

בית המשפט המחוזי מרכז

תא"ק 12788-10-09 דלקול בע"מ נ' עירית לוד

לפני **כב' השופטת ורדה פלאוט**

התובעת דלק – שמנים דלקול בע"מ ח.פ. 4-092829-51
ע"י ב"כ עו"ד יצחק גולדשטיין

נגד

הנתבעת עירית לוד
ע"י ב"כ עו"ד אמיר בירנבוים ועו"ד יוגב מינס

פסק דין

לפני תביעה כספית בסדר דין מקוצר שהגישה התובעת נגד הנתבעת, להשבת כספים בשל הפרת חוזה מצד הנתבעת וביטולו – כתוצאה מכך – על ידי התובעת, בסך 5,226,901 ₪.

העובדות הצריכות לעניין

1. התובעת הנה חברה העוסקת בייצור יבוא וייצוא שמנים כימיקלים ומוצרי סיכה לתחבורה ולתעשייה (להלן גם: "דלקול").
 הנתבעת הנה עיריית לוד (להלן גם: "העירייה"), והבעלים של המקרקעין בעיר לוד הידועים כגוש 3967 חלקה 61 (להלן גם: "המקרקעין").
2. ביום 9.4.98 נחתם הסכם בין הצדדים, לפיו רכשה דלקול מהעירייה את המקרקעין, תמורת סך 3.4 מליון ₪. ההסכם נחתם לאחר שמועצת העיר לוד אישרה את מכירת המקרקעין לתובעת ביום 5.4.98 (נספח ג' לכתב התביעה).
3. במסגרת ההסכם התחייבה העירייה, בין היתר:
 - א. להעביר את ההסכם לאישור שר הפנים לאחר אישור מליאת מועצת העיר וחתימתו על ידי הצדדים (סעי' 8 להסכם).
 - ב. לפנות מהמקרקעין כל מחזיק, מסיג גבול או פולש ולמסור את החזקה במקרקעין לדלקול כשהם פנויים מכל אדם וחפץ (סעי' 6.1 להסכם).

(ההסכם צורף כנספח ב' לכתב התביעה, להלן: "ההסכם").

4. דלקול שילמה לעירייה את מרבית תמורת ההסכם, כדלקמן:
 ביום 26.3.98 שילמה לעירייה סך 1 מליון ₪
 ביום 9.4.98 (מועד חתימת ההסכם) שילמה דלקול לעירייה סך 1.4 מליון ₪.
 סה"כ שילמה דלקול לעירייה סך 2.4 מליון ₪.
 ששה אישורי התשלום צורפו כנספח ד' לכתב התביעה.
5. דלקול רשמה הערת אזהרה לטובתה על המקרקעין בגין העסקה ביום 27.1.00 – נספח ט לכתב ההגנה.
6. ביום 20.11.05 שלחה דלקול לעירייה הודעה על ביטול ההסכם, לאחר שלטענתה העירייה הפרה את ההסכם, לא העבירה אותו לאישור שר הפנים בתוך זמן סביר, ולא פינתה את הפולש מהמקרקעין (נספח יט). דלקול דרשה מהעירייה להשיב לה את הכספים ששילמה בהתאם להסכם, ומשלא נענתה הוגשה התביעה שלפני ביום 18.10.09.
7. ביום 19.9.06 אישר שר הפנים את ההסכם. הפולש לא פונה מהמקרקעין עד היום.
8. ביום 31.12.09 הגישה העירייה בקשה למחיקת כותרת, ולחלופין למתן רשות להגן. בהחלטה מיום 16.5.10 ניתנה לעירייה רשות להתגונן ונקבע כי התצהירים שהוגשו בתמיכה לבקשה ייחשבו ככתב הגנה.

טענות הצדדים

9. טענות דלקול
- א. בעוד דלקול מלאה אחר כל התחייבויותיה בהסכם, העירייה התנערה מאחריותה לקיים את ההסכם וחזרה והפרה אותו.
- ב. העירייה העבירה את ההסכם לאישור שר הפנים לראשונה רק שנתיים לאחר חתימתו, ומבלי לצרף מסמכים רלוונטיים. בשל מחדלי העירייה נמנע שר הפנים לאשר את ההסכם במשך 7 שנים. רק בסוף שנת 2006, כשנה לאחר שדלקול שלחה לעירייה את הודעת הביטול להסכם, התקבל אישור שר הפנים.

- ג. העירייה לא פינתה את הפולש מהמקרקעין עד למועד הגשת התביעה, על אף שדלקול העבירה לה כספים לצורך מימון הפינוי.
- ד. במהלך השנים פנתה דלקול לעירייה הן בכתב והן בעל פה, ואף התקיימו בעניין פגישות, במטרה להאיץ את הטיפול בקבלת אישור שר הפנים ולפנות את הפולש, אך ללא הועיל.
- ה. אישור שר הפנים ניתן ביום 19.9.06, מאוחר מדי, למעלה משמונה שנים לאחר חתימת ההסכם וכשנה לאחר משלוח הודעת הביטול, ובמועד זה לא היה בו כדי להועיל לעירייה. ומכל מקום, הפולש לא פונה נכון למועד הגשת התביעה.
- ו. דרישותיה של דלקול מהעירייה להשיב את הכספים ששילמה דלקול על חשבון ההסכם לא הועילו.
- ז. על העירייה להשיב לדלקול כספים כדלקמן:
1. סך 2,400,000 ₪, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית ממועד התשלום, שהינם 5,040,352 ₪ נכון למועד הגשת התביעה.
 2. שכ"ט ששולם למשרד ש. הורביץ – בסך 128,970 ₪ בניכוי סך 23,400 ₪ שנגבה כהוצאות תביעת הפינוי ממשפחת בידס + הפרשי הצמדה וריבית, בסה"כ 162,453 ₪.
 3. הוצאות מגדר ומוודד בגין גידור המקרקעין – סך 17,738 ₪ ובתוספת הפרשי הצמדה וריבית – סך 24,096 ₪ למועד הגשת התביעה.

