 2023

ת"א 62507-05-19

1 במקרקעין, בניגוד לרישום. גם הכרתה הנטענת של העירייה במסגרת המרצת הפתיחה
 2 בבעלות התובעים על החלקות, חסרת תוקף משפטי מחייב כלפי קק"ל ורמ"י.
 3 57. עצם העובדה שאדם מחזיק בקרקע כלשהי, מבלי לשלם לרמ"י דבר עבור רכישת
 4 הקרקע, אינה מקנה לו זכויות חכירה, או בעלות בקרקע רק מאחר והוא מחזיק בה שנים
 5 רבות ועליו לפעול בהתאם לאמור בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.
 6 58. טענת העירייה לפיה במסגרת תכנית האיחוד והחלוקה היא תרמה חלקות "כלכליות"
 7 בשווי מלא, אינה נתמכת במסמכים, או בחוות דעת שמאי ולכן מהווה השערה בלבד.
 8 59. בחלקה 100 קיימת התחייבות של רמ"י לעסקת חכירה כלפי ה"ה דורי אהרון ועירית
 9 ביחס לשטח החלקה בשלמות - הגם שבחוזה החכירה שנחתם עימם מצוין כי המקרקעין
 10 מצויים בחלקה 208, רמ"י רואה בהם כחוכרים של חלקה 100 (בהתאם לרישום בספר
 11 הנכסים ולשטר החכירה המצוי בתיק רמ"י). עם זאת, רמ"י מכירה בכך שה"ה דורי אינם
 12 מחזיקים בפועל בחלקה 100 וכי זו מוחזקת על ידי התובעים. אולם, כל הסדר שיושג
 13 בעתיד יהיה כפוף לזכויותיהם של ה"ה דורי באותה חלקה.

עדים ועדויות

14
 15 60. מטעם התובעים העידו ונחקרו לפני: עו"ד ערי גץ, התובעת 1 - גב' תקוה רובינסון, התובע
 16 2 - מר אורי לבון, התובע 3 - מר רגב שבתאי.
 17 61. מטעם העירייה העיד ונחקר לפני: מר אבי דרעי.
 18 62. מטעם רמ"י וקק"ל העיד ונחקר לפני: עו"ד יואל מורה.

דין

19
 20 לאחר שעינתי בכתבי הטענות שהוגשו במסגרת התובענה על נספחיהם ובראיות שהוצגו לפני
 21 ולאחר ששמעתי את העדים השונים שהעידו לפני בהליך ההוכחות, הגעתי למסקנה כי דין
 22 התביעה להתקבל בעיקרה בכל הנוגע לעירייה, כך שיש לחייבה לשאת בהוצאות הכרוכות
 23 בהעברת זכויות חכירה מהוונות בחלקות 100 ו-123 לידי התובעים; ודין התביעה להידחות בכל
 24 הנוגע לרמ"י וקק"ל, הכל מהטעמים שיפורטו להלן.

טענות סף

התיישנות

25
 26
 27 63. בהתאם לחוק ההתיישנות, לא יזדקק בית המשפט לתובעה שהתיישנה. לפי החוק,
 28 תביעה תתיישן אם לא הוגשה במהלך תקופת ההתיישנות תובענה ולא מתקיימת נסיבה
 29 המאריכה או המשעה את מניינה של התקופה (טל חבקין התיישנות עמ' 123 (2014)).

30





בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

01 ינואר 2023

ת"א 62507-05-19

1 בהתאם לסעיף 6 לחוק ההתיישנות, תקופת ההתיישנות מתחילה עם הולדתה של "עילת
2 תביעה", כאשר זו פורשה כזמן שבו התגבשה בידי התובע האפשרות של ממש להגיש
3 תביעה ולזכות בסעד המבוקש אם יעמוד בנטל ההוכחה העובדתי והמשפטי לביסוס
4 תביעתו (ע"א 2919/07 מדינת ישראל – הוועדה לאנרגיה אטומית נ' עדנה גיא-ליפל,
5 פ"ד סד (2) 82 (2010); ע"א 2262/17 פז חברת נפט בע"מ נ' ישראל דיעי (נבו
6 2.7.2019)). בהקשר זה, אין נפקא מינה לכך שבמועד הליכי הרישום, בעלי הזכויות לא
7 היו התובעים הואיל ובסעיף 18 לחוק ההתיישנות נקבע שמניין תקופת ההתיישנות חל
8 בין אם הזכות נתבעת "על-ידי הזכאי המקורי או על-ידי חליפו או אם הזכות הנתבעת
9 נגד החייב המקורי או נגד חליפו" (ת"א (מחוזי-חי') 27583-03-19 עבד אלרחים גמיל
10 עבדאלגני נ' פקיד הסדר זכויות במקרקעין (נבו 21.10.2021)).
11 64. לאחר עיון בעמדות הצדדים, אני סבור כי בנסיבות המקרה דנן, יש לדחות את טענת
12 ההתיישנות. מקובלת עליי טענת התובעים כי העירייה, רמ"י וקק"ל לא כפרו בזכויות
13 התובעים כאמור, אלא עד למועד הגשת כתב ההגנה בהליכים דנן. ההיפך הוא הנכון.
14 כפי שיפורט להלן, במהלך השנים ניסו העירייה ורמ"י להגיע לפתרונות שונים על מנת
15 להסדיר את זכויות התובעים בחלקות 100 ו-123.
16 מסקנה זו מתחזקת גם לאור העובדה שהוכחה לפניי, כי התובעים נהגו בחלקות 100 ו-
17 123 מנהג בעלים במשך 68 שנים בידיעת העירייה ובאישורה, לרבות בניית בתי
18 המגורים על אותן חלקות ולא הוכח לפניי כלל ועיקר שהעירייה, רמ"י, או קק"ל כפרו
19 בזכויותיהם ופעלו לפינויים עד להגשת התביעה (ת"א (מחוזי-ת"א) 43267-02-11
20 אברהם אומברטו ברדה נ' איתן נוישץ (נבו 13.4.2014)).
21 כפי שיפורט בהרחבה בהמשך, מהמסמכים שהוצגו לפניי עולה, כי העירייה העניקה
22 לתובעים היתרים לבנייה באותן חלקות וכן העניקה ללבון אישור עירייה ללשכת רישום
23 המקרקעין בחלקה 100 (נספח 21ג' לכתב התביעה). בנוסף, במהלך השנים הרבות,
24 הבינו העירייה, קק"ל ורמ"י שקיימת בעיה רישומית במקרקעין והם ניהלו מגעים בינם
25 לבין עצמם ובינם לבין אבן עזרא, או התובעים, לשם מציאת פתרון לאותה בעיה.
26 65. סעיף 9 לחוק ההתיישנות שכותרתו "הודאה בקיום זכות" קובע כלהלן:
27 "הודה הנתבע, בכתב או בפני בית משפט, בין בתוך תקופת ההתיישנות ובין
28 לאחריה, בקיום זכות התובע, תתחיל תקופת ההתיישנות מיום ההודאה; ומעשה שיש
29 בו משום ביצוע מקצת הזכות, דינו כהודאה לענין סעיף זה.
30 בסעיף זה, "הודאה" – למעט הודאה שהיה עמה טיעון התיישנות."



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

01 ינואר 2023

ת"א 62507-05-19

1 בע"א 8438/09 רובאב חברה לנכסים בע"מ נ' אחים דוניץ בע"מ (נבו, 19.4.2010)
2 עמד בית המשפט בהרחבה על הוראת סעיף 9 לחוק ההתיישנות וקבע, בין היתר, כי:
3 "הכוח לתבוע את הזכות המושגית עשוי להתיישן לפי סעיף 2 לחוק בחלוף תקופת
4 ההתיישנות (הכוח אך לא הזכות המושגית עצמה), אך מירוצ ההתיישנות של הכוח
5 לתבוע מתחיל מחדש מקום בו הנתבע מודה בזכותו המושגית של התובע לפי סעיף
6 9 לחוק".
7 66. העובדה שבמהלך השנים עד להגשת התביעה, העירייה ורמ"י התירו לתובעים
8 להשתמש בחלקות 100 ו-123, לבנות עליהן את בתיהם ולהתגורר בהם, מהווה "מעשה
9 שיש בו משום ביצוע מקצת הזכות" כאמור בסעיף 9 לחוק ההתיישנות, המהווה הודאה
10 של הנתבע בקיום זכות התובעים, באופן המאפס את מרוץ ההתיישנות. נראה שגם כיום,
11 אין בכוונת העירייה או רמ"י לפנות את התובעים מחלקות 100 ו-123 והם מסכימים
12 שנוצרה אנומליה בין המצב הרישומי של החלקות לבין השימוש בהן בפועל.
13 67. בנוסף, גם המגעים שהתנהלו במשך כל השנים בין אבן עזרא, התובעים, העירייה, רמ"י
14 וקק"ל והניסיונות להסדיר את אותה אנומליה, מהווים הודאה בזכותם של התובעים ()
15 ע"א 2808/10 עזבון חיים שיף נ' החברה לפיתוח חוף אילת בע"מ (נבו 29.5.2012)).
16 בהקשר זה העיד לפני עו"ד מורה – נציג רמ"י, בהגינות וביושר ראויים לציון: "ליבי יוצא
17 אל התובעים האנשים הטובים האלה, כואב לי כאילו פה ההורים שלי, אנחנו באמת
18 אני חושב שלאורך כל העניין עם האנשים האלה רמ"י לאורך השנים, דיברתי עם
19 פקיד בכיר שהוזכר פה קודם, הוא סיפר לי כמה הרשות ניסתה לפתור את הבעיה
20 שלהם. כל הסיכומים שיש פה שגם חלק מהתצהיר שלי מראים שרמ"י כל הזמן
21 ניסתה לפתור את הבעיה". (עמ' 43 לפרוטוקול, ש' 6-10) ובהמשך העיד כי: "לרמ"י
22 אין שום עניין לגרש אנשים מהבתים שלהם או להוציאם. זה עובר כחוט השני רמ"י
23 לאורך כל השנים ניסתה לפתור את הבעיה", (עמ' 43 לפרוטוקול, ש' 22-24).
24 68. בנוסף, העובדה שאינה שנויה במחלוקת בין הצדדים, כי העירייה משתמשת בחלקה 3
25 שהועברה אליה במסגרת הסכם חילופי השטחים והפקעת חלקים ממנה (בשנת 2018),
26 כמוה כביצוע "מקצת הזכות" מכוח הסכם חילופי השטחים, המהווה גם כן הודאה בזכות
27 התובעים בהתאם לאותו הסכם (ע"א 2016/07 שמעון לוי נ' ששון לוי (נבו
28 9.11.2009)).
29 69. מעבר לכך, טענת העירייה להתיישנות התביעה - שעה שלאורך כל השנים התובעים
30 קיימו כלפיה את חלקם בהסכם חילופי השטחים והעירייה מצידה, השתמשה ועודנה
31 משתמשת בחלקה 3 לצורכי ציבור וכאמור, אף הפקיעה חלקים ממנה למטרה ציבורית



