

בתי המשפט

| | | | |
|-------------------|--|------------------------|-------|
| א 004089/05 | | בית משפט השלום ירושלים | |
| תאריך: 15/05/2006 | | כב' השופט עודד שחם | לפני: |

בעניין: 1. באר טוביה מושב עובדים להתיישבות חקלאית

2. באר נעמה
3. גולדמן גונן
4. גולד נועה
5. גולד עופר
6. גלזר נירית
7. גלזר יריב
8. ורד נועה
9. ורד אופיר
10. זולר דגנית
11. זולר יפתח
12. זלץ נגה
13. זלץ שגיא
14. חדד ארנה
15. חדד אופיר
16. כרמל תקווה
17. עמר גל
18. עמר עמית
19. צולשטיין ענבל
20. צולשטיין יואב
21. קינן חגי
22. רזיאל יוסף טל
23. רזיאל בני
24. רזניק מיכל
25. רזניק בני
26. שגב הדס
27. שגב אהוד
28. (שוורץ לימור) קריאף
29. שמואלי קרנית
30. שני מירי
31. שני שמעון

התובעים

אבידן גיא

נ ג ד

1. מינהל מקרקעי ישראל
2. מינהל מקרקעי ישראל-מנהלת אגף החקלאי
3. מנהל מחלקת עסקאות חקלאיות מינהל מקרקעי
4. השמאי הממשלתי

הנתבעים

ע"י ב"כ עו"ד פרקליטות מחוז ירושלים

חקיקה שאוזכרה:

[חוק החוזים \(חלק כללי\), תשל"ג-1973: סע' 14](#)

[תקנות חובת המכרזים, תשנ"ג-1993](#) : סעי' 30

החלטה

בפניי תביעה כספית. הנתבעים טוענים כי יש לסלק את התביעה על הסף. עניינה של החלטה זו בטענה האמורה של הנתבעים.

1. התובע 1 הוא באר טוביה, מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ (להלן – באר טוביה או המושב). התובעים 2 – 31 הינם חוכרים של חלקות קרקע למגורים המצויות בתחום השיפוט של באר טוביה. תובעים אלה חכרו את קרקעותיהם ושילמו דמי חכירה למינהל מקרקעי ישראל, הוא הנתבע 1 (להלן – המינהל).

2. בתביעה מבוקשים מספר סעדים: (א) פרסום או העברת הקריטריונים, אשר שימשו לקביעת ערכי הקרקעות נשוא התובענה בטבלאות המינהל, ואשר שימשו בסיס לקביעת דמי החכירה ששילמו התובעים 2 – 31. (ב) הפחתת הערכים בטבלאות בשיעור של 30%, בהתאם לחוות דעת שמאי מטעם התובעים. (ג) שינוי ההוראות הרלוונטיות לעניינם של התובעים בהוראת אגף 51ט"ו של המינהל. על פי הטענה, ההוראות האמורות מהוות שינוי, שלא בסמכות, לאמור בהחלטה 737 של מינהל מקרקעי ישראל, אשר לפיה בוצעו הקצאות המקרקעין מן הסוג נשוא ההתדיינות כאן. (ד) הפחתת תשלום דמי החכירה המהוונים על ידי התובעים בשיעור של כ- 15%. (ה) החזר כספי של כ- 15% מדמי השומה ששילמו התובעים. בהקשר זה שומרים לעצמם התובעים את הזכות לתבוע סכום נוסף כהשבה, בהתאם לשינוי הטבלאות והערכים כפי שייקבעו על ידי בית המשפט.

3. מינהל מקרקעי ישראל והשמאי הממשלתי הראשי (להלן – השמאי הראשי; ביחד ייקראו המינהל והשמאי – הנתבעים) עותרים לכך שהתובענה תסולק על הסף. ארון עתה בטענות העיקריות שביסוד בקשה זו.