10. טענות העירייה

א. במועד חתימת ההסכם היו תלויים ועומדים הליכים לשינוי ייעוד המקרקעין מ"חקלאות" ל"תעשייה". מלכתחילה היה ברור כי דלקול אינה מעוניינת במקרקעין בייעוד החקלאי, אלא ממתינה לשינוי הייעוד. זו הסיבה מדוע דלקול לא התנהגה כמי שעומדת על מימוש הרכישה בשנים הראשונות. התכנית לשינוי ייעוד המקרקעין הומלצה להפקדה על ידי הועדה המקומית ביום 14.12.00. ביום 7.11.01 החליטה הועדה המחוזית להפקיד את התכניות בתנאים, כאשר אחד מהם הוא קיום ועדת היגוי. ועד היגוי לא התכנסה. ביום 28.3.05 נקבע על ידי הועדה המחוזית כי המקרקעין יסומנו לתכנית בעתיד. בכך נגוזה תקוותה של דלקול לשינוי ייעוד המקרקעין לתעשייה. עובדה זו, והשלכותיה לעניין ירידה משמעותית בערך המקרקעין, הן הסיבה לשליחת מכתב ביטול ההסכם על ידי דלקול בנובמבר 2005. היינו, מדובר בשיקולי כדאיות כלכלית גרידא, ואין מדובר בביטול ההסכם בשל הפרתו.

- ב. העירייה פעלה במרץ לקבלת אישור שר הפנים להסכם, אך בשל בלבול שנוצר בין הגורמים המטפלים התעכבו הדברים. העירייה השיבה לכל הפניות והדרישות מטעם משרד הפנים להשלמת מסמכים (נספחים טז-כא לכתב ההגנה). ביום 23.8.01 התקבל מכתבה של עורכת דין מהלשכה המשפטית במשרד הפנים כי העסקה אינה מאושרת מנימוקים מהותיים ופרוצדוראליים. ביום 26.12.02 חזרה ראש ענף חוזים במשרד הפנים על הקביעה לפיה לא ניתן לאשר את ההסכם.
- ג. בשנת 2004 מונה לעירייה חשב מלווה מטעם משרד הפנים, אשר ביקש לחדש את ההליכים לאישור העסקה. לאחר סדרת התכתבויות שנמשכה כשנה ומחצה, ועל פי דרישת משרד הפנים, המציאה העירייה חו"ד שמאי עדכנית, לפיה צנח שווי המקרקעין בכמחצית (לאחר שהוברר כי שינוי ייעוד המקרקעין ל"יתעשייה" כשל). בסוף שנת 2005 דרש משרד הפנים להביא את החוזה לאישור מחדש לפני מועדת העירייה. לטענת העירייה, דלקול עודכנה בהתקדמות המגעים מול משרד הפנים לכל אורך התקופה.
- ד. אשר לפולש למקרקעין (אשר טרם פונה) טוענת העירייה, כי רק לאחר חתימת ההסכם נודע לה כי המקרקעין מעובדים על יד פולש (משפחת בידאס) אשר פלש אליה. משהבינה העירייה כי אין באפשרותה לפנות את הפולש באופן חד צדדי ונדרש הליך משפטי, סוכם עם דלקול כי היא תישא בעלות שכר טרחת עורך הדין ממשרד ש. הורוביץ אשר נבחר על ידה. ביום 4.5.04 ניתן פסק דין בבית משפט השלום ברמלה לסילוק הפולש מהחלקה (נספח מב2 לכתב ההגנה). ערעור שהגיש הפולש נדחה בבית המשפט המחוזי בת"א ביום 20.1.06, ובקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון נדחתה אף היא (נספחים מד, מה לכתב ההגנה). בשני הליכי הערעור יוצגה העירייה על ידי עו"ד מטעמה, שלא ממשרד ש. הורוביץ. נוסף על כך, נדחתה עתירה מנהלית שהגיש הפולש בשנת 2004 לביטול הליך המכרז בעקבותיו נחתם ההסכם בגין אי חוקיותו. הליכי הערעור הסתיימו רק בשנת 2006. גם אם הפולש לא הגיש בקשה לעיכוב ביצוע הפינוי משנת 2004, העירייה החליטה שאין טעם בנקיטת הליכי הוצל"פ לפינוי בטרם יסתיימו הליכי הערעור. על יסוד כל זאת טוענת העירייה, כי ביכולתה לתפוס חזקה במקרקעין באופן מיידי, והיא התכוונה לעשות כן עם קבלת יתרת התמורה מדלקול.
- ה. בשנים הרלוונטיות (1998-2006) הייתה העירייה שרויה במצב כלכלי קשה אשר דחק הצידה את הנקיטה באמצעים שהיו דרושים להשלמת ההסכם. למרות הקשיים העירייה השקיעה מאמצים ומשאבים להשלמת העסקה.

1. העירייה קיימה את חלקה בהסכם בסבירות ובתום לב, ולא הפרה את ההסכם. לא קמה לדלקול עילה לביטול ההסכם.
2. מהפך המשפטי, לא נקבע בחוזה כי קבלת האישור מהווה תנאי מתלה, ועל כן אין לראות באי השגתו "בזמן" תנאי המקים לדלקול זכות לביטול ההסכם. לא בכדי לא צוין בהסכם מועד לקבלת אישור שר הפנים, לאור העובדה כי הצדדים ידעו שמדובר בתהליך ארוך וממושך. לכל היותר יכול הפגם להביא לדחיית התשלום האחרון על פי ההסכם, אך לא לביטולו של ההסכם.

דיון והכרעה

11. טענת העירייה כי לא התבקש סעד הצהרתי של ביטול ההסכם

טוענת העירייה בסיכומיה, כי משלא התבקש בכתב התביעה סעד של הצהרה על ביטול ההסכם, אין כל בסיס לטענת ההשבה ויש לדחות את התביעה הכספית ולו מטעם זה.

טענה זו נטענה לראשונה בסיכומי העירייה ולא בא זכרה בבקשת הרשות להתגונן. ניתן היה לדחות את הטענה ולו מטעם זה, אך גם לגופה אין בה ממש.

הודעת הביטול היא המביאה לביטול ההסכם, ואין נדרשת דווקא התערבות בית המשפט בעניין זה. יפים לעניין זה דברי כב' הנשיא א. ברק (כתוארו אז) בע"א 9371/00 אלבשאה לעידוד תיירות בע"מ נ' קוסטודיה פרנציסקנה דה טרה סנקטה, פ"ד נו(4) : 804, 798.

"הודעת הביטול היא פעולה משפטית חד צדדית בעלת אופי קונסטיטוטיובי. היא המביאה לביטול החוזה. אין נדרשת כל מעורבות שיפוטית. אין נדרש סיוע שיפוטי. עניין לנו ב"עזרה עצמית" המוכרת על ידי הדין... לעתים פונה הנפגע לבית משפט ומבקש פסק דין הקובע כי ביטול החוזה הוא כדין. במצב דברים זה פסק הדין הוא בעל אופי הצהרתי. אין הוא "יוצר" את הביטול. הוא "מצהיר" על ביטול שנעשה בעבר כדין. ... בכך שונה ההסדר שלנו- וכמוהו ההסדר במדינות אחרות שבהן נוהגת שיטת המשפט המקובל- מההסדר במדינות קונטיננטליות אחדות, שבהן- ובראשן צרפת- ביטול החוזה מחייב בדרך כלל פעולה שיפוטית. במדינות אלה, שלא כבמשפטנו, נפגע המבקש לבטל חוזה שהופר צריך להגיש תביעה לבית משפט לביטול החוזה. ... השיטה המקובלת עלינו מאפשרת זרימה טבעית של הפעילות העסקית... עם זאת הצד הנפגע המפעיל את כוחו ומבטל את החוזה נוטל על עצמו סיכון כי בהתדיינות שיפוטית עתידה עשוי בית משפט להחליט כי לא עמדה לנפגע אופציית הביטול, ומה שנתפס על ידי הנפגע כביטול אינו אלא הפרה... " (הדגשה שלי - ו' פ')."

אשר על כן יש לברר את התביעה, ותחילה לבחון האם הודעת הביטול נשלחה כדין, באופן המקנה לדלקול זכות להשבת הכספים ששילמה מכח ההסכם, אם לאו.

12. בפי דלקול שתי טענות עיקריות להפרת הסכם על ידי העירייה :

הראשונה – כי העירייה הפרה את התחייבותה להעביר את ההסכם לאישור שר הפנים על פי סעיף 8 להסכם, אשר לשונו :

"חוזה זה מחייב את העירייה רק אם וככל שאושר על ידי מליאת מועצת העיר ועל ידי שר הפנים. העירייה תעביר את החוזה לאישור שר הפנים לאחר אישור המועצה וחתימתו על ידי הצדדים"

השנייה – כי העירייה הפרה את התחייבותה על פי סעיף 6.1 להסכם לפנות מהמקרקעין את הפולש. וכלשון הסעיף :

"הקונה יקבל את החזקה במקרקעין, מיד עם קבלת אישור שר הפנים להתקשרות. העירייה תהא אחראית לפנות מהמקרקעין כל מחזיק, מסיג גבול או פולש קודם למסירה החזקה, כאמור, ותמסור את החזקה במקרקעין לקונה כשהם פנויים מכל אדם וחפץ"

13. אישור שר הפנים

אין מחלוקת, כי שר הפנים אישר את ההסכם רק ביום 19.9.06, כשמונה וחצי שנים לאחר חתימת ההסכם, וכמעט שנה לאחר שדלקול שלחה לעירייה את הודעת הביטול בחודש נובמבר 2005.

השאלה הראשונה הדרושה הכרעה היא שאלת סיווגו של אישור שר הפנים – האם מדובר בהתחייבות חוזית של העירייה (לקבלת האישור)? האם מדובר בתנאי מתלה בהסכם? או האם מדובר באבן יסוד בהסכם אשר לו ידעה דלקול כי האישור לא יינתן כעבור שנים לא היתה מתקשרת בהסכם.

בהתאם לתשובה לשאלה זו תוכרע התוצאה המשפטית הנובעת מקבלת אישור השר במועד בו התקבל (השווה ע"א 1581/98 חברת נתיבי אילון בע"מ נ' בשורה ייזום וקידום פרויקטים בע"מ, פ"ד נד(4) 209, 215-216 – להלן "פרשת אילון").

14. בפרשת אילון נחתם הסכם בין המערערת למשיבה, במסגרתו מכרה המערערת למשיבה את זכויותיה בנכס בת"א. המערערת הצהירה בהסכם כי היא בעלת הזכויות להירשם כבעלים בנכס, הואיל ובמועד חתימת ההסכם היה הנכס רשום על שם עיריית ת"א. במסגרת ההסכם התחייבה המערערת לטפל בכל הנדרש לצורך העברת הזכויות בנכס מעיריית ת"א אליה, וממנה למשיבה. שנתיים לאחר חתימת ההסכם, טרם נרשמו הזכויות בנכס על שם המערערת מאחר שלא ניתן אישור שר הפנים לרישום, ומטעם זה ביקשה המשיבה לקבוע כי ההסכם בטל.

ביהמ"ש העליון ראה בהתחייבות המערערת בהסכם להעביר למשיבה את כל הזכויות בנכס ולרשום את הבעלות בנכס על שם המשיבה, התחייבות חוזית לפעול ולקבל את אישור שר הפנים לרישום הנכס על שם המערערת, ומשלא התקבל האישור מצא ביהמ"ש כי המערערת הפרה את ההסכם וקמה עילה לביטולו. בדעת רוב נקבע, כי בנסיבות כפי שפורטו שם אין לראות את קבלת אישור שר הפנים כתנאי מתלה בהסכם שבין המערערת והמשיבה.

הנסיבות בעניין שלפני שונות, כפי שיפורט להלן. ועל כן סבורה אני כי יש לראות בקבלת אישור שר הפנים תנאי מתלה בהסכם שבין העירייה ודלקול. משכך, הפרתו של התנאי הצדיקה את הביטול ההסכם.

15. הסעיפים הרלוונטיים ב**חוק החוזים (חלק כללי)**, תשל"ג-1973 הדנים בסוגיית התנאי המתלה הם סעיפים 27-29 לחוק, ולשונם:

- 27" (א) חוזה יכול שיהיה תלוי בהתקיים תנאי (להלן – תנאי מתלה) או שיחול בהתקיים תנאי (להלן – תנאי מפסיק).
- (ב) חוזה שהיה טעון הסכמת אדם שלישי או רשיון על פי חיקוק, חזקה שקבלת ההסכמה או הרשיון הוא תנאי מתלה.
- (ג) חוזה שהיה מותנה בתנאי מתלה, זכאי כל צד לסעדים לשם מניעת הפרתו, אף לפני שנתקיים התנאי.
28. (א) היה חוזה מותנה בתנאי מתלה וצד אחד מנע את קיום התנאי, אין הוא זכאי להסתמך על אי-קיומו.
- (ב) היה חוזה מותנה בתנאי מפסיק וצד אחד גרם לקיום התנאי, אין הוא זכאי להסתמך על קיומו.
- (ג) הוראות סעיף זה לא יחולו אם היה התנאי דבר שהצד היה, לפי החוזה, בן חורין לעשותו או לא לעשותו, ולא יחולו אם מנע הצד את קיום התנאי או גרם לקיומו שלא בזדון ושלא ברשלנות.
29. היה חוזה מותנה והתנאי לא נתקיים תוך התקופה שנקבעה לכך, ובאין תקופה כזאת – תוך זמן סביר מכריתת החוזה, הרי אם היה זה תנאי מתלה – מתבטל החוזה, ואם תנאי מפסיק – מתבטלת ההתנאה"

סיווגו של תנאי כתנאי מתלה, או כהתחייבות חוזית בהסכם, נעשה בכל מקרה לגופו, על פי נסיבותיו ואומד דעת הצדדים, כפי שהדבר עולה מלשון ההסכם ונסיבות חתימתו. תנאי מתלה מוגדר כמותנה בהתקיימות אירוע עתידי בלתי ודאי שהינו חיצוני להסכם ואינו מטיל חובה על מי מהצדדים להסכם. זאת להבדיל מתנאי חוזי, המהווה התחייבות של אחד הצדדים להסכם. אשר לתוצאה – תנאי מתלה שלא התקיים מפקיע את ההסכם על פי סעי' 29 **לחוק החוזים** ואין מוטלת אחריות על מי מהצדדים להסכם, בעוד שאי קיום תנאי חוזי כמוהו כבפרת ההסכם על ידי מי שהתחייב לקיים את התנאי (ר' ע"א 4445/10 **ישיבה וכולל אבן חיים נ' חברת צמרות המושבה יזום והשקעות בע"מ ואח'** (מיום 5.9.12, פורסם במאגרים המשפטיים).

