



בית משפט השלום בראשון לציון בפני כב' השופט רפי ארניה

ת"א 33222-11-14 עיזבון המנוחה רבקה פורמן ז"ל נ' קרן קיימת לישראל בע"מ ואח'

התובעים:

עיזבון המנוחה רבקה פורמן ז"ל באמצעות יורשיה:

1. משה פורמן
2. שולמית סלוצקי (פורמן)
3. רואה פורמן
- ע"י ב"כ עו"ד אפרת אבירם ואש

- נ ג ד -

הנתבעים:

1. קרן קיימת לישראל בע"מ
2. רשות מקרקעי ישראל
3. מועצת מקרקעי ישראל
4. מנהל מע"מ, משרד האוצר
5. Keren Kayemet LeIsrael Ltd.
- ע"י ב"כ עו"ד סילביה רביד ועדי אברונין – פמת"א (אזרחי)

פסק דין

1 תביעה על סך של 1,558,137 ₪ שעילתה – השבת דמי ההסכמה והמע"מ החל בגינם, אותם שילמו
2 התובעים לנתבעת 2 (להלן: "רמ"י") בגין מכירת נחלה ביישוב עין ורד, הידועה כחלקות 61 ו-66 בגוש
3 7817 (להלן: "הנחלה").
4

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

- 5
- 6 1. המנוחה רבקה פורמן ז"ל (להלן: "המנוחה"), אשר עיזבונה - באמצעות צאצאיה שהם
7 יורשיה (להלן: "התובעים") – הוא התובע בתביעה זו, הייתה ממייסדי הישוב עין ורד.
8 המנוחה ובעלה, יצחק ז"ל (להלן: "המנוח") - אשר נפטר לפניו - עלו לקרקע היישוב בשנות
9 ה-20 של המאה הקודמת, התיישבו בנחלה, עסקו בחקלאות וייסדו שושלת מפוארת.
10 המנוחה הלכה לעולמה בשיבה טובה בביתה, בשנת 2002.
11 2. מקרקעי הנחלה נרכשו במקור על ידי הנתבעת 5 (להלן: "קק"ל אנגליה").
12 קק"ל אנגליה הינה חברה בריטית שהתאגדה באנגליה בשנת 1907 והייתה רשומה בישראל
13 כחברה זרה (נספח 7 לתצהיר התובע 1, מר משה פורמן - להלן: "פורמן").
14 3. ביום 26.5.1935 נחתם הסכם חכירה בין קק"ל אנגליה לבין המנוחים (נספח 2 לתצהיר פורמן
15 - להלן: "הסכם החכירה המקורי").
16 בהתאם להסכם החכירה המקורי, קק"ל אנגליה החכירה את הנחלה למנוחים לתקופה של
17 49 שנה, החל מיום 1.1.1935 ועד ליום 31.12.1983.
18 הסכם החכירה המקורי אינו נוקב בפרטי הגוש והחלקה של הנחלה אלא מסתפק בתיאור
19 הכללי "חלקה מאדמת עין ורד". זאת משום, שכפי שיובהר להלן, רישום הבעלות של קק"ל



בית משפט השלום בראשון לציון בפני כב' השופט רפי ארניה

ת"א 33222-11-14 עיזבון המנוחה רבקה פורמן ז"ל נ' קרן קיימת לישראל בע"מ ואח'

- 1 אנגליה במקרקעי הנחלה, לרבות רישום פרטי גוש וחלקה (פרצלציה), התבצע שנתיים מאוחר
2 יותר.
- 3 4. בסעיף ב' להסכם החכירה המקורי ("חידוש החכירה") נקבע כדלקמן:
4 "בתום תקופת החכירה של ארבעים ותשע השנים הראשונות - מקבל
5 החוכר זכות קדימה לחידוש זכות החכירה באותם התנאים לתקופה
6 חדשה של ארבעים ותשע שנים שניות, אם החוכר יבקש בכתב על כך שנה
7 אחת או יותר לפני גמר תקופת החוזה הנוכחי, או החוזה שיבוא
8 במקומו".
- 9 5. ביום 13.5.1937 נרשמה קק"ל אנגליה כבעלים של הנחלה לפי שטר מס' 941, והנחלה קיבלה
10 את מספרי הרישום של גוש וחלקה הקיימים עד היום (נספחים 3 ו-4 לתצהיר פורמן).
11 כמו כן, נרשמה בטאבו בעלותם של המנוחים במחוברים שעל הנחלה (חלקה 16 - עצים,
12 וחלקה 66 - בניין, נספחים 5 ו-6 לתצהיר פורמן, בהתאמה), וזאת בהתאם לדין העות'מני
13 אשר חל אז, המבחין בין בעלות במקרקעין לבין בעלות במחוברים.
- 14 6. לאחר הקמת מדינת ישראל חוקק חוק קרן קיימת לישראל, התשי"ד - 1954 (להלן: "**חוק**
15 **קק"ל**"), אשר מכוחו הוקמה הנתבעת 1 (להלן: "**קק"ל**").
16 בסעיף 1 לחוק קק"ל נקבע כדלקמן:
17 בחוק זה -
18 "החברה הקיימת" פירושו - הקרן הקיימת לישראל בע"מ;
19 "החברה החדשה" פירושו - החברה שהוקמה לפי חוק זה;
20 בסעיף 8 לחוק קק"ל נקבע כדלקמן:
21 "באה החברה הקיימת לידי הסכם עם החברה החדשה **בדבר מסירת כל**
22 **עסקיה, רכושה והתחייבויותיה של החברה הקיימת, או של סוג**
23 **מסויים שבהם**, לחברה החדשה, יחולו על אותו הסכם הוראות סעיף
24 119א לפקודת החברות, בשינויים אלה:
25 (1) פסקה (א) ו-(ב) לסעיף קטן (5) וסעיף קטן (8) לא יחולו לגבי סידור
26 זה;
27 (2) היה הסידור לגבי סוג מסויים של עסקים, של רכוש או של
28 התחייבויות, לא יחולו הוראות סעיף קטן (7) על צו בית המשפט
29 המאשר את הסידור, אלא לגבי אותו סוג של עסקים, של רכוש
30 או של התחייבויות.
31
- 32 בסעיף 9 לחוק קק"ל נקבע כדלקמן:



בית משפט השלום בראשון לציון בפני כב' השופט רפי ארניה

ת"א 33222-11-14 עיזבון המנוחה רבקה פורמן ז"ל נ' קרן קיימת לישראל בע"מ ואח'

- 1 "הוסכם על העברת רכוש מסויים של החברה הקיימת לחברה החדשה,
2 שלא על פי סעיף 8 -
- 3 (1) תפרסם החברה החדשה הודעה על ההסכם ברשומות, בעתון יומי
4 אחד בישראל ובעתון יומי אחד הנפוץ בארץ בה הואגדה החברה
5 הקיימת;
- 6 (2) מיום העברת הרכוש, כאמור -
- 7 (א) יהיו החברה החדשה והחברה הקיימת אחראיות,
8 שתיהן יחד וכל אחת לחוד, לכל התחייבות שהיתה קיימת
9 מצד החברה הקיימת ערב ההעברה או שעילתה היתה קיימת
10 אותה שעה, ושאינה התחייבות שהרכוש המועבר בלבד
11 משועבד לה;
- 12 (ב) כל התחייבות שלפיה היה מוטל, ערב ההעברה, שעבוד
13 רובץ על רכוש החברה הקיימת, דינה כדין התחייבות המטילה
14 שעבוד כזה גם על רכושה של החברה החדשה."
15 ובסעיף 10 לחוק קק"ל נקבע כדלקמן:
- 16 "כל העברת רכוש או התחייבות, כל תיקון של רישום וכל פעולה אחרת
17 שתיעשה עקב העברה לפי סעיף 8 או לביצוע הסכם לפי סעיף 9, פטורים
18 מכל מס, אגרה או תשלום אחר המשתלמים למדינה או לרשות
19 מקומית."
- 20 7. ביום 11.8.1954 נחתם שטר העברה (נספח ד' לתצהיר עדת הנתבעת, הגב' תמר אריאלי,
21 פקידת הסדר מקרקעין באגף רישום והסדר מקרקעין במשרד המשפטים):
- 22 "בין קרן קיימת בערבון מוגבל שמשרדה הראשי נמצא בירושלים
23 ומשרדה הרשום נמצא ב-65 סוטהמפטון ראו, לונדון, ו.ו.ס.1 (להלן:
24 "האגודה האנגלית") מצד אחד, לבין קרן קיימת לישראל, חברה שנוסדה
25 בישראל והמוגבלת בערבות ללא הון מחולק למניות ושמשרדה הרשום
26 נמצא ברח' קרן קיימת לישראל, ירושלים (להלן: "האגודה הישראלית")
27 מן הצד השני".
- 28 (ההדגשה במקור - ר.א.).
- 29 בסעיף 1 לשטר ההעברה נקבע:
- 30 "האגודה האנגלית מעבירה בזה - בדרך צסיה, טרנספר, העברה או בדרך
31 אחרת - לאגודה הישראלית את כל רכושה דלא-ניידי ודניידי הנמצא
32 במדינת-ישראל ככל שטח הנתון לשיפוטה של ממשלת ישראל, לרבות
33 כל רכוש דלא-ניידי שנרכש מתוך כספי הנאמנות הנזכרים בפסקה (ד)
34 שבהקדמה דלעיל".



בית משפט השלום בראשון לציון בפני כב' השופט רפי ארניה

ת"א 14-11-33222 עיזבון המנוחה רבקה פורמן ז"ל נ' קרן קיימת לישראל בע"מ ואח'

- 1 ביום 16.9.1954 התפרסמה בילקוט הפירסומים (י"פ 370, עמ' 1648) "הודעה על העברת רכוש
2 של קרן קיימת לישראל בערבון מוגבל לקרן קיימת לישראל". בהודעה זו נאמר כדלקמן:
3 **"בהתאם לסעיף 9 לחוק קרן קיימת לישראל, תשי"ד-1953, הננו**
4 **מודיעים על שטר ההעברה שנעשה ב - 11 לאוגוסט 1954 בין קרן קיימת**
5 **לישראל בע"מ מן הצד הראשון לבין קרן קיימת לישראל מן הצד השני**
6 **ובו הוסכם על העברת כל רכוש דלא נידי ודנידי של הצד הראשון לצד**
7 **השני, ככל שרכוש זה נמצא במדינת ישראל בכל שטח הנתון לשיפוטת**
8 **של ממשלת ישראל"**.
- 9 ביום 11.1.1955 נחתם שטר מכר בין "קרן קיימת לישראל בע"מ" לבין "קרן קיימת" בנוסח
10 דומה לשטר ההעברה, אשר אומת על ידי "ראש אגף רישום והסדר הקרקעות."
11 **(כל ההדגשות שלי, ר.א.)**
12 **להלן ייקראו שטר ההעברה ושטר המכר הנ"ל - "השטרות"**.
- 13 ביום 18.1.1955 הוציא ראש אגף רישום והסדר הקרקעות חוזר מס' 3/55 אשר הפנה לחוק .8
14 קק"ל, ולשטר המכר הנ"ל, והנחה את "רושמי הקרקעות" לכך ש -
15 "מתאריך חתימת שטר ההעברה הנ"ל אין החברה הקיימת רשאית יותר
16 להופיע בתור בעלת רכוש לשם פעולות חדשות כגון: חכירות, חליפין וכו',
17 ועל רושמי הקרקעות לנהוג לפי הוראות אלה".
- 18 כן הנחה ראש האגף להתחיל רישום המקרקעין הרשומים על שם החברה האנגלית לחברה
19 החדשה, "בהדרגה ובמידה שתוגשנה פעולות חדשות".
20 בפועל, ונוכח ההיקף הכולל העצום של המקרקעין שאליהם מתייחסים חוק קק"ל ושטר
21 המכר, השלמת העברת הזכויות מהחברה האנגלית לקק"ל הושלמה רק בשנת 2014 (תצהיר
22 הגב' אריאלי סעיף 16).
- 23 ביום 20.6.1990 חתמה המנוחה על הסכם חכירה חדש עם מינהל מקרקעי ישראל (אשר כידוע,
24 בהתאם לחוק מינהל מקרקעי ישראל, תש"ך - 1960 ניהל את נכסי קק"ל במדינת ישראל עד
25 אשר הוחלף ב-2009 ברשות מקרקעי ישראל, היא הנתבעת 2 (נספח 15 לתצהיר פורמן - להלן:
26 **"ממ"י", "רמ"י" ו - "הסכם החכירה החדש", לפי העניין).**
- 27 הסכם החכירה החדש הינו לתקופה של 49 שנים נוספות, החל מיום 1.1.1984 (רטרואקטיבית)
28 ועד ליום 31.12.2030.
29 בהתאם לסעיף 11ד' להסכם החכירה החדש:
30 **"מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 12 זה, המחכיר רשאי להתנות את מתן**
31 **הסכמתו להעברת זכויות בתשלום דמי הסכמה אשר יהיו בשיעורים**
32 **שייקבעו על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל כפי שתהיינה בתוקף**
33 **בעת העברת הזכויות"**.