4. המינהל והשמאי הממשלתי טוענים כי התובעים מלינים על ערכי קרקע שנקבע להם כאשר רכשו מגרשים בפטור ממכרז ובהנחה משמעותית. לפי הטענה, התובעים ידעו היטב את ערכי הקרקע בטרם חתמו על הסכם רכישתה. הם הסכימו לשלם את הסכום שנקבע בהסכם הפיתוח כמחיר הקרקע. הם הסכימו לשלם סכומים נוספים על אלה שנקבעו בשומת השמאי הראשי למשקם האגודה.

בנסיבות אלה, טוענים המינהל והשמאי הראשי כי גם יתבררו טענות התובעים בתביעתם כנכונות, לכל היותר המדובר בטעות בכדאיות העסקה, והתובענה אינה מגלה עילת תביעה.

אין בידי לקבל טענה זו.

ראשית, לא הוחזרה לגמרי הרלוונטיות לענייננו של הוראת [חוק החוזים](#) (חלק כללי) התשל"ג – 1973, העוסקת בטעות כעילה לביטול חוזה, ואשר קובעת כי טעות שהיא בכדאיות העסקה בלבד אינה בגדר הטעות האופרטיבית. התובעים אינם מבקשים לבטל את החוזים עם המינהל. לטענתם, הם זכאים להשבה של חלק מסכום החכירה ששילמו, הואיל והסכום נקבע באופן בלתי סביר ושלא כדין. הטענה העיקרית, אפוא, היא להשבה של סכום שנגבה שלא כדין. ספק בעיני אם הוראת [סעיף 14 לחוק החוזים](#) (חלק כללי), העוסקת בדין הטעות, אפילו חלה בנסיבות העניין, יכולה לבסס במקרה זה טענת סף לנתבעים.

אכן, לעניין זה יש לזכור כי המדובר בהתקשרות אל מול רשות סטטוטורית הפועל על פי דין. בהתקשרות מעין זו קיים פן חוזי, כבכל התקשרות. לצידו, קיים פן שעניינו המשפט הציבורי. בהקשר זה, עשויה להיות רלוונטיות לשאלות האם פעלו הנתבעים כדין ובאופן סביר, בקביעת דמי החכירה. לא אוכל לקבוע, כבר עתה, כי על פני האמור בכתב התביעה, בהנחה שיוכח כנכון, אין כתב התביעה מגלה עילה להשבה.

שנית, ספק רב בעיני האם על פי המובן המקובל למונח "טעות בכדאיות העסקה", ניתן לקבוע כבר בשלב זה כי עניינה של התביעה בטענות בכדאיות העסקה, אשר אינה עשויה להצמיח סעד אופרטיבי לתובעים. הפסיקה נטתה לקבל, לעניין סיווגה של טעות כטעות בכדאיות גרידא, את מבחן הסיכון (ראו [ע"א 2444/90 ארואסטי נ' קאשי](#), מח(2) 513; [ע"א 2495/95 בן לולו נ' אליאס פ"ד נא\(1\) 577](#)). קביעת הסיכונים והקצאתם היא תוצאה של הליך פרשני. בהקשר זה, יש לרוב צורך בשמיעת ראיות, ובהערכת ההתקשרות בה מדובר על רקע הראיות האמורות. בהקשר זה, יש להניח כי בפירוש ההתקשרות, ובקביעת חלוקת הסיכונים הנוגעת לפגמים חוקיים כאלה ואחרים בקביעת סכום התמורה, כנטען בעניין שבפניי, יינתן משקל ראוי למעמדם של הנתבעים כגופים ציבוריים, ולחובת ההגינות המוגברת החלה על גופים אלה. בהקשר זה אף

הובעה הדעה, כי "יש לקבוע חזקה הניתנת לסתירה לפיה הרשות הציבורית פועלת בהגינות, בסבירות, בשוויוניות ובתום-לב, בהתאם למעמדה כנאמן הציבור ובהתאם לכללי המשפט המנהלי." (דברי כב' השופט ריבלין בדנ"א [2045/05](#) ארגון מגדלי הירקות – אגודה חקלאית שיתופית בע"מ נ' מדינת ישראל, 11.5.06, בפיסקה 13 לפסק דינו).