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

01 ינואר 2023

ת"א 62507-05-19

1 - מהווה התנהגות בחוסר תום לב, זאת בניגוד למצופה מצד לחוזה בכלל, כל שכן כאשר
2 עסקינן ברשות ציבורית.
3 70. טענת שיהוי שהעלו רמ"י וקק"ל נזנחה בסיכומיהן ולפיכך אין לשעות לה, תוך שהדיון בה
4 מתייתר (ראה: ע"א 172/89 סלע חברה לביטוח בע"מ נ' סולל בונה, פ"ד מז (1) 311;
5 ע"א 447/92 רוט נ' אינטרקונטיננטל קרדיט פ"ד מ"ט 102, 107 ו – ח).
6

7 דיון בתביעה לגופה

8 71. לאור אופיין של מחלוקות בין הצדדים, על מנת להכריע בשאלת זכאות התובעים ברישום
9 זכויותיהם בחלקות 100 ו – 123, יש לבחון את הסוגיות הבאות:
10 א. האם נערך הסכם חילופי שטחים בין העירייה לבין אבן עזרא?
11 ב. בהנחה והתשובה לשאלה הראשונה חיובית – יש לבחון האם העירייה הייתה
12 בעלת הזכויות החוקיות בחלקות 100 ו-123 בזמן כריתת הסכם חילופי
13 השטחים?
14 ג. בהנחה והתשובה לשאלה הראשונה חיובית והתשובה לשאלה השנייה שלילית
15 – יש לבחון מה מעמדו המשפטי של הסכם חילופי השטחים?
16 72. אקדים את המאוחר ואציין כי לאחר בחינת סוגיות אלו, הגעתי לכלל מסקנה, כי בין
17 העירייה לבין אבן עזרא נערך הסכם חילופי שטחים, אולם מאחר ובעת כריתת אותו
18 הסכם, העירייה לא הייתה בעלת הזכויות בחלקות הרלבנטיות (100 ו-123), אזי בעת
19 כריתת הסכם חילופי השטחים פעלה העירייה בחוסר סמכות ולפיכך, הסכם חילופי
20 השטחים הינו הסכם בלתי חוקי בהתאם לסעיף 30 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-
21 1973 (להלן: "חוק החוזים"). עם זאת, אני סבור כי לאור הנסיבות המיוחדות של
22 התובענה בכלל והתנהלות העירייה בפרט, יש לפעול בהתאם לסעדים הקבועים בסעיף
23 31 לחוק החוזים ולהורות על קיום החיוב שמנגד בהסכם חילופי השטחים, קרי רישום
24 הזכויות באותן חלקות על שם התובעים, תוך חיוב העירייה בהוצאות הנובעות מכך, הכל
25 כפי שיפורט בהרחבה להלן.
26

27 א. האם נערך הסכם חילופי שטחים בין העירייה לבין אבן עזרא?

28 73. כאמור ברקע הדברים, בראשית ההליך, לא הייתה מחלוקת בין הצדדים, כי מסמך הסכם
29 חילופי השטחים המקורי עליו מבססים התובעים את תביעתם אינו בנמצא (סעיף 3.3
30 לכתב התביעה; סעיף 13 לכתב ההגנה של העירייה; סעיף 19 לכתב ההגנה של רמ"י
31 וקק"ל).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

01 ינואר 2023

ת"א 62507-05-19

1 עם זאת, במסגרת תצהירי עדות ראשית שהגישו הצדדים, צורף לתצהיר עו"ד מורה
2 (נספח 1) נציג המינהל, מסמך בלתי חתום מיום 23.3.1951, בנוסח כדלקמן:
3 "הוסכם בזה בין יו"ר ועדת השכון מר רשיש ובין ב"כ המגרשים מס' 3, 25, 26, 28
4 בגוש 6325 מר ה. ספיר, בדבר החלפת וקביעת חלקי שטחים בשטח השכון העירוני
5 פג'ה.
6 א. במקום חלקה מס' 3 שבגוש הממשלתי יקבל בעל החלקה משה אבן-עזרא את
7 החלקות 13, 36, 37, 48, 49 שלפי מפת החלוקה בשטח הכללי של 5 דונמים
8 בערך."
9 74. בחקירתנו הנגדית, אישר עו"ד מורה כי לדעתו מדובר בהסכם חילופי השטחים האבוד,
10 אם כי המסמך אינו חתום, כדלקמן:
11 "ש. את ההסכם בין אבן עזרא לעירייה ראית?
12 ת. יש משהו שמצאנו בתיקים נספח 1.
13 ש. אתה אומר שנחתם הסכם?
14 ת. אני מודה שבניסוח של התצהיר היו גם טעויות הגהה, ההסכם הזה אכן הסכם לא
15 חתום זה מה שמצאנו, ואנחנו מצאנו לא העירייה" (עמ' 49 לפרוטוקול, ש' 22-26).
16 75. מקריאת לשון מסמך זה נלמד, כי אכן מדובר בהסכם להחלפת שטחים בין אבן עזרא
17 לבין העירייה. אני סבור, כי הגם שלא הוצג לפני נוסח חתום של אותו מסמך, אין בכך כדי
18 להגיע למסקנה, כי לא הייתה בין הצדדים הסכמה כאמור.
19 כידוע, דרישת הכתב בהסכמי מכר מקרקעין היא דרישה מהותית, עם זאת, החתימה על
20 הסכם מכר מקרקעין היא דרישה ראייתית בלבד, השונה מהדרישה המהותית וההלכה
21 הפסוקה קבעה, כי היעדר חתימה בהסכם, אינה מאיינת קיומו של הסכם מחייב וחתימה
22 על ההסכם מהווה גורם ראייתי בלבד, הבא להוכיח את גמירות הדעת של הצדדים
23 להסכם. על החסר הראייתי שנגרם מהיעדר חתימה, ניתן להתגבר על ידי בחינת נסיבות
24 המקרה והבאת ראיות אחרות להוכחת העובדות המעידות על גמירת דעת (ראה: ע"א
25 565/79 רובינשטיין ושות' חברה קבלנית בע"מ נ' מולי לויס, פ"ד לד(4) 591;
26 גבריאלה שלו ואפי צמח דיני חוזים (מהדורה רביעית, תשע"ט-2019) עמ' 165; ע"א
27 1514/04 שיכון השקעות בע"מ נ' יון חנית נכסים בע"מ (נבו) 14.12.2006 פס' 10;
28 ע"א 1049/94 דור אנרגיה (1988) בע"מ נ' חמדן פ"ד נ(5) 820, 832; ע"א 2036/94
29 ברוך טרבליס נ' דוד טרבליס פ"ד נג(1) 457, 464-463; רע"א 4525/07 א. בריל
30 אדריכלים נ' מורן חברה לבניין (נבו) 22.11.2007; ע"א 10859/07 חברה קדישא נ'
31 לוי (נבו) 21.1.2012)).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

01 ינואר 2023

ת"א 62507-05-19

76. לפיכך, הגם שהסכם חילופי שטחים שהוצג לפני אינו חתום, הוצגו לפני שלל ראיות
נוספות בדבר קיומו המעידות על גמירות דעת מצד הצדדים להתקשר בו, שבאו לידי
ביטוי בעיקר בהתנהגות בצדדים בהתאם לאמור באותו הסכם ולאורו, כדלקמן:
א. בזמן אמת ובמהלך כל השנים יישמו הצדדים להסכם חילופי השטחים את שהוסכם בו
והתנהגו בהתאם להתחייבויותיהם בו: העירייה מצידה התירה לתובעים לבנות את
בתיהם בחלקות 100 ו-123 ולהתגורר בהם, הגם שהחלקות רשומות על שם קק"ל ומנגד,
התובעים אפשרו לעירייה להחזיק ולהשתמש בחלקה 3 לצרכים ציבוריים (בית ספר "נר
עציון" ולאחר מכן, בית כנסת) ובהמשך, העירייה הפקיעה 1,024 מ"ר מחלקה זו.
בהקשר זה, ער אני לטענת העירייה (בסעיף 9 לסיכומיה) כי שטחי הציבור המסומנים
בחלקה 3 סומנו מכוח תכניות בניין עיר תקפות והעירייה זכאית להירשם כבעלת זכויות
בהם ולכן, לשיטתה, אין קורלציה בין אותם שטחי ציבור לבין שטחי התובעים ולא ניתן
להסיק מכך ראייה נסיבתית לקיומו של הסכם חילופי השטחים. אולם, דעתי היא כי יש
לדחות טענה זו. הטענה הועלתה לראשונה בסיכומי העירייה ולפיכך, מהווה הרחבת חזית
אסורה. אף בהתעלם מכך, ממילא נטענה הטענה בעלמא ולא הוכחה בפניי כנדרש.
ב. במהלך השנים העניקה העירייה לתובעים היתרים לבנייה בחלקות 100 ו-123 הגם שהן
רשומות על שם קק"ל, כאמור: בהיתר בניה מס' 4039 (בקשת היתר מס' 530932),
שניתן על ידי העירייה ביום 2.3.1953, עבור מר יוסף מצולמון (מזמולין) צוין במפורש, כי
הוא חל על חלקה חלופית 37 בשטח של 1,002 מ"ר. מדובר בהיתר שניתן לבית מגורים
ברח' שלמה מילר 18 בפתח תקווה, המצוי בחלקה 100 (נספח 11-א-ב לכתב התביעה);
בהיתר בניה מס' 3589 (בקשת היתר 521054) שניתן על ידי העירייה ביום 28.2.1952
עבור אבן עזרא, צוין במפורש, כי הוא חל על חלקה חלופית 49 בשטח של 1,002 מ"ר.
מדובר בהיתר שניתן למבנה ברח' א. ד. גורדון 37 בפתח תקווה, המצוי בחלקה 123
(נספח 12-א-ב לכתב התביעה); בהיתר בניה מס' 4265 (בקשת היתר 530867) שניתן
על ידי העירייה ביום 21.15.1953 עבור התובע 3, רגב, צוין מפורשות כי הוא חל על
חלקה חלופית 49. מדובר בהיתר שניתן לתוספת מבנה מגורים ברח' א. ד. גורדון 37
בפתח תקווה המצוי בחלקה 123 (נספח 12-ג-ד לכתב התביעה); בהיתר בניה מס' 6395
(בקשת היתר מס' 620751) שניתן על ידי העירייה ביום 26.3.1962 עבור אבן עזרא,
צוין מפורשות, כי הוא חל על חלקה חלופית 49. מדובר בהיתר שניתן לתוספת למבנה
מגורים ברח' א. ד. גורדון 37, בפתח תקווה, המצוי בחלקה 123 (נספח 12-ה-ו לכתב
התביעה); בבקשת היתר להוספת חדר שירותים ומרפסת מס' 810755 שהגיש מר





בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

01 ינואר 2023

ת"א 62507-05-19

1 רובינסון, בעלה של התובעת 1 צוין כי דירתו מצויה בחלקה זמנית 365 (המהווה חלק
2 מחלקה 100) (נספח 17-א-ב לכתב התביעה).
3 ביום 31.8.1981 העניקה העירייה ללבון היתר לבניית בית בחלקה 100 (נספח 21-ב-ג
4 לכתב התביעה); בנוסף, היתר מס' 3801 ניתן על ידי העירייה ביום 19.7.1989 למר וגב'
5 מרדכי ומיכל ארבל (ביתו של רגב) עבור הקמת תוספת לדירה ברח' גורדון 37 בפתח
6 תקווה המצוי בחלקה 123 (נספח 21-ד-ה לכתב התביעה).
7 כמו כן, העירייה הנפיקה אישור עירייה המופנה ללשכת רישום המקרקעין שניתן ליוסף
8 לבון, אביו של התובע 2, להעברת זכויות מאבן עזרא אליו בחלקה 100 (נספח 23 לתצהיר
9 עו"ד גץ).
10 בנוסף, בדרישות תשלום ארנונה ששלחה העירייה לרובינסון ובעלה, נרשם כי החיוב הינו
11 בגין חלקה 3 תת-חלקה 100 (נספח 21-א לכתב התביעה).
12 ג. במזכר שכתב מר אליהו בבאי, נציג רמ"י (במועד לא ידוע) הוא הכיר בקיומו של הסכם
13 שנעשה בשנות ה-50 בין אבן עזרא לבין העירייה, הגם שטען שהמנהל אינו צד לו (נספח
14 7 לכתב התביעה), כלשונו:
15 "המינהל אינו צד להסכם בין משה אבן עזרא לעיריית פת.
16 ההסכם נעשה בשנות ה-50 בין עיריית פ"ת לבין משה אבן עזרא ובעלים נוספים."
17 ד. במכתב העירייה למר אליהו בבאי מרמ"י מיום 11.7.1961 (נספח 14 לתצהיר עו"ד מורה)
18 ביקשה העירייה לקדם את תכנון תכנית הפרצלציה בה יועברו קרקעות מהפרטיים לקק"ל,
19 תוך שהעירייה עצמה מסתמכת על אותו הסכם חילופי שטחים. כך צוין במסגרת אותו
20 מכתב:
21 "ג. עם הקמת השכון לפני למעלה מ-10 שנים התברר כי חלק מהאדמות שיועדו
22 להקמת השכון שיכות לאנשים פרטיים, על מנת לשמור על רציפות השכון בא
23 העיריה להסכם חליפין אם [צ.ל. עם - י.ש.] אותם אנשים פרטיים כמפורט במסמך
24 המצורף.
25 לצורך הבהרת פרטי ההסכם אנו מצרפים מפה בה מסומנות החלקות המקוריות
26 ולעומתן החלקות אשר תוצרנה עם סידור הפרצלציה, והמיועדות לשמש תמורה
27 לבעלים על חלקותיהם המקוריות, כמותנה בהסכם. לפי ההסכם האמור שקבל ודאי
28 בזמנו את אשור קק"ל, יהיה צורך עם גמר הפרצלציה שקק"ל תעביר לאנשים
29 הפרטים את אותם חלקים מהחלקות שהובטחו להם בהסכם, והכלולות בשטחים
30 השיכים לקק"ל, ובתמורה תקבל מאותם אנשים את החלקות השייכות לשכון
31 והכלולות באדמותיהם הפרטיות."



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

01 ינואר 2023

ת"א 62507-05-19

ה. בתצ"ר 49/61, התיקון לו ותצ"ר 134/64, שערכה העירייה ואושר על ידי המרכז למיפוי
ישראל, מוכרת החזקתם של התובעים בשטח ועולה מהתשריטים כוונה לבצע פרצלציה
במקרקעין, כך שכל תובע יזכה לנתח בשטח לו הוא טוען בתביעה זו.
כפי שיפורט בהרחבה בהמשך, מעיון במגעים שערכו העירייה וקק"ל עולה, כי הרקע
הבלעדי לאי רישום התצ"ר הינו, ככל הנראה, מחלוקת כספית בין השתיים הנוגעת
להוצאות ולא לעצם אי ההכרה בזכויות התובעים בחלקות.
ו. כאמור ברקע הדברים, בשנת 1961 הכינה העירייה את תצ"ר 49/61, במסגרתו ביקשה
לחלק את חלקה 3 ל-14 חלקות משנה, תוך הקצאת כ-3000 מ"ר ממנו כשטח לטובת
הציבור. אולם, כיוון שתצ"ר זה עמד בניגוד גמור להסכם חילופי השטחים בין העירייה
למר אבן עזרא, היא ערכה בו **תכנית מתקנת**, שכאמור, מעולם **לא נרשמה**.
במסמך שנערך על ידי העירייה בקשר עם התוכנית המתקנת (נספח 9 לכתב התביעה),
היא ציינה כי יש לאחד את חלקה מס' 123 יחד עם חלקה ארעית מס' 40 לחלקה אחת,
שתירשם בבעלות פרטית, בין היתר לטובת אבן עזרא. על גבי התכנית המתקנת לתצ"ר
ו-123, בהתאם למצב שהיה קיים בפועל באותה עת.
ז. במכתב העירייה מחודש אפריל 1964 למנהל אגף רישום והסדר קרקעות (נספח 5
לתצהיר אבי דרעי, נציג העירייה) צוין, בין היתר, כי לאור קשיים שעמדו בפני העירייה,
היא נאלצה לנהל משא ומתן ממושך עם בעלי חלקות לשם ביצוע חליפין של אותן חלקות
בחלקות אחרות בסביבה. כך תואר המצב באותו מכתב:
"בשנת 1949 החליטה עיריית פתח תקוה...לבנות שיכון למעוטי יכולת ולמטרה זו
קבלה מהקרן הקיימת לישראל... את החלקות שבנדון.
בהסכם עם הקרן נקבע כי לאחר תום הבניה וביצוע ורישום תכנית פרצלציה של
החלקות שבנדון תרשום הקרן זכויות חכירה למשתכנים בהתאם לחלקיהם. באותו
הסכם נקבע כי ביצוע פעולות הפרצלציה וכל הפעולות האחרות הדרושות וכן רישום
זכויות המשתכנים במשרדי ספרי האחוזה ייעשה ע"י העירייה.
עוד בטרם שנגשה לביצוע הפרצלציה עמדו בפני העירייה בעיות וקשיים שונים שעכבו
הפעולות, כגון מספר חלקות מהנ"ל (שעליהן נבנה השכון שבנדון) היו בבעלות
פרטית והיה צורך בניהול מו"מ ממושך עם הבעלים לשם ביצוע חליפין של חלקותיהם
בחלקות אחרות באותה סביבה. מספר חלקות היו רשומות ע"ש מוכתרי פג'ה והיה
צורך בהעברת הרישום לשם שאירים ואח"כ להעביר החלקות לשם הקרן תמורת
קבלת דרכים ושטחים ציבוריים. כמו כן היה צורך בהעברת החלקות שהיו רשומות



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

01 ינואר 2023

ת"א 62507-05-19

1 ע"ש רשות הפיתוח וע"ש הנציב העליון לשם הקרן וכל זאת כדי שאפשר יהיה לגשת
2 לביצוע הפרצלציה.
3 קשיים אלה ואחרים כמותם עכבו את ביצוע תכניות הפרצלציה במשך תקופה
4 ממושכת.
5 עתה, לאחר מאמצים רבים, עומדת תכנית הפרצלציה לגוש שבנדון בפני אישורה
6 הסופי בועדה המחוזית לתכנון ובנין עיר של מחוז המרכז ותוצר האפשרות לבצע את
7 רישום זכויות המשתכנים כאמור לעיל.
8 מהאמור לעיל נובע כי אי רישום הפרצלציה עד כה מקורו בקשיים אוביקטיביים רבים,
9 שעמדו למכשול בדרך ביצוע הפרצלציה ועיכבו את רישומו כד"ן".
10 ח. בסיכום סיור שנערך בחלקה 28 ביום 24.10.1985 הוכר, כי אבן עזרא יקבל מהמנהל
11 2073 מ"ר מרובע, הכולל את חלקות 100 ו-123, לצד ההכרה כי אבן עזרא זכאי אף
12 לקבל זכויות בעלות על חלק מהשטח בחלקות הסמוכות (חלקות ארעיות 37 ו-40), שכיום
13 מצויות בחזקת לבון ורוזנבלט.
14 רישום זהה מופיע גם בסיכום סיור שנערך באותו מועד בחלקה 3.
15 ויודגש, בסיורים השתתפו נציגי רמ"י אמנון תגר ושלמה נווה. בנוסף, סיכום הסיור אף
16 מפנה לקיומו של הסכם המעגן את הממצאים בו מיום 23.5.1951 (נספחים 4-א-ב
17 לתצהיר עו"ד ערי גץ).
18 ט. כאמור, במסגרת הדו"ח של בר ישראל נקבע, כי בשנות החמישים ויתר אבן עזרא לטובת
19 העירייה על השטחים שבבעלותו בצידה המזרחי של חלקה 3, שכיום נמצאים בהם מבני
20 ציבור ובתמורה קיבל אבן עזרא מהעירייה את המגרשים הסמוכים מחלקה 3 וחלקות
21 100 ו-123 (נספח 10 לכתב התביעה).
22 בהקשר זה, לא נעלמו מעיני טענות העירייה ורמ"י, כי אותו דו"ח כלל אינו מחייב את
23 הצדדים, אולם לא מצאתי לנכון לקבל טענה זו. הדו"ח עצמו אולי לא מחייב כשלעצמו את
24 הצדדים אבל האמור בו לא נסתר על ידם בכל דרך שהיא, למעט העלאת טענות בעלמא
25 בנושא, שלא בוססו או הוכחו (ראו לדוגמא סעיף 15 לכתב ההגנה של העירייה; סעיף 21
26 לכתב ההגנה של רמ"י וקק"ל). בנוסף, העירייה, רמ"י וקק"ל לא מצאו לנכון לזמן את מר
27 בר-ישראל לעדות בבית המשפט כדי להעלות בפניו את השגותיהם ולשמוע את תגובתו.
28 מעבר לכך, מדובר בדו"ח שניתן על ידי בר סמכא בתחום, המומחה בתחום רישום
29 המקרקעין, אשר מונה בהסכמת שני הצדדים, דבר המעיד על האמינות שהצדדים עצמם
30 ייחסו לו, אף אם הודיעו שאין קביעותיו מחייבות אותם (ע"א 745/82 משה שחר נ' לאה
31 בור, מ(2) 46 (1986)).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