בית משפט השלום בראשון לציון בפני כב' השופט רפי ארניה

ת"א 33222-11-14 עיזבון המנוחה רבקה פורמן ז"ל נ' קרן קיימת לישראל בע"מ ואח'

- 1 המנוחה הלכה לבית עולמה ביום 7.7.2002. צוואתה, בה ציוותה את הנחלה לתובעים, קוימה
2 ביום 5.3.2003 (נספח 16 לתצהיר פורמן). ביום 10.7.2006 התקשרו התובעים בהסכם להעברת
3 הזכויות בנחלה לצד ג' תמורת סך בש"ח השווה ל - 800,000 דולר ארה"ב (נספח 17 לתצהיר
4 פורמן -להלן: "הסכם המכר" ו- "עיסקת המכר", לפי העניין).
- 5 במועד חתימת הסכם המכר, הופיע רישום הבעלות בנחלה, בשתי החלקות, בלשכת רישום
6 המקרקעין, כך:

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס
941/1937	13/05/1937	רישום בעלות לאחר הסדר	קרן קיימת לישראל	בשלמות

- 7
- 8 ביום 10.5.2007 הודיע ממ"י לתובעים כי יהיה מוכן ליתן את הסכמתו לעיסקת המכר כנגד
9 תשלום דמי הסכמה בגובה של 1,159,782 ₪ (נספח 20 לתצהיר פורמן).
- 10 דמי ההסכמה חושבו בהתאם לנוסחה הקבועה בהחלטה 534 של מועצת מקרקעי ישראל -
11 הנתבעת 3 (להלן: "החלטה 534") - ועל כך עוד להלן.
- 12 לאחר הליך של השגה אשר נדחתה, הועמדו דמי ההסכמה בגין עיסקת המכר על הסך של
13 1,168,140 ₪ כולל מע"מ, אותם שילמו התובעים ביום 18.11.2007, תחת מחאה ותוך שמירת
14 כל הזכויות (נספחים 24 ו-25 לתצהיר פורמן).
- 15

טענות הצדדים

- 16
- 17 בפי התובעים שלוש טענות עיקריות.
- 18 א. בעת עיסקת המכר, קק"ל אנגליה הייתה עדיין הבעלים של הנחלה. משכך לא היה
19 ממ"י רשאי לדרוש מהתובעים תשלום דמי הסכמה בעת עיסקת המכר כתנאי
20 להעברת הזכויות בנחלה לצד שלישי, שכן קק"ל לא הייתה הבעלים של הנחלה;
- 21 ב. תחשיב דמי ההסכמה אשר ערך ממ"י ביחס להעברת הזכויות נשוא הסכם המכר
22 בהתאם להחלטה איננו סביר, חוקי, הוגן או צודק, ולכן על בית המשפט להורות על
23 השבתו במלואו או בחלקו.
- 24 ג. חיוב דמי ההסכמה במע"מ איננו כדן.
- 25 14. הנתבעים טוענים, בקציר האומר, כדלקמן:
- 26 א. התביעה התיישנה;
- 27 ב. קק"ל נרשמה כבעלי הנחלה בספרי המירשם ועל כן, בהתאם לסעיף 125 לחוק
28 המקרקעין, המרשם מהווה ראיה חותכת לתוכנו;
- 29 ג. קק"ל נרשמה כבעלים של הנחלה כדן, והיא - ולא קק"ל אנגליה - הייתה בעלי
30 מקרקעי הנחלה עובר לעיסקת המכר;



בית משפט השלום בראשון לציון בפני כב' השופט רפי ארניה

ת"א 33222-11-14 עיזבון המנוחה רבקה פורמן ז"ל נ' קרן קיימת לישראל בע"מ ואח'

- 1 ד. קיימות הלכות מחייבות של בית המשפט העליון בכל הנוגע לתחשיב דמי ההסכמה.
2 טענות התובעים כאן מהוות למעשה מיחזור טענות כנגד אופן חישוב דמי ההסכמה,
3 אשר כבר נדחו על ידי בית המשפט העליון;
4 לממ"י ולרמ"י הסמכות לגבות דמי הסכמה גם בהיעדר הוראה מפורשת בחוזה
5 החכירה;
6 לא ניתן לתקוף את החיוב במע"מ בתקיפה עקיפה;
7 חיוב דמי ההסכמה במע"מ הינו כדין בהתאם לחוק מס ערך מוסף, תשל"ו - 1975
8 (להלן: "חוק המע"מ"), שכן תשלום דמי ההסכמה בתמורה להסכמת רמ"י להעברת
9 זכות החכירה הינה "מכר" כהגדרתו בחוק מע"מ.
10

התיישנות התביעה

- 11
12 15. הנתבעים טענו כי נוכח העובדה שעסקת המכר הייתה בשנת 2006 - במועד הגשת התביעה
13 עילת התביעה התיישנה.
14 הכלל הוא כי עילת תביעה מתיישנת תוך 7 שנים, וכי המועד למנין תחילת תקופת ההתיישנות
15 הינו ביום בו עילת התובענה נולדה (סעיפים 5(א) + 7 לחוק ההתיישנות, תשכ"ח - 1968 -
16 להלן: "חוק ההתיישנות") שהינו המועד בו התגבש בידי התובע כוח התביעה המהותי.
17 המועד בו התגבש בידי התובע כח התביעה המהותי הינו המועד שבו מתגבשות העובדות
18 המהותיות המזכות את התובע בקיום החיוב כלפיו על ידי הנתבע. היינו, תקופת ההתיישנות
19 מתחילה לרוץ ביום שבו אילו היה מגיש התובע את תביעתו לבית המשפט והיה מוכיח את כל
20 העובדות המהותיות היה זוכה בפסק דין (ד"נ 32/84 עיזבון ולטר נתן ויליאמס ז"ל נ' Israeli
21 British Bank (London) (In Liquidation) Ltd פ"ד מ"ד 265 (2) (21.3.1990)).
22 לפיכך, מועד תשלום דמי ההסכמה הינו המועד בו נוצרה עילת התביעה.
23 כאמור לעיל, התובעים שילמו את דמי ההסכמה לממ"י ביום 18.11.2007 (נספח 24 לתצהיר
24 פורמן).
25 מאחר ותביעה זו הוגשה ביום 16.11.2014, הרי שהיא הוגשה יומיים לפני תום מועד
26 ההתיישנות החוקי, ולפיכך דינה של טענה זו להידחות.
27
28
29

בעלות קק"ל אנגליה בנחלה?

קו טיעון התובעים



בית משפט השלום בראשון לציון בפני כב' השופט רפי ארניה

ת"א 33222-11-14 עיזבון המנוחה רבקה פורמן ז"ל נ' קרן קיימת לישראל בע"מ ואח'

- 1 מהלך טיעונם של התובעים בראש זה של התביעה הינו כדלקמן:
2 א. בעלי הנחלה היא קק"ל אנגליה;
3 ב. משכך, ממ"י לא היה רשאי לחתום עם המנוחה על הסכם החכירה החדש, בשנת
4 1990, אשר כולל סעיף כפיפות של העברת הזכויות לצד ג' לתשלום דמי הסכמה;
5 ג. מאחר ועובר לעיסקת המכר בעלי הנחלה הייתה קק"ל אנגליה - חל על הנחלה הסכם
6 החכירה המקורי אשר אינו כולל סעיף כפיפות של העברת הזכויות לצד ג' לתשלום
7 דמי הסכמה, ועל כן חיוב עיסקת המכר בדמי הסכמה לא היה כדין.

8

9

כבר עתה אומר שאין ממש בטענות אלה.

10

11

פרשנות חוק קק"ל – העברת מקרקעי קק"ל אנגליה לקק"ל

- 12 17. חוק קק"ל, אשר חוקק בשנת 1954, מבחין בין שני סוגי העברות מקק"ל אנגליה לקק"ל -
13 האחת, לפי סעיף 8 והשניה, לפי סעיף 9.
14 **סעיף 8 לחוק קק"ל עניינו בהעברה כללית של כל רכושה של קק"ל אנגליה לקק"ל ישראל.**
15 העברה כזו כפופה לאישור בית המשפט, וזאת נוכח הוראת סעיף 119א(1) לפקודת החברות
16 (כנוסחה דאז - ר' החוק לתיקון פקודת החברות, תש"י - 1950, ס"ח 58 (1950) בעמ' 316).
17 בהתאם להוראה זו:

18

"באה חברה נכרית הרשומה בישראל על פי פקודה זו (בסעיף זה "חברה

19

נכרית") לידי סידור עם חברה כמשמעותה בפקודה זו (בסעיף זה "חברה

20

ישראלית") להעברת כל מפעלה, עסקיה, רכושה והתחייבותה לחברה

21

הישראלית - רשאיות שתי החברות לפנות לבית המשפט בבקשה בדרך

22

המרצה למתן צו המאשר את הסידור."

23

סעיף 9 לחוק קק"ל מתייחס להעברת "רכוש מסויים" של קק"ל אנגליה לקק"ל ישראל.

24

העברה זו אינה טעונה צו שיפוטי. בהתאם לסעיף 9 לחוק קק"ל, ניתן להעביר "רכוש מסויים"

25

מקק"ל אנגליה לקק"ל באופן הרגיל בו מועברים מקרקעין בישראל, ככל שעסקן במקרקעין

26

(למעט נושא המיסוי - העברה זו הופטרה ממיסוי לפי סעיף 10 לחוק קק"ל), ובלבד שפורסמה

27

על ההעברה הודעה ברשומות ובעיתונות.

28

18. התובעים טוענים כי בעת חתימת השטרות, והפירסום בילקוט הפירסומים - נתבלבלו לקק"ל

29

היוצרות. לטענתם, ההעברה הנידונה אינה מתייחסת לרכוש מסויים - דהיינו כזה המזוהה

30

באמצעות גוש וחלקה - ולכן היה חייב להתקבל על כך צו שיפוטי.

31

משלא ניתן צו שיפוטי בגין ההעברה הרי שלמעשה, העברה זו לא נכנסה לתוקף, קק"ל אנגליה

32

לא העבירה לקק"ל דבר, ובוודאי שלא העבירה לה את הבעלות בנחלה, שכן פרטי הנחלה אינם

33

מפורטים בשטרות.



בית משפט השלום בראשון לציון בפני כב' השופט רפי ארניה

ת"א 33222-11-14 עיזבון המנוחה רבקה פורמן ז"ל נ' קרן קיימת לישראל בע"מ ואח'

- 1 יש לדחות מכל וכל טענה זו. 19.
- 2 העברה לפי סעיף 8 לפי חוק קק"ל, הטענה צו שיפוטי, הינה העברה שבה קק"ל אנגליה
- 3 מעבירה את כל רכושה לקק"ל.
- 4 התובעים לא הוכיחו כי במועד חתימת השטרות ופירסום ההעברה הנידונה ברשומות הועבר
- 5 לקק"ל כל רכושה של קק"ל אנגליה בעת ההיא. התובעים אף לא הוכיחו שרכושה של קק"ל
- 6 אנגליה היה רק מקרקעין בישראל.
- 7 ודוק: המחקר ההיסטורי שנערך בסוגיות הנוגעות לטענה זו מלמד באופן ברור כי בעת ההיא
- 8 לקק"ל אנגליה היו מקרקעין רבים גם מחוץ לשטחי מדינת ישראל. בעניין זה ר' מאמרו של
- 9 יוסי כץ, "מאנגליה לישראל: הרישום המשפטי של קק"ל כחברה ישראלית בראשית שנות
- 10 החמישים והשלכותיו", קתדרה 155 (ניסן תשע"ה) עמ' 131, והציטוט המופיע בו (עמ' 139
- 11 למאמר) מאת מכתבו של היועץ המשפטי של קק"ל, עו"ד שמואל אוסישקין, ליועץ המשפטי
- 12 לממשלה שנכתב עוד ב - 1949 לפיו:
- 13 "אין לשכוח שקק"ל (הכוונה לקק"ל אנגליה - ר.א.) היא בעלת שטחי
- 14 קרקע גדולים אשר נמצאים מחוץ לגבולות מדינת ישראל ובמקרה
- 15 שהחברה תחוסל אין לדעת מה יהא בסופם. על כן אין לחסל את החברה
- 16 הנוכחית אלא יש להעביר על שם החברה החדשה את כל רכושה הקרקעי
- 17 בתוך מדינת ישראל.... החברה החדשה תהיה המקבלת של כל התרומות
- 18 החדשות שנאספות בכל חלקי התבל, אולם החברה הישנה תישאר
- 19 קיימת באופן רשמי והיא תמשיך להיות בעלת רכוש הקרקעות מחוץ
- 20 לגבולות מדינת ישראל".
- 21 עוד ר' בעניין זה יפעת הולצמן גזית, "שימוש במשפט כסמל סטטוס: חוק קרן קיימת
- 22 לישראל תשי"ד - 1953, ומאבק הקק"ל לביסוס מעמדה במדינה", עיוני משפט כ"ו (2)
- 23 (2002), עמ' 601.
- 24 הנה כי כן, הביטוי "רכוש מסויים" אליו מתייחס סעיף 9 לחוק קק"ל אינו מהווה רכוש
- 25 המזוהה באמצעות פרטי גוש וחלקה, כפי שהתובעים טוענים. הוא מתייחס לרכוש קק"ל
- 26 אנגליה הנמצא במדינת ישראל, וכלשון השטרות "הנמצא במדינת ישראל בכל שטח הנתון
- 27 לשיפוטה של ממשלת ישראל".
- 28 זיהוי באופן זה של המקרקעין עולה עם כוונת מנסחי החוק, להבחין בין רכוש של קק"ל
- 29 אנגליה הנמצא בישראל, לבין רכוש של קק"ל אנגליה הנמצא מחוץ לישראל, ולהעביר לקק"ל
- 30 רק את הרכוש המצוי בתחומי מדינת ישראל.
- 31 בעניין זה ר' גם דברי ההסבר לחוק קק"ל, ה"ח 108 (15.6.1953) בעמ' 223:
- 32 "ברצונה של החברה הקיימת (קק"ל אנגליה - הערה שלי, ר.א.) להעביר
- 33 את עיקר זכויותיה והתחייבויותיה לחברה החדשה (קק"ל - הערה שלי,
- 34 ר.א.) מיד עם הקמתה, פרט לרכוש מסויים, כגון קרקעות שמחוץ



בית משפט השלום בראשון לציון בפני כב' השופט רפי ארניה

ת"א 33222-11-14 עיזבון המנוחה רבקה פורמן ז"ל נ' קרן קיימת לישראל בע"מ ואח'

- 1 **לגבולות מדינת ישראל או זכויות והתחייבויות הנובעות מעיזבונות**
2 **בחיים לטובת החברה הקיימת, שיועבר אליה בתקופה יותר מאוחרת**
3 **ובהדרגה".**
- 4 דברים אלה מתיישבים עם התכלית שבבסיס חוק קק"ל - היינו, להעביר את קרקעות קק"ל
5 אנגליה בישראל לקק"ל בהעברה סטטוטורית ללא צורך בצו שיפוטי.
6 די בדברים המפורטים לעיל כדי להביא למסקנה כי ההעברה נשוא השטרות הינה העברה
7 בהתאם לסעיף 9 לחוק קק"ל, ולפיכך - העברת הבעלות בהתאם לשטרות מקק"ל אנגליה
8 לקק"ל, חלה גם על הנחלה.
9 עוד ייאמר שבהודעה שפורסמה בילקוט הפירסומים נאמר באופן מפורש כי ההעברה נשוא
10 השטרות מהווה העברה לפי סעיף 9 לחוק קק"ל, ואף בשטרות צויין שההעברה המתייחסת
11 למקרקעי קק"ל אנגליה בישראל בלבד.
12 דא עקא, נכונה העובדה כי לא תמיד ההעברה מושא השטרות קיבלה ביטוי מיידי בספרי
13 הרישום בלשכות רישום המקרקעין. הדבר נובע ממספרם העצום של נכסי המקרקעין אשר
14 ההעברה בהתאם לשטרות חלה עליהם, ואשר חייבה רישום ידני של ההעברה ביחס לכל נכס
15 ונכס.
16 יש לזכור שמדובר בשנות ה - 50 של המאה ה - 20, עידן ועידנים לפני כניסת המחשב לחיינו,
17 ולכן לא ניתן היה לעשות פעולת "החלף" פשוטה, כפי שניתן לעשות זאת בתוכנות המחשב
18 ועיבוד התמלילים של המאה ה - 21.
19 לכן, וכך הבהירה גם הגב' תמר אריאלי בתצהירה ובעדותה בבית המשפט, בזמן העברת
20 הזכויות מקק"ל אנגליה לקק"ל בהתאם לשטרות, לא נעשה רישום יזום של העברת נכסי
21 קק"ל אנגליה ברחבי ישראל לקק"ל, אלא רק מקום שהוגשה בקשה ביחס לנכס כלשהו.
22 אינדיקציה ברורה לכך ניתן למצוא בחוזר 3/55 שהפיץ ראש אגף רישום והסדר קרקעות עוד
23 בשנת 1955, אשר צורף כנספח ד' לתצהירה של הגב' אריאלי, בו פירט כי:
24 "...רישום ההעברה מהחברה האנגלית לחברה החדשה יעשה בהדרגה
25 ובמדה שתוגשנה פעולות חדשות....הנני עומד במשא ומתן עם קרן קיימת
26 לישראל בנוגע לבצוע של הרישום הכולל של כל הנכסים באופן ארצי.
27 החברה מעריכה את העובדה שאין ביכולתי לעשות הרבה ביחס לבצוע
28 כולל של כל ההעברות נכסי החברה בבת אחת כי אין כח אדם מספיק
29 ברשותי. לפיכך אני דוחה לעת עתה את הבצוע הכולל. לאחר שאבוא לידי
30 הסכם עם החברה הנ"ל בנוגע לעזרה שהם מוכנים לתת לי בכדי לאפשר
31 הבצוע הכולל, אודיעכם מיד".
- 32 הגב' אריאלי הבהירה בעדותה כי "הביצוע הכולל", דהיינו השלמת העברת כל המקרקעין
33 הרשומים ע"ש קק"ל אנגליה לקק"ל בהתאם לשטרות, החל בשנת 1989 עם המעבר מספרי
34 רישום ידניים לתוכנת מחשב, והושלם סופית רק בשנת 2014, עם כניסתה של מערכת מיחשוב



בית משפט השלום בראשון לציון בפני כב' השופט רפי ארניה

ת"א 33222-11-14 עיזבון המנוחה רבקה פורמן ז"ל נ' קרן קיימת לישראל בע"מ ואח'

- 1 חדשה ללשכות רישום המקרקעין (עמ' 86 לפרוטוקול, ור' מכתבה של הממונה על המירשם,
2 הגב' עליזה קן, מיום 27.5.2014, נספח ה' לתצהיר הגב' אריאלי).
- 3 22. בענייננו, לא הובהר אימתי רישום הבעלות בנחלה הועבר מקק"ל אנגליה לקק"ל. ואולם ברור
4 כי ביום 8.12.2002 הבעלות במקרקעין הייתה רשומה כבר ע"ש קק"ל (ר' נספח 6 לתצהיר
5 פורמן, הנסח הממוחשב).
- 6 נוכח האמור, אני מקבל את טענת הנתבעים כי התובעים לא פנו, עובר לחתימת הסכם המכר
7 או בכל מועד כלשהו לתיקון הרישום בספרי המירשם, ולא סתרו את חזקת נכונות המירשם
8 הקבועה בסעיף 125(א) לחוק המקרקעין, לפיה רישום של קק"ל כבעלת הקרקע בספרי
9 המירשם מהווה ראיה חותכת לנכונות הרישום, והם אינם רשאים להשיג כנגד רישום זה כעת.
10 יפים לעניין זה הדברים שנאמרו בע"א 7237/13 **מדינת ישראל נ' עיזבון המנוח מוסטפא**
11 **יאסין ז"ל** (3.12.2015):
- 12 "העיקרון העומד בבסיס סעיפי חוק אלה הוא עיקרון סופיות המרשם,
13 ולפיו נקודת המוצא היא כי הרישום בפנקס המקרקעין משקף נכוחה את
14 מצב הדברים לאשורו. תכליתו של עיקרון זה היא לבצר את אמינות
15 המרשם ואת ודאותו, ולהבטיח את יציבותן של זכויות רשומות
16 במקרקעין מוסדרים".
- 17 23. מעבר לנדרש אוסיף כי נוכח הניתוח המשפטי וההיסטורי המפורט לעיל, נראה שגם אם
18 התובעים היו פונים בבקשה לתיקון הרישום כאמור, הרי שפניה זו הייתה מעלה בוסר בידם,
19 שכן רישומה של קק"ל כבעלי הנחלה נעשה כדיון.
20 כמפורט לעיל, כבר בשנת 1954 קק"ל אנגליה העבירה את הבעלות בכל מקרקעי קק"ל אנגליה
21 בישראל, ובהם הנחלה, לקק"ל, וזאת מכח סעיף 9 לחוק קק"ל והשטרות שנחתמו מכח
22 העברה זו.
- 23 אי רישומה המידי של קק"ל כבעלי הנחלה, כמו גם אי רישומה במקרקעין רבים אחרים
24 שהועברו לבעלותה במסגרת העברה זו, נבעו ממצוקת כח אדם של מינהל הרישום ורושמי
25 המקרקעין, עקב ההיקף העצום של המקרקעין שהעברה זו חלה עליהם.
- 26 ואולם, מכאן לא נובע כי קק"ל אנגליה נותרה בעלי הנחלה. ההיפך הוא הנכון. קק"ל הפכה
27 להיות הבעלים של הנחלה מכח ההעברה על פי חוק ובהתאם לשטרות, ורישומה כבעלי הנחלה
28 בספרי המירשם נעשה בשלב מאוחר יותר - כנראה, מאוחר הרבה יותר - וזאת עקב מצוקת
29 כח האדם, הכל כאמור לעיל.
- 30 בעניין זה ר' עדותה של הגב' אריאלי בעמ' 93-94 לפרוטוקול, אשר מקובלים עלי לחלוטין
31 והמתישבים עם תכלית חוק קק"ל, עם צבר העובדות והמסמכים המפורטים לעיל, עם
32 המחקר ההיסטורי, ועם השכל הישר. בעניין זה ר' אף מאמרו הנ"ל של כץ, בעמ' 153 ואילך,
33 אשר תואם אחד לאחד את עדותה של הגב' אריאלי ואת המסמכים ההיסטוריים אשר הוצגו
34 כאן.



בית משפט השלום בראשון לציון בפני כב' השופט רפי ארניה

ת"א 33222-11-14 עיזבון המנוחה רבקה פורמן ז"ל נ' קרן קיימת לישראל בע"מ ואח'

24. אוסיף ואומר כי קבלת עמדת התובעים לפרשנות חוק קק"ל מביאה לתוצאה לפיה כל האדמות שהיו רשומות על שם קק"ל אנגליה עובר לחקיקת חוק קק"ל, אינן מצויות היום בבעלות קק"ל, ומכאן שרמ"י אינה רשאית לגבות בגינן דמי הסכמה או לאפשר את העברתן, ואף ממ"י - שרמ"י הינה חליפתה - לא הייתה רשאית לעשות כן במרוצת השנים בהם ניהלה את נכסי קק"ל.
- זוהי, כמובן, תוצאה אבסורדית שאין הדעת סובלתה, בשים לב להיקף העצום של נכסי מקרקעין שהעברה מושא השטרות מתייחסת אליהם.
- כלל זהב בשיטת הפרשנות היא שעל הפרשן להימנע מפרשנות חקיקה, המביאה לתוצאה אבסורדית. לעניין זה ר' א' ברק, "פרשנות במשפט" (כרך שני - פרשנות החקיקה), עמ' 541, שם נאמר:
- "מבין שני פירושים אפשריים, יש לבחור באותו פירוש המתיישב עם ההיגיון והשכל הישר... אם הפרשן מגיע בפרשנותו לתוצאה בלתי הגיונית, אות הוא כי לכאורה טעה בפירושו. עליו לחזור על עקבותיו ולהתחיל במלאכת הפירוש מחדש, שכן אין להניח כי החוק נועד להשיג תוצאה בלתי הגיונית".
25. אשר על כן, אני קובע כדלקמן:
- א. העברת הזכויות מקק"ל אנגליה לקק"ל לפי השטרות הייתה העברה לפי סעיף 9 לחוק קק"ל אשר אינה טעונה צו שיפוטי, והיא מתייחסת גם לנחלה.
- ב. בעת חתימת הסכם החכירה החדש עם המנוחה בשנת 1990 - קק"ל הייתה זכאית להירשם כדין כבעלים של הנחלה (גם אם טרם נרשמה).
- ג. בעת עיסקת המכר, קק"ל הייתה רשומה כדין בספרי המירשם כבעלי הנחלה, והתובעים כלל לא השיגו על רישום זה, המהווה הוכחה חותכת לתוכנו.
- ד. התוצאה העולה מממצאים אלה היא, שממ"י, כמי שבמועדים הרלוונטיים הנ"ל, הייתה מופקדת כחוק על ניהול נכסי קק"ל בישראל - רשאית הייתה לחתום עם המנוחה על הסכם החכירה החדש, ולאחר פטירתה - לדרוש מהתובעים דמי הסכמה כתנאי להעברת זכויותיהם בנחלה בהתאם להסכם המכר.
- דחיית טענות התובעים מכח כללי מניעות והשתק**
26. טעם נוסף לדחיית טענת התובעים בראש זה, נעוץ בכללי המניעות וההשתק. כאמור, טענתם של התובעים הינה כי בהיעדר היתר שיפוטי להעברה מקק"ל אנגליה לקק"ל ישראל, הרי שחל עליהם דין חוזה החכירה המקורי, אשר אינו מתנה את ההעברה בהתאם להסכם המכר בתשלום דמי הסכמה.
- אם כך הם הדברים, הרי שהעברת הזכויות בנחלה בהתאם להסכם המכר כפופה גם להוראות סעיפים ט"ז וי"ז להסכם החכירה המקורי.
- הוראות אלה קובעות כדלקמן:



בית משפט השלום בראשון לציון בפני כב' השופט רפי ארניה

ת"א 33222-11-14 עיזבון המנוחה רבקה פורמן ז"ל נ' קרן קיימת לישראל בע"מ ואח'

- 1 לחוכר יש הזכות להעביר את זכות החכירה לאחר. אולם העברת
2 זכות החכירה זקוקה לאישור קודם של הקרן בכתב. לפני
3 ההעברה הזו מחוייב החוכר לשלוח לקרן את הצעת החוזה
4 להעברת זכות החכירה לאישור, וכמו כן הצהרה מאת מקבל
5 ההעברה שלפיה מקבל עליו הלו את כל ההתחייבויות של החוכר
6 כלפי הקרן...
- 7 י"ז. הקרן לא תתן את הסכמתה להעברת זכות החכירה במקרים
8 הבאים:
- 9 א. כשההעברה הזאת עומדת להיות ללא יהודי
10 ב. אם העברת זכות החכירה יש בה משום ספסרות
11 ג. אם שבעים וחמישה אחוזים מחוכרי הנחלות במושב יתנגדו
12 לה".
- 13 27. בכל הכבוד הראוי, לא שמעתי מהתובעים כי בטרם חתימת הסכם המכר או מיד לאחר מכן
14 הם פנו לקק"ל אנגליה וביקשו את הסכמתה להעברת הזכויות, כפי שמתנה סעיף ט"ז להסכם
15 החכירה המקורי.
16 יתרה מכך, גם לא שמעתי מהתובעים כי עובר להעברת הזכויות בנחלה לרוכשים מהם, הם
17 פנו לבעלי הנחלות האחרים ביישוב עין ורד וקיבלו הסכמה של 75% מחברי היישוב להעברת
18 זכויותיהם, כפי שמתנה סעיף י"ז (ג) להסכם החכירה המקורי.
19 התובעים גם לא התנו בהסכם המכר את העברת זכויותיהם בנחלה בקבלת אישורים אלה.
20 למעשה, התובעים ראו עצמם חופשיים למכור את הנחלה לכל המרבה המחיר, כפי שקובע
21 הסכם החכירה החדש, ולא סברו כי התקשרותם בהסכם המכר כפופה לאישורה של קק"ל
22 אנגליה או בעלי הנחלות האחרים ביישוב.
- 23 28. זאת ועוד. התובעים עצמם חזרו והצהירו בהסכם המכר פעמים רבות כי העברת זכויותיהם
24 בהתאם לו כפופה לתשלום דמי הסכמה לממ"י (סעיף 7.1 להסכם המכר). התובעים הצהירו
25 גם באותו הסכם מכר כי העברת זכויותיהם כפופה להסכמת ממ"י (ה"הואיל" החמישי
26 וה"הואיל" השביעי, להסכם המכר, וכן סעיפים 2.2 ו-4.5 לו).
- 27 29. משלא נהגו התובעים בהתאם לכללים הנקובים בהסכם החכירה המקורי בכל הנוגע להעברת
28 זכויותיהם לצד השלישי בהתאם להסכם המכר ולא נטלו על עצמם את המגבלות הקבועות
29 בו, אלא אימצו את כללי ההעברה הקבועים בהסכם החכירה החדש אשר משחרר אותם
30 ממגבלות הסכם החכירה המקורי, ומשהצהירו כלפי כולי עלמא כי נדרשת הסכמת ממ"י
31 להעברת זכויותיהם בנחלה בכפוף לתשלום דמי הסכמה, הרי שאין הם רשאים להישמע כעת
32 בטענה כי רק ביחס לתשלום דמי ההסכמה - הם כפופים למשטר החוזי של הסכם החכירה
33 המקורי, אשר אינו קובע תנאי של תשלום דמי הסכמה.



בית משפט השלום בראשון לציון בפני כב' השופט רפי ארניה

ת"א 33222-11-14 עיזבון המנוחה רבקה פורמן ז"ל נ' קרן קיימת לישראל בע"מ ואח'

1 לטעמי, טענתם הנ"ל של התובעים נגועה בחוסר תום לב, וראוי להחיל עליה את כללי השתק
2 והמניעות, ולעניין זה ר': ע"א 1662/99 חיים נ' חיים פ"ד נ"ו (6) 295, בעמ' 340 (27.8.2002)
3 שם נאמר:

4 "גם אם - לצורך הדיון - אצא מהנחה שאין תוקף להסכם הראשון ואף לא
5 נפקות משפטית להמחאת הזכות לחזקיהו בהסכם השני, מנוע אליהו
6 ומושתק מלטעון לבטלותו של ההסכם השני הן מכוח תורת המניעות
7 וההשתק והן מכוח עקרון תום-הלב, המוצא ביטוי בסעיף 39 לחוק החוזים
8 וחל על כל פעולה משפטית מכוח סעיף 61(ב) שבו. מכוח השתק כיצד? תורת
9 ההשתק (מניעות) נקלטה במשפטנו מן המשפט האנגלי. היא נועדה
10 למנוע תוצאות בלתי צודקות המתחייבות לכאורה מן הדין על-ידי
11 השתקתם של המתדיינים מלטעון בבית-המשפט טענות משפטיות
12 ועובדתיות אף אם הן נכונות כשלעצמן. תורה עתיקת יומין זו מוצאת
13 ביטוי במשפט הרומי בכלל, ולפיו, אין אדם יכול לסתור את פעולתו שלו
14 "*venire contra factum proprium*". תורת ההשתק אינה נפגעת
15 מעקרון תום-הלב ואינה פוגעת בו. היא פועלת בשילוב עמו. דומה כי יש
16 לראות בדיני המניעות ביטוי דיוני של עקרון תום-הלב (על כך ראו: א' ברק
17 חוק השליחות (כרך א) [42], בעמ' 126; השופט דורנר ברע"א 4928/92
18 עזרא נ' המועצה המקומית תל-מונד [24], בעמ' 100-101; שלו בספרה הנ"ל
19 [41], בעמ' 61; ד' פרידמן, נ' כהן חוזים (כרך א) [43], בעמ' 94; ג' שלו
20 "הבטחה, השתק ותום-לב" [47], בעמ' 317 ואילך). התשתית הרעיונית
21 לתורת ההשתק, כמו לעקרון תום-הלב, מעוגנת בעקרונות של יושר ומוסר.
22 שימוש באלה לפתרון סכסוכים חוזיים או כאלה הנובעים מחוזה, הביא
23 להתפתחותם של דיני החוזים בכיוון שהעלה את ערכו החברתי-מוסרי של
24 החוזה אל מול חשיבותו העסקית-כלכלית. עמדה על כך פרופ' שלו,
25 באומרה:

26 "במאה הנוכחית עלתה קרן של תורות חברתיות
27 כלכליות ומשפטיות שונות, שבהן מושמעות לפרקים
28 הדרישה המוסרית להחליף את האגואיזם הצרוף
29 ודאגת הפרט לעצמו באלטרואיזם ובדאגה לחברה
30 ולזולת. בתחום המשפט בכלל ובתחום דיני החוזים
31 בפרט משתקפת מגמת החיברות (הסוציאליזציה)
32 בהכללת תיאוריות ותורות המכירות באינטרס
33 ההסתמכות ונותנות לו תוקף, ובתביעה למינימום של