16. בעניינינו, מלשון ההסכם עולה כי הצדדים עצמם התייחסו לצורך בקבלת אישור שר הפנים כתנאי מתלה, חיצוני להסכם, ולא כהתחייבות מצד העירייה:

כך למשל, נקבע ב"הואיל" השלישי: "האמור בחוזה זה יחייב את העירייה רק אם ובמידה וחווה זה יאושר על ידי שר הפנים".

ועוד קבעו הצדדים בסעי' 6.2 להסכם: "בכפוף לאישור ההתקשרות על פי חוזה זה על ידי מועצת העיר ושר הפנים מתחייבת העירייה לחתום על כל המסמכים הדרושים לרישום והעברת הזכויות במקרקעין על שם הקונה..."

ובסעיף 8 להסכם נקבע מפורשות: "חוזה זה מחייב את העירייה רק אם וככל שאושר על ידי מליאת המועצה מועצת העיר ועל ידי שר הפנים. העירייה תעביר את החוזה לאישור שר הפנים לאחר אישור המועצה וחתימתו על ידי הצדדים".

מכאן, כי לשון ההסכם בעניין זה ברורה ואינה משתמעת לשני פנים.

בפרשת אילון, להבדיל מהמקרה שלפני, הצדדים כלל לא התייחסו במסגרת ההסכם לצורך בקבלת אישור השר. בתוך התחייבות המערערת בחוזה לרשום הנכס על שם המשיבה, מצא בימ"ש התחייבות חוזית מכללא מצד המערערת לקבלת אישור השר לרישום הבעלות בנכס על שמה קודם העברת הבעלות ע"ש המשיבה. במקרה שם אישור השר נגע למערכת היחסים שבין המערערת והעירייה, אשר לא היתה צד להסכם, ובשונה ממערכת היחסים שבין המערערת למשיבה שבעניינינו.

כאמור, בעניין שבפני קבעו הצדדים באופן מפורש, שאישור שר הפנים מהווה תנאי לכניסת ההסכם לתוקף, ומכאן שקמה החזקה כי מדובר בתנאי מתלה על פי סעי' 27(ב) [לחוק החוזים](#).

17. הצדדים לא קבעו בהסכם את המועד לקבלת אישור השר. במקרה זה קובע סעי' 29 [לחוק החוזים](#), כי אם לא התקיים התנאי המתלה בתוך פרק זמן סביר, מתבטל החוזה. סבורני, כי פרק זמן של שבע שנים עונה על הגדרת אישור שלא נתקבל בתוך פרק זמן סביר מכריתת ההסכם, ועל כן בדין שלחה דלקול את הודעת ביטול ההסכם לעירייה ביום 20.11.05, ומכאן כי דין התביעה להתקבל. לא מצאתי כי יש בעובדה שאישור שר הפנים התקבל כשנה ומחצה לאחר משלוח ההודעה כדי לשנות ממסקנתי זו.

מילים אחרות, המועד הקובע לבחינת סבירות קיומו של התנאי המתלה הינו בעת משלוח הודעת הביטול. כאמור, ההודעה נשלחה בחלוף זמן סביר לקיומו של התנאי המתלה, ועל כן נשלחה כדין. באישור המאוחר לא היתה עוד תועלת.

18. לא זו אף זאת. יצויין ויודגש, כי במהלך השנים שחלפו עד לקבלת אישור שר הפנים, סרב שר הפנים לאשר את ההסכם מנימוקיו. ראו לעניין זה מכתב מהלשכה המשפטית במשרד הפנים ליועצת המשפטית של העירייה מיום 7.8.01; מכתב ראש ענף חוזים במשרד הפנים לב"כ העירייה מיום 26.12.02; מכתב ראש ענף חוזים במשרד הפנים ליועצת המשפטית של העירייה מיום 10.1.05 (נספחים יא-יג לכתב התביעה).

עובדות אלו מחזקות את ההצדקה שבמשלוח הודעת הביטול על ידי התובעת בנובמבר 2005 ואין לומר כי ההודעה נשלחה ללא סיבה מוצדקת. כאמו, הודעת הביטול נשלחה לאחר פניות דלקול לעירייה ומתן ארכה להשלמת העסקה (קבלת אישור השר ופינוי הפולש) אשר לא נענו (ראו למשל נספח טז לכתב התביעה, נספחים ל-לא לתצהיר התובעת), וכאמור, לא רק שלא התקבל אישור פוזיטיבי של שר הפנים להסכם, אלא נרשם סירוב למתן האישור על ידי השר.

19. גם אם נמצא לומר, כי העירייה לא התחייבה לדאוג לעצם מתן האישור על ידי שר הפנים, הרי שהתחייבה היא להעביר את ההסכם לידי השר לצורך קבלת האישור, כאמור בסיפא לסעי' 8 להסכם.

משמע, העירייה התחייבה להעביר את ההסכם לאישור השר "לאחר אישור המועצה וחתמתו על ידי הצדדים". אישור המועצה להסכם ניתן ביום 5.4.98, והצדדים חתמו על ההסכם ביום 9.4.98. רק כעבור שנתיים ממועד אישור המועצה וחתמתו הצדדים העבירה העירייה את ההסכם לאישור השר:

ביום 10.11.99 כתב היועץ המשפטי בעירייה לגזבר העירייה (נספח ז' לכתב התביעה):

..."
2. כנראה שהחווה לא הועבר לאישור שר הפנים (לא ע"י העירייה ולא ע"י עו"ד נתן מאיר שטיפל בהכנת החווה והחתמתו מטעם הנ"ל).

...
נא הודע בחוזר באם יש מניעה לשלוח החווה לאישור שר הפנים לאישור

רק ביום 19.3.00 נשלח החווה על ידי העירייה לאישור שר הפנים (נספח ט לכתב התביעה). אם אין די בכך, ביום 4.6.00 התקיימה פגישה בלשכת ראש העירייה, בסיכומה הורה ראש העירייה כי: "היועמ"ש תעביר מכתב לשר הפנים המבקש לעכב את החווה עם חב' דלקול" (נספח י לכתב התביעה).

העד מטעם העירייה, מר ציון הדר, העיד לענין זה:

ש"ש. תוך כמה זמן מגישים את המסמכים האלה למשרד הפנים מאז העסקאות?

- ת. תלוי במשך הזמן של חתימת ההסכם בין הצדדים ותלוי אם כל המסמכים קיימים לצורך ההגשה שלהם, ברגע שהכל מוכן מעבירים למשרד הפנים.
- ש. תוך כמה זמן?
- ת. זה יכול לקחת חודשים.
- ש. כמה?
- ת. לא יודע, 4-5 לא יודע.
- ש. האם זה נכון להגיד שבד"כ זה לא לוקח יותר מ-3 חודשים ההגשה למשרד הפנים בד"כ זה לוקח הרבה פחות?
- ת. ההגשה יכולה לקחת 3 חודשים.
- ש. זה פרק זמן סביר?
- ת. ההגשה, זה לא אומר שהמשרד מקבל ומיד מאשר. המשרד יכול להגיד שהוא רוצה עוד מסמכים כמו שקרה במקרה שלנו.
- ש. אני מדבר על ההגשה.
- ת. ההגשה יכולה לקחת 3 חודשים.
- ש. פרק זמן סביר זה 3 חודשים?
- ת. 3-4 חודשים, כן.
(עמ' 42-43 לפרוטוקול)

לפני כן העיד על עצמו מר הדר כמי שיש לו נסיון רק בנושא – "בשנים האלה חתמתי על אולי 20-30 הסכמים וסייעתי בהעברה למשרד הפנים וקבלת אישור משרד הפנים, כי גם הקצאת מקרקעין טעונה אישור משרד הפנים. ההליך הוא פחות או יותר אותו דבר בשונה מחלק מהפרטים אבל בעקרון זה אותה שיטה" (עמ' 41 לפרוטוקול).

כך שמדברי העד עצמו ניתן לראות במועד בו שלחה העירייה את ההסכם לאישור שר הפנים כחורג ממתחם הסבירות.

העירייה בכתב הגנתה אינה מכחישה את העיכוב, ומצדיקה זאת ב"בלבול בין הגורמים השונים שטיפלו בעסקה מטעם העירייה בכל הנוגע לדיווח על העסקה למשרד הפנים" (סעי' 29 לכתב ההגנה).

העירייה לא עמדה בהתחייבותה להעביר את ההסכם לאישור שר הפנים ויש במחדל זה כדי להוות הפרת ההסכם מצידה, ומכאן כי הודעת הביטול נשלחה כדין.

20. פינוי הפולש

בסעיף 6.1 להסכם כפי שהובא לעיל, התחייבה העירייה - בנוסף להתחייבותה להעביר את ההסכם לאישור שר הפנים כמפורט לעיל - לפנות כל פולש מהמקרקעין. אין מחלוקת, כי עד עתה לא פינתה העירייה את הפולש מהמקרקעין (ראו דברי ב"כ העירייה לפרוטוקול מיום 7.9.11, עמ' 6 שורות 24-25, עמ' 7 שורות 4-7).

אין חולק, כי במקרקעין שוהה פולש - משפחת בידס המגדלת גידולים על המקרקעין, טוענת לזכות חזקה במקרקעין ומחזיקה בהן עד היום. העירייה טענה, כי דבר הימצאותם של משפחה בידס במקרקעין נודע לה רק בשנת 2000.

ביום 26.2.01 חתמו הצדדים על "תוספת לחוזה", ולפיה מוסכם כי העירייה תשכור את שירותי משרד עו"ד ש. הורוביץ לצורך הגשת תביעת פינוי נגד משפחת בידס. דלקול מצידה תשלם לעירייה את התשלומים לעו"ד כמקדמה על חשבון התמורה המגיעה לעירייה על פי ההסכם (נספח טו לכתב התביעה). בהתאם לכך, שילמה דלקול למשרד עו"ד ש. הורוביץ עבור שכר טרחת עו"ד סך 53,048 ₪ ביום 24.7.01, סך 51,057 ₪ ביום 12.2.04 וסך 24,865 ₪ ביום 9.5.04 (נספח טו לכתב התביעה).

.21 ביום 4.5.04 ניתן פסק דין המורה על פינוי משפחת בידס מהמקרקעין. משפחת בידס הגישה ערעור על פסק הדין אשר נדחה ביום 24.1.06, ובקשת רשות ערעור אשר נדחתה ביום 25.6.06 (נספחים מג-מה לתצהיר העירייה).

.22 ביום 30.5.04 פנתה דלקול לעירייה בבקשה להשלים את ההסכם ולפנות בפועל את הפולש (נספח טז לכתב התביעה).

בפגישה שהתקיימה בין הצדדים ביום 11.7.04 נמסר על ידי עו"ד ממשרד ש. הורוביץ כי למרות הגשת ערעור, משפחת בידס לא הגישה בקשה לעיכוב ביצוע הפינוי, וסוכם בין הצדדים כי העירייה תתפוס את החזקה במקרקעין (נספח יז לכתב התביעה).

לטענת העירייה, היא לא ביקשה לפנות את משפחת בידס גם לאחר שניתן פסק דין לפינוי, לאור העובדה כי משפחת בידס ערערה והנחת העירייה היתה שגם מבלי שהוגשה בקשה לעיכוב ביצוע הפינוי, הפינוי באמצעות לשכת ההוצל"פ לא יהא אפשרי בנסיבות הענין.

.23 ביום 20.11.05, היינו – כשנה וחצי לאחר שניתן פסק הדין המורה על פינוי הפולש, ולמעלה משנה לאחר הפגישה המתוארת לעיל, שלחה דלקול את הודעה ביטול ההסכם, וזאת לאחר שעד למועד זה העירייה לא תפסה את החזקה במקרקעין, ולמרות פניות חוזרות של דלקול בענין אשר לא נענו. בנסיבות אלה, משלוח הודעת הביטול הינו כדין.

.24 השבה

על פי סעיף 21 [לחוק החוזים](#) :

" משבוטל החוזה, חייב כל צד להשיב לצד השני מה שקיבל על פי החוזה, ואם ההשבה היתה בלתי אפשרית או בלתי סבירה - לשלם לו את שוויו של מה שקיבל"

וכן ראו סעיף 9(א) [לחוק החוזים \(תרופות בשל הפרת חוזה\)](#), תשל"א-1970.

בכתב התביעה פרטה דלקול את הסכומים אשר שילמה לעירייה מכח ההסכם ואת השבתם היא תובעת:

- 5,040,352 ₪, כדלקמן:

1,400,000 ₪ + הפרשי הצמדה וריבית מיום התשלום 26.3.98;

1,000,000 ₪ + הפרשי הצמדה וריבית מיום התשלום 9.4.98.

- 162,453 ₪, כדלקמן:

128,970 ₪ שכ"ט ששולם למשרד ש. הורביץ, בניכוי 23,400 ₪ שנגבה כהוצאות תביעת הפינוי ממשפחת בידס + הפרשי הצמדה וריבית.

- 24,096 ₪ - הוצאות בגין גידור המקרקעין – 17,738 ₪, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית.

סה"כ: 5,226,901 ₪, למועד הגשת התביעה.

אין בפי העירייה טענת הגנה מוצדקת באשר לסכומים שנטען כי שולמו על ידי דלקול על חשבון ההסכם. אלא שלטענת העירייה, השבת הסכומים הללו חייבת להיעשות ביחס לערך המקרקעין למועד חתימת ההסכם: הואיל ושווי המקרקעין היום שווה למחצית ערכו כפי שהיה במועד כריתת ההסכם, יש להצמיד את הסכומים ששילמה דלקול לערך המקרקעין היום.

לחלופין טוענת העירייה כי יש להפחית את תשלומי הריבית כך שיחולו ממועד משלוח הודעת הביטול ולא ממועד התשלום.

25. הכלל הוא, כי במסגרת חובת ההשבה יש לפסוק כספים בערכם הריאלי, לזכות מי ששילם כסף על חשבון הסכם שבוטל. המקור לכלל זה הם דיני עשיית עושר ולא במשפט, וביטוי לכך נמצא בסעי' 2 ו-3א לחוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961. המועדים הקובעים לצורך חישוב השערות הם ממועד ביצוע התשלום על פי ההסכם ועד השבת הכספים בפועל.

יחד עם זאת נפסק, כי ביהמ"ש רשאי לסטות מהכלל לשם עשיית צדק במקרים מיוחדים, ולהביא בחשבון שיקוליו את התנהגות הצדדים, השאלה אם הצד המפר הוא הצד שזכאי להשבה, שיקולי הרתעה ועוד (ראו ע"א 1665/05 מנוס גולוב ואח' נ' א.ר.י מזרחי ובניו בניה והשקעות בע"מ (מיום 13.6.10 פורסם במאגרים).

כן ראו לענין זה דנ"א 10901/08 בייזמן השקעות בע"מ נ' משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ (מיום 17.7.11, פורסם במאגרים המשפטיים). שם נקבע, כי בנסיבות בהן בוטל חוזה באופן ה"מפעיל" את חובת ההשבה על פי סעי' 21 לחוק החוזים, נפתח הפתח לשקול במסגרת היקף ההשבה גם שיקולים המופיעים בסעי' 2 לחוק עשיית עושר ולא במשפט, תשל"ט-1979, לפיו: "בית המשפט רשאי לפטור את הזוכה מחובת ההשבה לפי סעיף 1, כולה או מקצתה, אם ראה שהזכיה לא היתה כרוכה בחסרון המזכה או שראה נסיבות אחרות העושות את ההשבה בלתי צודקת".

26. בעניין שלפני, לא ראיתי לנכון לקבל את טענת העירייה, לפיה יש לקשור את הסכומים ששילמה דלקול על פי ההסכם לשווי המקרקעין, ומשזה ירד כדי מחציתו במועד הודעת הביטול, יש להעריך את הכספים המושבים ביחס דומה. שווי המקרקעין הינו נתון העשוי להשתנות לכאן או לכאן במהלך השנים על פי מגמות שוק, וכשם שירד יכול היה גם לעלות, ובמקרה כזה העירייה ודאי שלא היתה משיבה את הסכומים בכפל. מכאן גם, כי שינוי בערך המקרקעין הינו עניין שבכדאיות העסקה ואינו מהווה טעות שיש בה כדי להבא לביטול הסכם על פי דיני החוזים.

יחד עם זאת, מצאתי ממש בטענת העירייה כי דלקול השתתה במועד משלוח הודעת הביטול, ומטעם זה אין להורות על הצמדת הסכום המושב החל מיום התשלום. כאמור, ההסכם נחתם בשנת 1998. לדלקול היה ידוע כבר בשנת 2003, שנים לפני שליחת הודעת הביטול, כי שר הפנים אינו מאשר את ההסכם וכי הפולש לא פונה (ראו עדותו של מר יונגרייט מטעם דלקול – עמ' 12 לפרוטוקול, שורות 18-20), ואף על פי כן המתינה כשנתיים עד למשלוח המכתב.

נוסף על כך, דלקול רשמה הערת אזהרה על המקרקעין לטובתה בשנת 2000, ולא ביקשה להסירה גם לא עם משלוח הודעת הביטול.

אכן, בידי הצד המופר הזכות לבחור אם להמשיך לקיים את ההסכם או להודיע לצד המפר על ביטולו, אך השיקולים צריכים להיות כאלו שבתום לב ואשר עומדים במבחן הסבירות, והדלקול לא נתנה כל טעם ענייני לשיהוי במשלוח הודעת הביטול. אין בנסיבות אלו כדי לגרוע מהעובדה שהודעת ביטול ההסכם נשלחה כדין, אך יש בה כדי להוות גורם בעל משקל בשאלת היקף ההשבה לאחר ביטול ההסכם.

במצב דברים זה, מקבלת אני את הטענה החלופית שעלתה העירייה בעניין זה, להפחית את תשלומי הריבית וההצמדה על הסכומים המושבים, באופן שיחולו ממועד שליחת הודעת הביטול (20.11.05) ולא ממועד התשלומים בפועל.

27. הערה לפני סיום

העירייה הביאה כעד מטעמה את מר ציון הדר – גזבר העירייה משנת 2002, וכן את מר ליאוניד גינזבורג מהנדס העירייה בשנים 2005-2010. העירייה לא הביאה לעדות עובד המחלקה המשפטית על מנת שישפוך אור על הסוגיות המשפטיות אשר הועלו בתיק זה, וכאשר ביהמ"ש הפנה שאלה בעניין זה לבי"כ העירייה, לא היתה בפיו תשובה משכנעת (עמ' 45-46 לפרוטוקול).

מר גינזבורג העיד כי החל לעבוד כמהנדס בעירייה משנת 2005 והעד המרכזי, מר הדר החל לעבוד שם בשנת 2002. אין לעדים הללו ידיעה אישית על האירועים שהתרחשו קודם לתחילת עבודתם, ועדותם בעניין זה הנה בגדר עדות שמיעה.

מר הדר עצמו ענה לשאלה האם הוא מתמצא בהליכי קבלת אישורי שר הפנים: "אני מתמצא בחלק מהמהלכים, אמרתי שאני מסייע, אני לא הגורם המרכזי שמטפל יש בשביל זה מחלקה משפטית" (עמ' 39 לפרוטוקול, שורות 20-21). ובהמשך כאשר נשאל לגבי המועד בו שלחה העירייה למשרד הפנים את הבקשה לאישור ההסכם ענה: "אני לא יודע, זה לא בתקופתי... זה לא היה בתקופתי, אין לי מושג" (עמ' 45 לפרוטוקול). משכך, אין לייחס לעדותו משקל רב, ככל שהיא נוגעת לתמיכה בטענות העירייה.

התוצאה

28. מכל האמור לעיל עולה, כי ההסכם בין הצדדים בוטל כדין, והתובעת זכאית להשבת הכספים ששילמה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כמפורט לעיל. עם השבת מלוא הכספים כאמור לעיל, תוסר הערת האזהרה שנרשמה על המקרקעין לטובת התובעת.

29. על יסוד כל האמור לעיל הנני קובעת כדלקמן:

- א. התביעה מתקבלת לאחר שהוברר כי ההסכם בוטל כדין על ידי התובעת.
- ב. הנתבעת תשיב לתובעת את הכספים ששולמו על ידה על פי ההסכם כמפורט בסעיף 37 לכתב התביעה, סך 2,523,308 ₪, בצירוף, הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום 20.11.05 ועד התשלום בפועל.
- ג. עם תשלום הסך הנ"ל, תבוטל הערת האזהרה שנרשמה לטובת התובעת.
- ד. הנתבעת תישא בהוצאות התובעת וכן בשכ"ט עו"ד בסך 150,000 ₪.

ניתן היום, כ"ג תשרי תשע"ג, 09 אוקטובר 2012, בהעדר הצדדים.

ורדה פלאוט 54678313/-

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)