01 ינואר 2023

ת"א 62507-05-19

1 ממילא, גם אם בעת מינויו הוסכם בין הצדדים כי מר בר ישראל לא יהווה מומחה מכריע
2 בעניינם, האמור באותו דו"ח בצירוף יתר האינדיקציות שצוינו לעיל ויצוינו להלן, מעיד על
3 קיומו של הסכם לחילופי שטחים.
4 י. גם בהודעתה מיום 27.2.2017 (נספח 27 לתצהיר עו"ד ערי גץ) הסכימה העירייה
5 להצעתו של בר-ישראל, לפיה תבוצע חלוקה מחדש של החלקות 3, 100 ו-123, כך
6 שהחלקים המוחזקים על ידי התובעים כיום, ירשמו על שמם בלשכת רישום המקרקעין,
7 ללא צורך בתשלומי איזון, למעט רישום השטח הציבורי שבחלקה 3 בבעלות קק"ל.
8 יא. למעשה, גם כיום העירייה אינה מכחישה את עצם קיום הסכם חילופי השטחים, אלא
9 נמנעת מהבעת עמדה ברורה בנושא, לחיוב או לשלילה. כך העיד נציג העירייה, מר דרעי,
10 בחקירתו הנגדית באופן מתחמק שאינו חד משמעי:
11 **ש. מה עמדתכם לגבי שאלת קיומו של הסכם חילופי השטחים משנת 1951, האם**
12 **אתם מאשרים את קיומו של הסכם כזה עם אבן עזרא או אתם מתכחשים לכך?**
13 **ת. אני את ההסכם לא ראיתי מעולם. עניין עמדתנו זה לא רלוונטי, זה בית המשפט**
14 **יחליט.**
15 **ש. אתה נשאל, אני לא שואל אם ראית את ההסכם כן או לא אני שואל לגבי עמדת**
16 **העירייה בשאלת קיומו של הסכם כזה, לא איתור פיזי שלו?**
17 **ת. מה שלא ראיתי אני לא יכול להגיד שהוא קיים או לא קיים" (פרוטוקול הדיון, ע' 36,**
18 **שו' 27-29).**
19 77. לאור מכלול המסמכים והנתונים שפורטו לעיל, המסקנה המתבקשת היא כי המקור
20 לאותה אי התאמה בין זכויות הבעלות הרשומות בחלקות לבין החזקה בהן בפועל הלכה
21 למעשה, הוא קיומה של עסקת חילופי שטחים שנערכה בשנת 1951 בין אבן עזרא לבין
22 העירייה, על פיה אבן עזרא העביר את זכויותיו בחלקה 3, תמורת הזכויות בחלקה 100
23 ו-123.
24 78. בהקשר זה, ער אני לטענות העירייה, כי חלק מהמסמכים שצורפו וצוינו לעיל אינם
25 מעידים על הסכם חילופי השטחים, מאחר ולשיטתה (1) מזכרו של נציג רמ"י הינו מסמך
26 חסר תאריך, בן שורות בודדות, שרק מציין כי המנהל אינו חלק מאותו הסכם מדובר; (2)
27 הדו"ח שהנפיק מר בן-ישראל מתבסס על נרטיב משוער בלבד ולא על קביעה מבוססת,
28 כאשר גם בפניו לא הובא ההסכם המקורי, אלא רק הסכמים מאוחרים שביצע אבן עזרא
29 מול התובעים, כמי שרכשו ממנו את החלקות, שהעירייה אינה מהווה להם; (3) אין
30 באישורי הבניה בחלקות ובחיובי מיסים בגין השימוש בהן, כדי להכיר בזכאות התובעים
31 להירשם כבעלי החלקות וממילא, העירייה נעדרת סמכות להכריע בשאלת זכויות



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

01 ינואר 2023

ת"א 62507-05-19

1 התובעים בחלקות.
2 אולם, אני סבור כי אין בטענות אלו כדי לפגום כהוא זה במסקנה בדבר קיומו של הסכם
3 חילופי השטחים, זאת לאור המסמכים הנוספים שפורטו לעיל ולאור הצטברותם, באופן
4 המעיד על עקביות בהתנהגות הצדדים במשך כל השנים בהתאם לאמור באותו הסכם,
5 ובוודאי לאור עמדתה העכשווית של העירייה, כפי שהובעה בחקירתו הנגדית של הנציג
6 מטעמה וצוטטה לעיל.
7 79. לאור זאת, הגעתי לכלל מסקנה, כי הוכח לפני קיומו של הסכם חילופי השטחים והתובעים
8 הניחו תשתית ראייתית מספקת לביסוס קיומו של אותו הסכם.
9 עתה אפנה לבחון האם, בעת כריתת הסכם חילופי השטחים, העירייה אכן הייתה הבעלים של
10 אותן חלקות אותן התחייבה להעביר לידי אבן עזרא, בתמורה לזכויות שיוענקו לה בחלקה 3.
11

12 **ב. האם העירייה הייתה בעלת הזכויות החוקיות בחלקות בעת כריתת הסכם חלוקת**
13 **השטחים?**

14 80. טענתם העיקרית של התובעים היא, כי הסכם חילופי השטחים נערך על בסיס התחייבות
15 קודמת של קק"ל לעירייה בהתאם לזיכרון הדברים שנערך בשנת 1949, להעביר
16 לעירייה את הזכויות בחלקות 100 ו-123 ובהתאם לכך, העירייה הייתה מוסמכת
17 להעבירן הלאה לתובעים באותו הסכם חילופי שטחים.
18 לשיטת התובעים, באותו זיכרון דברים, שנערך על ידי קק"ל, בתיווכו של מר יוסף וייץ,
19 נקבע כי העירייה תקבל 500 דונם ברוטו, הכולל את חלקות 100 ו-123 בנות ימינו (ראה
20 לדוגמא: סעיף 4.1 לכתב התביעה; סעיף 12 לכתב התשובה; סעיף 14 לסיכומי
21 התובעים).

22 למעשה, התובעים טוענים, כי אותו זיכרון דברים מהווה הסכם בעל תוקף משפטי מחייב,
23 מאחר והוא מקיים את יסוד המסוימות וגמירות הדעת ולחילופין, מהווה חוזה לטובת צד
24 שלישי בהתאם לסעיף 34 לחוק החוזים (סעיף 15 לסיכומי התובעים). לחילופי חילופין
25 טוענים התובעים, כי התחייבות רמ"י וקק"ל בזיכרון הדברים מהווה **הבטחה מנהלית**
26 מחייבת להעברת הבעלות בחלקות לידי העירייה, או התובעים (סעיף 16 לסיכומי
27 התובעים).

28 81. לאחר עיון בטענות הצדדים ושלל הראיות שהוצגו לפני, אני סבור כי קשה לקבל את
29 טענת התובעים כי קק"ל, או רמ"י, העבירו לעירייה את הבעלות בחלקות 100 ו-123,
30 באופן שלאחר מכן העירייה הייתה מוסמכת להעביר את הבעלות באותן חלקות במסגרת
31 הסכם חילופי השטחים.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

01 ינואר 2023

ת"א 62507-05-19

82. בטענתם, מסתמכים התובעים על מסמך נושא כותרת "זכרון הדברים" (נספח 13 לכתב התביעה), משיבה שהתקיימה ביום 23.5.1949 בביתו של מר וייץ מטעם הקק"ל בהשתתפותו ובהשתתפות: ד. שפיר וד"ר ה. פרדר, מטעם חברת עמידר. לאור חשיבות המסמך לענייננו, להלן אצטט אותו במלואו:
- "הנדון: חלוקת קרקעות פג'ה הנטושות בין המוסדות המשכנים.**
- מר י. וייץ:** מצוין, למען האמת, כי עיריית פתח-תקוה היתה הראשונה שפנתה לקה"ל בבקשה לקרקעות הנדונות וגם הובטח להקצות לה, בבוא העת, למטרת שכונ שטח מספיק ל-500 יחידות. נשאלת עתה השאלה מה הן הדרישות לגבי שטחים אלה.
- מר ד. צפיר:** עיקרו של דבר שחברת עמידר צריכה לקבל את כל הקרקעות שמנהל התכנון הכין תכנית עבורן, ז.א. קרקעות פג'ה שמערב לכביש לוד-פתח-תקוה. משטח זה יש לתת: לנוה-עובד את השטח הדרומי, לשכון 400 יחידות, בערך, הגובל עם הקרקעות שנמסרו לה מכבר ע"י הקה"ל, ואת יתרת השטח לחברת עמידר לשכון 800 יחידות. יתר המעוניינים בפעולות יקבלו לפיכך את חלקם בחלק של קרקעות אלו שממזרחה לכביש לוד-פתח-תקוה.
- לאחר דיון בפרטי החלוקה הוסכם לחלק את כל הקרקעות הנטושות בפג'ה לשלושה אזורים ממערב למזרח:
1. עיריית פתח-תקוה תקבל 300 דונם ברוטו לשכון 500 יחידות-שכון באמצעותה בשטח הצפוני של הקרקעות הנדונות, ז.א. חלקות 11, 10, 9, 8, 2 בגוש 6325 ובשטח המשתרע מזרחה לחלקות אלו. הגבול הדרומי של אזור זה תהיה הדרך המפרידה בין 17, 13, 12, 11 והחלקה 22 בגוש זה.
- 2) חברת עמידר תקבל 400 דונם ברוטו לשכון 800 יחידות באזור המשתרע מגבול הדרומי של האזור המיועד לעיריית פתח-תקוה ועד לגבול הדרומי של הגוש 6328. ובנוסף על-כך את החלקה מס. 1 בגוש 6325.
- 3) חברת נוה-עובד תקבל 200 דונם ברוטו לשכון 400 יחידות באזור המשתרע מגבול הדרומי של אזור חברת עמידר ועד לקצן הדרומי של אדמות פג'ה.
- 4) יתרת השטח שממזרח לכביש לוד – פתח-תקוה תהיה מיועדת למשקי עזר, ועל כך ידובר בעתיד."
83. מקריאה מדוקדקת של אותו זיכרון דברים, לרבות ההקדמה לו, נלמד כי עיריית פתח תקווה כלל לא השתתפה באותה ישיבה, כך שקשה להסיק שבאותו מפגש ניתנה התחייבות קניינית כלשהיא כלפיה. בנוסף, נוסח זיכרון הדברים מצביע על כך שלא



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

01 ינואר 2023

ת"א 62507-05-19

1 מדובר על הסכמה בין הצדדים לחלוקת בעלות בחלקות, אלא מהווה הקצאה של החלקות
2 בין המוסדות המשכנים למטרות "שכון", קרי בדומה לחברה משכנת.
3 84. בחקירתו הנגדית העיד בפניי עו"ד מורה אודות אותה פגישה וחקירתו לא נסתרה,
4 כדלקמן: "מה שקרה פה זה שקק"ל הקצתה קרקעות לעיריית פתח תקווה לצורך
5 בניית השכונה שלימים נקראה שכונת פג'ה. זכרון הדברים הזה משקף הסכמה בין
6 קק"ל לבין העירייה וחברת עמידר שהיתה חברה משכנת להקצות קרקעות לצורך
7 בניית שיכון פג'ה כשמי שימשיך להיות הבעלים של הקרקע זה רק כדי שהם יהיו
8 חברות משכנות, מי שיהיה הבעלים זה קק"ל החברות המשכנות יפנו את אותם
9 בעלים שיחתמו מול החברות המשכנות על הסכמים לקק"ל וקק"ל תחתים אותם על
10 חוזה חכירה, זה מה שקרה בפועל, כל התיקים מסביב זה תיקים שהיו משתכנים של
11 עיריית פתח תקווה, של עמידר שבאו וחתמו על חוזים מול החברות האלה ואחר כך
12 באו לרמ"י וחתמו על חכירה." (עמ' 45 לפרוטוקול, ש' 18-25).

13 85. ער אני לטענת התובעים בסיכומי התשובה (סעיף 9) כי הטענה שהעירייה שימשה חברה
14 משכנת הועלתה לראשונה על ידי עו"ד מורה ולכן מהווה הרחבת חזית. אולם, נראה
15 שבעניין זה אין מחלוקת של ממש בין הצדדים, כאשר בניגוד לאמור בסיכומי התובעים,
16 גם העד מטעמם, עו"ד גץ, הגיע למסקנה דומה ביחס לכך שבמסגרת זיכרון הדברים
17 משנת 1949 לא הועברה הבעלות בקרקע מידי קק"ל לעירייה והוא העיד בחקירתו
18 הנגדית כי אותו מסמך עסק בחלוקת הקרקעות בין המוסדות המשכנים, כדלקמן:
19 "ש. כתוב במסמך כך "למען האמת כי עיריית פתח תקווה...." מצטטת. אני מסתכלת
20 על המסמך הזה שנערך בין הקק"ל לעמידר ולא כתוב פה שקק"ל מקנה בעלות
21 לעירייה בחלקות האלה, כתוב שהיא נותנת לה למטרות שיכון, כלומר העירייה היא
22 רק גורם משכן בלבד, נכון?
23 ת. המסמך הזה נערך בשנת 1949 והנדון חלוקת קרקעות פג'ה הנטושות בין
24 המוסדות המשקמים [צ.ל. משכנים – י.ש.].
25 ש. כלומר יש לנו פה 3 חברות משכנות, עיריית פתח תקווה, חברת עמידר וחברת
26 נווה עובד, שהתפקיד שלהם היה לשיכונים אבל לא להקנות קרקע.
27 ת. המסמך זה לפי הבנתי זה מסמך שמדבר על כל הגוש של פג'ה, שאמרתי ששם
28 יש בעיות ופה הם קבעו עקרונות שהשטח יחולק בין העירייה לבין קק"ל ועמידר היתה
29 גם.
30 ש. איפה כתוב שהגופים המשכנים מקבלים בעלות בקרקע?



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

01 ינואר 2023

ת"א 62507-05-19

- 1 ת. אני לא אמרתי בעלות או לא בעלות, אני רואה מה שכתוב. היתה חלוקה עקרונית
2 איך הם רואים לעתיד להסדיר את כל נושא המקום הנטוש הזה שהיו שם ערבים
3 וברחו ונשארו שם בתים נטושים, יש היסטוריה שלמה של המקום שנקרא פג'ה, וישבו
4 החכמים בשנת 1949 והיתוו מדיניות והם לא קבעו את הזכויות הספציפיות שאני לא
5 יודע בשנת 49 מה היו בכלל, איזה זכויות חכירה בעלות, לא דיברו על זה במסמך
6 הזה" (עמ' 27 לפרוטוקול, ש' 3-18).
7 86. למעשה, גם העירייה מסכימה שבאותו זיכרון דברים היא לא זכתה לבעלות, או חזקה,
8 בשטחים הללו מטעם קק"ל. בחקירתו הנגדית העיד נציג העירייה, מר דרעי, כדלקמן:
9 "ש. אנחנו הפננו לזכרון הדברים בנספח 10 לתצהיר ערי גץ משנת 1949 ועל פי
10 זכרון הדברים הזה בסעיף 1 באמצע העמוד נרשם שעיריית פתח תקווה תקבל 300
11 דונם ובין היתר דובר על חלקות 9-11 שזה הסימון הקודם של חלקות 100 ו-123.
12 אני שואל אותך מדוע העירייה לא דאגה לקבל לידיה בפועל את אותן חלקות מכוח
13 זכרון הדברים?
14 ת. מי הצדדים פה לזכרון הדברים? עמידר ומדינת ישראל.
15 ש. מה שאתה אומר שאם המנהל ימציאו לך זכרון דברים שאתה מקבל 300 דונם אז
16 בגלל שאתה לא צד אתה לא לוקח?
17 ת. זה לא מה שאני אומר, אני אומר שאם עמידר או מדינת ישראל החליטו בינם לבין
18 עצמם להעביר לעירייה 300 דונם הרי שהיה נספח נוסף שכולל את העירייה כצד בו
19 וזה לא עולה מפה.
20 ש. מה אתה אומר שהעירייה לא ידעה מזה?
21 ת. אני אומר שאין פה את האסמכתא הרלוונטית שיכול להגיד שהעירייה ידעה או לא
22 ידעה" (עמ' 39 לפרוטוקול ש' 6-18).
23 ובהמשך:
24 "ש. אני מפנה אותך לסעיף 8 לתצהירך, לפי מה שאתה אומר כשעיריית פתח תקווה
25 קיבלה את הזכות להקים את השיכון על הקרקע היא בכלל לא הייתה [בעלת] זכויות
26 על הקרקע, בכון?
27 ת. זה לא עניין של בעלות, זה לא היה בתחום השיפוט של עיריית פתח תקווה.
28 ש. כלומר בכלל לא היו לה זכויות?
29 ת. לא, זה לא היה בתחום השיפוט, זכויות זה בטאבו.
30 ש. אבל לעירייה לא היה רישום בטאבו של הזכויות?
31 ת. כן, לעירייה הייתה בעלות בחלקות 18, 23 ו-24" (עמ' 41 לפרוטוקול, ש' 16-23).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

01 ינואר 2023

ת"א 62507-05-19

- 1 87. המסקנה המתבקשת מכל העדויות והמסמכים האמורים לעיל, היא כי במסגרת אותו
2 זיכרון דברים לא הועברו לעירייה זכויות בעלות בחלקות 100 ו-123 הרשומות על שם
3 רמ"י וקק"ל.
4 לפיכך, העירייה לא יכולה היתה וממילא לא הייתה מוסמכת להתחייב במסגרת הסכם
5 חילופי השטחים, להעביר הלאה לתובעים את הזכויות באותן חלקות, שלא היו בבעלותה
6 בעת כריתת ההסכם ולא הייתה התחייבות מצד רמ"י, או קק"ל, להעביר אליה את
7 הבעלות בהן.
8 88. כתוצאה מכך, מקובלת עליו טענת רמ"י וקק"ל, כי הן לא הסכימו להסכם חילופי השטחים
9 שנכרת בחוסר סמכות כאמור, בין התובעים לבין עיריית פתח תקווה, כך שהמסקנה היא
10 שיש לדחות את התביעה נגדן. בהקשר זה, הגעתי למסקנה כי רמ"י וקק"ל לא התחייבו
11 לבצע את הסכם חילופי השטחים.
12 מסקנה זו נלמדת ממכלול מארג הראיות שהוצגו בפניי ויפורטו להלן:
13 א. לאור מסקנתי באשר למעמד זיכרון הדברים, אזי לא הוצג לפני כי בידי הצדדים - הן
14 העירייה והן רמ"י וקק"ל - היה חוזה חתום, בו הוסכם כי הקרקעות נשוא המחלוקת יועברו
15 מידי קק"ל לעירייה. בהקשר זה, מקובלת עליו עמדתו של עו"ד מורה, לפיה לו היה קיים
16 כזה הסכם, הרי סביר להניח שהוא היה נמצא בארכיבי רמ"י, בדומה להסכם חילופי
17 השטחים. בהקשר זה העיד לפני עו"ד מורה אודות עבודת החיפוש המקיפה שביצע,
18 במסגרתה נסרקו מאות תיקים וככל שהיה הסכם, הוא לבטח היה נמצא אצל רמ"י (עמ'
19 49 לפרוטוקול ש' 18 – עמ' 50 ש' 3).
20 ב. עוד מעיון בראיות שצירפו התובעים והעירייה ביחס לקרקעות נשוא המחלוקת, עולה כי
21 המסמכים היחידים המעידים על קיומו של הסכם כאמור נערכו בידי התובעים והעירייה,
22 אך לא צורף מסמך אחד שבו ניתן לראות את קק"ל, או רמ"י, מכירות באופן רשמי באותו
23 הסכם (עמ' 48 לפרוטוקול, ש' 5-24).
24 ג. יתרה מכך, להבדיל מהעירייה, קק"ל ורמ"י לא הכירו בהסכם חילופי השטחים באופן
25 המחייב אותן. לאורך השנים הן הביעו דעתן, יותר מפעם אחת, כי החלקות נשוא
26 המחלוקת (100 ו-123) הינן בבעלותן, בעוד חלקה 3 היא קרקע בבעלות פרטית,
27 בהתעלם מהסכם חילופי השטחים.
28 זאת ועוד, בזמן אמת הודיעו מפעם לפעם רמ"י וקק"ל ישירות, כי אינן מכירות בהסכם
29 חילופי השטחים והן רואות עצמן כבעלים של הקרקע. הכל כדלקמן:



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

01 ינואר 2023

ת"א 62507-05-19

1. במכתב מיום 10.4.1961 (נספח 10 לתצהיר עו"ד מורה) פנתה קק"ל בבקשה להצטרף לבקשה לפרצלציה וכן לחתום על התוכניות, והכל "פרט לחלקות 3, 28, השייכות לבעלים פרטיים".
2. במכתב מיום 5.5.1961 (נספח 11 לתצהיר עו"ד מורה) פנה מנהל מחוז מרכז לקק"ל למנהל אגף הנכסים וציין בנוגע לבקשה לפרצלציה, כי: "פרט לחלקות 3 ו-28, שהן בבעלות פרטית".
3. מרשימות בעלויות שנוצרו בימים 5.3.1984 ו-6.3.1984 (נספחים 26-27 לתצהיר עו"ד ערי גץ) עולה כי קק"ל ראתה בחלקה 3 בגוש 6325 כחלקה בבעלות פרטית.
4. ברישום הבעלויות בחלקה ללא תאריך (נספח 33 לתצהיר עו"ד ערי גץ), צוין כי חלקה 3 בבעלות, בין היתר, של אבן עזרא, בעוד חלקות 9-11 בבעלות קק"ל.
5. במכתב ששלח נציג רמ"י, מר פ. אילני, האחראי על ביקורת ומעקב, מיום 20.11.1972, צוין מפורשות כי: "המגרש הנ"ל עליו הקימותם ביתכם מהווה חלק מחלקה 3 בגוש 6325 הרשומה בשלמותה בשם בעל פרטי (משה אבן עזרא) ואין למינהל מקרקעי ישראל כל חלק בה בצורה כלשהי [...] אנו סיימנו פרצלציה וריפצלציה בגוש הנ"ל לפי הוראות העיריה להוציא 2 חלקות שלא היו בבעלותנו אלא בבעלות פרטית והן: 3 ו-28. כמחווה של רצון טוב הסכמנו גם לטפל בריפצלציה של 2 החלקות הנ"ל בתנאי שהעיריה תושיט לנו את הסיוע הדרוש לשם כך אך העיריה לא עשתה זאת מטעמים הידועים, כנראה, רק לה [...] עד כמה שעצם הענין לא יהא מצער ועד כמה שלא נבין לרוחכם, הרי שומה עלינו לדחות בכל תוקף כל עילה להגשת תלונה פומבית כנגד דרכי פעולותיו או מחדליו של המינהל בעיניכם, באין כל הצדקה לכך מאחר ולא קיימת כל התקשרות בין המינהל לביניכם או מהתחייבויות כלשהן של המינהל כלפיהם, ולו גם בעקיפים, בהיות הקרקע, עליהם הקימותם בביתכם, בבעלות פרטית ודבר זה היה ידוע לכם כפי שהנכם מציינים במכתבכם הנ"ל".
6. ער אני לטענת התובעים לפיה, במכתב זה רמ"י למעשה הכירה בכך שחלקות 100 ו-123 אינן בבעלות קק"ל, אלא בבעלות פרטית. אולם בהקשר זה, מקובלת עלי עמדתו של עו"ד מורה, כפי שהובעה בחקירתו הנגדית, המתיישבת גם עם נוסח המכתב, כי באותו מכתב הייתה כוונת נציג הרשות לחלקה 3 כחלקה בבעלות פרטית (עמ' 44 לפרוטוקול הדיון, ש' 5-8).
7. מעבר לכך, אף התובעים מסכימים כי הם מעולם לא קיימו עם קק"ל קשרים חוזיים ישירים, לרבות קשרים בהם קק"ל או רמ"י התחייבה לקיים את הסכם חילופי השטחים



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

01 ינואר 2023

ת"א 62507-05-19

- 1 והדבר אף עולה בבירור מחקירותיהם הנגדיות (ראו: חקירת רגב, עמ' 29 לפרוטוקול,
2 ש' 26-22; חקירת רובינסון, עמ' 32 לפרוטוקול, ש' 26-23; חקירת לבון, עמ' 34
3 לפרוטוקול, ש' 8-9).
- 4 89. התובעים הציגו לפני ראיות נוספות שלטענתם, יש בהן כדי לתמוך בטענתם שקק"ל ורמ"י
5 הכירו בזכויותיהם לבעלות בחלקות 100 ו-123. לאחר עיון באותן ראיות דעתי היא, כי
6 אין מדובר בראיות המעידות על כך שרמ"י, או קק"ל, הכירו בזכויות התובעים לבעלות
7 בחלקות 100 ו-123, אלא מדובר במסמכים המלמדים על כך שרמ"י ניסתה להביא
8 לפתרון המחלוקת נשוא התביעה, מתוך הכרה בבעייתיות שנוצרה וכמחווה של רצון טוב
9 כלפי התובעים.
- 10 90. כך, באותו סיכום סיור שנערך בחלקה 28 ביום 24.10.1985, צוין כי אבן עזרא יקבל
11 מהמנהל 2073 מ"ר מרובע, הכולל את חלקות 100 ו-123. זאת, לצד ההכרה כי אבן
12 עזרא זכאי לקבלת בעלות על חלקים מהשטח בחלקות הסמוכות (חלקות ארעיות 37 ו-
13 40), שהיום מצויים בהחזקת לבון ורוזנבלט. כאמור, רישום זה מופיע גם בסיור שנערך
14 באותו מועד בחלקה 3. בסיורים השתתפו נציגי רמ"י אמנון תגר ושלמה נווה. בהקשר זה
15 מקובלת עליי עמדת עוה"ד מורה, כפי שהובאה בחקירתו הנגדית, לפיה אין מדובר
16 בהסכם או הבטחה מחייבת, אלא בטיטה שנערכה על ידי המנהל מתוך ניסיון לפתור
17 את המחלוקת נושא התביעה (עמ' 44 לפרוטוקול, ש' 14-25).
- 18 91. דעתי היא, כי מהנתונים והמסמכים שהוצגו לפני, לא ניתן ללמוד אודות התחייבות או
19 הבטחה להעביר את זכות הבעלות של קק"ל במקרקעין נשוא המחלוקת לידי התובעים
20 ובהקשר זה, מקובלת עליי עמדתו של עו"ד מורה לפיה הם נערכו בעיקר מתוך ניסיון
21 אמיתי להגיע לפשרה מול העירייה והתובעים (עמ' 48 לפרוטוקול, ש' 25-28).
- 22 אולם, הצעות אלו לא צלחו לכדי הסכם שנחתם על ידי הגורמים המוסמכים בקק"ל
23 והתקבל בדרך רשמית לחתימה על הסכמים (עמ' 49 לפרוטוקול, ש' 11-21). לפיכך, אין
24 בכך כדי לחייב את קק"ל למסור ללא תנאי קרקע שהיא רשומה כבעליה לעירייה, או
25 לתובעים.
- 26 92. מנגד, אני סבור כי יש לחייב את העירייה באחריות כלפי התובעים. מהמסמכים שהוצגו
27 לפני עולה, כי העירייה הייתה זו שהלכה למעשה לא השלימה את התחייבותה כלפי
28 התובעים בהסכם חילופי השטחים, הגם שהתובעים, מצידם, קיימו את חלקם בהסכם.
29 עוד נלמד מהמסמכים כי העברת חלקות 100 ו-123 לידי התובעים בדרכים תכנוניות לא
30 בוצעה בפועל, לאור מחלוקת כלכלית בדבר הנשיאה בעלויות הוצאתו לפועל של ההליך
31 התכנוני.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

01 ינואר 2023

ת"א 62507-05-19

- 1 93. מהראיות שהוצגו לפני, נלמד כי במהלך השנים נעשה ניסיון בין העירייה לבין רמ"י לקדם
2 את הליך הפרצלציה ולרשום את תצ"ר 49/61 שכאמור, אושר לרישום, אולם העניין לא
3 קודם, לאור מחלוקת לגבי הנשיאה בהוצאות אותו הליך. בסופו של דבר, לא השלימה
4 העירייה את הליכי התכנון, בהתאם להתחייבותה מכוח הסכם חילופי השטחים, בזמן
5 שהיא כאמור, משתמשת בחלקה 3 לצרכי ציבור לאורך השנים ואף הפקיעה חלקים
6 ממנה.
- 7 94. עוד לאורך השנים, העירייה הייתה בקשר עם נציגי המינהל על מנת לקדם את הליכי
8 הרפרצלציה, לרבות בחלקה 3 והמינהל הסכים לעשות "את כל הפעולות הדרושות
9 למטרת ביצוע הריפרצלציה", מאחר "ובריפרצלציה ישנן חלקות השייכות לקק"ל"
10 (כאמור במכתבו של עו"ד עמנואל שופמן, מנהל מחלקת נכסים של העירייה באותה עת,
11 לעו"ד כהן, מיום 26.12.1969 בעניין "העברת מגרשים בשכון עירוני פג'ה" (נספח 9
12 לתצהיר אבי דרעי)). העירייה, מצידה, ציינה כי היא "מוכנה ליתן עזרה למינהל לביצוע
13 מהיר" (כאמור במכתב מטעם העירייה לעו"ד אליעזר כהן מיום 6.10.1971 (נספח 11
14 לתצהיר אבי דרעי)).
- 15 95. בפרוטוקול ישיבה שנערכה בעירייה ביום 5.7.1977 (נספח 20 לתצהיר עו"ד מורה),
16 בהשתתפות נציגי העירייה והמינהל, צוין כדלקמן:
17 **"1. פרצלציה בגוש 6325 חלקות 3, 28**
18 **הבעיה: יש להשלים את רשום הפרצלציה.**
19 **החלקות רשומות ע"ש המינהל ופרטיים במושע וכן רשומות זכויות חכירה על**
20 **החלקות בבעלות המינהל.**
21 **המינהל מקבל השלמה לחלקותיו מהפרטיים והפרטים מקבלים השלמה לחלקותיהם**
22 **מהמינהל.**
23 **עו"ד שופמן מודיע כי חלוקת השטחים בין המינהל והפרטיים כבר סוכמה.**
24 **סוכם על דרכי הפעולה כדלקמן:**
25 **א. המינהל יבדוק אם אכן אושרה חלוקת הבעלויות כנ"ל.**
26 **ב. המנהל יזמין את החוכרים כדי לקבל הסכמתם לרשום הפרצלציה ולצורך**
27 **החתמתם על הצהרות למס שבח.**
28 **המינהל יבדוק תחילה אפשרות להקל על החוכרים בתשלומים למס שבח.**
29 **במקביל תטפל העירייה כנ"ל בבעלים הפרטיים.**
30 **ג. במידה ולא תושג הסכמה החוכרים או הבעלים הפרטיים או חלק מהם יבדקו**
31 **העירייה והמינהל במשותף את הדרכים לפתרון הבעיה.**



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

01 ינואר 2023

ת"א 62507-05-19

- 1 ד. לאחר פתרון הבעיות הנ"ל יוזמנו מחדש מפות לצרכי רשום שבינתיים אבדו את
2 תוקפן, המינהל והעירייה יחליטו לגבי נשיאה בהוצאות הכרוכות בכך."
3 .96 במכתב המינהל לעירייה מיום 24.10.1978 (נספח 13 לתצהיר אבי דרעי) צוין כי: "הואיל
4 ולא נענינו למכתבנו מיום 8.11.77 ועקב העדר שיתוף פעולה מצד החוכרים
5 הרשומים, אין אנו רואים טעם בהמשך הטיפול ברישום הפרצלציות, ולא נראה עצמנו
6 אחראים לאי הרישום."
7 .97 ככל הנראה, בהמשך נעשו ניסיונות נוספים להסדיר את המצב מבחינה תכנונית: כך,
8 ביום 3.6.1985 נפגשו נציגי הנתבעות. בפגישה הציג שלמה נווה תכנית איחוד וחלוקה
9 לחלקות בגוש 6325. בסיכום הישיבה (נספח 16 לכתב התביעה) צוין, כי יש צורך להכין
10 מפת מדידה מדויקת לתכנית בהתייחסות לנעשה בשטח (מבנים ומחזיקים) ולאחר מכן
11 טבלאות איזון ומאחר ופעולות אלו כרוכות בעלויות, הוחלט כדלקמן:
12 "א. שלמה נווה יבדוק במינהל אפשרות מימון.
13 ב. שאול רוזנברג יבדוק בעירייה אפשרות מימון.
14 6. יש צורך לאשר במינהל את תכנית האחוד והחלוקה הנ"ל. לאחר קבלת האשור
15 תבדק שאלת המימון."
16 .98 בהתאם לסיכומי סיורים שצוינו לעיל, נערכה בהמשך אותה הצעה לחלוקה של המקרקעין
17 במסגרת התיקון לתצ"ר 49/61 (נספח 32 לתצהיר עו"ד מורה) שצוין לעיל ברקע
18 הדברים.
19 .99 במטרה לקדם את התיקון לתצ"ר 49/61 ואת תצ"ר 134/64, הוסכם בין הצדדים כי יש
20 לעדכן את התצ"רים. בסופו של דבר, בשל היעדר מימון, עניין זה לא יצא לפועל.
21 .100 במכתב שמאי המקרקעין מיום 28.1.1987 (נספח 42 לתצהיר עו"ד מורה) נכללה הצעת
22 שכר טרחה לעריכת טבלת איזון לחלקות בגוש 6325, בין היתר לחלקה 3.
23 .101 בישיבה מיום 16.3.1987 (נספח 43 לתצהיר עו"ד מורה) בעניין איחוד וחלוקה של
24 חלקות 3 ו-28 בגוש 6325 שהתקיימה בהשתתפות נציגי המינהל, סוכם כי: "העירייה
25 תמציא למינהל הצעות מחיר לביצוע מפה מעודכנת (מצבית). והמינהל יביא ההצעה
26 בפני הועדה לרכישה למימון העבודה". במכתב העירייה מיום 20.3.1987 למינהל
27 בעקבות אותה ישיבה התבקש המינהל לבדוק: "אפשרות שהעירייה תזמין העבודה
28 [הכוונה לתכנית איחוד וחלוקה – י.ש.] והמנהל ישלם לעירייה את הוצאות השמאי לפי
29 ההצעה." (נספח 44 לתצהיר עו"ד מורה).
30 בתשובה לאותו מכתב, במכתב המינהל מיום 23.4.1987 (נספח 45 לתצהיר עו"ד
31 מורה), צוין: "תשומת ליבך כי בישיבה מיום 16.3.87 סוכם כי המינהל ישא במחצית



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

01 ינואר 2023

ת"א 62507-05-19

- 1 הוצאות השמאי בכפוף לאשור ועדת הרכישות וזאת בניגוד למשתמע במכתב
2 שבסימוכין כי המינהל ישא בכל הוצאות השמאי. בהמשך הוגשו שתי הצעות עבודה
3 של שמאים (נספחים 46-49 לתצהיר עו"ד מורה).
4 במכתב המינהל מיום 27.7.1989 לעו"ד אביד בעניין חלקות 28 ו-209 בגוש 6325
5 (נספח 56 לתצהיר עו"ד מורה) הביע המינהל תקווה כי בתוך שנה ממועד המכתב "תוכן
6 תכנית לאחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים שתסדיר את ענין הבעלות במגרשים
7 בכל האתר".
8 102. כפי שהעיד לפני אבי דרעי, נציג העירייה, בסופו של דבר, העירייה היא זו שלא פעלה
9 לקידום התכנית באמצעות הכנת טבלת הקצאה, כעולה מחקירתו הנגדית:
10 "ש. נכון שאין שום הסכם בין העירייה לבין קק"ל על החלפת הקרקעות?
11 ת. החלפת הקרקעות לא הייתה אמורה להיערך בהסכם אלא באמצעות
12 התב"ע/טבלת הקצאה שלא נערכה לתב"ע, שלא צורפה לתב"ע.
13 ש. האם יש לכך איזה הסכם עם הקק"ל באיזה אופן יוחלפו הקרקעות?
14 ת. לא אמור להיות הסכם. כשגוף פרטי/רשות נכנסת עם שטח לתכנית שזו תוכנית
15 שמקימה שכונה חדשה היא אמורה לצאת מעל הקו עם מגרשים כלכליים.
16 ש. לא קידמתם את התוכנית הזאת?
17 ת. לא (עמ' 41 לפרוטוקול, ש' 27 – עמ' 42, ש' 5).
18 103. הרושם שנוצר כי העירייה לא סייעה בקידום הליך הרפרצלציה, נלמד גם מאותו מכתב
19 בזמן אמת של אחראי על בקורת ומעקב למזרחי נעמי ושבתאי (התובע 3) מיום
20 28.11.1972 שאוזכר לעיל (נספח 12 לתצהיר אבי דרעי), בעניין קטע מחלקה 3 (מגרש
21 מס' זמני 48/2), בו צוין, בין היתר, כי: "עירית פתח-תקוה טיפלה ועדין מטפלת בכל
22 הנוגע לשיכון ומשתכני פג'ה.
23 אנו סיימנו פרצלציה וריפרצלציה בגוש הנ"ל לפי הוראות העירייה להוציא 2 חלקות
24 שלא היו בבעלותנו אלא בבעלות פרטית והן: 3 ו-28.
25 כמחווה של רצון טוב הסכמנו גם לטפל בריפרצלציה של 2 החלקות הנ"ל בתנאי
26 שהעירייה תושיט לנו את הסיוע הדרוש לשם כך אך העירייה לא עשתה זאת מטעמים
27 הידועים, כנראה, רק לה."
28 104. בהקשר זה, נשאל עו"ד מורה בחקירתו הנגדית: "אם התובעים היו חותמים על ייפוי
29 כח כמבוקש, ואם העירייה היתה נושאת בהוצאות התכנוניות של התכנית הרלוונטית
30 אז המנהל היה מעביר את הזכויות 100 ו-123, נכון?" והשיב: "כנראה שכן אבל מי
31 יודע איזה בעיות היו. אני רוצה להאמין שכן. אני חוזר ואומר שהרשות באה בנפש



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

01 ינואר 2023

ת"א 62507-05-19

- 1 חפצה למדתי את זה מהמסמכים בתיק ניסתה לפתור את הבעיה וזה לא צלח." (עמ'
2 45 לפרוטוקול, ש' 4-9).
- 3 105. המסקנה מכל האמור לעיל, היא כי בזמן שרמ"י הייתה מוכנה לבוא לקראת התובעים
4 ולסייע בהליכי התכנון של החלקות השייכות לאנשים פרטיים, ביניהם התובעים, העירייה
5 כשלה בהשלמת ההליך התכנוני הנדרש והנובע מהסכם חילופי השטחים ולפיכך, עליה
6 לשאת בתוצאות הנובעות מכך, כפי שיפורט להלן.
- 7 106. בהקשר זה לא נעלמה מעיני טענת העירייה, כי לפי הדו"ח של בר ישראל העירייה הייתה
8 אמורה לקבל לידיה את חלקות 100 ו-123 כנגד חלקות "כלכליות" שנתרמו על ידה
9 במסגרת תכנית איחוד וחלוקה משנת 1969, מה שלא ארע בסופו של יום. במסגרת
10 אותה תכנית איחוד וחלוקה, שכללה חלקות בבעלות קק"ל וחלקות בבעלות העירייה,
11 נכנסה העירייה לתכנית עם 3 חלקות "כלכליות" ויצאה ממנה עם חלקות דרך חסרות
12 ערך, שממילא היו צריכות להירשם על שמה. לכן, לשיטת העירייה, קק"ל זכתה מן
13 ההפקר באותן חלקות כלכליות שהיו אמורות לעבור לידי העירייה ולפיכך, יש להורות
14 לרמ"י וקק"ל להעביר את הבעלות באותן חלקות לידיה.
- 15 107. אני סבור כי אין בטענה זו כדי לשנות ממסקנותי לעיל. בראש ובראשונה, העירייה לא
16 הוכיחה לפני עניין זה כנדרש. בנוסף, ככל שהעירייה סבורה שקק"ל "זכתה מן ההפקר"
17 באותן חלקות כלכליות, אזי היה עליה לפעול במשך השנים להסדרת העניין מול קק"ל
18 ואין בכך כדי לשנות מהמסקנה לעיל הנוגעת למישור היחסים בין העירייה לבין התובעים.
- 19
20 **ג. מעמד המשפטי של הסכם חלוקת השטחים**
- 21 108. מאחר והגעתי למסקנה, כי במסגרת זיכרון הדברים לא הועברו לבעלות העירייה חלקות
22 100 ו-123 וכי חרף זאת, העירייה נקשרה עם אבן עזרא בהסכם חילופי שטחים,
23 במסגרתו היא התחייבה להעניק לו את זכויות הבעלות בחלקות 100 ו-123 בתמורה
24 לזכויותיו בחלקה 3 – אזי, מקובלת עליי טענת רמ"י, כי בעת הסכם חילופי השטחים,
25 פעלה העירייה בחוסר סמכות.
- 26 109. הסכם מעין זה, קרי הסכם שנחתם בחוסר סמכות, מהווה חוזה בלתי חוקי כאמור בסעיף
27 30 לחוק החוזים.
- 28 בהקשר זה נפסק בע"א 4872/17 המועצה המקומית זכרון יעקב נ' מאיר אפרת
29 אחזקות בע"מ (נבו 9.10.2018):
30 "המסקנה היא כי החוזה נחתם תוך חריגה מסמכות, ומשכך הוא בטל (ראו: שלו,
31 בעמ' 48; ברק-ארז, משפט מינהלי כלכלי, בעמ' 270). תוצאה זו מתחייבת מן



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

01 ינואר 2023

ת"א 62507-05-19

- 1 הדואליות הנורמטיבית – שכן היא נלמדת הן מהכלל המינהלי לפיו פעולה של רשות
2 שנעשתה בחריגה מסמכות דינה בטלות והן מהכלל החוזי המעוגן בסעיף 30 לחוק
3 החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973, לפיו חוזה שכריתתו אינה חוקית הוא חוזה בטל
4 (ראו: עניין בית הרכב, בעמ' 38).
- 5 110. בנוסף, לאור מסקנתי לעיל בדבר ההסכמות ב"זיכרון הדברים", אזי באותו הסכם חילופי
6 השטחים, התחייבה העירייה להעביר לאבן עזרא זכויות שאינן שייכות לה, בחלקות 100
7 ו-123 וגם בשל כך, עסקינן בהסכם בלתי חוקי.
- 8 אחד מעקרונות היסוד בשיטתנו המשפטית בכלל ובדיני קניין בפרט, הוא כי "אין אדם
9 יכול להעביר לזולתו זכות שאין לו" (nemo dat quod non habet או: nemo potest
10 plus juris ad alieno transferre quam ipse habet). לכן, הפסיקה הכירה בהסכם
11 מעין זה, כהסכם בלתי חוקי שדינו בטלות בהתאם לסעיף 30 לחוק החוזים (ראו: ע"א
12 8836/07 בלמורל השקעות בע"מ נ' ירון כהן (נבו 23.2.2010); ת.א. (מחוזי מרכז)
13 42847-01-16 שגיב ביטון נ' שלמה קובלסקי (נבו 17.3.2019)).
- 14 111. סעיף 30 לחוק החוזים שכותרתו "חוזה פסול" קובע כי: "חוזה שכריתתו, תכנו או
15 מטרתו הם בלתי חוקיים, בלתי מוסריים או סותרים את תקנת הציבור – בטל".
- 16 112. עם זאת, הגם שדינו של חוזה בלתי חוקי הוא בטלות בהתאם לסעיף 30 לחוק החוזים,
17 אני סבור, כי המקרה דנן הוא המקרה המיוחד בו מאחר וצד לחוזה (התובעים) ביצע את
18 חיובו לפי הסכם חילופי השטחים, אזי יש לחייב את הצד השני (העירייה) בקיום
19 התחייבותה לפי אותו הסכם, מכוח סעיף 31 לחוק החוזים הקובע כדלקמן:
20 "הוראות סעיפים 19 ו-21 יחולו, בשינויים המחוייבים, גם על בטלותו של חוזה לפי
21 פרק זה, אולם בבטלות לפי סעיף 30 רשאי בית המשפט, אם ראה שמן הצדק לעשות
22 כן ובתנאים שימצא לנכון, לפטור צד מהחובה לפי סעיף 21, כולה או מקצתה, ובמידה
23 שצד אחד ביצע את חיובו לפי החוזה – לחייב את הצד השני בקיום החיוב שכנגד,
24 כולו או מקצתו".
- 25 113. בפסיקה הותוו שיקולים שונים לגבי יישום הסעדים בסעיף 31 לחוק החוזים (ראו,
26 לדוגמא: ע"א 6667/10 גלית הלוי בר טנדלר נ' דרור קוזניצקי (נבו 12.9.2012)),
27 כדלקמן:
28 - התנהגותו של כל אחד מהצדדים בקשר לביצוע ההסכם, בשים דגש על התנהגות
29 בעל הדין שמבקש להתחמק מביצוע החוזה.
30 - מידת האשמה של כל אחד מהצדדים באי חוקיות החוזה.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

01 ינואר 2023

ת"א 62507-05-19

- 1 - הכלל לפיו "אין חוטא יצא נשכר", קרי, שהצד להסכם הבלתי חוקי לא ייהנה בנוסף
2 גם מאי קיום החוזה.
- 3 - הבחנה בין מעשה אסור העומד בליבת ההתקשרות ומהווה את תכליתה, או אלמנט
4 חיוני להשגתה - כמו חוזה לביצוע שוד, או חוזה שנועד לשמש בסיס להנפקת
5 חשבונות מס פיקטיביות - לבין אי חוקיות משנית, נלווית או אגבית (אינצידנטלית)
6 לחוזה, כמו חוזה למכירת מקרקעין שסכום התמורה הנקוב בו נמוך מהסכום האמיתי.
7 - קיומו של צד שלישי תם לב שהסתמך על החוזה.
8 - דרגת החומרה של אי החוקיות.
9 - מידת הביצוע של החוזה ומידת ההסתמכות של הצד השני לחוזה.
10 - מידת תום הלב של כל אחד מהצדדים.
- 11 114. בכל הנוגע לסעד של "קיום החיוב שמנגד", נפסק כי הוראה בדבר קיום החיוב כאמור,
12 אין משמעה אכיפת החוזה הבלתי חוקי, אלא רק, באופן מובחן ומבודד, קיום "החיוב
13 שכנגד": קרי, חיוב אשר ניצב מול החיוב שכבר קיים. הסמכות להורות על קיום חיוב
14 כאמור מותנית בכך שמבקש הקיום "ביצע את חיובו לפי החוזה" ואף אומצה הגישה
15 לפיה, די בביצוע חלקי של החיוב כדי שיתקיים תנאי זה (ראו: ע"א 4183/20 דינה יציב
16 ו-99 אח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה "גני תקוה" (נבו 16.11.2022)). בהקשרם
17 של חוזים עם רשויות, מתווספים למערכת השיקולים שצוינו לעיל בדבר תוצאותיה של
18 אי-החוקיות, שיקולים מתחום המשפט הציבורי (שם).
- 19 115. אני סבור כי בנסיבות המיוחדות של המקרה דנן, בהן למעשה אין מחלוקת בין הצדדים
20 כי התובעים זכאים לזכויות בחלקות 100 ו-123 והמחלוקת נעוצה בשאלה מי יישא
21 בתשלום עבור העברת זכויות אלו לתובעים, יש להורות על קיום החיוב שמנגד ביחס
22 להסכם חילופי השטחים, כך שהעירייה תקיים את התחייבותה לפי אותו הסכם.
23 המשמעות האופרטיבית היא, שהעירייה תישא בהוצאות המתחייבות לצורך כך, לרבות
24 תשלום לרמ"י עבור העברת אותן זכויות. מאחר והבעלות בחלקות 100 ו-123 רשומה
25 על שם רמ"י או קק"ל, הזכויות שיוענקו לתובעים בחלקות 100 ו-123 יהיו זכויות חכירה
26 מהוונות.
- 27 116. במסקנה זו נתתי דעתי למכלול שיקולים הבאים: ראשית, כאמור, התובעים קיימו במשך
28 השנים את חיוביהם וחובותיהם מכוח הסכם חילופי השטחים והתירו לעירייה להשתמש
29 בחלקה 3 (הרשומה על שמם) לצרכים ציבוריים וחלק מחלקה זו הופקע על ידי העירייה,
30 ללא התנגדות מצד התובעים.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

01 ינואר 2023

ת"א 62507-05-19

- 1 117. **שנית**, מידת הביצוע של הסכם חילופי השטחים בפועל היא משמעותית, כאשר הלכה
 2 למעשה החליפו התובעים והעירייה ביניהם את השימוש בחלקות השונות.
- 3 118. **שלישית**, העירייה היא שנהגה בחוסר תום לב, כאשר לא דאגה במשך כל השנים
 4 להשלים את הליכי הפרצלציה שהגיעו לשלב מתקדם, כך שחילופי השטחים יושלמו
 5 כאמור בהסכם וזאת בשל מחלוקת כספית מול רמ"י, כפי שפורט בהרחבה לעיל.
- 6 119. **רביעית**, אי החוקיות נוגעת לצד אחד להסכם – קרי, לעירייה, שנקשרה בהסכם חילופי
 7 השטחים בחוסר סמכות, מבלי שחלקות 100 ו-123 הועברו לבעלותה מקק"ל, או רמ"י
 8 ואילו התובעים הם הצד התמים בהקשר זה.
- 9 120. **חמישית**, בשים לב לכך שמחד, מתכששת העירייה לקיומו של הסכם חילופי השטחים
 10 ומאידך, היא פועלת בשטח במשך שנים לקיום ההסכם מבחינה אופרטיבית, באופן
 11 ש"חוטא יוצא נשכר". בפועלה כך, העירייה אף מתעשרת שלא כדין על חשבון התובעים.
- 12 121. לפני סיום אעיר, כי מצאתי לנכון לדחות את טענת הנתבעים בדבר אי צירוף צדדים
 13 נחוצים להליך. אמנם, הלכה היא כי אי צירוף צדדים שלישיים העלולים להיפגע מהסעדים
 14 המבוקשים הינה עילה מספיקה על מנת לדחות על הסף תביעה (ת"א (מחוזי ירושלים)
 15 904/94 גלסר נ' הוועדה המקומית (נבו 13.10.1997); בש"א (מחוזי-ים) 3133/08
 16 גד אנג'ל נ' שלמה א.אנג'ל בע"מ (נבו 5.8.2008)), אולם בהקשר זה, מקובלת עליי
 17 טענת התובעים, כי בהינתן שהם לא מבקשים לפגוע בזכויותיהם של יתר בעלי הזכויות
 18 בחלקה 3 ולמעשה מבקשים להותיר אותן על כן, הרי שלא היה נדרש לצרפם להליך
 19 זה.
- 20 122. כמו כן, בכל הנוגע לטענות שהפנתה רמ"י כלפי זכויות ה"ה דורי בחלקה 100 – טענות
 21 אלו נזנחו בסיכומי רמ"י ולכן מתייתר הדיון בהן. ממילא, רמ"י בעצמה מודה כי **"יתכן
 22 ומקור רישום הזכויות בחלקה 100 שגוי וכי הוא נובע מבלבול בין מספר מגרש (100)
 23 למספר זהה של החלקה"** (סעיף 25 לכתב הגנה של רמ"י).

סוף דבר

- 24
- 25
- 26 1. דין התביעה נגד הנתבעת 1 (העירייה) להתקבל.
- 27 2. דין התביעה נגד הנתבעות 2-3 (רמ"י וקק"ל) להידחות.
- 28 3. התובעים זכאים לסעד החלופי לו עתרו (בסעיף 14.2 לכתב התביעה) ואני מורה לעירייה
 29 לרכוש מאת רמ"י וקק"ל עבור התובעים זכויות חכירה מהוונות בחלקות 100 וכן ב- 509
 30 חלקים בחלקה 123, בין על יסוד הצעת רמ"י מיום 11.7.17 (נסח 25 לתביעה) ובין על





בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

01 ינואר 2023

ת"א 62507-05-19

- 1 יסוד הסכמה אחרת אליה תגיע העירייה עם רמ"י וקק"ל. העירייה תישא בתשלום המגיע
2 לרמ"י ולקק"ל בגין הרכישה כאמור.
3 4. ניתן צו המופנה ללשכת רישום המקרקעין בפתח תקווה לרשום את העברת זכויות
4 החכירה המהוונות בחלקות 100, 123 ו-3 בהתאם לאמור בסעיף 14.3 לכתב התביעה.
5 העירייה תישא בתשלום שיידרש לצורך הסדרת הרישום.
6 5. ב"כ התובעים מוזמן להגיש פסיקתא מתאימה לחתימה.
7 6. התובעים יישאו בהוצאות רמ"י וקק"ל בסך כולל של 15,000 ₪.
8 7. העירייה תישא בהוצאות התובעים בסך כולל של 50,000 ₪.
9 **המזכירות מתבקשת להמציא את פסק הדין לב"כ הצדדים.**
10 זכות ערעור לבית המשפט העליון בתוך 60 יום מהמצאת פסק הדין כאמור.
11 ניתן היום, ח' טבת תשפ"ג, 01 ינואר 2023, בהעדר הצדדים.
12

יעקב שפירא, שופט, סגן הנשיאה

13
14