בית משפט השלום בראשון לציון בפני כב' השופט רפי ארניה

ת"א 33222-11-14 עיזבון המנוחה רבקה פורמן ז"ל נ' קרן קיימת לישראל בע"מ ואח'

- 1 התנהגות מוסרית וצודקת בקשרים החברתיים
2 והמסחריים של הגופים והיחידים הפועלים במשק"
3 (שם [47], בעמ' 323).
- 4 על מגמה זו למצוא את ביטויה על-ידי הכרה באינטרס ההסתמכות ועל-
5 ידי הצבת דרישה למינימום של התנהגות מוסרית וצודקת בקשרים
6 משפטיים שבין צדדים להתקשרות. מכוח אלה יש להפעיל כנגד אליהו את
7 עקרונות ההשתק, המניעות ותום-הלב, ולאורם לבחון את התחייבותו."
- 8 נוכח האמור, אני סבור כי משהביעו התובעים דעתם, על דרך הצהרה והתנהגות, כי הם
9 רשאים להעביר זכויותיהם בנחלה גם ללא קבלת הסכמת קק"ל אנגליה וגם ללא קבלת
10 הסכמת 75% מבעלי הנחלה בישוב, כפי שמתנה הסכם החכירה המקורי, ואף הצהירו קבל
11 עם ועדה על זכותה של ממ"י לדמי הסכמה כתנאי להעברת זכויותיהם בנחלה, הרי שהם
12 מושתקים מלהשמיע את הטענה לפיה הם פטורים מתשלום דמי הסכמה בהתאם להסכם
13 החכירה החדש.
14
- 15 **זכותה של ממ"י לדרוש דמי הסכמה גם ביחס למקרקעין בהם חוזי החכירה אינם כוללים סעיף**
16 **המתנה את ההעברה בדמי הסכמה**
- 17 31. הנתבעים טוענים כי ממ"י רשאית לגבות דמי הסכמה גם אם אין הסמכה מפורשת לכך בחוזה
18 החכירה.
19 סוגיית גבייתם של דמי הסכמה, מקום בו אין קביעה בנושא במסגרת הוראות הסכם החכירה
20 הפרטני שבין רמ"י לבין חוכר פלוני אוזכרה בפסיקה לא אחת, כאשר במסגרת הדיון
21 במשמעות המונח "דמי הסכמה" ציין בית המשפט כי על אף שרמ"י נוהגת לציין את החיוב
22 בדמי הסכמה במסגרת הוראות הסכמי החכירה, זכותה לדרישתם "אינה מותנית בקביעה
23 מפורשת בחוזה" (ע"א 8091/03 תאומים תחנות דלק (1984) בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל
24 (10.12.2008), פסקה 6 לפסק דינו של השופט גרוניס, ע"א 585/68 וייראוך נ' מינהל מקרקעי
25 ישראל, פ"ד כ"ג (1) 491, 492 - 493 (28.4.1969); וכן ע"א 6651/99 הדר נ' קק"ל, פ"ד נ"ו (1)
26 241, 249-250 (20.9.2001)).
- 27 32. יחד עם זאת, לדעתי, טענה זו אינה רלוונטית לענייננו. השאלה הרלוונטית הינה האם עובר
28 לעיסוק המכר, קק"ל היתה הבעלים של הנחלה, שמא קק"ל אנגליה. שהרי אם קק"ל היתה
29 הבעלים, חל הסכם החכירה החדש וממילא רמ"י היתה זכאית לדרוש דמי הסכמה. אם קק"ל
30 אנגליה היתה בעלי הנחלה - הרי שממילא לרמ"י לא היתה סמכות לנהל את הקרקע, וממילא
31 לא היתה לה סמכות לדרוש דמי הסכמה.
32 משבאנו לכלל מסקנה לעיל כי קק"ל אנגליה העבירה את הבעלות במקרקעי הנחלה לקק"ל
33 כדן, בהתאם לחוק קק"ל, ממילא הדיון בטענה זו מתייתר.



בית משפט השלום בראשון לציון בפני כב' השופט רפי ארניה

ת"א 33222-11-14 עיזבון המנוחה רבקה פורמן ז"ל נ' קרן קיימת לישראל בע"מ ואח'

1

2

אופן חישוב דמי ההסכמה בגין העברת הזכויות בנחלה, וסבירותו

3

החלטה 534

4 33. החלטה 534 הינה המקור הנורמטיבי אשר מכוחו נגבים דמי הסכמה מחוכרים, ובהם
5 התובעים.

6 ההחלטה, אשר כותרתה "החלטה בדבר שיעור חלקו של מינהל מקרקעי ישראל בעליית ערך
7 הקרקע בעת העברת זכות חכירה לפי חוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך - 1960", נתקבלה
8 על ידי מועצת מקרקעי ישראל ביום 29.6.1992, בהתאם לסמכותה בסעיף 3 לחוק מינהל
9 מקרקעי ישראל.

10 תכלית ההחלטה הינה לקבוע את אופן החישוב של דמי ההסכמה שידרוש ממ"י בעת שהחוכר
11 מגיש בקשה להעברת זכות חכירתו לצד שלישי.

12 תכליתם של דמי ההסכמה הינה כימות שיעור השתתפות ממ"י בעליית ערך המקרקעין
13 המוכרים, בתקופה שמאז מועד החכרת המקרקעין לחוכר, ועד להעברתם על ידי החוכר
14 לצד שלישי.

15 34. בהתאם לסעיף 3 (פרק ב') להחלטה:

16 "חוכר המעביר זכות חכירה חייב בתשלום דמי הסכמה בשיעור של שליש
17 מעליית ערך הקרקע"

18 בפרק ג' להחלטה נקבעו הוראות מיוחדות לעניין העברת זכויות חכירה בנחלות ומשקי עזר.

19

20

21

22

סעיף 10 להחלטה קובע:

23

"בפרק זה -

24 "מחיר יסודי" - מחיר של נחלה או של שטחי עיבוד לפי השימוש בהם
25 כאמור בסעיף 15 (א);

26 "מחיר יסודי מזערי" - מחיר אחיד מזערי של נחלה בהתאם לאמור בסעיף
27 15 (ג);

28 "תמורה" - הסכום שנקבע בחוזה להעברת זכות החכירה בנחלה או
29 בשטחי עיבוד בכפוף לאמור בסעיף 13;

30 "תמורה קודמת" - הסכום שנקבע בחוזה להעברה קודמת של זכות
31 החכירה בנחלה או בשטחי עיבוד, או הסכום שנקבע בשומת שמאי



בית משפט השלום בראשון לציון בפני כב' השופט רפי ארניה

ת"א 33222-11-14 עיזבון המנוחה רבקה פורמן ז"ל נ' קרן קיימת לישראל בע"מ ואח'

- 1 כתמורה באותה העברה, בתוספת הפרשי הצמדה מהמועד הקובע בהעברה
2 האמורה ועד למועד הקובע בהעברה שלאחריה, הכל בכפוף לאמור בסעיף
3 ;14
- 4 "המועד הקובע" - מועד חתימתו של החוזה להעברת זכות החכירה בנחלה
5 או בשטחי עיבוד;"
- 6 סעיף 11 להחלטה קובע:
7 "על העברת זכות חכירה בנחלה, בשטחי עיבוד ובמשק עזר יחולו הוראות
8 פרק ב', במידה שאין הוראה מפורשת או משתמעת בפרק זה."
- 9 סעיף 12 להחלטה קובע:
10 "א. דמי ההסכמה בהעברת זכות חכירה יהיו כדלקמן:
11 בעד נחלה -
12 (3) אם התמורה או התמורה הקודמת, זהה למחיר היסודי
13 או עולה עליו - 2% מהמחיר היסודי המזערי ;
14 (4) אם התמורה נמוכה מהמחיר היסודי המזערי - 2%
15 מהתמורה;
16 בעד שטחי עיבוד -
17 (5) אם התמורה או התמורה הקודמת, זהה למחיר היסודי
18 או עולה עליו - 2% מהמחיר היסודי;
19 (6) אם התמורה נמוכה מהמחיר היסודי - 2% מהתמורה;
20 ב. עולה התמורה על המחיר היסודי יהיו דמי ההסכמה, בעד
21 נחלה או בעד שטחי עיבוד, בשיעור כמפורט בסעיף קטן (א)
22 בתוספת שליש של הסכום שבו עודפת התמורה על המחיר
23 היסודי;
24 ג. עולה התמורה על התמורה הקודמת וזו עלתה על הגבוה מבין
25 המחיר היסודי והמחיר היסודי המזערי או זהה לגבוה
26 מביניהם, יהיו דמי ההסכמה, בעד נחלה או בעד שטחי עיבוד,
27 בשיעור כמפורט בסעיף קטן (א) בתוספת שליש של הסכום
28 שבו עודפת התמורה על התמורה הקודמת.
29 ד. על פי בקשתו של המינהל או של מעביר זכות החכירה בנחלה,
30 ישום שמאי את ערכם של בית המגורים ושל המבנים האחרים



בית משפט השלום בראשון לציון בפני כב' השופט רפי ארניה

ת"א 33222-11-14 עיזבון המנוחה רבקה פורמן ז"ל נ' קרן קיימת לישראל בע"מ ואח'

1 שבנחלה (כל אלה להלן - "המחוברים") בלי הקרקע
2 המוחכרת, כפי שהוא במועד הקובע; עלה ערך המחוברים לפי
3 השומה על המחיר היסודי, יבוא הסכום שנקבע בשומה
4 במקום המחיר היסודי".

5 סעיף 15 להחלטה קובע:

6 א. המינהל, באישור השמאי הממשלתי, יקבע ארבע פעמים בשנה
7 – ל-1 בחודשים ינואר, אפריל, יולי ואוקטובר - מחיר יסודי
8 לנחלות ולשטחי עיבוד, לפי הפרטים בתוספת הראשונה, כפי
9 שיהיו מזמן לזמן; הודעה על המחיר היסודי על מרכיביו לגבי
10 כל אחד מהפרטים האמורים תפורסם ברשומות.

11 ב. על אף האמור בסעיף קטן (א) לא יפחת המחיר היסודי של
12 נחלה מהמחיר היסוד המזערי.

13 ג. המחיר היסודי המזערי החל ביום כ"ז באדר ב' התשנ"ב (1
14 באפריל 1992) הוא 234,000 ש"ח ויוספו לו הפרשי הצמדה
15 ארבע פעמים בשנה - ב-1 בחודשים אפריל, יולי, אוקטובר,
16 וינואר (להלן - "מועד העדכון") לפי שיעור עליית המדד
17 שיפורסם לחודש שבו חל מועד העדכון הקודם לעומת המדד
18 שפורסם בחודש ינואר 1992".

19 35. מהוראות אלה עולה כי נוסחת חישוב דמי ההסכמה החלים על העברת זכויות בנחלות ומשקי
20 עזר הנרכשות "מיד ראשונה" (כלומר - מהחוכר המקורי של הנחלה) מחייבת מהלך תלת
21 שלבי, כדלקמן:

22
23 שלב א' - חילוץ נתוני הבסיס - סעיף 10 להחלטה

24 **מחיר יסודי** - מחיר הנקבע מעת לעת על ידי רמ"ג, ומאושר על ידי השמאי הממשלתי. המחיר
25 היסודי נקבע לפי הפרטים הנמצאים בתוספת הראשונה להחלטה.
26 **מחיר יסודי מזערי** - 234,000 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה מיום 1.1.1992 ועד למועד הקובע
27 (במועד עיסקת המכר עמד סכום זה על הסך של 462,000 ₪ - סעיף (ד) לנספח 20 לתצהיר
28 פורמן);

29 **תמורה** - התמורה החוזית, או התמורה הנקבעת על ידי השמאי הממשלתי כתמורה סבירה,
30 בהתאם לסמכותו לפי סעיף 13 להחלטה.

31
32 שלב ב' - חישוב דמי ההסכמה - סעיף 12(א) להחלטה

33 נחלה



בית משפט השלום בראשון לציון בפני כב' השופט רפי ארניה

ת"א 33222-11-14 עיזבון המנוחה רבקה פורמן ז"ל נ' קרן קיימת לישראל בע"מ ואח'

1 נוסף עתה מספר מילים באשר לבית המשפט המוסמך. כפי שצוין,
2 העתירות שבפנינו הוגשו על ידי אנשים שהיו צד לעסקאות בנחלות ונדרשו
3 לשלם דמי הסכמה. הסכומים של דמי ההסכמה שולמו. לעותרים, ולמצער
4 לחלקם, יש טענות המבוססות על המשפט הפרטי, בצד טענות מתחום
5 המשפט הציבורי. **למעשה דורשים העותרים השבה של הסכומים**
6 **ששילמו, לטענתם, ביתר. אין כל מניעה להגיש תביעה כספית לבית**
7 **המשפט המוסמך ולהעלות בגדר התובענה הן את הטענות שמקורן**
8 **במשפט הפרטי והן את אלה מתחום המשפט הציבורי. ברור, שבית**
9 **המשפט האזרחי מוסמך לדון אף בטענות המבוססות על עילות שבמשפט**
10 **הציבורי, וזאת מכוח סמכותו הנגזרת. הליכה בדרך זו תימנע פיצול**
11 **הליכים, שהרי אין ספק שבית המשפט הגבוה לצדק לא ידון בטענות**
12 **מתחום המשפט הפרטי."**
13 (הדגשות שלי – ר.א.).

14 בעניין אחר נתקפה נוסחת החישוב המבוארת לעיל של דמי ההסכמה (ע"א 229/10 **שילר נ'**
15 **מינהל מקרקעי ישראל** (16.1.2014)).
16 הואיל ופסק דין זה חיוני לענייננו, נפרט את רכיביו משום שההנמקות דשם משליכות באופן
17 ישיר לכאן.
18

הלכת שילר - יסוד התמורה

19
20 37. המערערים בעניין **שילר** טענו כי התמורה הקובעת לעניין נוסחת החישוב הינה רק התמורה
21 ששולמה בעד העברת זכות החכירה "נטו" (הנמוכה משווי התמורה החוזית). נטען, כי זכות
22 החכירה, כפי שהיא מוגדרת בסעיף 1 להחלטה כוללת צבר של ארבע זכויות - זכות לקבל חוזה
23 חכירה בנחלה; זכות לקבל מממ"י זכויות בניה המותרות בנחלה ללא תשלום נוסף; זכות
24 לקבל שטח לעיבוד חקלאי בגודל מסוים; והזכות לפיצוי בגין גריעה מהנחלה.
25 לטענת המערערים בעניין שילר ניתן להעריך שווי זכויות אלה, ומשווי זה יש לגזור את
26 התמורה הקובעת לעניין דמי ההסכמה. כאמור, לשיטתם, התמורה החוזית לא צריכה להוות
27 הבסיס לחישוב דמי ההסכמה, שכן בתמורה החוזית נכללים גם רכיבים נוספים כגון ההשבחות
28 שביצעו המוכרים בנחלה; חלקם היחסי ברכוש המשותף של האגודה; הפיתוח הסביבתי אותו
29 ביצעה האגודה והמוניטין שצברה האגודה (הלכה למעשה הכוונה למוניטין שצבר הישוב בו
30 מדובר), וכל אלה אינם רלוונטיים ליסוד "התמורה".
31 ההשלכה של הכרה בטענה זו ביחס לנוסחת החישוב של דמי ההסכמה המבוארת לעיל הינה
32 בשני מצבי תמורה \neq מחיר יסודי (שכן רק בשני מקרים אלה, יסוד התמורה מהווה בסיס



בית משפט השלום בראשון לציון בפני כב' השופט רפי ארניה

ת"א 33222-11-14 עיזבון המנוחה רבקה פורמן ז"ל נ' קרן קיימת לישראל בע"מ ואח'

1 לחישוב דמי ההסכמה). הכרה בטענה תביא לכך שבמקרים אלה יסוד התמורה הקובעת יהיה
2 נמוך יותר מהתמורה החוזית, וממילא דמי ההסכמה יהיו נמוכים יותר.
3 **בית המשפט העליון דחה את הטענה וקיבל את טענת ממ"י לפיה התמורה הקובעת הינה**
4 **התמורה החוזית כמות שהיא, או לחלופין התמורה שנקבעה "לפי מיטב השפיטה" על ידי**
5 **השמאי הממשלתי, בהתאם לסמכותו לפי סעיף 13 להחלטה 534.**
6 ראשית קבע בית המשפט העליון כי לשון סעיף 10 בהחלטה 534, המגדירה את המונח
7 "תמורה" הינה ברורה ואינה פתוחה לפרשנות, לתוספות או לגרועות.
8 בית המשפט העליון הוסיף כי ממילא הרכיבים הנטענים נמצאים בתוך היסוד "מאפייני
9 הקרקע ורכיביה" הקבוע בתוספת הראשונה להחלטה כרכיבים המובאים בחשבון לצורך
10 קביעת המחיר היסודי.
11 בהתאם לקביעת בית המשפט העליון, קבלת גישת המערערים תביא לכך שרכיבים אותם לא
12 ניתן לכלול במחיר היסודי (כיוון שאינם נזכרים בהחלטה ובתוספת הראשונה) יופחתו בשלב
13 של קביעת שווי זכות החכירה (כדוגמת המוניטין, כפי שיובהר להלן) ובכך תסוכלנה הוראות
14 ההחלטה; או, לחלופין, נביא לכך שאותו רכיב קרקע יופחת פעמיים (כדוגמת הרכוש
15 המשותף), הן במסגרת חישוב שווי זכות החכירה והן במסגרת חישוב המחיר היסודי. גישה
16 זו אינה מתיישבת עם לשון ההחלטה והגיונה.

17
18
19

הלכת שילר - רכיבי המחיר היסודי

20
21 38. המערערים בפרשת **שילר** טענו כי יש לקבוע כי רשימת הרכיבים המנויים בתוספת הראשונה
22 להחלטה 534 היא רשימה פתוחה, ומשכך, לצורך חישוב המחיר היסודי ניתן להביא בחשבון
23 רכיבים נוספים שאינם נמנים בתוספת, בהתאם למאפיינים הספציפיים של הנחלה. בטענתם
24 זו כיוונו המערערים בעיקר לרכיב המוניטין.
25 עוד טענו המערערים, כי יש לקבוע כי תחת ערכם הטבלאי של הרכיבים כפי שהם מופיעים
26 בתוספת הראשונה להחלטה, רשאי החוכר להציג שומה אשר תשום את ערכם הריאלי,
27 ובהתאם לכך לקבוע את המחיר היסודי. בעניין זה מכוונים המערערים בעיקר לרכיב "החלק
28 ברכוש המשותף".
29 השלכותיה של טענה זו הינן על דמי ההסכמה החלים בגין מכר משק העזר, שכן המחיר
30 היסודי רלוונטי רק לחלק זה.
31 39. בית המשפט העליון דחה שתי טענות אלה. באשר לטענה השניה נקבע כי סעיף 10 להחלטה
32 אינו מאפשר לכל חוכר וחוכר להוכיח באמצעות שומה פרטנית את שווי השימושים אותם
33 הוא מבצע בפועל בנחלתו. התוספת הראשונה מפרטת את הרכיבים אותם ניתן לכלול במחיר



בית משפט השלום בראשון לציון בפני כב' השופט רפי ארניה

ת"א 33222-11-14 עיזבון המנוחה רבקה פורמן ז"ל נ' קרן קיימת לישראל בע"מ ואח'

1 היסודי והמדובר ברשימת רכיבים סגורה. רק השימושים המובאים בתוספת הראשונה הם
2 "השימוש" הקבוע בסעיף 15 להחלטה והמהווה בסיס לקביעת המחיר היסודי.
3 בהתאם לקביעת בית המשפט העליון ניתן להביא שומה פרטנית רק בשני מקרים: האחד -
4 כאשר התמורה החוזית אינה סבירה או העברת הזכויות בנחלה הינה ללא תמורה, ואז נקבעת
5 "שומה לפי מיטב השפיטה" בהתאם לסמכות הנתונה לשמאי הממשלתי בסעיף 13 להחלטה
6 534, והמקרה השני, הקבוע בסעיף 12(ד) להחלטה - ניתן להביא שומה פרטנית לצורך קביעת
7 ערכם של בית מגורים ומחוברים אחרים המצויים בנחלה.
8 הקביעה כי רשימת הרכיבים המפורטת בתוספת הראשונה הינה רשימה סגורה מביאה מניה
9 ובניה גם לדחיית הטענה הראשונה בדבר המוניטין. מעת שמוניטין אינו מצוי בתוספת
10 הראשונה, הרי שאין קיום עצמאי לשמו הטוב של המקום בנפרד מהקרקע עצמה. במידה
11 והתקיימו נסיבות חיצוניות אשר הביאו לעליית ערך הקרקע, סביר להניח כי אף ערך הזכויות
12 המצויות בידי החוכרים הושפע מכך. אין בכך כדי לבטל את זכותו של ממ"י, כבעל הקרקע,
13 באותה ירידת ערך.
14
15
16
17
18

סיכום הלכות פורמן ושילר

19
20 40. הנה כי כן, ניתן לחלץ מפסקי הדין **פורמן ושילר** של בית המשפט העליון בנוגע להחלטה את
21 ההלכות הבאות:
22 א. שיעור השליש כבסיס לחישוב דמי ההסכמה הוא סביר.
23 ב. חוכר רשאי לתקוף את דמי ההסכמה שרמ"י החילה על מכר חלקתו, בבית המשפט
24 האזרחי, בטענות קונקרטיות וממוקדות, נוכח נתונים קונקרטיים הנוגעים למקרה בו
25 הוא מעורב.
26 ג. התמורה הקובעת המהווה אחד מנתוני הבסיס לחישוב דמי ההסכמה הינה אך ורק
27 התמורה החוזית הקבועה בהסכם המכר, או לחלופין התמורה שקבע השמאי הממשלתי
28 בהתאם לסמכותו לפי סעיף 13 להחלטה 534. אין לגרוע ממנה רכיבים כאלה ואחרים
29 המביאים לשומתה בסכום נמוך יותר.
30 ד. אין להוסיף לתוספת הראשונה, הקובעת את המחיר היסודי, רכיבים כלשהם אשר אינם
31 מצויים בה. המדובר ברשימה סגורה של רכיבים. אף אין להוסיף רכיבים אשר עשויים
32 להשפיע על המחיר היסודי, באמצעות שומה פרטנית.



בית משפט השלום בראשון לציון בפני כב' השופט רפי ארניה

ת"א 33222-11-14 עיזבון המנוחה רבקה פורמן ז"ל נ' קרן קיימת לישראל בע"מ ואח'

1

2

מן הכלל אל הפרט: טענות התובעים דכאן בראי הלכות פורמן ושילר

3 41. כבר עתה אומר כי פרט לעניין אחד, והוא נושא החיוב במע"מ, כל טענות התובעים הן טענות

4 ממוחזרות אשר נידונו בבג"צ פורמן או בפרשת שילר. התובעים הלבישו טענותיהם בכסות

5 עקרונית, ואולם כשמסירים כסות זו, מתגלה כי למעשה המדובר בטענות שכבר הוכרעו

6 בתקדים מחייב של בית המשפט העליון, אשר פשיטא כי בית משפט זה אינו רשאי לסטות

7 ממנו. אין בפי התובעים כל טענה קונקרטית או ממוקדת אשר טרם נידונה כבר (פרט לנושא

8 המע"מ, כאמור) אשר יש בה כדי להביא למסקנה כי חישוב דמי ההסכמה בעניינם לא היה

9 נכון, ועל כן הם זכאים להשבה.

10 להלן נדון בטענות התובעים אחת לאחת.

11

12 התניה בהסכם החכירה החדש המתנה את העברת זכות החכירה בתשלום דמי הסכמה לממ"י הינה

13 תנאי מקפח בחוזה אחיד שיש לבטלו, והיא נגועה באפליה ביחס לדירות בדיור הציבורי.

14 42. טענה זו יש לדחות מניה וביה. בית המשפט העליון אמר בעניין זה את דברו, הן בבג"צ פורמן

15 והן בפסקי דין קודמים המצוטטים בו, וקבע כי לממ"י ולרמ"י יש את הסמכות והזכות לדרוש

16 דמי הסכמה כתנאי להעברת זכות החכירה.

17 גם בטענה בדבר אפליה אין ממש, שכן סבירות גביית דמי ההסכמה ושיעורם נבחנו כבר בבג"צ

18 פורמן ונקבע כי המדובר בדרישות סבירות.

19 יש להביא בחשבון בחישוב דמי ההסכמה את השתתפות המנוחים בהון בו רכשה קק"ל אנגליה את

20 הנחלה.

21 43. על פי טענה זו, יש לתת משמעות כלכלית לחלקם של המנוחים ברכישה ההיסטורית של

22 הנחלה על ידי קק"ל אנגליה. בהתאם לחוות דעת השמאי מר ויסברוד מטעם התובעים, שיעור

23 חלקם של המנוחים בעת רכישת הקרקע היה שליש מערך הקרקע לפי הסכם החכירה המקורי

24 (8.3 לא"י לדונם - סעיפים 40-41 לחוות הדעת). סכום זה יש לנכות, לטענתו, מעליית ערך

25 הקרקע.

26 44. דין הטענה להידחות. ראשית, כלל לא הובאו ראיות על גובה השתתפות המנוחים ברכישת

27 הקרקע. זהו נתון עובדתי הטעון הוכחה ראייתית ממשית. הנתון אליו הגיע מר וייסברוד

28 בחוות דעתו מבוסס על הערכה בלבד, ופרט לקבלה אחת מיום 18.7.1929 ע"ס של 4 לא"י

29 ששילם המנוח "ע"ח השתתפות להתקשרות לקרקע על ידי האירגון" (נספח י"ח לתצהיר

30 פורמן) אין כל ראיה של ממש להוכחת הסכום ששילמו המנוחים בפועל.

31 שנית, הטענה בדבר הצורך בהתחשבות בתשלומים ששילמו המנוחים לצורך רכישת הקרקע,

32 משמעותה המעשית היא דרישה לקביעת יסוד תמורה השונה מיסוד התמורה החוזית.



בית משפט השלום בראשון לציון בפני כב' השופט רפי ארניה

ת"א 33222-11-14 עיזבון המנוחה רבקה פורמן ז"ל נ' קרן קיימת לישראל בע"מ ואח'

1 למעשה, מר ויסברוד סבור כי מתוך התמורה החוזית יש לנכות את השיעור ששילמו המנוחים
2 בעד הקרקע (עמ' 32 לחו"ד ויסברוד).
3 טענה זו לא ניתן לקבל. החלטה 534 קובעת באופן ברור כי יסוד התמורה החוזי משקף באופן
4 בלעדי, בעיסקאות "יד ראשונה" בנחלות (דהיינו רכישה מחוכר המקורי או יורשיו), את רכיב
5 התמורה בנוסחת החישוב של דמי ההסכמה הנגזרים מעליית ערך הקרקע.
6 בית המשפט העליון בפרשת **שילר** קבע באופן ברור וחד משמעי כי לצורך חישוב דמי
7 ההסכמה, אין לגרוע מרכיב התמורה החוזי סכום כלשהו, וכי התמורה החוזית והיא (או
8 התמורה שנקבעה על ידי השמאי הממשלתי) בלבד, היא התמורה המחייבת לעניין חישוב
9 דמי ההסכמה.
10 אשר על כן, דין הטענה להידחות.

11
12 יש להביא בחשבון בחישוב דמי ההסכמה את השקעותיהם של המנוחים בנחלה ובחלקים הציבוריים
13 של היישוב.

14 45. גם טענה זו יש לדחות. בקצרה, הטענה הינה כי יש להביא בחשבון את השקעותיהם של
15 המנוחים לאורך השנים בנחלה.
16 לטענת התובעים, המנוחים השקיעו את הונם, אונם ומרבית חייהם בנחלה והפכו אדמת בור
17 לנחלה פורחת. על פי הטענה, התוספת הראשונה להחלטה קובעת את ערכי תרומת המתיישב
18 בשיעור אחיד לכל הנחלות, ומתעלמת מחלקו של החוכר בפיתוח הישוב הספציפי כולו. קביעת
19 מחיר אחיד כאמור בתוספת הראשונה פוגעת יותר בחוכרים ותיקים אשר תרמו את חלקם
20 לא רק ביחס לפיתוח והשבחת הנחלה אלא גם במבנים הציבוריים שהוקמו בישוב.
21 הגב' בוגין הבהירה בחוות דעתה שהוגשה מטעם התובעים, כי הפיתוח הישיר והעקיף
22 משליכים במישרין על התמורה וכי:

23 "לפיכך, יש מקום לנכות השפעת הפיתוח הישיר והעקיף בנחלה, בערכים
24 ריאליים לנחלה שבנדון, מערך התמורה ו/או לחלופין לקבוע כי ערך
25 המחוברים בשומה, ככל ואלה עולים על המחיר היסודי, צריכים לכלול גם
26 הערכה ריאלית לתרומת החלק ברכוש המשותף של האגודה, ובפיתוח
27 הסביבתי"

28 (עמ' 14 סע' 6.11.1.1 לחוה"ד).

29 46. הנה כי כן, טענות אלה נוגעות במישרין לרכיב התמורה ולקביעת המחיר היסודי, ומשכך הן
30 עומדות בניגוד מוחלט וחזיתי להלכת **שילר**. כאמור, בהתאם להלכה זו, לצורך קביעת דמי
31 ההסכמה אין לנכות דבר מרכיב התמורה החוזי בעיסקאות "יד ראשונה", ואין להוסיף
32 רכיבים לרכיבי המחיר היסודי המפורטים בתוספת הראשונה.



בית משפט השלום בראשון לציון בפני כב' השופט רפי ארניה

ת"א 33222-11-14 עיזבון המנוחה רבקה פורמן ז"ל נ' קרן קיימת לישראל בע"מ ואח'

1 הגב' בוגין עומתה בחקירתה הנגדית עם העובדה כי קביעותיה עומדות בניגוד להלכת **שילר**
2 והשיבה בהגינות מלאה, שחוות דעתה ניתנה בהיבטים שמאיים בלבד, ולמעשה - תוך
3 התעלמות מההיבטים המשפטיים (עמ' 62 לפרוטוקול), ובלשונה:
4 "אני ערכתי כאן חוות דעת שמאית, דעתי השמאית היא שהנחות האלה
5 נכונות. אני לא עורכת הדין, לא עורך דין בכלל ולא עורכת הדין שמנהלת
6 את התיק הזה אבל אני עומדת בהיבט השמאי מאחורי הקביעות שיש
7 כאן...אני לא כאן כמשפטנית ולא כעורכת דין שמנהלת את התיק. שאלת
8 אותי לגבי דעתי, דעתי השמאית היא שהנחות האלה בהחלט
9 לגיטימיות".

10 ואידך זיל וגמור.
11 בכל הכבוד להיבטים השמאיים, שכבודם במקומם מונח, בתי המשפט כבולים בפסיקתם
12 להלכות שנפסקו על ידי בית המשפט העליון ואין הם רשאים לסטות מהן. ככל שההיבטים
13 השמאיים אינם עומדים בקנה אחד עם פסיקת בית המשפט העליון – ההלכה שנקבעה על ידי
14 בית המשפט העליון היא המחייבת.
15 לפיכך, מטעמים אלה דין הטענה להידחות.
16
17
18

אי סבירות הערך היסודי המזערי

19
20 47. עובר להעברת זכויות החכירה של התובעים, הערך היסודי המזערי עמד על סך של 462,000
21 ₪.
22 התובעים טוענים כי לאור השונות של עיסקאות שונות ברחבי הארץ, ראוי היה להצמיד את
23 ערך היסודי המזערי לערך תמורה מסויים, וכל תמורה העולה עליו תגרום להגדלת הערך
24 היסודי המינימלי באופן יחסי.
25 אף טענה זו יש לדחות.
26 בית המשפט העליון כבר אמר את דברו בכל הנוגע לרכיבי החלטה 534 וקבע כי הפרמטרים
27 הקבועים בה הינם סבירים וקביעתם מצויה בסמכותה של מועצת מקרקעי ישראל.
28 מעבר לכך, השאלה הינה שאלה שאיננה מתחמו של המשפט האזרחי, וחורגת מנתונים
29 קונקרטיים וממוקדים הנוגעים לתובעים, אשר עשויים להצמיח עילת השבה המוכרת בדין.
30

31 חוקיות גביית המע"מ שצורף לדמי ההסכמה



בית משפט השלום בראשון לציון בפני כב' השופט רפי ארניה

ת"א 33222-11-14 עיזבון המנוחה רבקה פורמן ז"ל נ' קרן קיימת לישראל בע"מ ואח'

- 1 בפתח הדברים אומר כי מקובלת עלי לחלוטין טענת הנתבעים, כי אין מקום לדון בתביעות
2 השבה של מע"מ, וכי מן הראוי הוא כי תביעות מסוג זה יידחו על הסף.
3 סעיפים 82 ו-83 לחוק מע"מ קובעים מנגנון ייחודי לבחינה השיפוטית של חיוב עיסקה
4 מסויימת במע"מ - על דרך של הגשת השגה עליה למנהל מע"מ ולאחר מכן, הגשת ערר על
5 ההחלטה בהשגה לבית המשפט המחוזי.
6 לדעתי, אין ליתן יד לעקיפת מנגנון זה, אשר הינו שגור ומקובל בחוקי מס רבים, על ידי הגשת
7 הכרה בתביעת השבה, משום שהדבר מהווה עקיפה של סד הזמנים הקבועים בחוק מע"מ, וכן
8 בשל הצורך לשמור על עקרונות של יציבות ו-וודאות.
9 דברים דומים נאמרו בעניין זה בכל הנוגע לחיובי מס עיזבון (ע"א 306/78 קרוליק נ' עיזבון
10 המנוח פנחס, פ"ד ל"ג (1) 496 (19.2.1979) ומס שבח (ת.א. (מחוזי-מרכז) 12754-11-09 מנהל
11 מיסוי מקרקעין נתניה נ' נחמני (21.11.2010)).
12 אינני סבור כי פסק דין פורמן שינה מהלכה זו. אמנם, פסק דין פורמן הכיר בסמכותם של בתי
13 המשפט האזרחיים לדון בתביעות השבה של דמי הסכמה עקב יישום החלטה 534 על מקרה
14 קונקרטי, ואולם אני סבור כי אין הכוונה לחיובי מס שהושתו בגין כך, שכן לגבי אלה קיימת
15 דרך מלך נפרדת, ברורה וייחודית בחוקי מס ספציפיים.
16 בענייננו, לא הייתה כל מניעה כי התובעים, ישיגו על חיוב דמי ההסכמה במע"מ בפני המנהל
17 ולאחר מכן בפני בית המשפט המחוזי. משלא עשו כן, סבורני כי יש להחיל את הכללים
18 שנקבעו בהלכות המפורטות לעיל אף על ענייננו.
19 לפיכך, ולו מטעם זה יש לדחות את התביעה בראש זה.
20 למען לא יימצא הנייר חסר, ומעבר לנדרש, לגופו של עניין, על מנת להכריע בשאלה האם דמי
21 ההסכמה חבים במע"מ יש להביט על תכליתם הכלכלית של דמי ההסכמה.
22 תשומת הלב כי בבוחנו את דמי ההסכמה, אין אנו בוחנים את עיסקת המכר, שבין מעביר
23 זכות החכירה לבין הנעבר, דהיינו בין התובעים לבין צד ג'. מערכת יחסים כלכלית זו הינה
24 נפרדת ושונה ממערכת היחסים שבין מעביר זכות החכירה לבין ממ"י/רמ"י.
25 עינינו ממוקדת במערכת היחסים שבין המעביר - התובעים - לבין ממ"י, ושואלים אנו את
26 עצמנו במסגרת זו - מה מהותם של דמי ההסכמה.
27 מנקודת מבט זו, ה"עיסקה" בין החוכר לבין רמ"י הינה כי החוכר משלם לרמ"י דמי הסכמה
28 תמורת מתן הסכמתה - כמי שמנהלת את הקרקע עבור המדינה או רשות מרשויותיה, לרבות
29 קק"ל או רשות הפיתוח או כל גוף אחר - להעביר לצד שלישי את הזכויות במקרקעין. גובהם
30 של דמי ההסכמה מהווה נגזרת מתוך התמורה החוזית, שכן דמי ההסכמה מהווים את זכותה
31 להשתתפות של רמ"י - כמי שמנהלת את המקרקעין עבור בעלי הנכס - בעליית ערך הקרקע.
32 מתוך הבנה זו את התכלית הכלכלית העומדת בבסיס דמי ההסכמה, יש לבחון כעת האם דמי
33 ההסכמה חבים במע"מ בהתאם לחוק מע"מ.
34 סעיף 2 לחוק מע"מ קובע:



בית משפט השלום בראשון לציון בפני כב' השופט רפי ארניה

ת"א 33222-11-14 עיזבון המנוחה רבקה פורמן ז"ל נ' קרן קיימת לישראל בע"מ ואח'

- 1 "על עסקה בישראל ועל יבוא טובין יוטל מס ערך מוסף בשיעור אחד
2 ממחיר העסקה או הטובין, כפי שקבע שר האוצר בצו לאחר התייעצות עם
3 ועדת הכספים של הכנסת."
- 4 ואילו סעיף 1 לחוק מע"מ קובע:
5 "**טובין**" - לרבות -
6 (1) עצים, שתילים, פרחים, יבול וכיוצא באלה הנמכרים
7 בנפרד מהקרקע;
8 (2) זכות, טובת הנאה ונכסים בלתי מוחשיים אחרים ובין
9 השאר - ידע, למעט זכות במקרקעין או בתאגיד, ולמעט ניירות
10 ערך ומסמכים סחירים וזכויות בהם;
11 "**מכר**", **לענין נכס** -
- 12 לרבות השכרתו, מקחו אגב שכירות, **הקניית רשות לשימוש בו**
13 **בתמורה**, **הקניית זכות בו**, שימוש בו לצורך עצמי, ולרבות
14 הפקעתו, חילוטו או החרמתו, בתמורה, וכן נתינתו במתנה לרבות
15 מתנה לעובד, ולענין מקרקעין - גם לרבות פעולה באיגוד מקרקעין
16 כמשמעותה בחוק מס שבח מקרקעין, תשכ"ג-1963 ורישומם
17 בבורסה של ניירות ערך שהנפיק איגוד מקרקעין, כאמור בסעיף 8
18 לחוק האמור, אך למעט פעולה בנייר ערך הנסחר בבורסה;
- 19 "**נכס**" - טובין או מקרקעין;
20 "**עוסק**" - מי שמוכר נכס או **נותן שירות במהלך עסקיו**, ובלבד שאינו
21 מלכ"ר או מוסד כספי, וכן מי שעושה עסקת אקראי;
22 "**עסקה**" - כל אחת מאלה:
23 (1) מכירת נכס או **מתן שירות בידי עוסק במהלך עסקו**, לרבות
24 מכירת ציוד;
25 "**שירות**" - **כל עשיה בתמורה למען הזולת שאיננה מכר**, לרבות עסקת
26 אשראי והפקדת כסף ובחבר-בני-אדם - גם עשיה כאמור למען חבריו אף
27 ללא תמורה או בתמורת דמי חבר; עבודת עובד איננה בגדר שירות
28 למעבידו;
- 29 51. הנתבעים טוענים כי מתן דמי ההסכמה נופל תחת הגדרת "מכר".
30 אני סבור שבנסיבות העניין, ובשים לב למהות זכויות התובעים בנחלה עובר לעסקת המכר -
31 יש ממש בטענה זו.



בית משפט השלום בראשון לציון בפני כב' השופט רפי ארניה

ת"א 33222-11-14 עיזבון המנוחה רבקה פורמן ז"ל נ' קרן קיימת לישראל בע"מ ואח'

- 1 עובר לעיסקת המכר, התובעים - כיורשי המנוחה - היו חוכרים לתקופה קצובה בנחלה, ולא
2 בעלים או חוכרים לדורות. תוכן זכותם של התובעים בנחלה עובר לעיסקת המכר הייתה, כי
3 עם הגיע מועד סיום החכירה בהתאם להסכם החכירה החדש (בשנת 2030), זכותם להחזיק
4 בנחלה היתה פוקעת, והתובעים היו נדרשים לסלק ידם מהנחלה.
5 הסכמת ממ"י להעברת זכויות התובעים בנחלה לצד ג' בהתאם להסכם המכר, הפכה את
6 התובעים מבעלי זכות חכירה לתקופה מוגבלת - לבעלי זכות חכירה לדורות, אשר רשאים
7 למכור זכויותיהם בנחלה לצד ג'.
8 כלומר, הסכמת ממ"י להעברת זכויות התובעים בנחלה לצד ג' שידרגה את זכותם של
9 התובעים במקרקעין, והפכה אותם מבעלי זכות אשר צפויה לפקוע במועד נקוב, לבעלי זכות
10 חכירה לדורות, לצמיתות וללא מועד פקיעה, אשר שוות ערך לבעלות ממש.
11 בכך הקנתה ממ"י לתובעים זכות במקרקעי הנחלה, וזאת בתמורה לתשלום דמי הסכמה
12 בשיעור שליש מעליית ערך הקרקע (כשעלייה זו נקבעת לפי נוסחת החישוב של החלטה 534),
13 עיסקה שעל פי חוק מע"מ - חבה במע"מ.
14 דברים ברוח דומה קבע בית המשפט המחוזי בהמ' (מחוזי - ת"א) 4151/78 טליתמן נ' מינהל
15 מקרקעי ישראל (11.12.1978), ור' גם נמדר, "מס ערך מוסף", עמ' 179 פסקה 510, וכן ת.א.
16 (שלום-ירושלים) 13177/08 נוטע נ' מ"י (22.8.2011).
17 52. לטעמי, דרך נוספת להשקיף על מהותם של דמי ההסכמה הינה באופן שבו מתן רשותה של
18 ממ"י להעברת זכות החכירה של המנוחה לצד ג', נופלת לגדר המונח "עשיה בתמורה למען
19 הזולת שאיננה מכר".
20 הנה כי כן, בהתאם לחלופה זו, פעולת מתן ההסכמה של ממ"י הינה עשייה, אשר בגינה היא
21 מקבלת תמורה (היא דמי ההסכמה).
22 אין חולק שמתן הרשות כאמור נעשית במהלך עסקיה הרגיל של ממ"י. אף אין חולק כי ממ"י
23 אינה מלכ"ר או מוסד כספי, וכי אף אין כל יחסי עובד - מעביד בינה לבין התובעים או מי
24 מהם.
25 על כן אף מכח חלופה זו ניתן - ואף חובה - היה לחייב את דמי ההסכמה במע"מ.
26 53. בסיכומי התשובה, התובעים הצביעו על אנומליה מסויימת הקיימת לדעתם בחיוב דמי
27 ההסכמה במע"מ.
28 לשיטתם, מקום שחוכר מהוון את זכויותיו, סכום ההיוון אינו חב במע"מ, וזאת על אף שהליך
29 ההיוון מקנה לאותו חוכר חכירה לדורות בקרקע ומשכך מאפשר לאותו חוכר להעביר את
30 זכויותיו לצד ג' ללא תשלום דמי הסכמה (וממילא אף ללא חיוב במע"מ). לשיטת התובעים,
31 יש בסתירה זו כדי להביא למסקנה כי אין לחייב דמי הסכמה במע"מ.
32 אין לכחד שהמציאות אותה מתארים התובעים היא נכונה. בפני בעלי זכויות חכירה בלתי
33 מהוונות עומדות שתי אופציות למכירת זכויותיהם: האחת - היוון דמי החכירה ורק לאחר



בית משפט השלום בראשון לציון בפני כב' השופט רפי ארניה

ת"א 33222-11-14 עיזבון המנוחה רבקה פורמן ז"ל נ' קרן קיימת לישראל בע"מ ואח'

1 מכן התקשרות בהסכם למכירת הזכויות המהוונות (ללא צורך בתשלום דמי הסכמה),
2 והשניה - העברת הזכויות ללא היוון דמי החכירה מראש, ותשלום דמי הסכמה.
3 לכל אחת מדרכים אלה יתרונות וחסרונות. נזכיר למשל, כי באופציה הראשונה החוכר נדרש
4 להוציא כספים מכיסו לצורך היוון הזכויות, סכום שבמקרים רבים עשוי להיות ניכר, בעוד
5 שבאופציה השניה דמי ההסכמה יכולים להשתלם מתוך התמורה החוזית אותה משלם
6 הקונה, ועל כן ובין היתר, החוכר מסוגל לגלם את דמי ההסכמה אל תוך התמורה החוזית,
7 ואינו נדרש להוציא כסף חי מכיסו. שתי הדרכים הן לגיטימיות, ויחליט כל חוכר כטוב בעיניו,
8 מה השיטה המועדפת עליו.
9 עולם הנדל"ן והמסחר מלא בדוגמאות רבות לכך שאת אותה עיסקה ניתן לערוך במספר
10 אופנים חוקיים שונים, כאשר כל דרך מצמיחה תוצאות מס בפני עצמה, וכל מתקשר פועל
11 בהתאם לרצונותיו ויכולותיו. אין במציאות זו כדי להשליך על המסקנה המשפטית ביחס
12 לזכות רמ"י לגבות מע"מ בגין דמי הסכמה בהתאם לחוק מע"מ, מקום שהתובעים בחרו
13 למכור את זכויותיהם בנחלה ללא היוון המוקדם.
14
15
16

17 56. נוכח כל האמור, אני דוחה את התביעה.

18 התובעים ישאו בהוצאות המשפט של הנתבעים בסך של 50,000 ש"ח.

19 ערעור לבית המשפט המחוזי תוך 45 יום.

20 ניתן היום, י"ד תמוז תשע"ח, 27 יוני 2018, בהעדר הצדדים.

21

22

23 רפי ארניה, שופט

24

25

26