נוכח גישה עקרונית זו, אני מתחזק בדעה כי אין מקום לסילוק ה הליך על הסף.

בהקשר זה לא למותר להזכיר את ההלכות, לפיהן סעד הסילוק על הסף הינו סעד קיצוני, אשר יש לו מקום רק לעיתים נדירות, כאשר בית המשפט משוכנע כי אין סיכוי, ולו קלוש, כי התובע יוכל להצליח בתביעתו (ראו זוסמן, טדרי הדין האזרחי, מהדורה שביעית, ירושלים 1995, בעמוד 387). נוכח כל האמור לעיל, אינני סבור כי אמת מידה זו מתקיימת במקרה שבפניי.

5. בפן המינהלי, טוענים הנתבעים כי האכסניה המתאימה לתקיפת מעשה שלטוני או נוהל שלטוני הינה בתי המשפט המינהליים. זאת ועוד, גם לגופם של דברים יש לטענת הנתבעים שיהוי רב בטענות התובעים, המצדיק את דחיית התובענה. לעניין זה הנתבעים מציינים כי העדכון להוראת אגף 51טו, אותו תוקפים התובעים, פורסם כבר ביום 10.3.02. בעדכון זה נקבע כי ניתן לערער על הטבלאות החדשות עד ליום 10.5.02. בפועל, המועד הראשון בו נתקבלה פנייה ביחס לטבלאות מאת נציגי המושב היה ביום 6.10.02. על פי הטענה, המדובר בשיהוי חמור המצדיק לסלק על הסף את הטיעונים המינהליים שמבקשים התובעים להעלות כיום.

6. (א) אף טענה זו דינה להידחות. התובענה שבפניי אינה תובענה אשר עניינה מתמצה בבחינת המעשה המינהלי. המדובר בתביעת כספית להשבה, גם אם בחינת המעשה המינהלי מהווה שלב בבירורה. ברגיל, תביעה כספית מסוג זה אינה מתאימה לבתי המשפט המינהליים או לבית המשפט הגבוה לצדק. אכן, במקרים דומים, בהם עמדה על הפרק טענה בדבר תוקפו של המעשה המינהלי, בנסיבות בהן לא נתבעה השבה כספית, נקבע כי קיימת סמכות לבית המשפט האזרחי המוסמך בהתאם לשווי העניין (ראו למשל ה"פ (תל אביב) [989/03](#) הדסי נ' מינהל מקרקעי ישראל, 28.6.04, כב' השופטת ה' גרסטל).

(ב) יש להעיר, כי אפילו במקרים בהם קיימת הוראת חקיקה ראשית, הקובעת מסלול מיוחד של השגה על החלטת הרשות, הכירו בתי המשפט באפשרות להגיש תביעה

כספית להשבה ובגידרה לתקוף את החלטת הרשות בתקיפה עקיפה, מקום בו עולה טענה להתרשלות (ראו למשל [רע"א 7669/96](#) עיריית נהריה נ' קזס דינים עליון נד 171). התובעים טוענים כי התעריף שנקבע על ידי הנתבעים אינו סביר, ומבחינה זו מקופלת בתובענה טענה של התרשלות. יוצא, כי אפילו לפי פסיקה זו אין מקום לסלק את התובענה שבפניי על הסף, וניתן היה להגישה. יש להעיר, כי במקרה שבפניי אין הוראה סטטוטורית דומה לזו אשר נדונה בפרשת עיריית נהריה. טענות הנתבעים לקיומו של מסלול ערעור מינהלי אינן מבוססות על הוראת חוק, כי אם על הוראת אגף 51ט"ו, הקובעת פרק זמן של חודשיים לצורך ערעור על הטבלאות החדשות, עליהן מבוססים התעריפים נשוא התובענה שבפניי. זכות הפנייה לערכאות הינה זכות יסוד, והגבלתה טעונה הסמכה בהוראת דין מפורשת (ראו לעניין זה [ע"א 3115/94 יעקב נ' מנהל מס שבח חיפה](#) נ(4) 549). לא הוצבע על הוראת דין כאמור, וממילא אין בפניי תשתית המאפשרת לראות בהוראת הנוהל האמורה משום מחסום המונע פנייה לערכאות בתובענה כגון זו שבפניי.

(ג) אשר לטענת השיהוי. אין מחלוקת כי מאז פורסמו התעריפים הרלוונטיים ועד שפנה המושב אל הנתבעים חלפו כשבעה חודשים. עם זאת, אין בפניי נתונים המאפשרים לי לקבוע, בשלב זה, כי המדובר בשיהוי סובייקטיבי. הדברים אמורים בפרט נוכח העובדה, שמן החומר עולה כי לאחר פניית המושב אל המינהל ביום 6.10.02, נדרשה תזכורת נוספת ביום 12.5.03 על מנת שהמינהל ישיב לפנייה. בסופו של דבר השיב המינהל לפנייה במכתב מיום 31.7.03. בנסיבות אלה, בהן תרם המינהל לכאורה להשתהות הטיפול בעניין פרק זמן של כשבעה חודשים לפחות, טענת השיהוי הסובייקטיבי מעוררת קושי לא מבוטל.

זאת ועוד, אפילו ניתן היה לקבוע כי מדובר בשיהוי סובייקטיבי, אין בפניי נתונים כלשהם המאפשרים לקבוע כי המדובר בשיהוי אובייקטיבי, אשר גרם, בנסיבות העניין, לשינוי מצב לרעה כלשהו מצד הרשות, אשר עשוי להצדיק את סילוק התובענה על הסף (לעניינו של שיהוי אובייקטיבי, ראו בין היתר [בג"צ 2285/93 נחום נ' ראש עיריית פתח תקוה, פ"ד מח\(5\) 630](#), 642-641; [בג"צ 2632/94](#) דגניה א' אגודה חקלאית שיתופית נ' שר החקלאות, דינים עליון מב' 956). יש להעיר, כי קביעת פרק זמן של כחודשיים לצורך השגה על התעריפים נעשתה בהוראת נוהל של הרשות (הוראת אגף 51טו). ספק רב בעיני אם די בכך כדי לבסס טענת שיהוי. במצב זה, אפילו חלים דיני השיהוי המינהליים בתובענה מן הסוג שבפניי, ולכך לא הובאה כל

אסמכתא, אין לי יסוד לקבוע כי הוכח קיומו של שיהוי המצדיק את הסעד הקיצוני של סילוק התובענה על הסף.

7. אשר לטענות התובעים כנגד השמאי הממשלתי, מפנים הנתבעים לכך שחוקים רבים קובעים כי השמאי הממשלתי הוא הגוף הקובע את ערכי הקרקע במדינת ישראל מקום בו מדובר בעסקה ציבורית כלשהי. עוד טוענים הנתבעים, כי ביום 26.1.99 הממשלה החליטה כי כל שירותי שומת המקרקעין עבור משרדי הממשלה או יחידות הסמך שלה יהיו באחריות השמאי הממשלתי. במקרה כגון זה, בו מדובר בהקצאת מקרקעין ללא מכרז, [סעיף 30 לתקנות חובת המכרזים](#), התשנ"ג – 1993, כי שוויה ייקבע על ידי השמאי הממשלתי הראשי. כך נקבע גם בהחלטה 737 מכוחה הוקצתה הקרקע נשוא התובענה.

אין בטענות אלה כשלעצמן, בלא שאני מחווה דעה על משקלן בנסיבות העניין, כדי ללמד על כך שהתובענה אינה מגלה עילה, או כי יש לסלק את התובענה על הסף.

התוצאה

התוצאה היא כי הבקשה נדחית. הנתבעים ישאו בהוצאות התובעים בגין בקשה זו בסך של 10,000 ₪, בצירוף מע"מ כדין. הסכום ישולם עד ליום 20.6.06.

ניתנה היום י"ז באייר, תשס"ו (15 במאי 2006) בהעדר הצדדים.

עודד שחם 54678313-4089/05

עודד שחם, שופט

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה