



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 29254-06-17 מנחם נ' מועצה אזורית יואב

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופט יעקב דנינו

התובע: **קיבוץ כפר מנחם**  
**ע"י ב"כ עוה"ד אביתר קנולר ויניב בינרבאום**

נגד

הנתבעת: **מועצה אזורית יואב**  
**ע"י ב"כ עוה"ד שלמה ולדמן או מתן פריידין**

### פסק דין

1 עניינה של התביעה המונחת להכרעה, סבה אחר תוכנם של ההסכמים שנכרתו בין הצדדים ביום  
2 30.12.10 וביום 8.6.15, תולדת הסכמת התובע לוותר על רצועת קרקע מוגדרת שהיוותה חלק  
3 מהמקרקעין שהוחכרו לו לדורות על ידי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), לטובת הקמת  
4 קריית חינוך אזורית בשטחי הנתבעת. הצדדים חלוקים באשר לנסיבות שליוו את הסכמת התובע  
5 לוותר על רצועת הקרקע כאמור, ולנגזרת המתפרשת מכך בנסיבות העניין.

6 בדרך הילוכנו, אפוא, נבקש לתאר תחילה את טענות הצדדים, ולאחר מכן נידרש לאשר נגלה  
7 והצטייר בפנינו מתוך העדויות, כמסד למסקנה המשפטית אליה הגענו בנסיבות העניין.

8 **רקע עובדתי**

9 עובר לשנת 2010, או בסמוך לכך, עלה במחשבתם של נציגי הנתבעת, המועצה האזורית יואב (להלן:  
10 "המועצה"), להקים קריית חינוך, שתכלול, בין היתר, בית ספר יסודי וגני ילדים.

11 המועצה החזיקה אותה עת במקרקעין המכונים "מתחם המוזיאון", אך לא היה די בגודלם כדי  
12 לממש הקמת קריית החינוך בהיקפה הנדרש. לפיכך, פנתה המועצה לתובע, קיבוץ כפר מנחם (להלן:  
13 "הקיבוץ") וביקשה הימנו לוותר על מקרקעין סמוכים שהוחכרו על ידו, בשטח של כ-10,500 מ"ר  
14 (להלן: "המקרקעין הגובלים").

15 לטענת הקיבוץ, הפנייה הראשונה אליו על ידי המועצה נעשתה כבר בחודש אוקטובר 2009, אז  
16 פנייתה נענתה בשלילה. בין כך ובין אחרת, בשלב מאוחר יותר צירף הקיבוץ הסכמתו להעברת  
17 המקרקעין הגובלים לידי המועצה בכפוף לתמורה, שעניינה ומהותה מהווים את ליבת הפלוגתא  
18 הטעונה הכרעה, הכל כפי שיפורט להלן.

19 על רקע הסכמת הקיבוץ להעביר המקרקעין הגובלים לידי המועצה, ביום 30.12.10 נכרת בין  
20 הצדדים הסכם, שכותרתו "הסכם לפיצוי בגין הפקעת מקרקעין" (להלן: "הסכם 2010"). במסגרת



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 29254-06-17 מנחם נ' מועצה אזורית יואב

תיק חיצוני:

1 ההסכם צוין כי מאחר שבין הצדדים "התגלעה מחלוקת באשר לאופן הפיצוי והשטח החלופי  
2 שיקבל הקיבוץ במסגרתו תמורת המקרקעין המופקעים" (ראו ה'הואיל' האחרון בהסכם), הגיעו  
3 הצדדים להסכמות שונות, כמפורט בהסכם.

4 בכלל זאת, סוכם כי המועצה תפקיע את המקרקעין הגובלים בהתאם לתכנית שתאושר, וכי הקיבוץ  
5 יחתום על המסמכים הדרושים. מנגד, נקבע כי המועצה תפעל לערוך תכנון מחודש במקרקעין  
6 סמוכים למקרקעין הגובלים, באזור המכונה "מתחם בית הספר צפית", וכי בכפוף לקבלת אישורים  
7 כדין מרמ"י וממשרד הפנים, תעביר לקיבוץ כ-9,000 מ"ר מתוך עודפי השטח שייווצרו במתחם  
8 (להלן: "המקרקעין החלופיים").

9 בסעיף 9 להסכם הוסיפו וקבעו הצדדים כי אם מסיבה שאינה תלויה במועצה, לא ניתן יהא להעביר  
10 לקיבוץ את המקרקעין החלופיים תוך שלוש שנים ממועד חתימת ההסכם, "יעמדו לקיבוץ הזכויות  
11 המוקנות לו בדין לקבלת פיצוי מלא בגין המקרקעין המופקעים".

12 בד בבד, קידמה המועצה תכנית שתכליתה הרחבת שטח לבנייני ציבור, מתוך מטרה להקים את  
13 קריית החינוך האזורית. ביום 10.3.11 החליטה הוועדה המקומית לאשר התכנית. בהמשך,  
14 כהסכמת הקיבוץ, ביום 15.1.12 הופקעו המקרקעין הגובלים והפכו לקניינה של המועצה.

15 השנים חלפו, והתחוור כי רמ"י מיאנה לצרף הסכמתה להעביר את המקרקעין החלופיים לידי  
16 הקיבוץ בהתאם למתווה שנקבע בהסכם 2010. או אז, נדברו המועצה והקיבוץ וביום 8.6.15 באו  
17 לכלל הסכם נוסף, שכותרתו "סיכום דברים בדבר הסכם מיום 30.12.10" (להלן: "הסכם 2015").

18 בהסכם 2015 צוין כי הורתו נובעת מחתימת הסכם 2010, במסגרתו הסכים הקיבוץ לוותר על  
19 המקרקעין הגובלים לטובת הקמת קריית החינוך. הצדדים ציינו כי בהסכם המוקדם נקבע הסדר  
20 של פיצוי בעין "בדרך של העברת שטח אחר מהמועצה לקיבוץ", וככל שלא יוסדר הפיצוי בעין,  
21 "יגיע לקיבוץ פיצוי כספי" (ס' 2 להסכם).

22 אשר על כן, נכתב בהסכם כי "מאחר ולא הוסדר הפיצוי בעין, מגיע לקיבוץ פיצוי כספי מהמועצה  
23 בהתאם להסכם" (שם, ס' 3). בהמשך קבעו הצדדים "מנגנון מוסכם לקביעת סכום הפיצוי הכספי"  
24 (שם, ס' 4), באמצעות מינוי שמאי אשר "יתבקש להכריע מהו סכום הפיצוי הכספי המגיע לקיבוץ  
25 בהתאם להסכם" (שם, ס' 4.2). סיכומם של כל אלה בא לכלל ביטוי בסעיף 5 להסכם, שם נקבע:  
26 "סכום הפיצוי שיקבע השמאי, ישולם לקיבוץ בתוך 90 יום מהתאריך בו תימסר לצדדים הכרעת  
27 השמאי, בצירוף מע"מ ככל שיחול, ובתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין ממועד ההסכם".

28 על יסוד האמור בסעיף 4.1 להסכם, נערכה פנייה לשמאי המקרקעין המוסכם, מר אליהו טלמון.  
29 ברם, הצדדים היו חלוקים ביניהם ביחס לאופן חישוב הפיצוי שבגדרו על המומחה לפסוע (ראו,  
30 למשל, האמור בס' 17 למכתבה של המועצה לשמאי מיום 17.11.15, לעומת האמור במכתבו של  
31 הקיבוץ לשמאי מיום 5.1.16; המכתבים צורפו כנספחים 9-10 לכתב התביעה).



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 29254-06-17 מנחם נ' מועצה אזורית יואב

תיק חיצוני:

1 עוד הם דנים בשאלת גדר סמכותו של השמאי המוסכם, ביום 1.3.16 ניתנה חוות דעת שמאית מטעם  
2 המועצה, במסגרתה, ככל הנראה לראשונה, העלתה המועצה טענה לפיה אין מקום לתשלום פיצוי  
3 כספי כלשהו לקיבוץ. לחלופין, צוין בחוות הדעת כי אומדן פיצויי ההפקעה הוא בגבולות 52 ש'  
4 למ"ר, לא כולל מע"מ והפרשי הצמדה (ס' 11 לחוות הדעת, אשר צורפה כנספח 11 לכתב התביעה).

5 חוות דעת נגדית שניתנה על ידי הקיבוץ, נענתה בחוות דעת משלימה מצד המועצה. כל אלה גם יחד  
6 הובילו את השמאי טלמון להודיע כי אין בכוחו ליתן חוות דעת, שכן, המחלוקת בין הצדדים הפכה  
7 כדבריו משפטית ולא שמאית.

8 עמדתה של המועצה, בדבר העדר זכותו הלכאורית של הקיבוץ לקבלת פיצוי, שבה ומצאה ביטוי  
9 עוקב במכתב בא כוחה מיום 23.11.16, במסגרתו צוין, בין היתר: "**המדובר בראש ובראשונה**  
10 **בסוגיה משפטית בדבר עצם הזכות לפיצויים, וזו אינה אמורה להיות מוכרעת על ידי שמאי**  
11 **מקרקעין**" (ס' 21.2 למכתב; נספח 17 לכתב התביעה).

### 12 טענות הקיבוץ

13 במסגרת הסכם 2010 התחייבה המועצה לשלם פיצוי בגין המקרקעין הגובלים שהופקעו. הסכמה  
14 זו שבה וקיבלה ביטוי מפורש בהסכם 2015. לפי הנטען, לא ניתן לחלץ מסקנה אחרת מלשון  
15 הכתובים, וכל ניסיון מצד המועצה לקרוא לתוך ההסכמים את אשר אין בהם, לוקה בחוסר תום  
16 לב ובהפרת ההסכמים.

17 בכלל זאת, טען הקיבוץ כי ההסכמים לא נולדו בחלל ריק. הם מבטאים מתוך עצמם את הטעמים  
18 שהובילו את הקיבוץ להסכים לוותר על המקרקעין הגובלים שהיו בחכירתו אותה עת, חרף  
19 חיוניותם לצרכיו המתגבשים. זאת, על רקע העובדה כי המועצה נדרשה באופן דחוף לקדם את  
20 הליכי הקניית הזכויות במקרקעין לטובתה, כתנאי מוקדם לאישור הקמת קריית החינוך ולקבלת  
21 התקציב הממשלתי המתאים.

22 אשר לעילות המשפטיות מכוחן יש להורות על חיוב המועצה, טען הקיבוץ כי "**מחויבות הנתבעת**  
23 **לתשלום פיצויי הפקעה מלאים, הינה פועל יוצא של הסכם מחייב בין הצדדים**..." (ס' 43 לכתב  
24 התביעה). התובעת נדרשת למלא אחר חובתה החוזית, בפרט בשים לב להיותה רשות שלטונית  
25 הנושאת על שכמה חובות מוגברות לנהוג ביושר ובהגינות, לרבות בעת קיום חיובים חוזיים.

26 לבד מהעילה החוזית, נטען כי לקיבוץ ניתנה הבטחה שלטונית בת תוקף, ומכל מקום, על רקע  
27 הסכמת הקיבוץ לוותר על המקרקעין הגובלים, עשתה המועצה עשיית עושר ולא במשפט. בצד כל  
28 אלו, נטען כי זכאותו של הקיבוץ לקבלת הפיצוי נובעת גם מדיני ההפקעות. זאת, בהתאם לעיקרון  
29 הכללי לפיו אין הפקעה ללא פיצויים.

30



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 29254-06-17 מנחם נ' מועצה אזורית יואב

תיק חיצוני:

### טענות המועצה

1

2 סעיף 9 להסכם 2010 קובע כי ככל שלא ניתן יהא להעביר לקיבוץ את המקרקעין החלופיים, "יעמדו  
3 לקיבוץ הזכויות המוקנות לו בדין לקבלת פיצוי מלא בגין המקרקעין המופקעים". מאחר  
4 שבנסיבות העניין, הפקעת המקרקעין הגובלים עמדה על שיעור 27% משטח החלקה, הרי לפי הדין  
5 החל על הפקעות קרקע, אין לקיבוץ זכות לקבלת פיצוי כלשהו.

6 עוד טענה המועצה כי בשל משטר הזכויות הנהוג ברמ"י, השטחים הציבוריים שבתחומי היישובים  
7 הכפריים שבמועצות האזוריות, עדיין מצויים בידי האגודות החקלאיות השיתופיות באותם  
8 יישובים. נוכח זאת, נוצר מצב לפיו אין למועצות האזוריות עתודות קרקע זמינות בייעוד ציבורי  
9 לטובת הקמת מבני חינוך ומבני ציבור. מטעם זה, מזה שנים רבות האגודות מוותרות ללא כל  
10 תמורה על זכויותיהן במקרקעין הציבוריים לשם הקמת מבני ציבור.

11 כך, גם אגודות שיתופיות אחרות במועצה האזורית יואב ויתרו, ללא תמורה, על שטחים ציבוריים  
12 שנועדו לבניית בתי ספר וגני ילדים. למעשה, אף קיבוץ כפר מנחם לא דרש בעבר פיצוי בגין העברת  
13 מקרקעין אחרים לטובת הקמת גני ילדים בשטח הקיבוץ.

14 אכן. המועצה הייתה נכונה לבחון מול רמ"י אפשרות להעברת המקרקעין הגובלים לידי הקיבוץ,  
15 אך זאת "לפנים משורת הדין" (ס' 12 לכ"ה; שם, ס' 47), מאחר שממילא למועצה לא היה שימוש  
16 ברצועת קרקע זו ולא נגרם לה חיסרון כיס מכך. ואולם, אילו הייתה המועצה ערה לדרישת הקיבוץ  
17 לקבלת פיצויי ההפקעה, "לא הייתה נבחרת חלופת ההקמה בכפר מנחם" (שם, ס' 13; ס' 51-53).

18 נוכח זאת, כך נטען, נוסח ההסכם תחילה לא כלל את סעיף 9 כנזכר, ומליאת המועצה אישרה את  
19 נוסחו ללא הוראת סעיף 9. כבר בשלב זה נציין כי בכתב ההגנה טענה המועצה כי הדבר גוזר מסקנה  
20 בדבר העדר תוקף ההתחייבות הגלומה בסעיף 9. ואולם, בהודעתה מיום 23.11.17 המועצה כבר לא  
21 עמדה על הטענה (השוו: דברי בא כוחה בדיון מיום 4.2.19, עמ' 9 לפרו' שו' 1-2).

22 סופו של דבר, המועצה טענה כי רמ"י לא אישרה את העברת המקרקעין החלופיים לידי הקיבוץ.  
23 משכך, בהעדר זכות מצד הקיבוץ לדרוש פיצוי כספי בגין ויתורו על המקרקעין הגובלים שהוחזקו  
24 בחכירתו, דין התביעה לדחייה.

### אבני דרך בעניין מינוי המומחים מטעם בית המשפט

26 נוכח טיבה של הפלוגתא הניטשת בין בעלי הדין, אחר שנתתי דעתי לעמדתם הוריתי על מינויו של  
27 שמאי המקרקעין מר איתן שפיצר, כמומחה מטעם בית המשפט. בכלל זאת, הוריתי למומחה  
28 להעריך את שווי המקרקעין הגובלים במועד ההפקעה, ואת אומדן פיצויי ההפקעה הנגזר מכך. כן  
29 נדרש המומחה לבדוק האם ניתן לנצל את יתרת הקרקע שנותרה בידי התובעת לאחר ההפקעה ניצול  
30 סביר, וככל שלא ניתן לנצלה ניצול סביר - האם חלה ירידת ערך לגבי יתרת הקרקע, ומה שיעור



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 17-06-29254 מנחם נ' מועצה אזורית יואב

תיק חיצוני:

- 1 ירידת הערך. ככל שהמומחה יגיע למסקנה כי חלה השבחה ביתרת המקרקעין שנתרה בידי  
2 התובעת, נקבע כי עליו לחוות דעתו לגבי שיעור השבחה שחלה.
- 3 המומחה שפיצר הודיע לביהמ"ש כי במסגרת פגישה שנערכה בפניו, נחלקו הצדדים ביחס להיקף  
4 השטח שהופקע. לכן, לשם קביעת השטח שהופקע, וייעודו, הוא נדרש למפת מדידה במסגרתה  
5 יסומן השטח שהופקע בפועל.
- 6 משכך, הוריתי במקביל על מינויו של המודד, מר יאיר איזבוצקי, לשם קביעת היקף השטח שהופקע,  
7 וייעודו.
- 8 בחוות דעתו של המודד איזבוצקי נקבע כי השטח שהופקע מהקיבוץ לטובת המועצה עומד על  
9 13.792 דונם (השטח שהופקע ללא החניון עומד על 11.586 דונם). על יסוד האמור, ניתנה חוות דעתו  
10 של השמאי שפיצר. בגדר חוות דעתו נקבע כי ניתוח הדברים גם יחד מוביל למסקנה כי שווי מ"ר  
11 מתוך המקרקעין שהופקעו בייעוד שפ"פ עומד על 260 ₪ למ"ר, וכי אומדן ירידת הערך של מגרש  
12 המגורים עומד על 290,000 ₪. השמאי שפיצר ציין עוד כי בתביעה שהגיש הקיבוץ, כמו גם בחוות  
13 הדעת מטעם בעלי הדין, ההתייחסות להפקעה היא רק לחלק מחלקה 34, בעוד שבפועל השטח  
14 שהופקע משתרע גם על חלק מחלקה 35.
- 15 במועד הדיון שנערך בפניי ביום 18.9.19 נתגלעו מחלוקות בין הצדדים באשר למסקנות הניבטות  
16 מחוות דעתו של השמאי שפיצר, לגבי מספר סוגיות. בה בעת, על רקע הערתו של מר שפיצר כי בפועל  
17 השטח שהופקע משתרע גם על חלק מחלקה 35, בעוד שבכתב התביעה ובחוות הדעת מטעם התובעת  
18 אין לכך זכר, בהחלטה נוספת מאותו היום הוריתי למודד איזבוצקי לבאר מהו שיעור ההפקעה  
19 בחלקה 34 לעומת שיעורה בחלקה 35.
- 20 בחוות דעתו המשלימה של המודד איזבוצקי מיום 6.10.19, צוין כי ההפקעה שבוצעה בחלקה 34  
21 עומדת על 8,578 מ"ר, ואילו ההפקעה בחלקה 35 עומדת על 3,152 מ"ר.
- 22 במענה לשאלות ביהמ"ש במסגרת ההחלטה שניתנה בדיון מיום 18.9.19, בחוות דעתו המשלימה  
23 הבהיר השמאי שפיצר, כי מאחר שהתובעת עתרה לפיצוי בגין שטח מופקע בהיקף 10,500 מ"ר, הרי  
24 מכפלת שטח זה ב-260 ₪ למ"ר, מובילה למסקנה כי שווי השטח שהופקע עומד על 2,730,000 ₪.  
25 אשר לשאלה האם ניתן לנצל את יתרת הקרקע שנתרה בידי התובעת לאחר ההפקעה, ניצול סביר,  
26 השיב מר שפיצר כי אומנם ניתן לנצלה כשטח בייעוד שפ"פ, כפי הייעוד הנוכחי המותר. כן ציין כי  
27 ניתן יהא לתכנן את השטח בייעוד עתידי למגרשי מגורים צמודי קרקע, כפי שגם מתוכנן בפועל.  
28 מתוך שכך, הבהיר מר שפיצר כי מסקנתו היא שליתרת הקרקע שנתרה בידי התובעת, לא נגרמה  
29 ירידת ערך, וכי ירידת הערך שצוינה בחוות דעתו מתייחסת לירידת ערך עתידית לחמשת מגרשי  
30 המגורים המתוכננים להיבנות בעתיד בתחום הקרקע המצוי בייעוד נוכחי מאושר לשפ"פ. משכך,  
31 במועד הקובע לא נמצאה ירידת ערך ליתרת השטח.



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 29254-06-17 מנחם נ' מועצה אזורית יואב

תיק חיצוני:

1 כבר בשלב זה ראוי לציין כי הצדדים לא ביקשו לחקור את המומחים מטעם ביהמ"ש. לפיכך,  
2 בהתאם להלכה הנוהגת, בהעדר נימוק בולט לעין שלא לעשות כן, מצאתי לאמץ ממצאי המומחים  
3 במלואם (השוו: בר"מ 5171/07 אלי מנשה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון; ע"א 558/96  
4 שיכון עובדים בע"מ נ' רוזנטל ואח'; ע"א 293/88 חברת יצחק ניימן להשכרה בע"מ נ' מונטי).

### 5 ראיות הצדדים

6 מטעם הקיבוץ הוגשו שני תצהירים: תצהיר של מר אבי בן צבי, אחראי קרקעות בקיבוץ, אשר שימש  
7 במועד חתימת הסכם 2010 כמרכז המשק בקיבוץ, ומתוקף כך עסק בסוגיות מושא התביעה; כן  
8 הוגש תצהירו של עו"ד תמיר סלע, יו"ר הנהלה עסקית בקיבוץ מאז שנת 2009 (להלן: "תמיר").

9 מטעם המועצה הוגשו שלושה תצהירים: תצהירו של מר עופר סלע, סגן ראשת המועצה, אשר סקר  
10 את ההליכים אשר חלקם לוו על ידו בזמן אמת (להלן: "עופר"); כן הוגש תצהירו של עו"ד שמואל  
11 קדם, היועץ המשפטי של המועצה בתקופה הרלוונטית, וכן הוגש תצהירו של מר הרצל אלעני,  
12 מהנדס המועצה החל מחודש מאי 2013, אשר ציין כי לא היה מעורב בחתימת הסכם 2010 אלא אך  
13 במהלכים שהתרחשו החל מכניסתו לתפקיד.

### 14 יריעת המחלוקת

15 גרעינה ושיעורה של המחלוקת הנתונה להכרעה, סבה אחר פרשנות ההסכמים שנכרתו בין הצדדים  
16 והמשמעויות הנלוות העולות מהם בנסיבות העניין. מחלוקת זו משתרעת החל משאלת עצם זכותו  
17 של הקיבוץ לקבל פיצוי כספי בגין ויתורו על המקרקעין הגובלים, וככל שיימצא כי מגיע לקיבוץ  
18 פיצוי כאמור, מהי הקונסטלציה המשפטית מכוחה יש לקבוע את שיעור הפיצוי.

19 בדרך הילוכנו, אפוא, נבקש לתור תחילה אחר אומד דעת הצדדים בעת חתימת ההסכמים לגבי  
20 שאלת עצם הפיצוי. ככל שהמסקנה תהא כי לקיבוץ מגיע פיצוי כספי, נידרש לבחינת אופן מנגנון  
21 הפיצוי, כמו גם לקונסטלציה המשפטית מכוחה יהא זכאי לפיצוי, וכיצד יש לחשב את שיעורו.

22 טרם לכך, נבקש לעמוד תחילה על טענת המועצה לפיה אין תוקף להסכם 2015, וכי בנוסף, הוטעתה  
23 על ידי הקיבוץ לחתום על ההסכם.

### 24 פרק א' - טענת המועצה כי הסכם 2015 אינו בעל תוקף מחייב, וכי בנוסף הוטעתה לחתום עליו

25 בסעיף 14 לתצהירו של מר אלעני, מהנדס המועצה, נטען כי הסכם 2015 "לא נדון, וממילא לא אושר  
26 במליאת המועצה, לא נחתם על ידי גזבר המועצה וראש המועצה, וממילא אין בו כל חיוב כספי  
27 עצמאי על קופת המועצה". בסיכומיה שוב חזרה המועצה על הטענה כי אין תוקף להסכם 2015, וכי  
28 הוא "סיכום טכני בלבד" (ס' 54 לסיכומים).



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 29254-06-17 מנחם נ' מועצה אזורית יואב

תיק חיצוני:

1 מאחר שמר אלעני ואחרים זולתו חתומים על הסכם 2015 בשם המועצה, קשה להלום טענתו כי אין  
2 תוקף להסכם עליו חתם עם אחרים בשם המועצה. מר אלעני העיד בהקשר זה כי את המגעים בעניין  
3 ההסכם ניהל בצוותא עם ב"כ המועצה, עוה"ד סומך (ס' 9 לתצהירו). ניסיונו המאוחר של מר אלעני  
4 להתכחש לתוקף ההסכם עליו חתם עם אחרים בשם המועצה, תוך טענה כי מדובר ב"מתווה טכני"  
5 בלבד (השוו: ס' 11 לתצהירו), אינו מתפרש כתואם מציאות, בשל מספר טעמים שיפורטו להלן.  
6 ראשית, מר אלעני נשאל בחקירתו האם ראשת המועצה ראתה את ההסכם לפני שנחתם. על כך  
7 השיב: "אני חושב שכן, אני לא יכול לומר בוודאות" (עמ' 35 שו' 15). למול תשובתו ההססנית  
8 שממילא אינה מתיישבת עם הצהרתו בסעיף 14 לתצהירו, נשאל עופר, סגן ראשת המועצה, האם  
9 מר אלעני חתם על הסכם 2015, והשיב: "חתם עליו בנוסף גם ראשת המועצה, חתם עליו הרצל  
10 אלעני מהנדס המועצה, ואני אל (צ.ל. - "לא") משוכנע לגבי החתימה הנוספת" (עמ' 26 שו' 20-21).  
11 הנה כי כן. בניגוד לטענת מר אלעני בסעיף 14 לתצהירו לפיה ראשת המועצה לא חתמה על  
12 ההסכם, הצהיר במובהק סגן ראשת המועצה, עופר, כי ראשת המועצה חתמה עליו.  
13 למעשה, לא זו בלבד שראשת המועצה חתמה על הסכם 2015, אלא שכפי שיבואר להלן, מתפרש כי  
14 היא גם ליוותה את המשא ומתן המוקדם שהתנהל בעניינו.  
15 כך עולה מעדותו של מר אלעני (עמ' 41 שו' 17-21).  
16 בהקשר זה טען גם תמיר בתצהירו, ודבריו לא נסתרו, כי ראשת המועצה הייתה מודעת למגעים  
17 המתנהלים בעניין ההסכם, למצער כחמישה חודשים עובר לחתימתו. כך, ביום 4.1.15 נערכה ישיבה  
18 בה השתתפו מצד המועצה, ראשת המועצה, מהנדס הוועדה וב"כ המועצה עוה"ד סומך, ומצד  
19 הקיבוץ השתתפו תמיר, מר בן צבי, מר גלעד מינץ ואדריכל הקיבוץ. במסגרת הישיבה התקבלה  
20 הצעת עוה"ד סומך למינוי שמאי שיעריך את סכום הפיצוי המגיע לקיבוץ (ס' 36 לתצהירו). בהמשך,  
21 טען תמיר כי נערכו שיחות בין נציגי הקיבוץ לראשת המועצה, בהן הוסכמו עקרונות הפנייה לשמאי  
22 שיעריך את סכום הפיצוי (שם, ס' 38).  
23 תמיר הוסיף וצירף לתצהירו את המייל ששלח אליו ב"כ המועצה במעלה השנה בחודש יוני 2015,  
24 עם העתקים לראשת המועצה ומר אלעני, בו כתב: "מצ"ב טיוטת הסכם בעניין פיצוי כפר מנחם.  
25 נוסח זה מוסכם ביני לבין תמיר. אנא, פעולותיכם לסיכום העניין" (נספח 22 לתצהירו). המועצה  
26 לא כפרה בתוקפו של המייל, והצהרתו של תמיר בנדון לא נסתרה. ממילא, ראשת המועצה ועוה"ד  
27 סומך לא הובאו לעדות על מנת להעיד על המשא ומתן שהתנהל בעניין ההסכם, ונסיבות חתימתו.  
28 זאת ועוד. בעת החלפת טיוטות הסכם 2015 עובר לחתימתו, המועצה יוצגה על ידי בא כוחה, עוה"ד  
29 סומך, אשר העיר הערותיו על גבי ההסכם (ראו נספח 21 לתצהירו של תמיר). מעורבותו הפעילה של  
30 עוה"ד סומך בניסוח ההסכם מלמדת כי אין המדובר בהסכם טכני, כנטען. מכל מקום, חזקה על  
31 עוה"ד סומך כי פעל לוודא שההסכם יחתם מול הגורמים הרלוונטיים במועצה.



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

### ת"א 17-06-29254 מנחס נ' מועצה אזורית יואב

תיק חיצוני:

1 לאור כל זאת, מאחר שלפי עדות עופר ראשת המועצה חתמה על ההסכם, ובהתחשב בישיבה  
2 שנערכה בנוכחותה בנדון, כמו גם לאור המייל הכולל את הערות הצדדים להסכם שב"כ המועצה  
3 שלח בין היתר לראשת המועצה, ניגפת טענת המועצה כי ההסכם אינו בעל תוקף מחייב, או כי  
4 המועצה הוטעתה לחתום עליו כאשר ראשת המועצה, עורך הדין של המועצה ומהנדס המועצה,  
5 כולם כאחד מלווים את עריכת ההסכם ואת החתימה עליו.

6 כהשלמה לכך, נוסף ונאמר כי בסעיף 92 לסיכומיה, ביקשה המועצה, לראשונה, להיבנות מהוראת  
7 סעיף 85(ב) לצו המועצות האזוריות, המחייב הקצבה מתאימה כתנאי להתקשרות כספית. ואולם,  
8 צודק הקיבוץ שמדובר בהרחבת חזית. המועצה לא טענה כי לא היה מקור תקציבי להתקשרות,  
9 ובוודאי שלא הביאה ראייה לכך. אדרבה: מאחר שכל בכירי המועצה, וראשת המועצה בכללם, ידעו  
10 על ההסכם המתגבש ועל הטיטה הסופית בנדון, וראשת המועצה ומר אלעני ואחר עמם אף חתמו  
11 עליו, חזקה עליהם כי דאגו למקור תקציבי הולם, אחרת - לא היו חותמים על ההסכם (בסעיף 9  
12 לתגובת המועצה מיום 20.7.20, נטען כי הדבר עלה בדיון ההוכחות. לא מצאתי לכך זכר).

13 אף לו הייתי מגיע למסקנה אחרת, הרי בהינתן המעורבות הפעילה של בכירי המועצה ובא כוחם  
14 מול הקיבוץ, ניתן לומר כי המועצה יצרה מצג הנחזה למתן הרשאה לפעולת מר אלעני וראשת  
15 המועצה לחתימת ההסכם. לכן, הקיבוץ רשאי היה לגרוס מתוך התנהגות ראשת המועצה, מהנדס  
16 המועצה וב"כ המועצה כי קיימת כלפיו הרשאה לבצע פעולה משפטית בדמות חתימה על ההסכם,  
17 ועל כן, ההרשאה שרירה וקיימת.

18 שנית, כותרת ההסכם 2015 היא "**סיכום דברים בדבר הסכם מיום 30.12.10**". תוכן ההסכם 2015  
19 מלמד כי מדובר בהסכם שבא לעולם לצורך הסדרת מנגנון הפיצוי הכספי, אחר שהוברר כי לא ניתן  
20 לממש את הפיצוי הקרקעי. אין המדובר ב"מתווה טכני" כי אם בהסכם בעל נפקויות אופרטיביות  
21 כספיות ברורות. מר אלעני העיד בהקשר זה: "**אנחנו מינינו שמאי. אני לא ידעתי אם מגיע כסף או**  
22 **לא מגיע כסף**" (עמ' 35 לפרו' שו' 34), וכך "**אני לא ידעתי אם מגיע להם כסף. התכוונו שהשמאי**  
23 **יבדוק את זה. בניואנסים יכול להיות שלא הקפדנו**" (עמ' 36 לפרו' שו' 1-2). בדרך זו לימד מר אלעני  
24 כי לדידו מינוי השמאי נועד לבחון האם זכאי הקיבוץ לפיצוי כספי. בנסיבות אלה, לא ברור כיצד  
25 ניתן לומר כי מדובר ב"סיכום טכני", אשר "**אין לו כל תוקף כספי מחייב כלפי המועצה**" (ס' 54  
26 לסיכומי המועצה; השוו': ס' 92 לכתב ההגנה).

27 למען שלמות התמונה יוער כי בהמשך חקירתו טען מר אלעני שלא חתם על התחייבות כספית, אך  
28 במענה לשאלה עוקבת בנדון, השיב: "**הבנתי שזה יכול להניב חיוב כספי למועצה**" (עמ' 41 שו' 11).  
29 אחר זאת, הוסיף ביהמ"ש ושאל, אם כך, כיצד חתמת על ההסכם בלי לקבל אישורים מהמועצה.  
30 על כך השיב: "**עכשיו כשבית המשפט שואל זאת כך, אולי עשיתי טעות**" (שם, שו' 12-14).





## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 29254-06-17 מנחם נ' מועצה אזורית יואב

תיק חיצוני:

1 שלישית, מכתבו של עוה"ד סומך לשמאי המוסכם טלמון, מיום 17.11.15, נולד במענה למכתביהם  
2 של השמאי והקיבוץ. **פניות אלו של הצדדים לשמאי נעשו מכוחו של הסכם 2015 אשר במסגרתו**  
3 **נקבע מנגנון של פנייה לשמאי המוסכם. לפיכך, אין מקום כי המועצה תטען נגד תוקפו של הסכם**  
4 **2015, כאשר היא עצמה פעלה מכוחו לאחר מכן.** בפרט נכון הדבר מקום בו נציגי המועצה ליוו  
5 כאמור את ניסוחו המקדים של ההסכם, ולא העלו כל טענה נגד תוקפו אותה עת.  
6 רביעית, ככל שהמועצה סברה כי מר אלעני חרג מסמכותו, עת התיימר לחתום בשמה על הסכם  
7 שלא כדין, לא הוברר מדוע במסגרת ההליך דנא לא שלחה נגדו הודעה לצד שלישי. למעשה, לא זו  
8 בלבד שהמועצה לא עשתה כן, אלא שהיא צירפה תצהיר מטעמו, בין היתר, על מנת לבאר את  
9 משמעויות ונגזרות ההסכם שהיא עצמה כופרת בתוקפו המחייב (ראו סי' 12,13 ו-18 לתצהירו).  
10 חמישית, בכתב ההגנה טענה המועצה כי מליאת המועצה אישרה תחילה את נוסח הסכם 2010 ללא  
11 הוראת סעיף 9 שהתווספה לאחר מכן. לדבריה, אומנם ההסכם הכולל את הוראת סעיף 9 נחתם  
12 לבסוף על ידי נציגי המועצה, "**אולם עולה כאמור כי אין לנוסח הסכם זה גיבוי של החלטת מליאה,**  
13 **על כל המשתמע מכך**" (סי' 60 לכתב ההגנה; השוו: דברי בא כוחה בדיון מיום 4.2.19, עמ' 9 שו' 2-  
14 1). ואולם, בהודעתה המאוחרת לביהמ"ש מיום 23.11.17 המועצה כבר לא עמדה על טענתה ביחס  
15 לתחולתו ותוקפו של סעיף 9 כנזכר. עולה, אפוא, כי הגם שהמועצה גילתה לטענתה כי הסכם 2010  
16 לא אושרר כדין במליאת המועצה, היא חזרה בה מטענתה בדבר תוקפו ותחולתו. בנסיבות אלו, לא  
17 ברור כיצד לגבי הסכם 2015 - אשר לוקה לטענתה בפגמים דומים של אי אישור הגורמים  
18 המוסמכים, חרף ליווי ההסכם וחתימתו על ידי בכירי המועצה ובא כוחה - העלתה המועצה טענה  
19 בדבר תוקפו.  
20 עוד הוסיפה וטענה המועצה בעניין זה כי עובר לחתימת הסכם 2015 התחלפו במועצה כל בעלי  
21 התפקידים הרלוונטיים, בעוד אשר בקיבוץ נותרו בתפקידם מרבית בעלי התפקידים שכיחנו בשנת  
22 2010, "**כך שפרטי ההסכם משנת 2010 ונסיבותיו לא היו ידועים לאנשי המועצה, דבר שנוצל**  
23 **בצורה צינית על ידי הקיבוץ ונציגיו, אשר "שתלו" (ממש כך) באותו סיכום דברים, אמירות כאלה**  
24 **ואחרות שנועדו לתת ניואנסים אחרים למה שהוסכם בין הצדדים בזמן אמת**" (סי' 50 לסיכומיה).  
25 גם בדיון בביהמ"ש טען ב"כ המועצה: "**לשאלת בית המשפט, באותה עת של 2015 נפלה טעות,**  
26 **אולי עקב הטעיה של אנשי הקיבוץ, הם לא ידעו היטב את כל ההיסטוריה, לא ידעו את הדברים.**  
27 **במהלך שנת 2015, כאשר הדבר הזה עלה ונציג או נציגי המועצה עסקו בעניין הזה, הם לא היו**  
28 **מודעים ולא היו בקיאים בכל פרטי הפרטים הרלוונטיים**" (עמ' 47 שו' 17-20).  
29 בבקשה מיום 9.7.20 טען הקיבוץ, ובצדק, כי מדובר בהרחבת חזית אסורה, שכן, טענה זו לא  
30 הועלתה על ידי המועצה עד להגשת הסיכומים. כידוע, אם הועלתה טענה לראשונה בסיכומים,  
31 ביהמ"ש לא ישעה לה. בהקשר זה נשאל ב"כ המועצה בדיון היכן טענה זו קיבלה ביטוי במסגרת



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 17-06-29254 מנחם נ' מועצה אזורית יואב

תיק חיצוני:

1 כתבי טענותיה של המועצה. בתשובה לכך הפנה לסעיפים 8-10 בתצהירו של מר אלעני, אך מיד  
2 הוסיף: "זה לא כתוב שמישהו הטעה אותו. יחד עם זאת, להבנתי ממכלול הדברים, כולל העדויות  
3 של אנשי הקיבוץ, הם פנו והם באו באמירה ברורה אז שלא הייתה לפני כן, שמגיע פיצוי" (עמ' 47  
4 לפרו' שו' 20-22). לשון אחר. ב"כ המועצה הודה כי טענה זו לא מופיעה בכתבי הטענות של המועצה,  
5 וכי רק "להבנתו" יש לחלץ מסקנה כאמור.

6 ממילא, המועצה לא פירטה מי הטעה את נציגי המועצה, מי בדיוק הוטעה, וכיצד. בהיות הטענה  
7 אמורפית בעיקרה, ונסמכת על עדות סברה בעיקרה של ב"כ המועצה, לא מצאתי ליתן לה משקל.

8 עוד ראוי לומר כי לא מחוורת טענת הקיבוץ בסעיף 8 לתגובתו מיום 20.7.20, לפיה טענת ההטעה  
9 היא טענה משפטית, שלגביה לא חל הכלל של הרחבת חזית. בכל ההערכה, טענה בדבר הטעיה היא  
10 בראש ובראשונה עובדתית, ומחייבת להוכיח מי הטעה, את מי, אימתי וכיצד.

11 אם בכך לא די. במסגרת עדותו נשאל מר אלעני: "כשכתבת את ההסכם שהיית מעורב בהסכם  
12 משנת 2015, אני משער שהכרת על בוריו את ההסכם משנת 2010?". על כך השיב: "סביר להניח"  
13 (עמ' 35 לפרו' שו' 9-11). הנה כי כן. בתשובה קצרה אחת סתר מר אלעני טענת המועצה כיום, כי  
14 בשנת 2015 נציגי המועצה לא הכירו את נסיבות חתימת הסכם 2010 ופרטיו.

15 לטעמי, טענת המועצה לפיה הסכם 2015 אינו מחייב מאחר שלא נחתם על ידי הגורמים המוסמכים,  
16 ובה בעת, טענתה המאוחרת כי ההסכם נחתם על רקע הטעייתה, מלמדים במצטבר על הקושי שאף  
17 המועצה מזהה בדרך הילוכה. מכל מקום, על יסוד כל האמור, הטענה ראויה לדחייה.

18

19 **פרק ב' - אומד דעת הצדדים בעת חתימת ההסכמים לגבי עצם מתן הפיצוי הכספי, ושיעורו**

20

### **ההיבט הנורמטיבי**

21 סעיף 25(א) לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 קובע: "חווה יפורש לפי אומד דעתם של  
22 הצדדים, כפי שהוא משתמע מתוך החווה ומנסיבות העניין, ואולם אם אומד דעתם של הצדדים  
23 משתמע במפורש מלשון החווה, יפורש החווה בהתאם ללשונו".

24 בפרשנות חווה, יש להתחקות אחר אומד דעתם הסובייקטיבי המשותף של הצדדים. אומד דעת זה  
25 הוא המטרות, היעדים והאינטרסים אשר הצדדים ביקשו להגשים במשותף. ניתן ללמוד על אומד  
26 דעת זה מלשון החווה ומהנסיבות החיצוניות לו. בהעדר אפשרות להתחקות אחר אומד דעתם  
27 המשותף של הצדדים לחווה, ייבחן החווה על פי תכליתו האובייקטיבית. אלה הם הערכים,  
28 המטרות והאינטרסים שחווה מהסוג או מהטיפוס של החווה שנכרת, נועדו להגשים. בכלל זאת, על  
29 ביהמ"ש ליטול במניין שיקוליו, בין היתר, את תום הלב של הצדדים ואת היעילות העסקית העומדת



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 17-06-29254 מנחם נ' מועצה אזורית יואב

תיק חיצוני:

1 בבסיס כריתת ההסכם (ע"א 4628/93 מדינת ישראל נ' אפרופים שיכון ויזום (1991) בע"מ, פ"ד  
2 מט(2) 265, 314-311) (להלן: "הלכת אפרופים").

3 לצד זאת, ראוי כי נאמר שמקום בו מדובר בחוזה רשות, ככלל, ראוייה הבחינה להתמקד בתכלית  
4 האובייקטיבית, דהיינו, במטרות האופייניות ובאינטרסים הציבוריים שחוזי רשות מאותו סוג  
5 מיועדים להגשים. עם זאת, כפי שיבואר להלן, מאחר שבענייננו לא מדובר בחוזה אחיד שנוסח  
6 באופן כופה על הצד האחר, כי אם במשא ומתן שהוליד שינויים בהתאם לאינטרסים הנוגדים, אינני  
7 סבור כי נכון להיצמד לבחינת התכלית האובייקטיבית לבדה, הגם שלטעמי תוצאת הדברים זהה.

8 עוד ראוי ליתן הדעת לעובדה כי אומנם הררי מילים, עמדות והכרעות שיפוטיות, נוצקו ברבות  
9 השנים באשר לאופן הפרשנות החוזית אשר בגדרה על ביהמ"ש לפסוע. ואולם, אך לאחרונה קבעה  
10 כבוד נשיאת בית המשפט העליון, השופטת אסתר חיות, באופן צלול וברור, כי העקרונות הפרשניים  
11 שנקבעו בהלכת אפרופים, שרירים וקיימים (דנ"א 8100/19 ביבי כבישים עפר ופיתוח בע"מ נ'  
12 רכבת ישראל בע"מ). עקרונות אלו אומצו, כך נקבע, בשורה ארוכה של הלכות (השוו: דנ"א 2045/05  
13 מגדלי הירקות - אגודה חקלאית שיתופית בע"מ נ' מדינת ישראל, פ"ד סא(2) 1, ואף תיקון מס' 2 לחוק  
14 החוזים לא שינה מכך, אלא אך הדגיש את הבכורה שיש להעניק ללשון החוזה בתהליך הפרשני.

15 כב' הנשיאה חיות עוד ראתה להבליט את אשר נקבע מימים ימימה, כי לא ניתן לייחס לחוזה  
16 פרשנות שאינה מתיישבת עם לשונו, וכי קיימת חזקה שלפיה פרשנות החוזה תואמת את המשמעות  
17 הפשוטה העולה מקריאת לשונו.

18

19

### מן הכלל אל הפרט

20

21

### לשון ההסכם

22 על רקע הצורך בהקמת קריית החינוך, באו הצדדים כאמור בברית הסכם 2010, במסגרתו צירף  
23 הקיבוץ הסכמתו לוותר על המקרקעין הגובלים שהוחכרו על ידו עד אותה עת כחלק ממשבצת  
24 הקיבוץ. בתמורה לכך, ב"הואיל" האחרון בעמוד הראשון להסכם, נכתב: "והואיל ובין הצדדים  
25 התגלעה מחלוקת באשר לאופן הפיצוי והשטח החלופי שיקבל הקיבוץ במסגרתו תמורת  
26 המקרקעין המופקעים, והצדדים הגיעו לפשרה במחלוקת כמפורט בהסכם זה להלן".

27 בגוף ההסכם, צוין כי על רקע הדחיפות לקדם את הקניית הזכויות במקרקעין הגובלים לידי  
28 המועצה באמצעות הפקעתם, מתחייב הקיבוץ לחתום תוך שבעה ימים על מסמכי התב"ע, וכן על  
29 מסמכים נוספים שיאפשרו הקנייה מיידית של הזכויות במקרקעין אלו. מנגד, צוין בהסכם כי  
30 המועצה עורכת תכנון מחודש באזור המכונה "מתחם בית הספר צפית", וכי היא מתחייבת שיוותר  
31 במתחם שטח עודף בהיקף של כ-9,000 מ"ר, "אשר יוקצה לקיבוץ כפיצוי של קרקע חלופית בגין  
32 המקרקעין המופקעים..." (ס' 4.2 להסכם).



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 17-06-29254 מנחס נ' מועצה אזורית יואב

תיק חיצוני:

- 1 עם זאת, הצדדים צפו אפשרות כי בשל אילוצים הקשורים בצדדים שלישיים, לא יסתייע להעביר  
2 לידי הקיבוץ את המקרקעין החלופיים. במקרה כזה, כך נקבע בסעיף 9 להסכם:
- 3 **"מוסכם בזה שאם מסיבה שאינה תלויה במועצה, לרבות אי קבלת אישורו של משרד הפנים ו/או**  
4 **אי קבלת הסכמת ממ"י, לא ניתן יהיה להחכיר לקיבוץ את השטח העודף הנזכר בסעיף 4.2 לעיל**  
5 **בתוך 3 שנים ממועד החתימה על הסכם זה, יעמדו לקיבוץ הזכויות המוקנות לו בדין לקבלת פיצוי**  
6 **מלא בגין המקרקעין המופקעים"** (ההדגשות אינן במקור).
- 7 הנה כי כן. הצדדים הסכימו כי אם לא ניתן יהא לממש את הפיצוי הקרקעי, הקיבוץ יהיה זכאי  
8 לקבל את הזכויות המוקנות לו **"בדין"**, תוך שהוסיפו כי במקרה כזה הפיצוי יהא **"מלא"**.
- 9 ברבות הזמן הסתבר כי רמ"י סירבה לאפשר את העברת המקרקעין החלופיים לידי הקיבוץ. משכך,  
10 באו הצדדים לסיכום דברים נוסף מיום 8.6.15, אשר תוכנו ראוי לפירוט נרחב, לפי שלשונו מעידה  
11 מתוך עצמה על אומד דעת הצדדים בעת עריכתו.
- 12 בסעיף 1 להסכם נכתב: **"ביום 30.12.10 נערך בין הצדדים הסכם לפיו הסכים הקיבוץ לוותר על**  
13 **שטח לטובת המועצה, לטובת הקמת קריית חינוך בכפר מנחס, להלן: "ההסכם"**.
- 14 בסעיפים 2-3 צוין עוד: **"בהסכם נקבע הסדר של פיצוי בעין, בדרך של העברת שטח אחר מהמועצה**  
15 **לקיבוץ, וכן נקבע בו כי אם לא יוסדר הפיצוי בעין בתוך 3 שנים, יגיע לקיבוץ פיצוי כספי. מאחר**  
16 **ולא הוסדר הפיצוי בעין, מגיע לקיבוץ פיצוי כספי מהמועצה בהתאם להסכם"**.
- 17 בהמשך קבעו הצדדים **"מנגנון מוסכם לקביעת סכום הפיצוי הכספי"** (שם, ס' 4), באמצעות מינוי  
18 שמאי אשר **"יתבקש להכריע מהו סכום הפיצוי הכספי המגיע לקיבוץ בהתאם להסכם"** (שם, ס'  
19 4.2). בסעיף 5 להסכם נקבע עוד: **"סכום הפיצוי שיקבע השמאי, ישולם לקיבוץ בתוך 90 יום**  
20 **מהתאריך בו תימסר לצדדים הכרעת השמאי, בצירוף מע"מ ככל שיחול, ובתוספת הפרשי הצמדה**  
21 **וריבית כדין ממועד ההסכם"**.
- 22 לטעמי, עיון בנוסח הסכם 2010 והסכם 2015 אינו יכול להתפרש ליותר מאשר מובן אחד, ברור  
23 והחלטי, לפיו הצדדים התכוונו שהקיבוץ יקבל תמורה כספית חלף הפיצוי הקרקעי שלא הסתייע.  
24 כך, לבד מן העובדה כי בהסכם 2010 צוין מפורשות שהפיצוי יהיה **"מלא"**, הרי גם בחלוף כארבע  
25 שנים ומחצה, עת נכרת הסכם 2015, ביטאו הצדדים רצונם זה המשותף בצורה מכרעת.
- 26 הצדדים ציינו בסעיף 1 להסכם 2015 כי הורתו נעוצה בהסכם 2010, במסגרתו **"הסכים הקיבוץ**  
27 **לוותר"** על המקרקעין הגובלים לטובת הקמת קריית החינוך, ובתמורה סוכם כי **"יגיע לקיבוץ פיצוי**  
28 **כספי"** (שם, ס' 2). משכך, **"מאחר ולא הוסדר הפיצוי בעין, מגיע לקיבוץ פיצוי כספי מהמועצה**  
29 **בהתאם להסכם"** (שם, ס' 3). לאמור, גם אותה עת המועצה הסכימה כי **"מגיע לקיבוץ פיצוי כספי"**,  
30 שהיקפו - להבדיל מעצם הזכאות אליו - יוכרע באמצעות שמאי מומחה שימונה בהסכמה. הסכום



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 29254-06-17 מנחם נ' מועצה אזורית יואב

תיק חיצוני:

1 שייקבע על ידי השמאי, כך נקבע, ישולם לקיבוץ תוך 90 ימים ממועד מסירת ההודעה בדבר הכרעתו  
2 (השוו דבריו של מר אלעני במסגרת הישיבה שנערכה אצל השמאי טלמון, שם אמר: "המועצה  
3 מעוניינת לכבד את ההסכם... המנהל טען שלדעתו לא חסר בקרקע, ולפיכך סוכם על פיצויים" -  
4 סיכום הישיבה צורף כנספח ד' לתצהירו של מר אלעני).

5 לשון החוזה תוחמת את גבולות הפרשנות של הטקסט, וחזקה על הצדדים כי התכוונו למשמעות  
6 הפשוטה הניבטת מהכתובים. בהקשר זה יושם אל לב כי הלשון הפשוטה העולה מהכתובים עוברת  
7 כחוט השני מאז נחתם הסכם 2010 ועד אשר נחתם הסכם 2015.

8 אכן. בסעיף 9 להסכם 2010 נכתב כי לקיבוץ יעמדו הזכויות המוקנות לו "בדין", ולא נכתב מהו  
9 הדין מכוחו יהיה זכאי הקיבוץ לקבלת הפיצוי. ואולם, בהמשך הסעיף נאמר כי הפיצוי יהיה "מלא".  
10 חזקה על הצדדים כי לא השחיתו מילותיהם לריק, ואם ראו להוסיף את המונח "מלא" אין זאת  
11 אלא כי ביקשו לוודא שהקיבוץ יקבל את הפיצוי הראוי במלוא היקפו.

12 לשון אחר. אף אם הצדדים לא העמיקו חקר בשאלה מה תהא הוראת הדין מכוחה ישולם הפיצוי,  
13 תוך הסתפקות במונח האמורפי "בדין", ברי כי יש להעניק להסכם את המשמעות המתיישבת עם  
14 לשונו, לתת פיצוי "מלא" (השוו: ע"א 2232/12 הפטריארכיה הלטינית בירושלים נ' פארווג'י).

15 קיימת חזקה שלפיה פרשנות החוזה היא זו התואמת את המשמעות הפשוטה, הרגילה והטבעית של  
16 הכתוב, לאמור, את המשמעות האינטואיטיבית הקמה עם קריאת לשון החוזה בראי הקשרו הכללי  
17 (רע"א 3961/10 המוסד לביטוח לאומי נ' סהר חברה לתביעות בע"מ).

18 יתר על כן. בחינת מכלול הסעיפים בהסכמים וניתוח היחס הפנימי ביניהן, מלמד כי חלקיהם  
19 שלובים ושזורים זה בזה, ויונקים זה מזה. כאשר משקיפים, אפוא, על תצרף ההוראות החוזיות  
20 בשני ההסכמים, בראייה כוללת, ובוחנים את הקשרים ביניהם, מתגבש אומד דעתם הברור של  
21 הצדדים, לפיו מגיע לקיבוץ פיצוי, שהיקפו המדויק ייקבע על ידי שמאי. לפיכך, ניסיונה של המועצה  
22 להוציא מתוך חטיבת הוראות ההסכמים את המונח "בדין", ולפרשו כאילו הוא חי הנושא את עצמו  
23 בגפו במשמעותו הכי מצומצמת, וכי אין בינו לבין יתר ההוראות זיקה לוגית, אינה תואמת פרשנות  
24 לשונית פשוטה וטבעית של הדברים.

25 בהקשר זה טוענת המועצה כי "הדין" הנזכר בסעיף 9 מתייחס לדיני ההפקעות בלבד (ס' 8 וס' 85  
26 לסיכומים). לכן, מאחר שלדידה דינים אלו אינם מזכים בפיצוי בנסיבות המקרה דנא, יש לדחות  
27 התביעה. לטעמי, ראוי לשרש עמדתה בנדון כבר בשלב זה, משני טעמים: ראשית, עוה"ד שמואל  
28 קדם, היועץ המשפטי של המועצה בזמנו אשר ליווה את חתימת הסכם 2010, נשאל בחקירתו, האם  
29 "...אתה מסכים איתי שכעורך המסמך, כמי שליווה משפטית, שאם הכוונה היא כדין כפי שמקבל  
30 ביטוי בחוק, בתקנות ובפסיקה, אזי לא היה צריך להוסיף את המילה מלא?", השיב: "נכון. הדין  
31 במובן הרחב ביותר" (עמ' 29 שו' 30-33). יוצא, אפוא, כי העד מטעם המועצה שליווה את ניסוח



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 17-06-29254 מנחס נ' מועצה אזורית יואב

תיק חיצוני:

1 ההסכם בזמנו, סתר את טענת המועצה, תוך שהעיד כי יש לפרש את הדין "במובן הרחב ביותר".  
2 שנית, סעיף 25(ב) לחוק החוזים קובע מפורשות כי "חוזה הניתן לפירושים שונים, פירוש המקיים  
3 אותו עדיף על פירוש שלפיו הוא בטל". לפיכך, גם אם יימצא כי דיני ההפקעות אינם מאפשרים  
4 להעניק פיצוי בנסיבות המקרה דנא, לא ניתן להלום כי הצדדים התכוונו לציין בסעיף 9 כי הקיבוץ  
5 יהיה זכאי לפיצוי "מלא", מקום בו המועצה גרסה אותה עת כי אין לתת פיצוי כלשהו.

6 בכל ההערכה, אם נבוא לכלל מסקנה כי בענייננו דיני ההפקעות אינם מאפשרים להעניק פיצוי, הרי  
7 התוצאה אינה יכולה להיות כי הצדדים כתבו הסכם לשווא. כאשר הצדדים כתבו שישולם לקיבוץ  
8 "פיצוי מלא", אי אפשר לומר כי "הדין" אליו התכוונו מתייחס להוראת דין שמכוחה לא זכאי  
9 הקיבוץ לפיצוי כלשהו. על מנת שהמונח "בדין" והמונח "פיצוי מלא" יתיישבו אהדדי, הכרח לומר  
10 כי הוראת הדין אליה התכוונו הצדדים היא כזו אשר מכוחה יש להעניק לקיבוץ פיצוי, ואזי הפיצוי  
11 חייב להיות "מלא".

12 לא רק שמסקנה זו מתחייבת על מנת לקיים את החוזה, אלא שאם אחרת נאמר, יימצא שגם כאשר  
13 המועצה חתמה על הסכם 2015, אשר דן במנגנון חישוב שיעור הפיצוי הכספי (מאחר שאותה עת  
14 הפיצוי הקרקעי כבר לא היה אפשרי), היא פעלה בחוסר תום לב. זאת, מאחר שהיא ידעה, או היה  
15 עליה לדעת, לשיטתה, כי דיני ההפקעות לא מאפשרים פיצוי. לפיכך, אם ידעה המועצה, או היה  
16 עליה לדעת, כי אין לקיבוץ זכות לקבלת פיצוי לפי הסכם 2010, לא ברור כיצד נכתב בהסכם 2015  
17 שמגיע לקיבוץ פיצוי ("מאחר ולא הוסדר הפיצוי בעין, מגיע לקיבוץ פיצוי כספי מהמועצה בהתאם  
18 להסכם"), ואף לקבוע מנגנון שמאי עקר.

### הפרשנות התכליתית

19  
20  
21 אך על מנת שלא יימצא השלם חסר, נבקש להידרש אף לפרשנות התכליתית שעמדה בבסיס חתימת  
22 ההסכם, שכן, יש במסקנתנו בנדון כדי לעגן את התוצאה אליה הגענו בנסיבות העניין.

23 כללי הפרשנות מוליכים אותנו אל מעבר לפרשנות המילולית-לשונית, לתכליתו של ההסכם, לרציונל  
24 שבבסיסו ולנסיבותיו (השוו, למשל, ע"א 464/75 פרומוטופין נגד קלדרון, פ"ד ל(2), 191, 195).

25 יישום הדברים למקרה דנא, מלמד כי ההתקשרות החוזית בהסכם 2010 נעשתה על רקע הצורך  
26 הדוחק להפקעת המקרקעין הגובלים ללא דיחוי. בסעיף 3 להסכם צוין מפורשות כי מאחר שהעברת  
27 המקרקעין למועצה מהווה תנאי מוקדם לאישור משרד החינוך להקמת בית הספר בקריית החינוך,  
28 ולאישור תקציב ההקמה על ידו, "והואיל והצדדים מכירים בצורך לקדם את הליכי הקניית  
29 הזכויות במקרקעין המופקעים למועצה לנוכח הדחיפות בקבלת אישורו הנזכר לעיל של משרד  
30 החינוך, מתחייב הקיבוץ כדלקמן...".



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 29254-06-17 מנחם נ' מועצה אזורית יואב

תיק חיצוני:

1 משמע, אפוא, כי נוצרה בהילות שחייבה את המועצה לקבל הסכמת הקיבוץ לוותר על המקרקעין  
2 הגובלים שהיו בחכירתו, ולקדם בדחיפות את הפקעת המקרקעין, כתנאי לקבלת אישורו של משרד  
3 החינוך לשם הקמת בית הספר ולשם אישור התקציב הדרוש להקמתו. ההסכם מלמד כי המועצה  
4 נכונה הייתה להעניק לקיבוץ פיצוי נוגד, בין בדרך של פיצוי קרקעי ובין בדרך של פיצוי כספי תואם.  
5 לאחר שהסתבר כי רמ"י מסרבת לאפשר העברת המקרקעין החלופיים לידי הקיבוץ, ונותרה חלופת  
6 הפיצוי הכספי, שוב אין לומר כטענת המועצה כי אינה צריכה לשלם לקיבוץ דבר.

7 ההתקשרות העסקית בין הצדדים הייתה כרוכה בויתור מיידי של הקיבוץ על מקרקעין שווי ערך,  
8 כעולה מחוות דעתם של השמאים. אילו התכוונו הצדדים שאם הפיצוי הקרקעי לא יסתייע, כי אז  
9 לא יקבל הקיבוץ דבר, נאמנת עלי טענת הקיבוץ כי לא היה חותם על ההסכם. מבחינה עסקית לא  
10 היה היגיון שיוותר על קרקע שהוא זקוק לה. מטעם זה מובן כי הקיבוץ עמד על הוספת סעיף 9  
11 להסכם, על מנת לעגן את זכותו הכספית חלף הפיצוי הקרקעי, ככל שהפיצוי האחרון לא יסתייע.

12 בהקשר זה ייזכר כי הדחיפות שהובילה לחתימת ההסכם ביקשה למנוע עיכובים שונים מצד  
13 הקיבוץ. על כן, נדרש הקיבוץ להתחייב בסעיף 3 להסכם 2010, כי יפעל במועדים קצובים לחתום על  
14 כל המסמכים הנדרשים, ובכלל זאת, מסמכי התביעה.

15 אילו היה הקיבוץ מבין בעת חתימת הסכם 2010 כי לא יקבל פיצוי כספי כלשהו, פשיטא כי לא היה  
16 חותם על ההסכם במתכונתו, ולא היה מסייע בקידום הקניית הזכויות במקרקעין לידי המועצה.  
17 אפשר גם שהיה פועל להגיש התנגדויות שונות במסגרת הליכי ההפקעה, באופן שהיה מסכל את  
18 קבלת אישורו של משרד החינוך במועדים המתחייבים להקמת בית הספר. הקיבוץ לא עשה כן. הוא  
19 פעל בתום לב, הסכים להעברת המקרקעין למועצה וחתם על המסמכים הדרושים, תוך הסתמכות  
20 מוחלטת על כך שהמועצה תנהג עמו בסטנדרט ערכי ראוי התואם הגינות מתחייבת מצדדים לחוזה.  
21 אמור, אפוא, כי הגינות בסיסית, יעילות עסקית, ודאות חוזית וחיי מסחר תקינים מחייבים לקרוא  
22 מסקנה כי בעת חתימת ההסכמים, היה ברור שכנגד וויתור הקיבוץ על המקרקעין הגובלים, הוא  
23 יקבל פיצוי קרקעי או פיצוי כספי.

24 טענת המועצה, לפיה מבחינתה הפיצוי הכספי ניתן "לפנים משורת הדין", מעוררת חוסר נחת, ואני  
25 אף מתקשה לראות בה טענה תמות לב. אין בהסכם שום אזכור לכך שהפיצוי הכספי יינתן כחסד.  
26 ההיפך הוא הנכון: מתחוור מתוכו כי כל צד העניק למשנהו תמורה, שנדמתה אקוויוולנטית.

27 המועצה הייתה נכונה להעניק לקיבוץ פיצוי קרקעי בהיקף של כ-9,000 מ"ר חלופיים, ולא להתנגד  
28 להכנת תכנית מפורטת לקיבוץ, הכוללת שינוי ייעוד שטחים שישמרו על זכויות הקיבוץ לשטחים  
29 המיועדים למבני מגורים (ס' 4-5 להסכם 2010). ברור, אפוא, כי הצדדים ראו את המקרקעין  
30 החלופיים כבעלי ערך כספי לא מבוטל אשר הקיבוץ יוכל לעשות בהם שימוש. אין כל רציונל לומר



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 29254-06-17 מנחם נ' מועצה אזורית יואב

תיק חיצוני:

1 שמחד, הצדדים התכוונו להעניק לקיבוץ פיצוי קרקעי שערכו רב, ומאידך, שאם הפיצוי הקרקעי  
2 לא יסתייע, כי אז הפיצוי הכספי שנקבע בהסכם כמתווה חלופי, יעמוד על אפס ₪.

3

4

### הנסיבות החיצוניות להסכמים

5 העדויות שנפרסו במסגרת ההליך דנא מסייעות לראות את התמונה הכוללת בזמן אמת, באמצעות  
6 חלק מבעלי התפקידים שנטלו חלק בגיבוש ההסכמים. הדבר מאפשר להתחקות נכוחה אחר אומד  
7 דעת הצדדים אותה עת. בהקשר זה נחלק דברנו לעניינים אחדים, וניווכח כי חלקי התצרף השונים  
8 מצטרפים לקריאת מסקנה התומכת במובהק במסקנת הדברים לעיל.

9

### א. מידת הדחיפות שהובילה לחתימת ההסכם -

10 עו"ד תמיר סלע, יו"ר ההנהלה העסקית בקיבוץ, החל לשמש בתפקידו עוד בטרם נחתם הסכם 2010  
11 (עמ' 18 לפרו' שו' 20-27). לדבריו, המועצה הפעילה "לחץ גדול על נושאי משרה בקיבוץ, שאם לא  
12 נחתום לא נקבל תקציב מלא ממשרד החינוך" (עמ' 19 שו' 34-35; השוו': דבריו בעמ' 20 שו' 3, שם  
13 חזר וטען: "היה לחץ גדול לחתום על התכנית"). בהמשך אף הבהיר כי "...היה לחץ של המועצה  
14 שאם לא נחתום עכשיו, המועצה תפסיד הכל" (עמ' 20 שו' 19).

15 אף מר עופר סלע, סגן ראשת המועצה, הודה בעדותו כי נוצרה דחיפות ממשית לבנות בית ספר חדש,  
16 שכן, "מספר הילדים הלך וגדל, בית הספר היסודי היה קיים, גלש מעבר ליכולת הקיבול שלו,  
17 והיו חייבים לבנות בית ספר חדש" (עמ' 25 שו' 17-18). אומנם, לדברי עופר אפשר כי ניתן היה  
18 להסתדר במבנים חלופיים קיימים, ואולם, "רצינו לקדם את העניין ככל האפשר, לכן הלכנו  
19 לתהליך הזה" (שם, שו' 28).

20 הדחיפות בצורך לבנות את בית הספר, אליה התייחסו תמיר ועופר, קיבלה כאמור ביטוי ברור  
21 והחלטי בהסכם 2010, שם נכתב כי מאחר שהעברת המקרקעין למועצה מהווה תנאי מוקדם מצד  
22 משרד החינוך לאישור הקמת בית הספר ולאישור תקציב ההקמה על ידו, "והואיל והצדדים מכירים  
23 בצורך לקדם את הליכי הקניית הזכויות במקרקעין המופקעים למועצה לנוכח הדחיפות בקבלת  
24 אישורו הנזכר לעיל של משרד החינוך, מתחייב הקיבוץ כדלקמן...".

25 אכן. עופר ניסה לטעון כי אם משרד החינוך לא היה מעביר למועצה את התקציב אותה שנה, "לא  
26 היינו מפסידים את התקציב אלא רק הייתה מתעכבת קבלתו" (עמ' 25 שו' 29-30). ואולם, לבד מן  
27 העובדה כי זה הודה שכלל לא היה חלק מהמשא ומתן (עמ' 27 שו' 20), הרי עו"ד שמואל קדם, היועץ  
28 המשפטי של המועצה בתקופה הרלוונטית, הסתייג מדבריו המוחלטים של עופר. לדברי עו"ד קדם,  
29 משרד החינוך ציין בפני נציגי המועצה כי "יש לנו הזדמנות תקציבית של השנה הנוכחית להקים  
30 בית ספר, ואם אתם רוצים שהתקציב הזה לא ילך לאיבוד, אתם צריכים להראות איזה שהוא  
31 סממן של זכויות בקרקע..." (עמ' 28 שו' 13-15). בהמשך דבריו ציין עו"ד קדם כי אילו לא ניתן  
32 היה התקציב אותה שנה, המועצה הייתה נדרשת להמתין לתקציב בשנה אחרת, אך מיד הוסיף "אני





## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 17-06-29254 מנחם נ' מועצה אזורית יואב

תיק חיצוני:

1 לא יודע לומר האם ההזדמנות התקציבית זה עניין שיכול לשוב על עצמו אם לאו. לא עסקתי בזה...  
2 אם שנה הבאה תהיה עוד הזדמנות, אני לא יודע" (שם, שו' 17-20).

3 הדחיפות בקבלת התקציב אותה שנה, כך לדברי עוה"ד קדם, הייתה ברורה. בהקשר זה ציין:  
4 "...אני הייתי במצב שבו אנו נמצאים כבר ב-20.12.10, תקועים וצריך לחלץ את העגלה כדי לקבל  
5 את התקציב הזה" (עמ' 30 שו' 6-7).

6 הנה כי כן. העולה מלשון סעיף 3 להסכם, בצירוף העדויות שנסקרו, מלמד כי עובר לחתימת הסכם  
7 2010, נוצר למועצה צורך דחוף לקדם בניית בית ספר נוסף, ובו בזמן נפתח חלון הזדמנויות קצר  
8 מועד, במסגרתו הבהיר משרד החינוך למועצה כי התקציב לבניית בית הספר יינתן לה אם תוכיח  
9 זכות קניינית ביחס לרצועת הקרקע במסגרתה מבוקש לבנות את בית הספר. לפיכך, ועל רקע הצעת  
10 הוועדה שהקימה המועצה, להקים את בית הספר באופן שחלקו יימצא בתוך המקרקעין הגובלים  
11 שבחזקת הקיבוץ (ס' 15 לתצהירו של עופר), האיצה המועצה את המגעים מול הקיבוץ, ולשם כך  
12 באו הצדדים לכלל חתימת הסכם 2010.

13 **ב. כוונת הצדדים באשר לחלופות הפיצוי השונות בהסכמים -**

14 תמיר העיד כי עת פנתה המועצה לקיבוץ בבקשה להסכים לוותר על המקרקעין הגובלים, הועלו  
15 שתי גישות מרכזיות בקיבוץ: "הדעה הראשונית הייתה לא כנגד תשלום או פיצוי, אלא אל תעשו  
16 את זה אצלנו" (עמ' 19 שו' 2-3). זאת, מאחר ש"הרגשנו שכבר תרמנו מספיק" (שם, שו' 3), בדרך  
17 של ויתור קודם על 70 דונם אחרים. לפיכך, לדבריו, "הצענו שילכו לקיבוץ אחר כמו ברבדים. לא  
18 רק שהעדפנו שזה לא יהיה שם, כי היו לנו תכניות על אותו שטח ולא רצינו למנף תשלום אלא  
19 אמרנו שילכו למקום אחר" (שם, שו' 5-7). הגישה האחרת הייתה להסכים למסירת הקרקע בכפוף  
20 לקבלת "פיצוי מלא שיעמיד אותנו איפה שהיינו" (שם, שו' 14-17).

21 בסופו של דבר, הוחלט בקיבוץ להיצמד לגישה האחרונה, "כנגד פיצוי מלא" (שם, שו' 18), ו"היה  
22 תנאי יסודי שלא לתת ללא פיצוי של תמורה מלאה" (שם, שו' 23-24 וראו גם שם, שו' 25).

23 בהקשר זה נכון לציין כי דבריו של תמיר תואמים על פניו את העתק פרוטוקול ישיבת ההנהלה של  
24 הקיבוץ מיום 13.10.09 (צורף כנספח 1 לתצהירו של תמיר), בסופו סוכם: "אין נכונות לוותר על  
25 שטחים בקו הכחול ללא תמורה נאותה" (השוו: העתק פרוטוקול שיחת קיבוץ מיום 11.12.09,  
26 פרוטוקול ישיבת המליאה של הקיבוץ מיום 24.12.09, פרוטוקול הנהלה משקית של הקיבוץ מיום  
27 21.3.10. המסמכים צורפו כנספחים 3-5 לתצהירו של עופר).

28 הקיבוץ העדיף, כך לפי עדותו של תמיר שלא נסתרה, לקבל את המקרקעין החלופיים כנגד מסירת  
29 המקרקעין הגובלים (עמ' 19 שו' 24; עמ' 21 שו' 31-34). ואולם, "(ו)עו"ד קדם אמר שאם לא יסתדר,  
30 נקבל פיצוי כספי. אם היה אומר אולי תקבלו פיצוי כספי או שנבדוק אם מגיע לנו, הכי נוח היה  
31 להגיד נחזור לתנאי המתלה ולא לחתום על התכנית... קדם אמר שאם לא נקבל קרקע, עומדת לכם



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 17-06-29254 מנחם נ' מועצה אזורית יואב

תיק חיצוני:

- 1 הזכות לקבל פיצוי כספי בסימן קריאה ולא בסימן שאלה" (עמ' 22 שו' 1-7; השוו: דבריו בעמ' 22
- 2 שו' 33). לדבריו, אם היו אומרים לקיבוץ שלא יקבל פיצוי כספי במקרה שהחלופה הקרקעית לא
- 3 תסתייע, "היה מאוד ברור שלא היינו חותמים על התכנית, מגישים התנגדות, מתנגדים להפקעה
- 4 ואז ההפקעה לא הייתה קורית"... (שם, שו' 27-28).
- 5 לעומתו, עופר, סגן ראשת המועצה, טען בתצהירו כי כלל היישובים במועצה גילו עניין בהקמת בית
- 6 הספר ביישוב שלהם, "דבר שנחשב כיתרון מובהק לתושבי היישוב" (ס' 8 לתצהיר), וכי אף אחד
- 7 מהיישובים לא הביע ציפייה לקבל פיצוי כספי בגין שימוש בקרקע שהוצעה כחלופה (שם, ס' 11).
- 8 לדבריו, אילו הייתה מובאת לאישור מליאת המועצה הצעה למתן פיצוי כספי לקיבוץ, "הייתי
- 9 מתנגד לכך בכל תוקף" (שם, ס' 20). עם זאת, מאחר שידע כי בסעיף 9 להסכם צוינה חלופה כספית,
- 10 טען עופר כי כוונת הדברים הייתה שאם לא יסתייע הפיצוי הקרקעי, "אזי הקיבוץ יהיה זכאי
- 11 להעלות טענות באשר לזכאותו לפיצויי הפקעה, ככל שאלה מגיעים לו לפי החוק, אך לא כי
- 12 המועצה תתנדב לשלם פיצוי כספי שאינו מגיע לקיבוץ ממילא מכוח הדין" (שם, ס' 23).
- 13 בעדותו בבית המשפט, טען עוד עופר כי אומנם הקיבוץ ביקש לקבל מקרקעין חלופיים, ואולם, "היה
- 14 ברור אבל לא שדורש, אלא שמבקש במידה ויתאפשר" (עמ' 23 שו' 20).
- 15 כבר בשלב זה ייאמר כי עדותו של עופר הייתה מגמתית ובלתי מהימנה בעיניי, ברבדים שונים, כפי
- 16 אשר יפורט בהמשך.
- 17 בכל הנוגע לטענת עופר כי הקיבוץ לא דרש קרקע חלופית, אלא אך ביקש זאת "במידה ויתאפשר",
- 18 ייאמר כי הדברים ניגפים במובהק למול נוסח הסכם 2010. בסעיפים 4-5 להסכם מפורטות
- 19 התחייבויותיה של המועצה בעניין המקרקעין החלופיים, כנגד ויתורו של הקיבוץ על המקרקעין
- 20 הגובלים. בסעיף 7 להסכם נכתב כי מוסכם על הקיבוץ שמילוי התחייבויות אלה מצד המועצה,
- 21 "יהווה פיצוי מלא, סופי ומוחלט של הקיבוץ בגין המקרקעין המופקעים".
- 22 לאמור, נוסח ההסכם מלמד כי הקיבוץ דרש מקרקעין חלופיים מוגדרים כנגד ויתורו על המקרקעין
- 23 הגובלים, וכי הבכורה בעיניו הוקנתה להקצאת קרקע חלופית, ורק אם הדבר לא מסתייע בשל
- 24 אילוצי צדדים שלישיים, נקבע בהסכם שיינתן פיצוי כספי חלופי. בהקשר זה נאמנה על ידי עדותו של
- 25 תמיר, שתואמת את לשון ההסכמים ונמסרה באופן קוהרנטי וסדור.
- 26 עופר המשיך וטען כי כלל היישובים חפצו בהקמת בית הספר ביישובם, "דבר שנחשב כיתרון מובהק
- 27 לתושבי היישוב" (ס' 8 לתצהיר), וכי למעשה היישובים התמודדו "על הזכות להקים את בית
- 28 הספר"... (עמ' 23 שו' 16-17), דבר המעניק "יתרונות ענק" (שם, שו' 22) ליישוב.
- 29 טענה זו אינה מתיישבת עם העובדה שבסעיף 1 להסכם 2015 צוין כי בהסכם 2010 "הסכים הקיבוץ
- 30 לוותר על שטח לטובת המועצה". אם אומנם משאת נפשו של כל יישוב, ובכלל זה קיבוץ כפר מנחם,



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 29254-06-17 מנחם נ' מועצה אזורית יואב

תיק חיצוני:

1 הייתה כי בית הספר יוקם בתחמו, לא ברור מדוע נדרשו לכתוב בהסכם שהקיבוץ "הסכים לוותר"  
2 על המקרקעין הגובלים, ובוודאי שלא מובן מדוע בכלל היה צורך לערוך הסכם למתן תמורה לקיבוץ  
3 כנגד וויתורו על המקרקעין הגובלים, מקום בו לפי הנטען הקמת בית הספר בשטח הקיבוץ היוותה  
4 "יתרון מובהק לתושבי היישוב", בגדר "זכות" המעניקה "יתרונות ענק".

5 בהיותו ער לכך, טען עופר כי מדובר היה במצב של "זה נהנה וזה לא חסר. אני סבור שהמועצה לא  
6 נחסרה בעצם הסכמה למתן קרקע חלופית" (עמ' 25 שו' 8-9). ממילא, לדבריו, עלות החזקת השטח  
7 הייתה לא מבוטלת. ואולם, לבד מסימן השאלה הכרוך אחר הטענה כי ויתור על כ-9,000 מ"ר  
8 שחלקם מיועד לבנייה למגורים (ראו עדות מר בן צבי, עמ' 15 שו' 1-3; עמ' 19 שו' 6, 9-10, 15), אינו  
9 כרוך בחיסרון כיס עבור המועצה, הרי בהסכם נקבע שאם לא יסתייע הפיצוי הקרקעי, יינתן פיצוי  
10 כספי. לגבי פיצוי כספי בוודאי שאי אפשר לומר כי המועצה לא נחסרת מכך (אלא אם כוונת עופר  
11 כי כבר בעת חתימת הסכם 2010 המועצה לא התכוונה לתת לקיבוץ פיצוי כספי, ואזי האמור בסעיף  
12 9 להסכם ולאחר מכן בהסכם 2015, מתפרשים במובהק כהתנהלות בחוסר תום לב מצד המועצה).

13 אשר לחלופת הפיצוי הכספי, טען עופר כי "לא עלה בשום שלב של הדיון הסוגיה של תשלום פיצוי  
14 כלשהו" (עמ' 25 שו' 4-3). לא ברור כיצד עופר יכול היה להעיד על כך עת הודה מנגד שכלל לא נטל  
15 חלק במשא ומתן בעניין ההסכם, וכי תפקידו התמצה בהעברת ההחלטה במליאה (עמ' 27 שו' 20).  
16 בכל מקרה, לבד מכך, מצאתי לקבוע כי גרסה זו אינה תואמת מציאות כהווייתה, משני טעמים:

17 ראשית, בסעיף 9 להסכם 2010 צוין במפורש כי אם לא ניתן יהיה למסור לקיבוץ את המקרקעין  
18 החלופיים, "יעמדו לקיבוץ הזכויות המוקנות לו בדיון לקבלת פיצוי מלא בגין המקרקעין  
19 המופקעים". בהמשך, נקבע בהסכם 2015 כי מאחר שלא הוסדר הפיצוי בעין, "מגיע לקיבוץ פיצוי  
20 כספי מהמועצה בהתאם להסכם" (ס' 3 להסכם), תוך שנקבע מנגנון מתאים לכך.

21 שנית, לשאלת ביהמ"ש בדיון, האם לא נכון לומר כי ה'הואיל' האחרון של הסכם 2010 מלמד  
22 שהמחלוקת בין הצדדים לא הייתה באשר לשאלת עצם הפיצוי, אלא רק "באשר לאופן הפיצוי",  
23 השיב עופר: "אני חושב שאפשר לפרש כפי שבית המשפט ציין..." (עמ' 26 שו' 1). אומנם, בהמשך  
24 טען כי בפרוטוקול המליאה לא צוינה חלופה כספית. ואולם, אין לכך רלוונטיות, הן משום שלא נטל  
25 חלק כאמור במשא ומתן והן משום שההסכמים המחייבים מעידים אחרת.

26 בהקשר זה ראוי לציין כי עוה"ד שמואל קדם, אשר ליווה את חתימת הסכם 2010 כיועץ המשפטי  
27 של המועצה בזמנו, נשאל בחקירתו האם הצדדים התכוונו שתישמר לקיבוץ הזכות לקבלת פיצוי  
28 כספי. לדבריו, לא כלל בהסכם את המונח "פיצוי כספי", אלא "פיצוי באופן כללי", אך מיד מילא  
29 כוונתו תוכן באומרו: "זה יכול להיות או בקרקע אחרת שתימצא או בפיצוי כספי. זה אחד מדרכי  
30 הפיצוי" (עמ' 30 שו' 17). מתפרש מדבריו כי כוונת הצדדים הייתה שיינתן פיצוי באחת משתי  
31 החלופות, קרקעי או כספי.



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 17-06-29254 מנחם נ' מועצה אזורית יואב

תיק חיצוני:

1 אכן, בהמשך עדותו עוה"ד קדם לא היה מוכן לאשר כי ככל שלא יינתן פיצוי קרקעי, יינתן פיצוי  
2 כספי (שם, שו' 20). ואולם, מיד לאחר מכן הודה כי בעקבות בקשת תמיר שתישמר לקיבוץ הזכות  
3 הכספית, השיב לו: "ש)אני מניח שנוכל להגיע להסכמה ברוח דבריך מטה" (עמ' 31 שו' 3-4).

4 מר הרצל אלעני, מהנדס המועצה החל מחודש מאי 2013, ציין בתצהירו כי היה מעורב בחתימת  
5 ההסכם השני, ואף חתם עליו. לדבריו, לא היה מוסמך להציע לקיבוץ פיצוי כספי, ולכן, תפקידו  
6 בשיח שהוחלף עם הקיבוץ, התמצה "בפן הטכני" בלבד (ס' 11 לתצהירו).

7 כאשר עומת עם נוסח סעיפים 2-3 להסכם 2015, בהם נכתב כי "מגיע לקיבוץ פיצוי כספי", נאלץ  
8 מר אלעני להודות: "מה שכתוב זה שאכן מגיע לקיבוץ פיצוי כספי, אך אנחנו התכוונו שהשמאי  
9 יקבע" (שם, שו' 6). בהמשך עוד הוסיף כי ייתכן שכוונתו שהשמאי יבדוק האם בכלל מגיע פיצוי  
10 לקיבוץ, אינה תואמת את הכתובים, ובלשונו: "אני מסכים שזה לא מה שכתוב בסעיפים 2, 3  
11 להסכם. מה שכתוב כתוב, אני לא יכול (ל)שנות" (שם, שו' 28-29; השוו: מכתבו של מר אלעני  
12 לשמאי טלמון מיום 30.8.15, צורף כנספח 25 לתצהירו של תמיר).

13 אף בעניין זה מצאתי להעדיף במובהק את גרסתו של תמיר, לפיה הקיבוץ כלל לא רצה למסור  
14 למועצה את הקרקע החלופית, ורק בשל ההבטחה החד משמעית מנציגי המועצה, לרבות עו"ד קדם,  
15 שאם לא יסתייע מתן פיצוי קרקעי, "...עומדת לכם הזכות לקבל פיצוי כספי בסימן קריאה ולא  
16 בסימן שאלה" (עמ' 22 שו' 6-7), הסכים הקיבוץ לכך.

17 אשר לטענת תמיר, כי אילו היה נאמר לקיבוץ שלא יקבל פיצוי כספי במקרה שהחלופה הקרקעית  
18 לא תסתייע, כי אז "היה מאוד ברור שלא היינו חותמים על התכנית, מגישים התנגדות, מתנגדים  
19 להפקעה ואז ההפקעה לא הייתה קורית..." (שם, שו' 28-27), טען עופר כי לא עלתה כל טענה כזו  
20 מצד הקיבוץ, "אחרת לא הייתי הולך לחלופה של בניית בית הספר באזור המוזיאון" (עמ' 27 שו'  
21 2-1). לטעמי, אפשר אומנם כי הדברים לא באו לכלל ביטוי מפורש במהלך ניהול המשא ומתן,  
22 ואולם, זאת בשל העובדה כי המועצה הייתה נכונה להעניק לקיבוץ פיצוי קרקעי או כספי תמורתו.  
23 נוכח זאת, לא נולד הצורך מצד הקיבוץ לנקוט באיום כלשהו, בדמות אי חתימה על התכנית או  
24 בדרך של הגשת התנגדות (ראו ס' 7 לסיכומי הקיבוץ).

25 טרם סיום פרק זה ייאמר כי ביום 17.11.15 שלח עוה"ד סומך, ב"כ המועצה, מכתב לשמאי טלמון,  
26 במסגרתו טען כי הסכם 2010 מהווה את הבסיס לדיון בפניו, וכי "בהעדר אפשרות להעביר לקיבוץ  
27 שטח עודף כלשהו, יעמדו לקיבוץ זכויות לקבלת פיצוי מלא בגין המקרקעין המופקעים" (ס' 4  
28 למכתב; צורף כנספח 9 לתביעה). עוד הוסיף עו"ד סומך וכתב כי אין מקום לגזור את שווי הפיצוי  
29 מייעוד למגורים, וכי "הזכויות שעומדות לקיבוץ הינן לקבלת פיצוי מלא בגין המקרקעין  
30 המופקעים..." (ס' 11 למכתב; צורף כנספח 27 לתיק המוצגים של הקיבוץ). לאמור, גם באותו שלב,  
31 כחמישה חודשים לאחר חתימת הסכם 2015, עדיין סברה המועצה כי הקיבוץ זכאי לפיצוי כספי,



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 17-06-29254 מנחם נ' מועצה אזורית יואב

תיק חיצוני:

- 1 והדיון התמצה ביחס לשאלה כיצד יש לחשב את סכום הפיצוי - האם כהפקעת מקרקעין שייעודם  
2 שטח פרטי פתוח, או כמקרקעין שייעודם למגורים (שם, ס' 16-17 למכתב).
- 3 **ג. אומד דעת הצדדים לגבי שיעור הפיצוי בהתאם לחלופה הכספית -**
- 4 אחר שחזינו בדבר מידת הדחיפות שהובילה את המועצה להאיץ את חתימת ההסכם לשם הפקעת  
5 המקרקעין הגובלים לטובתה, ונתנו דעתנו לכך שלצדדים היה ברור כי ככל שלא יתאפשר להעביר  
6 לקיבוץ את המקרקעין החלופיים, הוא יהא זכאי לקבל פיצוי כספי, נותר לבחון מה הייתה עמדת  
7 הצדדים לגבי שיעור הפיצוי הכספי.
- 8 כזכור. תמיר העיד כי בקרב נציגי הקיבוץ הועלו שתי גישות נוגדות באשר לשאלה האם יש מקום  
9 להסכים לוותר על המקרקעין החלופיים. לדבריו, בסופו של דבר הוחלט להסכים על מסירת הקרקע  
10 למועצה, בכפוף לקבלת "**פיצוי מלא שיעמיד אותנו איפה שהיינו**" (עמ' 19 שו' 16-17; השו': שם,  
11 שו' 18). עוד טען כי "**היה תנאי יסודי שלא לתת ללא פיצוי של תמורה מלאה... היה תנאי יסודי של**  
12 **התמורה המלאה**" (שם, שו' 23-25; כן ראו: פרו' ישיבת הנהלת הקיבוץ מיום 13.10.09, בו סוכם:  
13 "**אין נכונות לוותר על שטחים בקו הכחול ללא תמורה נאותה**" - צורף כנספח 1 לתצהיר תמיר).
- 14 עוד טען תמיר: "**סוכמה נכונות שאם לא יהיה פיצוי בקרקע, יינתן פיצוי כספי. אני ביקשתי**  
15 **להוסיף שני תנאים: האחד הוא מגבלת זמן של 3 שנים, והתנאי השני היה להוסיף את המילה**  
16 **מלא**" (עמ' 22 שו' 8-10). גרסתו של תמיר, לרבות לעניין דרישתו להוסיף את המונח "מלא", לא  
17 נסתרה, ויש בה כדי לבטא את אומד דעת הצדדים ביחס להיקף הפיצוי.
- 18 מר אבי בן צבי, אחראי קרקעות בקיבוץ, טען כי הסכם 2010 כלל אפשרות לקבלת המקרקעין  
19 החלופיים, "**וככל שקבלת המקרקעין לא תצלח בתוך 3 שנים ממועד החתימה על ההסכם, הקיבוץ**  
20 **יקבל פיצוי מלא בגין הפקעת המקרקעין. זאת הייתה הבנתי את הדברים בזמן אמת, וזו הבנתי**  
21 **את ההסכם גם כיום**" (ס' 20 לתצהירו).
- 22 בחקירתו בביהמ"ש, חזר וטען מר בן צבי: "**אני הבנתי שצריך לקבל את המחיר ש(ל) הקרקע,**  
23 **את המחיר האמיתי... היה ברור לי שאם לא נקבל את חלקת הקרקע החלופית במקום השטח**  
24 **שהופקע, אז נקבל שווה ערך כדי שנוכל ליישם...**" (עמ' 17 שו' 15).
- 25 בהמשך דבריו, שוב טען מר בן צבי כי "**אחד הדברים שעמדנו עליהם הוא שאם לא נצליח לעשות**  
26 **שינוי של החלפת שטחים, שיהיה פיצוי כספי שווה ערך**" (עמ' 18 שו' 1-2). לשאלת ביהמ"ש, מה  
27 פשר המונח "שווה ערך"? השיב מר בן צבי: "**לא דובר על סכומים כי מאוד קיוונו לעשות את**  
28 **ההחלפה הזאת...**" (שם, שו' 4).
- 29 ביהמ"ש המשיך ושאל, ככל שהפיצוי הקרקעי לא יסתייע, מכוח איזו עילה סוכם כי יינתן הפיצוי  
30 הכספי. על כך השיב מר בן צבי: "**בהסכם אין מנגנון את תג מחיר כי חשבנו שנקבל את הקרקע. מי**



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 17-06-29254 מנחם נ' מועצה אזורית יואב

תיק חיצוני:

1 שהיה בעמדות הניהול במועצה, היה ברור גם לו וגם לנו שיהיה בסופו של דבר פיצוי כספי ראוי  
2 ושווה ערך" (שם, שו' 6-7).

3 לעומת נציגי הקיבוץ, תמיר ומר בן צבי, טען עופר, סגן ראשת המועצה, כי כלל לא דובר על פיצוי  
4 כספי. כך, במענה לשאלת בית המשפט, מדוע נרשם בסעיף 9 להסכם 2010 כי יעמדו לקיבוץ הזכויות  
5 המוקנות לו בדין לקבלת פיצוי מלא, אם לא הייתה כוונה לתת לקיבוץ פיצוי כספי כלשהו, השיב  
6 עופר: "לא דיברנו על נושא פיצוי כספי כלשהו" (עמ' 26 שו' 8).

7 בכל ההערכה, טענת עופר אינה תואמת את הכתובים, תוך ניסיון פתלתל להיצמד לגרסה הנוחה  
8 בעיניו. עופר התחמק ממתן הבהרה כיצד דבריו הולמים את ההסכם הכתוב, המציין אפשרות  
9 חלופית לתשלום פיצוי כספי. נוכח זאת, המשיך ביהמ"ש ושאל, ככל שכוונת המועצה לא הייתה  
10 להעניק פיצוי כלל, "האם התנהגתם בחוסר תום לב שחשבתם 0 אבל כתבתם פיצוי מלא" (שם, שו'  
11 9-10), הפעם נאלץ עופר להודות: "אני לא יכול להתווכח עם מה שבית המשפט אומר. אני רק יכול  
12 לומר שכחבר מליאה וסגן ראש המועצה, לא הייתי מודע לעניין הפיצוי. כנראה שמי שחתום היה  
13 מודע, מר טריניג, שהיה ראש המועצה דאז, ויואל ברקאי שהיה גזבר המועצה" (שם, שו' 11-13).

14 הנה כי כן. עופר נאלץ להודות כי נוסח הכתובים מלמד במובהק כי טענת המועצה היום, לפיה לא  
15 הייתה כוונה לשלם פיצוי כספי, סותרת במובהק את נוסח ההסכמים. לדבריו, מי שיכול להעיד על  
16 כוונת הדברים מטעם המועצה, הם ראש המועצה והגזבר שכיחנו אותה עת. ואולם, המועצה כלל  
17 לא ביקשה להביא עדים אלו כדי לשפוך אור על עמדתה בזמן אמת. המועצה אף לא ביקשה להעיד  
18 את מנכ"לית המועצה בזמנו, הגב' ורד בן ארי, הגם שעוה"ד קדם העיד כי עבודתו נעשתה מולה, וכי  
19 "הייתה מכותבת לכל המיילים, כל המיילים לקיבוץ עברו דרכה..." (עמ' 28 שו' 26-27). הלכה היא  
20 מלפנינו כי הימנעות מהבאת ראיות, ולמצער אי מתן התייחסות לניסיונות שבוצעו להבאת הראיות,  
21 ככל שבוצעו ניסיונות כאמור, מסייעת לחזק המסקנה כי אילו הובאו אותן ראיות היו הן פועלות  
22 לחובת אותו בעל דין (ע"א 55/89 קופל (נהיגה עצמית) בע"מ נ' טלקאר חברה בע"מ, פ"ד מד(4)  
23 595, בעמ' 603).

24 לשאלה נוספת של ביהמ"ש, כיצד פרשנות ההסכם יכולה לעמוד בקנה אחד עם טענת המועצה,  
25 נסתמו טענותיו של עופר, עת השיב: "אין לי תשובה לשאלה הזאת" (עמ' 26 שו' 16).

26 חרף זאת, כמו לא נאמרו דבריו הקודמים, בהמשך התעקש עופר כי הגם שבסעיף 3 להסכם 2015  
27 צוין מפורשות כי "מגיע לקיבוץ פיצוי כספי מהמועצה בהתאם להסכם", ולכן הוסכם על מינוי  
28 שמאי "לקביעת סכום הפיצוי" (שם, ס' 4), הרי "הוכחתי את דבריי בנספחים שמצורפים לתצהיר  
29 שלא מראים מרכיב של פיצוי כספי בשום אחת מהחלופות ובעובדה שכך ממשיך הדבר עד היום"  
30 (עמ' 26 שו' 32-33).



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 17-06-29254 מנחס נ' מועצה אזורית יואב

תיק חיצוני:

1 מר הרצל אלעני, גזבר המועצה, נשאל אף הוא בדבר פשר הסיכום להעניק "פיצוי מלא", ככתוב  
2 בהסכם 2010, והשיב: "גם היום אני לא יודע מה הכוונה" (עמ' 40 שו' 18). ככל הנראה, מר אלעני  
3 לא ידע מהי כוונת הדברים מאחר שלא היה שותף לגיבוש הסכם 2010, אלא אך להסכם 2015.  
4 ואולם, דווקא בשל כך חוזרת תמיהתנו מדוע לא הובאו העדים הרלוונטיים מטעם המועצה.  
5 מכל מקום, לדברי מר אלעני בעת עריכת הסכם 2015 לא ייחס חשיבות למונח "פיצוי מלא" (עמ' 40  
6 שו' 24-25). עם זאת, בהמשך הודה גלויים כי אומנם מחשבותיו הסובייקטיביות שלא להתחייב  
7 כספית בשם המועצה, לא באו לכלל ביטוי כתוב בהסכם, וכי ההסכם דווקא מבטא הסכמה להעניק  
8 לקיבוץ פיצוי מלא. לדבריו: "אין לי וויכוח שזה מה שכתוב, אך השאלה הייתה מה חשבתי" (שם,  
9 שו' 31). מר אלעני נשאל עוד: "אבל המחשבה שלך לא באה לידי ביטוי כתוב?", והשיב: "אכן, אך  
10 את מחשבתי אמרתי בישיבות עם השמאים ועם נציגי הקיבוץ" (שם, שו' 32-33).

11 אין צריך לומר כי נבכי נפשו של אדם והלך מחשבתו אינם רלוונטיים, אלא אם באו לכלל ביטוי  
12 מפורש וגלוי במסגרת הסכם. ההסכם הוא אשר מהווה את המדד המכריע לצורך התחקות אחר  
13 אומד דעת הצדדים. בפרט נכון הדבר כאשר לשון ההסכם מעידה היפך טענת מר אלעני.  
14 נוכח זאת, מעת שמר אלעני הודה כי ההסכמים השונים מלמדים כי התובעת זכאית לקבל "פיצוי  
15 מלא", ולכן, "אין לי וויכוח עם מה שכתוב", נכון היה כי המועצה לא תפעל בהליך דנא בניסיון נפסד  
16 לקרוא מציאות עובדתית שאינה קיימת לתוך הכתובים, לרבות על דרך של טענתה לפיה "מעולם  
17 לא עלתה הסוגיה של פיצוי כספי, מעולם!..." (דברי בא כוחה בעמ' 8 לפרו' מיום 4.2.19 שו' 8).

### סיכום ביניים

18 לשון ההסכמים, תכליתם והנסיבות שאפפו את כריתתם, מובילים כולם למסקנה כי בין הצדדים  
19 סוכם שככל שהפיצוי הקרקעי לא יסתיע, המועצה תעניק לקיבוץ פיצוי כספי "מלא". נסיבות  
20 חתימת הסכם 2010 לימדו על הדחיפות שליוותה את התנהלות המועצה בניסיון להשלים את  
21 העברת המקרקעין לידיה, מאחר שעניין זה היווה תנאי מקדמי לקבלת המימון להקמת בית הספר.  
22 לשם כך, וגם אם במקרים אחרים לא נהגה לעשות כן, המועצה הייתה נכונה להעניק לקיבוץ פיצוי  
23 קרקעי או כספי. הקיבוץ, מצדו, לא שש להסכים למסירת המקרקעין הגובלים לידי המועצה, אך  
24 בסופו של יום התרצה כנגד התמורה שנכללה בהסכם להעניק לו את המקרקעין החלופיים, ולמצער,  
25 פיצוי כספי "מלא".  
26

27 גרסתם של נציגי הקיבוץ, תמיר ומר בן צבי, היו קוהרנטיות והשתלבו עם מארג העדויות  
28 והמסמכים. מצאתי לבכר במובהק את עדותם המהימנה על פני עדותו המגמתית, המתפתלת  
29 וחסרת הקונסיסטנטיות של עפר, כמו גם של מר אלעני. לטעמי, ניסיונה המאוחר של המועצה לטעון  
30 כי בעת כריתת ההסכם לא הייתה כוונה ליתן לקיבוץ פיצוי כספי, אינו מתפרש כתם לב.



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 29254-06-17 מנחם נ' מועצה אזורית יואב

תיק חיצוני:

1 בהקשר זה ייאמר עוד כי בסעיף 5 לסיכומים שהגישה, טענה המועצה כי "ניתנה אף התחייבות של  
2 הקיבוץ בפני רמ"י לפיה הקיבוץ לא יקבל כל פיצוי או תמורה בגין המקרקעין החכורים שהועברו  
3 למועצה לצרכי ציבור...". לבד מן העובדה כי צודק הקיבוץ בטענתו שמדובר בהרחבת חזית, ולבד  
4 מכך שלא הוצגה כל אסמכתא תומכת, הרי בהמשך חזרה בה המועצה, עת הודתה כי "אכן לא הוכח  
5 כי במקרה ספציפי זה ניתנה התחייבות של הקיבוץ לרמ"י" (ס' 4 לתגובתה מיום 20.7.20).

6 מכל מקום, עיון מדוקדק בטענות המועצה, מעלה כי לעמדתה היא אשר התחייבה בפני רמ"י שלא  
7 להעניק פיצוי כלשהו לקיבוץ, ובהמשך פעלה הפוך מכך. לאמור. כתשעה חודשים לאחר שנחתם  
8 הסכם 2010, ביום 15.9.11 נערכה ישיבה בנוכחות נציגי רמ"י והמועצה, במסגרתה סוכם ביניהם כי  
9 יוטמע סעיף, "לפיו המועצה מתחייבת כי בגין ההקצאה לא תינתן כל תמורה, בין בכסף, בקרקע  
10 או באופן אחר לקיבוץ. בנוסף, יוציא המחוז מכתב לקיבוץ ברוח זו" (ס' 46 לסיכומי המועצה; נספח  
11 ב' לתצהיר אלעני, עמ' 204). ברם, בניגוד להתחייבותה כלפי רמ"י, המועצה חתמה עם הקיבוץ על  
12 הסכם 2015, במסגרתו נכתב, בין היתר: "מאחר ולא הוסדר הפיצוי בעין, מגיע לקיבוץ פיצוי כספי  
13 מהמועצה בהתאם להסכם" (ס' 3 להסכם).

14

15 פרק ג' - אופן מנגנון הפיצוי הכספי

16

17 משהגענו למסקנה כי סוכם בין הצדדים, כי אם לא יסתייע ליתן פיצוי קרקעי, כי אז יוענק לקיבוץ  
18 פיצוי כספי "מלא", יש לבחון מהי הקונסטלציה המשפטית המוגדרת מכוחה התכוונו הצדדים כי  
19 ישולם הסכום המלא.

20 בסעיף 9 להסכם 2010 הוסכם, כאמור, כי אם מסיבה שאינה תלויה במועצה, לא ניתן יהיה להחכיר  
21 לקיבוץ את המקרקעין החלופיים בתוך שלוש שנים ממועד החתימה על ההסכם, "יעמדו לקיבוץ  
22 הזכויות המוקנות לו בדין לקבלת פיצוי מלא בגין המקרקעין המופקעים".

23 בדין נשאל מר בן צבי, אחראי הקרקעות בקיבוץ, מה פשר המונח "בדין". לאמור, מהו "הדין"  
24 שמכוחו התכוונו הצדדים להעניק לקיבוץ פיצוי "מלא". על כך השיב כי לא התעמק בפירוש המונח  
25 "בדין" (עמ' 17 שו' 16), וכי "אני לא יודע במדויק מה עמד מאחורי המילה כדין" (עמ' 18 שו' 10).

26 תמיר, יו"ר ההנהלה העסקית בקיבוץ, הוסיף והעיד כי "לא ירדנו לרמה שלפי איזה חוק הפיצוי,  
27 אבל כן ירדנו לרמה שהפיצוי יהיה מלא על כל מטר מהשטח המדובר..." (עמ' 22 שו' 17-18). זאת,  
28 מאחר שלדבריו, "(ו)האמנו במי שניהל את המו"מ" (שם, שו' 15). תמיר הוסיף וטען כי אילו היה  
29 נאמר לו שלפי דיני ההפקעות לא מגיע לקיבוץ פיצוי, "...היינו אומרים לא תודה. לא רק בגלל  
30 העמדה שלי אלא בגלל החלטת האסיפה הכללית" (שם, שו' 23-24; שו' 26-28).





## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 29254-06-17 מנחם נ' מועצה אזורית יואב

תיק חיצוני:

- 1 עוה"ד קדם, היועץ המשפטי של המועצה, נדרש בחקירתו להתייחס לזיקה שבין המילה "בדין"  
2 והמילה "מלא", אשר בסעיף 9. לשאלה, האם "...אתה מסכים איתי שכעורך המסמך, כמי שליווה  
3 משפטית, שאם הכוונה היא כדין כפי שמקבל ביטוי בחוק, בתקנות ובפסיקה, אזי לא היה צריך  
4 להוסיף את המילה מלא?", השיב: "נכון. הדין במובן הרחב ביותר" (עמ' 29 שו' 30-33).
- 5 מדברי עוה"ד קדם עולה, אפוא, כי הצדדים התכוונו בזמן אמת שהמונח "בדין" יתפרש במובנו  
6 "הרחב ביותר". אחרת, אילו חפצו להסכים כי הפיצוי יינתן מכוח דיני ההפקעות בלבד ובכפוף  
7 למגבלות בעניין זה, היו מציינים זאת מפורשות.
- 8 משבאנו למסקנה כי עוה"ד קדם הודה שהמונח "בדין", ראוי כי יתפרש במובנו הרחב ביותר, ממילא  
9 אין לצמצם תחולת המונח לדיני ההפקעות בלבד. מסקנה זו עולה בקנה אחד עם הגדרת המונח  
10 "דין" בסעיף 1 לחוק הפרשנות, התשמ"א-1981. בסעיף זה מוגדר המונח, בין היתר, כמתייחס  
11 ל"חיקוק". המונח "חיקוק" מוגדר באותו סעיף כ"חוק או תקנה".
- 12 כן העיד עוה"ד קדם כי למיטב זיכרונו, "ביקשו להוסיף את המילה מלא והסכמתי" (עמ' 30 שו' 1),  
13 באופן המשתלב עם עדותו של תמיר, נציג הקיבוץ, אשר העיד כזכור כי "סוכמה נכונות שאם לא  
14 יהיה פיצוי בקרקע, יינתן פיצוי כספי. אני ביקשתי להוסיף שני תנאים: האחד הוא מגבלת זמן  
15 של 3 שנים, והתנאי השני היה להוסיף את המילה מלא" (עמ' 22 שו' 8-10).
- 16 אומנם, עוה"ד קדם העיד כי לא עסק בהפקעות, "אל (צ.ל. - אבל) ההיגיון שלי אמר לא לפגוע  
17 בזכויות" (עמ' 30 שו' 11).
- 18 קיבוצם של אלו ילמד כי הצדדים התכוונו שאם לא יינתן לקיבוץ פיצוי קרקעי, הוא יקבל פיצוי  
19 כספי "מלא". עם זאת, הצדדים לא נתנו דעתם לעילה שמכוחה ישולם הפיצוי "המלא".
- 20 מכאן וידענו כי לא הייתה הסכמה משותפת של הצדדים לגבי העילה מכוחה ישולם הפיצוי, ואף לא  
21 ניתן להתחקות אחר אומד דעתם בנדון. ואולם, העדר המסוימות בהקשר זה אינו מוציא את  
22 ההתחייבות מידי חובת אכיפת החוזה. העובדה כי הצדדים הסכימו שאם הפיצוי הקרקעי לא  
23 יסתייע, יינתן לקיבוץ פיצוי כספי "מלא" לפי הדין "במובן הרחב ביותר" שלו, אך לא נתנו דעתם  
24 לשאלת הדין מכוחו יינתן הפיצוי, מהווה חסר הטעון השלמה. בוודאי שההסכם לא יוצר הסדר  
25 שלילי לגבי השלמת אותו פרט. הלכך, לטעמי, בנסיבות העניין ניתן למלא את דרישת המסוימות  
26 באמצעות בקעה אשר הותירו לנו הצדדים להתגדר בה, כפי אשר יפורט להלן.
- 27  
28  
29



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 17-06-29254 מנחם נ' מועצה אזורית יואב

תיק חיצוני:

1 דוקטרינות ההשלמה במשפט הישראלי (לעניין הדין מכוחו יש לפסוק לקיבוץ פיצוי)

2 בשיטת המשפט הישראלית נהגו שתי דוקטרינות המאפשרות לבית המשפט להשלים את כוונת  
3 הצדדים, במקום בו ההסכם שותק:

4 האחת, דוקטרינת "הטרדן המתערב" מכוחה ניתן לענות על חוסר בהסכם (ע"א 391/80 לסרסון נ'  
5 שיכון עובדים בע"מ (פ"ד לח(2) 237); ע"א 131/71 במאיר נ' תיאטרון קומדיה).

6 האחרת, דוקטרינת "העיפרון הכחול" אשר ככלל בתי המשפט נוהגים מכוחה להפריד בין חלק תקף  
7 לחלק בטל, ולבטל חלקים בהסכם (ע"א 6821/93 בנק המזרחי המאוחד בע"מ נ' מגדל כפר שיתופי,  
8 פ"ד מט(4) 221; בג"צ 2605/05 המרכז האקדמי למשפט ולעסקים נ' שר האוצר; בג"צ 1715/97  
9 לשכת מנהלי ההשקעות בישראל ואח' נ' שר האוצר, פ"ד נא(4) 367; ע"א 169/83 שי נ' שי, פ"ד  
10 לט(3) 186). ואולם, בהלכה הפסוקה נקבע כי במקרים מתאימים ניתן לעשות שימוש בעיקרון זה על  
11 מנת להוסיף סעיפים להסכם ובכך למנוע עיוות (בג"צ 9098/01 גניס נ' משרד הבינוי והשיכון).

12 בפסיקה ובספרות שהתעצבה ברבות הזמן, הובעה הדעה לפיה דוקטרינות אלו אינן יכולות לשמש  
13 מסד לצורך השלמת פרטים, וכי לשם כך ניתן לעשות שימוש בהוראת סעיף 26 לחוק החוזים  
14 שעניינה 'השלמת פרטים', וכן בעיקרון תום הלב הדין בחובת קיום החוזה בתום לב (ראו, למשל,  
15 ע"א 636/78 ויצמן נ' אברמזון, פ"ד לג(3) 295, 298; גבריאלה שלו ואפי צמח, "דיני חוזים" (מהדורה  
16 רביעית, 2019), נבו הוצאה לאור בע"מ, עמ' 570-572. להלן: "שלו וצמח"; לדעה הפוכה, ראו: סיני  
17 דויטש, "גבריאלה שלו: תוכן החוזה", עיוני משפט, כרך טו, עמ' 399-400).

18 בין אם מכוח דוקטרינה זו או אחרת, אין מחלוקת כי לביהמ"ש נתונה הסמכות להשלים פרטים  
19 בחוזה במקרים בהם אין הסכמה משותפת בין הצדדים לגבי אופן הפיצוי (אך יש הסכמה לפצות)  
20 ולא ניתן להתחקות אחר אומד דעתם על פי לשון החוזה ונסיבותיו.

21 תהליך השלמת החוזה מכוח סעיף 26 לחוק החוזים ומכוח עיקרון תום הלב

22 סעיף 25 לחוק החוזים דן כאמור בפירושו של חוזה.

23  
24 סעיף 26 לחוק דן בהשלמת פרטים שלא נקבעו בחוזה. לפי הוראת הסעיף: "פרטים שלא נקבעו  
25 בחוזה או על פיו, יהיו לפי הנוהג הקיים בין הצדדים, ובאין נוהג כזה - לפי הנוהג המקובל בחוזים  
26 מאותו סוג, ויראו גם פרטים אלה כמוסכמים".

27 שלו וצמח מציינים כי יש להבחין בין פירוש לבין השלמה. פירוש חוזה עניינו בקביעת מובנו של  
28 החוזה ואילו השלמתו עניינו בהוספה לו. תהליכי הפירוש וההשלמה מהווים שני שלבים אנליטיים  
29 שונים ונפרדים בנייתוח המשפטי. לדבריהם, "מבחינה לוגית, כרונולוגית ועניינית מקדים תהליך  
30 הפירוש את תהליך ההשלמה. פירוש החוזה הוא שלב ראשון - ולעיתים אחרון - בנייתוח המשפטי.



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 17-06-29254 מנחם נ' מועצה אזורית יואב

תיק חיצוני:

- 1 בראשית הדרך יש לפרש את החוזה, כלומר: להבינו באמצעות התחקות אחר רצון הצדדים לו...  
2 לפיכך לא ניתן להגיע לשלב השני בניתוח המשפטי - שלב ההשלמה, אלא לאחר מיצוי השלב  
3 הראשון - שלב הפירוש. לא ניתן להכריע אם יש בחוזה חסר או ליקוי הטעונים השלמה, אלא  
4 לאחר פירושו ותחימת גבולותיו... אם מסקנת הליך הפירוש היא שהחוזה מסדיר את הנושא  
5 הנדון, סוגיית ההשלמה אינה מתעוררת כלל.. " (שם, עמ' 486).
- 6 צא ולמד. פרשנות חוזה נועדה לחשוף את כוונת הצדדים מתוך החוזה ומנסיבות העניין, ואילו  
7 השלמת פרטים נדרשת מקום בו ביהמ"ש מגיע לכלל מסקנה כי "בעניין מסוים לא גיבשו הצדדים  
8 רצון משותף ולא הסכימו לגביו - במודע או שלא במודע" (שם, עמ' 487)... עם זאת אין לראות  
9 בהשלמה פעולה המנוגדת לחלוטין לרצון הצדדים. ההשלמה עשויה לעלות בקנה אחד עם רצונם  
10 וכוונתם של הצדדים, משום שניתן לראותה כמשקפת את ההסדר שהצדדים היו מסכימים אילו  
11 נתנו דעתם לפרט החסר, או שהיו מצפים לו כצדדים סבירים, הוגנים ותמי לב. נוסף על כך גם  
12 הליך ההשלמה, ולא רק תוכנה, מושתת על הכרה בחשיבות רצון הצדדים...." (שם, עמ' 486).
- 13 ברור, אפוא, כי אם לגבי שאלת הדין מכוחו יינתן הפיצוי, ניתן להתחקות אחר אומד דעת הצדדים  
14 מתוך החוזה או נסיבותיו, אין אנו באים לכלל בדיקת אפשרות השלמה. כוונת הצדדים המשתמעת  
15 מתוך החוזה מאיינת את הצורך להיזקק למנגנוני השלמה חיצוניים, המושתתים על נוהג, הוראות  
16 חקיקה דיספוזיטיביות או עיקרון תום הלב.
- 17 במקרה דנא, הגענו למסקנה כי לא ניתן להתחקות אחר אומד דעת הצדדים באשר לעילה מכוחה  
18 ישולם הפיצוי (להבדיל מאומד דעתם לעניין עצם הפיצוי, ורצונם כי יהיה "מלא"). זאת, מאחר  
19 שהצדדים כלל לא חשבו על כך בעת חתימת החוזה. משכך, אנו נדרשים למעגלי ההשלמה שנקבעו  
20 בסעיף 26 לחוק החוזים. בהקשר זה, תחילה נקבע כי יש לבחון את הנוהג הפרטי שהתגבש בין  
21 הצדדים המסוימים, ובהעדרו, יש להיזקק לנוהג הכללי המקובל בחוזים מאותו סוג. באין תשובה  
22 לכך בנוהג הפרטי או הכללי, ניתן לפנות למעגל הבא, הוראות ההשלמה החקיקתיות  
23 הדיספוזיטיביות. אם בכל אלה אין מענה, ניתן לפנות למעגל תום הלב, המגלם ערכי צדק, הגינות  
24 וסבירות (שלו וצמח, עמ' 487-490).
- 25 אשר לנוהג הפרטי והכללי במקרה דנא, טענה המועצה כי במקרים אחרים לא נהגה לשלם ליישובים  
26 אחרים עבור קרקעות שניטלו לצרכים ציבוריים, ואף הקיבוץ העביר למועצה בעבר שטחים אחרים  
27 למטרה ציבורית ללא תמורה (ס' 6 וס' 17-20 לסיכומי המועצה). ואולם, המועצה לא טענה כי באיזה  
28 מבין כל אותם מקרים נחתם הסכם עם היישוב במסגרתו ניתנו לו תמורות נגדיות, כפי שנעשה  
29 במקרה דנא. העובדה כי המועצה חרגה ממנהגה וחתמה עם הקיבוץ על הסכם במסגרתו הוענקו לו  
30 תמורות, מלמדת כי המועצה התנהלה בצורה שונה לעומת יתר המקרים. אפשר כי הדבר נעוץ  
31 בדחיפות שליוותה את הצורך במקרקעין הגובלים, ואפשר אחרת, אך עצם העובדה כי נחתם עם  
32 הקיבוץ הסכם המעניק לו תמורות, מחריג את המקרה דנא מהנוהג הכללי הנטען.



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 17-06-29254 מנחם נ' מועצה אזורית יואב

תיק חיצוני:

1 אשר להוראות ההשלמה החקיקתיות הדיספוזיטיביות, ייאמר כי הצדדים לא הפנו למקור  
2 נורמטיבי מוגדר בנדון.

3 אשר למעגל תום הלב המעוגן בסעיף 39 לחוק החוזים, ייאמר כי בפסיקה נקבע שבכוחו של עיקרון  
4 תום הלב להשלים חסר בחוזה (ע"א 4628/93 מדינת ישראל נ' אפרופים שיכון ויזום (1991) בע"מ,  
5 פ"ד מט(2) 265, 327; ע"א 479/89 המוטראן הקופטי נ' חלמיש חברה ממשלתית עירונית לשיקום  
6 הדירור בתל אביב יפו בע"מ, פ"ד מו(3) 837, 845; שלו וצמח, שם, עמ' 528, 558-559). הרציונל ברור:  
7 עיקרון תום הלב פורש מצודתו על כלל ענפי המשפט (ע"א 700/81 פז נ' פז, פ"ד לח(2) 736, 742).  
8 הוא קובע אמת מידה אובייקטיבית של התנהגות ראויה במכלול היחסים הבין-אישיים. בכלל זאת,  
9 נדרשים צדדים לחוזה להפעיל את זכותם ביושר ובהגינות. אין ציפייה כי אדם יתעלם מהאינטרס  
10 העצמי שלו, אלא אך כי בד בבד לא יתעלם מקיומו של הצד האחר (ע"א 148/77 רוט נ' ישופה בניה  
11 בע"מ, פ"ד לג(1) 617, 635; רע"א 6339/97 רוקר נ' סלומון, פ"ד נה(1) 199, 279).

12 יישום עיקרון תום הלב למקרה דנא מצביע לטעמי על חוסר תום לב מצד המועצה, אשר מבקשת  
13 להתנער מהחייבים שנטלה על עצמה בחוזה, ומהאופן שבו התפרשו הדברים בבירור בעת חתימת  
14 ההסכמים. ניסיונה של המועצה, לרבות באמצעות העדים מטעמה, לטעון כי "**לא עלה בשום שלב**  
15 **של הדיון הסוגיה של תשלום פיצוי כלשהו**" (ראו עדותו של עופר בעמ' 25 שו' 3-4), או כי הסכמתה  
16 לתשלום פיצוי כספי הייתה "**לפנים משורת הדין**", סותרת את לשון ההסכמים והתנהגות הצדדים  
17 ובנסיבות העניין אינה ראויה.

18 מטעם זה, כפי שניווכח להלן, עיקרון תום הלב המגלם בקרבו ערכי צדק, הגינות וסבירות, משמש  
19 אף הוא מסד מצטבר להשלמת החסר בהסכם בכל הנוגע לעילה מכוחה ישולם הפיצוי, בשיעור  
20 המשקף, ככל הניתן, את שוויה של הקרקע אשר נגרעה מהקיבוץ.

21

22 **פרק ד' - בחינת העילות המשפטיות השונות לפיצוי הקיבוץ**

23

24 **דיני ההפקעות**

25 הקיבוץ היה בעל הזכויות בחטיבת הקרקע בכפר מנחם ששטחה 10,500 מ"ר, בייעוד ציבורי, הידועה  
26 כגוש 2707 חלק מחלקות 34-35.

27 ביום 25.1.12 פורסמה הודעת הפקעה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943  
28 (להלן: "**פקודת הקרקעות**"), במסגרתה פורט כי מתוקף סמכותה לפי סעיפים 189 ו-190 לחוק  
29 התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**חוק התכנון והבניה**"), בהתאם לתכנית קודמת ועל יסוד  
30 הוראת סעיף 19 לפקודת הקרקעות, זכות החזקה במקרקעין המתוארים, שביחס אליהם פורסמה



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

### ת"א 17-06-29254 מנחם נ' מועצה אזורית יואב

תיק חיצוני:

- 1 הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה, תהיה לקניינה הגמור והמוחלט של המועצה מיום פרסום הודעה  
2 זו ברשומות.
- 3 מבדיקת המודד שמונה על ידי בית המשפט, מר איזבוצקי, עולה כי המועצה הפקיעה מהקיבוץ חלק  
4 מחלקות 34 ו-35 בהיקף כולל של 13.792 דונם.
- 5 חרף זאת, מסיבה שאינה מחוורת די הצורך, בכתב התביעה עתר הקיבוץ לפצותו בגין ההפקעה  
6 שבוצעה בחלקה 34 בלבד (ראו ס' 1 לכתב התביעה; השוו פרטי המקרקעין בס' 8 לחוות דעתה של  
7 המומחית מטעם התובעת, הגב' נחמה בוגין).
- 8 בנסיבות אלה, ומאחר שהתובעת לא עתרה לתקן את כתב התביעה, ברי כי בכוחו של ביהמ"ש  
9 להידרש לטענותיה לקבלת פיצוי אך בכל הנוגע להפקעה שבוצעה בחלק מחלקה 34, למרות שבפועל  
10 בוצעה הפקעה גם בחלקה 35. מהתייחסות המודד מיום 6.10.19 לעניין היקף ההפקעה שבוצעה  
11 בחלקה 34, עולה כי גודל השטח הוא "8,578 מ"ר הפקעה לשב"צ" (שטח לבנייני ציבור).
- 12 מאחר שחלקה של חטיבת הקרקע שהופקעה אינו עולה על 40% משטח החלקה כולה, ולאור הוראת  
13 סעיף 190(א) לחוק התכנון והבניה בשילוב הוראות פקודת הקרקעות, כיום מסרבת המועצה לשלם  
14 לקיבוץ פיצוי כלשהו בגין ההפקעה.
- 15 הצדדים אינם חלוקים בדבר הצורך הציבורי שנולד לשם ביצוע ההפקעה, ואף אין בניהם טענה כי  
16 ההפקעה לא שימשה בפועל את ייעודה, לרבות לצורך הקמת קריית חינוך אזורית. המחלוקת  
17 בהקשר זה סבה אחר השאלה האם זכאי הקיבוץ לפיצוי בגין הפקעת חטיבת שטח שאינה עולה על  
18 40% משטח החלקה בכללותה, בשים לב לייעוד השטח המופקע.
- 19 תחילה, ראוי לומר כי ככל שעניינו של הפיצוי לא היה נקבע בהסכם כבמקרה דנא, ברי כי בעל דברו  
20 של הקיבוץ היא הוועדה המקומית הרלוונטית, אשר בידה מסורה סמכות ההפקעה.
- 21 סעיף 188(א) לחוק התכנון והבניה מתיר לוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית לצרכי  
22 ציבור. בפסיקה נקבע כי לבד מקיומו של צורך ציבורי, חוקיותה של ההפקעה תיבחן על יסוד זיקתו  
23 של הצורך הציבורי המסוים למקרקעין המסוימים המיועדים להפקעה, כמו גם בהתחשב בקיום  
24 צורך בהפקעת המקרקעין על מנת לממש את הצורך הציבורי (בג"צ 2390/96 קרסיק נ' מדינת  
25 ישראל, פ"ד נה(2) 625, 639; בג"צ 5091/91 נוסייבה נ' שר האוצר).
- 26 מאחר שככלל הפקעת מקרקעין כרוכה בתשלום פיצויים לבעל המקרקעין, ביקש המחוקק לצמצם  
27 היקף המקרים בהם תהא נתונה לרשות הסמכות לבצע הפקעה ללא תשלום. לפיכך, סעיף 188(ב)  
28 לחוק קובע רשימה סגורה של "צרכי ציבור", שבגנם מותר להפקיע מקרקעין, ובכלל זה, דרכים  
29 ומבנים לצרכי חינוך.



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 17-06-29254 מנחם נ' מועצה אזורית יואב

תיק חיצוני:

- 1 באופן דומה, סעיף 20(2) לפקודת הקרקעות מגביל את סמכות הרשות להפקיע מקרקעין ללא פיצוי,  
2 רק למטרות ספציפיות שעניינן הרחבת דרכים קיימות, סלילת דרכים חדשות, התקנת מגרשי  
3 משחקים או נופש חדשים או הגדלת מגרשים קיימים. בה בעת, הוראת הסעיף מתירה לבצע הפקעה  
4 ללא תמורה כאשר גודל השטח המופקע אינו עולה על רבע מכלל שטח המגרש בו מבוצעת ההפקעה.
- 5 סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה, מרחיב את המטרות המותרות להפקעה ללא תמורה, מעבר  
6 לאלו הקבועות בסעיף 20(2) לפקודת הקרקעות. מנוסחו של סעיף 190(א)(1) עולה כי מלבד הפקעות  
7 לצרכי דרך, מגרש משחקים או נופש אשר פטורות מפיצוי על פי סעיף 20 לפקודת הקרקעות,  
8 מוסמכת הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין ללא פיצויים גם לצרכי בנייני חינוך, תרבות, דת  
9 ובריאות. הסעיף מוסיף וקובע כי השטח המרבי שרשאית הוועדה המקומית להפקיע ללא תמורה  
10 הוא עד 40% משטח המגרש, לעומת 25% המותרים לפי פקודת הקרקעות.
- 11 בענייננו, כאמור, אין מחלוקת כי המקרקעין הופקעו לטובת המטרות המותרות להפקעה ללא  
12 תמורה, ובכלל זאת לצורך הקמת קריית חינוך אזורית. הצדדים אף אינם חלוקים כי ההפקעה  
13 בוצעה ביחס לחטיבת קרקע ששטחה אינו עולה על 40% משטח המגרש. בנסיבות אלה, על פניו לא  
14 זכאי הקיבוץ לקבלת פיצויי הפקעה.
- 15 אכן. בצד הפטור מתשלום פיצויים במקרה של הפקעה חלקית, קבע המחוקק שני סייגים.
- 16 עניינו של הפטור האחד קבוע בסעיף 190(א)(1) לחוק, לפיו, "לא יופקע חלק ממגרש, בתשלום או ללא  
17 תשלום, אם כתוצאה מכך יפחת שוויה של יתרת המגרש". סייג זה המכונה "הגנת היתרה" סב אחר  
18 הפקעה חלקית שפגעה בערך יתרת המקרקעין שנותרה בידי הנפקע, בסייגים שנקבעו בפסיקה.  
19 במקרה כזה, רשאית הרשות לוותר על ההפקעה, ולחלופין, להפקיע את המגרש בשלמותו תוך מתן  
20 פיצוי עבור מלוא השטח המופקע.
- 21 עניינו של הפטור האחר קבוע בסעיף 190(א)(2) לחוק, תוך שהוא מסמיך את שר הפנים, בהסכמת  
22 שר האוצר, להורות לוועדה המקומית לשלם פיצויים בנסיבות שבהן היא רשאית לשלם לפי סעיף  
23 20(2)(ג) לפקודת הקרקעות. דהיינו, השר רשאי להעניק פיצויים אם הוא סבור שהפטור יגרום  
24 "סבל" לבעל המקרקעין.
- 25 אשר לפטור הראשון, מר שפיצר ציין בחוות דעתו, כמו גם בהשלמה לחוות הדעת, כי ניתן לנצל את  
26 יתרת השטח לניצול סביר, כשטח ביעוד ש"פ, כפי הייעוד הנוכחי המותר. כן ציין כי ניתן לתכנן  
27 את השטח שנותר כשטח למגרשי מגורים צמודי קרקע, כמתוכנן בפועל. כפועל יוצא מכך, ציין מר  
28 שפיצר כי מסקנת חוות דעתו היא "שליטת הקרקע שנותרה, לא נגרמה ירידת ערך" (ס' 3 למכתבו  
29 מיום 30.10.19; ראה עוד שם, ס' 5). משכך, לא ניתן להידרש לפיצוי הקיבוץ מכוח סייג זה.
- 30 אשר לפטור השני, עניינו כלל לא נטען בכתב התביעה, וממילא, לא נדרש להכרעה. בכל מקרה, אף  
31 אם אומנם בפנינו הפקעה חלקית מכוח חוק התכנון והבניה אשר לא השביחה את יתרת השטח, הרי



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 29254-06-17 מנחם נ' מועצה אזורית יואב

תיק חיצוני:

1 השאלה האם ההפקעה גרמה לקיבוץ "סבל" כמובנו בסעיף 190(א)(2) לחוק התכנון והבניה, מונחת  
2 לפתחו של שר האוצר. אין סייג זה מחיל חובת תשלום אינהרנטית על הוועדה המקומית, ובוודאי  
3 שלא על המועצה. משכך, גם סייג זה אינו מוביל למסקנה כי יש מקום לפיצוי הקיבוץ מכוחו.

4 לפיכך, על פניו, דיני ההפקעות אינם יכולים לשמש עילה לפיצוי הקיבוץ.

5 בשולי פרק זה ראוי לציין כי בהודעה שהגישה המועצה ביום 6.2.20, טענה, בין היתר, כי ביהמ"ש  
6 הביע עמדתו לפיה עילת תביעתו של הקיבוץ מוגבלת לדיני ההפקעות. בהחלטתי העוקבת מאותו  
7 היום הדגשתי כי ביהמ"ש מעולם לא שיקף עמדה כלשהי באשר לעילות התביעה, וככל שב"כ  
8 המועצה התרשם היפך הדברים, מוטב כי יבהיר להנהלת המועצה הדברים כהווייתם. למרות זאת,  
9 בסיכומיה שוב חזרה המועצה על טענתה בנדון (ס' 60, 71 ו-94 לסיכומים). מוטב אילו הייתה  
10 המועצה נמנעת מתיאור עובדה שלא כהלכתה, בוודאי לאחר שביהמ"ש כבר הבהיר זאת.

11 **הבטחה שלטונית**

12 הקיבוץ הוסיף וטען כי זכותו לקבלת הפיצוי נובעת גם בשל הבטחה שלטונית שניתנה לו על ידי  
13 המועצה. לדבריו, ההבטחה "מצאה את ביטויה בלא פחות משני הסכמים..." (ס' 56 לסיכומי  
14 הקיבוץ), וכי ביטוי נוסף לכך נמצא במכתבים נוספים פרי עטם של נציגי הקיבוץ.

15 לדידי, אין לעילה זו יסוד במקרה דנא.

16 מוסד ההבטחה המנהלית נדרש לדיון כאשר מועלית טענה כי ניתנה לכאורה הבטחה על ידי בעל  
17 סמכות ברשות, בדרך של ביטוי מחייב במישור הציבורי. זאת, שעה שאותה הבטחה לא באה לכלל  
18 ביטוי כתוב בהסכם. לפיכך, ככל שמשא ומתן מסוים בין צדדים הסתיים בדרך של חתימת הסכם,  
19 יש להידרש לתוכן ההסכם, לפרשנותו וליתר דיני החוזים החלים בנסיבות העניין. במקרה כזה אין  
20 מקום לדיון בהבטחה מנהלית נטענת, שכן, תוכן הלבוש המשפטי החדש שעוצב בהסכם, ולא  
21 הבטחה נטענת מהעבר, היא שמכתיבה את גדר הדיון. נוכח זאת, אין אני נדרש ליתר טענות המועצה  
22 בנדון (ס' 108-113 לסיכומים).

23 אחר שקבעתי כי אין עילה לפיצוי הקיבוץ מכוח דיני ההפקעות ומכוח מוסד ההבטחה השלטונית,  
24 מצאתי כי עילות משפטיות אחרות, כפי שיבואר להלן, מלמדות על זכותו של הקיבוץ לקבלת פיצוי.

25 **עשיית עושר ולא במשפט, לרבות על רקע הוראת סעיף 46 לחוק החוזים**

26 התובעת הוסיפה וטענה כי חבותה של הנתבעת צומחת מכוח מקור משפטי נוסף, שהורתו בחוק  
27 עשיית עושר ולא במשפט (ראו, למשל, ס' 53 לסיכומים).

28 חוק עשיית עושר ולא במשפט, התשל"ט-1979, קובע עיקרון כללי, לפיו מי שהתעשר שלא כדין על  
29 חשבון אחר, חייב להשיב לאחר את שווי ההתעשרות, או את ערכו האקוויוולנטי.



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 17-06-29254 מנחס נ' מועצה אזורית יואב

תיק חיצוני:

1 כך מורה לנו סעיף 1(א) לחוק: "מי שקיבל שלא על פי זכות שבדין נכס, שירות או טובת הנאה  
2 אחרת (להלן - הזוכה) שבאו לו מאדם אחר (להלן - המזכה), חייב להשיב למזכה את הזכייה, ואם  
3 השבה בעין בלתי אפשרית או בלתי סבירה - לשלם לו את שוויה".

4 הנה כי כן. זכות ההשבה מכוח העילה של עשיית עושר ולא במשפט קמה וניצבת בהתקיים שלושה  
5 תנאים מצטברים: האחד, יסוד ההתעשרות - בכך שהזוכה קיבל נכס, שירות או טובת הנאה; השני,  
6 קשר סיבתי - בכך שהזוכה התעשר מהמזכה או על חשבונו; השלישי, יסוד נורמטיבי - המתקיים  
7 אם התעשרות הזוכה נעשתה "שלא על פי זכות שבדין" (ראה: רע"א 371/89 ליבוביץ' נ' א. א. את  
8 אליהו בע"מ, פ"ד מד(2) 309; רע"א 5768/94 א.ש.י.ר ייבוא ייצור והפצה בע"מ נ' פורום אביזרים  
9 ומוצרי צריכה בע"מ, פ"ד נב(4) 289).

10 במקרה דנא, מבלי להידרש לשאלת עצם התעשרות המועצה, ולמידת הקשר הסיבתי לקיבוץ, ייאמר  
11 כי בפרשת א.ש.י.ר, נקבע כי "ההתעשרות" אינה מתקיימת אם הייתה מכוח זכות שבדין. בספרו  
12 של ד' פרידמן, "דיני עשיית עושר ולא במשפט", מהדורה שנייה, תשנ"ח-1998, כרך א', עמ' 82,  
13 מוסיף וכותב המחבר: "העיקרון הכללי, שנקבע בס' 1 לחוק עשיית עושר, מחייב בהשבה מי  
14 שקיבל טובת הנאה 'שלא על פי זכות שבדין' ... צידו השני של המטבע הוא שאין זכות להשבה  
15 של מה שהתקבל מכוח זכות שבדין. מי שזכה בתשלום על יסוד חיקוק, חוזה או פסק דין בר תוקף  
16 איננו עושה עושר ולא במשפט ואיננו חייב בהשבה. בכל המקרים הללו קיימת סיבה (או עילה)  
17 לתשלום. עילה זו היא המצדיקה החזקת טובת הנאה בידי המקבל, ומכוחה נשללת תביעת  
18 ההשבה" (פרידמן, כרך ב', עמ' 621). משמעות הדבר היא, כי "אם היה התובע חייב על פי דין,  
19 כלפי המקבל, לבצע תשלום, להעביר נכס או לתת שירות, אין לו עילה להשבה. מי שקיבל את  
20 טובת ההנאה זכה בה על פי דין" (פרידמן, כרך א', עמ' 82).

21 בהמשך דבריו כותב עוד המלומד פרידמן: "...צד שהעביר טובת הנאה במסגרת חוזה תקף איננו  
22 יכול לטעון כלפי המקבל כי התעשר שלא כדין על חשבונו... זהו גם שורשו של הכלל החשוב שלפיו  
23 כאשר קיים חוזה בין הצדדים, אין מקום לתביעה בגין עשיית עושר לגבי מה שנכלל בחוזה.  
24 במקרה כזה אין המקבל זוכה בטובת הנאה 'שלא על פי זכות שבדין' כאמור בס' 1 לחוק עשיית  
25 עושר ולא במשפט" (פרידמן, שם, עמ' 118-119; ראו עוד: ע"א 11/87 מדינת ישראל נ' חירם לנדאן,  
26 פ"ד מג(4) 287).

27 בנסיבות העניין, אין מחלוקת כי המועצה קיבלה את המקרקעין הגובלים בהסכמת הקיבוץ,  
28 בהתאם להסכם 2010. נוסף לכך, ככל שהמועצה גם קיבלה תקציב ממושרד החינוך לשם בניית  
29 קריית החינוך, ברי כי גם תקציב זה התקבל מכוח זכות בדין. משכך, אין לומר כי המועצה עשתה  
30 עושר ולא במשפט. טובת ההנאה נולדה בדין, ורק לאחר מכן באה ההפרה לעולם.





## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 17-06-29254 מנחם נ' מועצה אזורית יואב

תיק חיצוני:

1 עם זאת. סעיף 46 לחוק החוזים קובע: "חייב לתשלום בעד נכס או שירות שלא הוסכם על שיעורו,  
2 יש לקיים בתשלום של סכום שהיה ראוי להשתלם לפי הנסיבות בעת כריתת החוזה".

3 מקור החובה לתשלום עבור טובת ההנאה שאחד הצדדים קיבל, נעוץ בדיני היושר של המשפט  
4 המקובל, והוא בא בגדר דוקטרינת ההשתק על ידי מצג. במקרה דנא, הקיבוץ הסכים להעברת  
5 המקרקעין הגובלים לידי המועצה על רקע הסיכום החוזי ביניהם, לפיו יקבל מקרקעין חלופיים או  
6 פיצוי כספי מלא. מהעדויות שפורטו עולה כי אף המועצה סברה כך. למצער, היא לא העמידה את  
7 הקיבוץ על הבנתו הסובייקטיבית השגויה כטענתה היום. בע"א 7021/14 אמיר ילינק נ' יוסף  
8 אורנשטיין (פורסם במאגרים), נקבע בהקשר זה: "כיום החלת עקרונות אלו נעשית במשפטנו  
9 באמצעות סעיף 1 לחוק עשיית עושר ולא במשפט, התשל"ט-1979, ולעיתים באמצעות חובת תום  
10 הלב במשא ומתן לקראת כריתתו של חוזה, המעוגנת בסעיף 12 לחוק החוזים. באמצעות הוראות  
11 חוק אלו - נמנעים מצבים שבהם אדם נוטע בלב חברו אמונה - גם אם בשתיקה - בכך שהוא ישלם  
12 לו עבור עבודה כלשהי, ולאחר שהעבודה נעשית, הוא מסרב לשלם בעדה...".

13 בע"א 5786/15 אזורים חברה להשקעות בפיתוח ובבניין בע"מ נ' ברנד חסן (2017), נדרש ביהמ"ש  
14 העליון להוראת סעיף 46 לחוק החוזים, וכך נקבע: "מקורו של סעיף זה, על אף מיקומו בחוק  
15 החוזים, הוא בדיני עשיית עושר ולא במשפט. העיקרון העומד בבסיסו של הסעיף הוא שאדם זכאי  
16 לשכר על עבודה שביצע או שירותים שנתן, והימנעות ממתן אותו שכר אך משום שלא הוסכם עליו  
17 בחוזה תוביל להתעשרותו של הנהנה על חשבונו של העובד או נותן השירות [...] באשר ליישומו  
18 של הסעיף, נקבע כי הנטל להוכחת השכר הראוי הוא על הטוען לזכות לשכר, וזאת כפועל יוצא של  
19 עיקרון העל שלפיו המוציא מחברו עליו הראיה [...]. עוד נקבע בפסיקה כי "שיעורו של השכר  
20 הראוי אינו בגדר ידיעה שיפוטית, ואין בית המשפט מוסמך לקובעו על פי שיקול דעתו בלבד, בלי  
21 שקביעותיו תתבססנה על ראיות שהובאו לפניו" (עניין ביניש-עדיאל, בעמ' 125)."

22 מטעם זה, סבורני כי התנערות המועצה מחובת התשלום שנקבעה בחוזה, אף שלא נקבעה דרך  
23 חישובה, מלמדת כי ראוי לחייבה בתשלום הסכום "שהיה ראוי להשתלם לפי הנסיבות בעת כריתת  
24 החוזה", דהיינו, סכום התואם את שווי המקרקעין במועד ההפקעה.

25 הפיצוי הראוי מכוח עיקרון השלמת החוזה הקבוע בסעיף 26 לחוק החוזים ומכוח עיקרון תום הלב

26 כאמור. כאשר ביהמ"ש מגיע למסקנה כי בעניין מסוים לא גיבשו הצדדים רצון משותף ולא הסכימו  
27 לגביו, במודע או שלא במודע, רשאי הוא להשלים את החוזה באופן ההולם את רצונם וכוונתם.  
28 זאת, מאחר שהשלמה זו משקפת את ההסדר שהצדדים היו מסכימים לו אילו נתנו דעתם לפרטים  
29 החסרים, או שהיו מצפים לו כצדדים סבירים ותמי לב.



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 17-06-29254 מנחס נ' מועצה אזורית יואב

תיק חיצוני:

1 חזינו כי לצד הוראת סעיף 26 לחוק החוזים המעגן אפשרות השלמת החוזה, ניתן לבצע השלמה  
2 מכוח עיקרון תום הלב המעוגן בסעיף 39 לחוק החוזים. בפסיקה נקבע, וזו גם הדעה בספרות, כי  
3 בכוחו של עיקרון תום הלב להשלים חסר בחוזה.  
4 בענייננו, הצדדים הסכימו שיינתן פיצוי מלא, אך שלא במודע, לא נתנו דעתם לגבי "הדין" שמכוחו  
5 יינתן הפיצוי. בנסיבות אלה, בהעדר תשובה לחסר הנוגע לשיעור הפיצוי לו זכאי הקיבוץ בנוהג או  
6 בהוראות השלמה חקוקות, ומאחר ששוכנעתי כי החסר אינו תוצר של רצון לבטא הסדר שלילי,  
7 סבורני כי יש מקום להידרש להשלמה אף מכוח סעיף 26 לחוק החוזים (תוך ניסיון לחתור להסכמה  
8 אליה היו הצדדים מגיעים, אילו נתנו דעתם בעת כריתת החוזה להוראת הדין מכוחה ישולם הפיצוי)  
9 ואף מכוח עקרון תום הלב (במסגרתו ביהמ"ש חורג במידה רבה מנסיבות המקרה שבפניו, תוך  
10 בחינת הרובד הנורמטיבי הכללי, על מנת ליצור פתרון לבעיה שנגלתה - שלו וצמח, עמ' 379-380).  
11 אשר להוראת סעיף 26 לחוק החוזים - ברי בעיניי שאילו היו הצדדים נותנים דעתם בזמן אמת  
12 לעילה המשפטית מכוחה יש לשלם את הפיצוי, היו מסכימים לשלם את שווי המקרקעין במועד  
13 ההפקעה, בהתאם לכללי השמאות המקובלים.  
14 זאת, מאחר שהקיבוץ ויתר על המקרקעין הגובלים, הגם שנזקק להם, ואין להניח כי היה מסכים  
15 לגרוע משווי זכותו הקניינית באותם מקרקעין. מטעם זה, מובן מדוע התעקש הקיבוץ להוסיף  
16 לסעיף 9 להסכם 2010 את זכותו לקבלת "פיצוי מלא" "בגין המקרקעין המופקעים", באופן המלמד  
17 כי ביקש לשמר לעצמו את הזכות לקבל את שיעור הפיצוי הכספי במלוא היקפו.  
18 מסקנה זו אף תואמת את העובדה כי מר אלעני, מהנדס המועצה, כתב בזמנו לשמאי המוסכם טלמון  
19 כי יפעל "על פי הכללים השמאיים המקובלים להערכת שווי קרקע כתוצאה מהעברתה למועצה  
20 בעקבות אישור התכנית..." (מכתבו מיום 30.8.15; צורף כנספח 25 לתצהיר תמיר סלע).  
21 על יסוד עדויות הקיבוץ, שוכנעתי כי הקיבוץ לא היה מסכים לוותר על המקרקעין הגובלים אילו  
22 לא הייתה המועצה מבטיחה להעניק לו פיצוי רב ערך, בין בדמות 9,000 מ"ר במקרקעין החלופיים  
23 ובין בדמות פיצוי כספי חלופי הולם.  
24 תוצאה זו ניבטת אף מהוראת סעיף 25(ב) לחוק החוזים, הקובע: "חוזה הניתן לפירושים שונים,  
25 פירוש המקיים אותו עדיף על פירוש שלפיו הוא בטל". לאמור, אם לאחר פירוש החוזה בהתאם  
26 לאומד דעת הצדדים, עדיין ניתן החוזה לפירושים שונים - האחד מקיים את החוזה והאחר מבטלו  
27 - יש לבכר את הפירוש המקיים את החוזה.  
28 במקרה דנא, בסעיף 9 להסכם 2010 נקבע כאמור כי אם לא ניתן יהיה להעביר לקיבוץ את הפיצוי  
29 הקרקעי, "יעמדו לקיבוץ הזכויות המוקנות לו בדין לקבלת פיצוי מלא בגין המקרקעין המופקעים".  
30 המועצה טוענת כי המונח "בדין" בצירוף ההקשר הנוגע ל"מקרקעין המופקעים", משמעותו כי  
31 הצדדים התכוונו שהקיבוץ יקבל פיצוי כספי רק אם מבחינת דיני ההפקעה יהיה זכאי לכך. מנגד,



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 17-06-29254 מנחס נ' מועצה אזורית יואב

תיק חיצוני:

1 הקיבוץ טוען כי צירוף המילים "פיצוי מלא", מלמד כי הצדדים לא הגבילו עצמם לפיצוי מכוח דיני  
2 ההפקעה בלבד, אחרת - אם מכוח דיני ההפקעה הקיבוץ אינו זכאי לפיצוי, לא היה טעם להוסיף כי  
3 הפיצוי שיינתן יהיה "מלא".

4 למעשה, המחלוקת בין הצדדים היא מהו המנגנון מכוחו התכוונו לתת לקיבוץ את הזכויות המוקנות  
5 לו "בדין לקבלת פיצוי מלא..." - האם מנגנון פיצוי לפי ערך הקרקע כטענת הקיבוץ, או שמא מנגנון  
6 פיצוי לפי דיני ההפקעות בלבד כטענת המועצה. לטעמי, פרשנות המקיימת את החוזה חייבת להיות  
7 כטענת הקיבוץ. אם לא נאמר כך, יימצא כי אין שום משמעות לצירוף המילים "פיצוי מלא"  
8 שבהסכם 2010, שהרי ממילא לפי דיני ההפקעות לא מגיע לקיבוץ דבר.

9 בוודאי שכך הוא הדבר על רקע העובדה שגם לאחר כארבע שנים ומחצה, בהסכם 2015, חזרו  
10 הצדדים וציינו כי "מגיע לקיבוץ פיצוי כספי", תוך שקבעו את המנגנון לכך. חזקה על הצדדים שלא  
11 השחיתו מילותיהם לריק, ולא חתמו על חוזה שאין לו נפקות כספית אופרטיבית. מסקנה זו אף  
12 מתיישבת עם הנסיבות החיצוניות ויתר פרשנות הוראות ההסכם.

13 אשר לעיקרון תום הלב - השלמת החוזה צריכה להתבצע תוך התחשבות בערכים שמגלם עיקרון  
14 תום הלב, ובכלל זאת, הגינות ויושר. בע"א 5587/93 נחמני נ' נחמני, פ"ד מט(1) 485, 515, נקבע:  
15 "תום הלב לא נועד לשנות מההסדר החוזי והוא לא בא לכרות חוזה חדש בין הצדדים. הוא ממשיך  
16 את קווי הפעולה שהצדדים קבעו על פי הגיונם הפנימי".

17 העמדה הרווחת בפסיקה היא כי ניתן להשלים בחוזה כל פרט חסר, לרבות פרטים חיוניים  
18 ומשמעותיים (ע"א 158/77 רבינאי נ' מן שקד בע"מ, פ"ד לג(2) 283).

19 קווי הפעולה שהצדדים קבעו במקרה דנא מורים כי חזקה עליהם שהתכוונו לפעול זה כלפי זה  
20 בהגינות. משכך, באין אפשרות לתת פיצוי קרקעי, יש לומר כי דרישת ההגינות מחייבת מסקנה כי  
21 יש לחייב את המועצה לשלם לקיבוץ "פיצוי מלא", התואם את שווי המקרקעין במועד ההפקעה.  
22 פירוש התואם את עיקרון תום הלב בהתאם לסטנדרט הערכי הראוי של צד לחוזה, מחייב מסקנה  
23 כי אין לשעות לטענת המועצה, לפיה כוונת הצדדים הייתה, לרבות במועד חתימת הסכם 2015, כי  
24 אפשר שכלל לא ישולם פיצוי לקיבוץ.

25 פיצוי "מלא" הרי הוא כפשוטו "מלא" ולא ריקם. שילוב האמור עם מסקנתנו לגבי היות המונח  
26 "דין" במובנו "הרחב ביותר", כמאמר עוה"ד קדם, אינו מאפשר לדידי מסקנה אחרת.

27 אם לא נאמר כן, אף יימצא כי המועצה אשר הפיקה הנאה מהסכמת הקיבוץ לוותר על המקרקעין,  
28 תוך ויתורו על הזכות להגיש התנגדויות, תימצא זכאית להעלות שנים מאוחר יותר טענה לפטור  
29 ממתן פיצוי, הגם שזכותו של הקיבוץ עוגנה בהסכם בין הצדדים ואינה מצומצמת לזכותו  
30 הסטנדרטית של בעל זכות בקרקע לתבוע מכוח דיני ההפקעות, ובכפוף אליהם.



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 29254-06-17 מנחם נ' מועצה אזורית יואב

תיק חיצוני:

1 משבאנו לכאן, אוסיף כי מקובלת עליי טענת הקיבוץ, לפיה האפשרות להעריך את הפגיעה כתוצאה  
2 מהפקעת המקרקעין, היא באמצעות חוות דעת הקובעת את שווי המקרקעין שהופקעו, בהתאם  
3 לכללי השמאות המקובלים. אף המועצה סברה כן (ראו מכתבו הנזכר של מר אלעני, מיום 30.8.15).  
4 הסכמת הצדדים לתשלום הפיצוי באה לעולם טרם הפקעת המקרקעין הגובלים. אילו לא היו  
5 הצדדים באים לכלל הסכמה, התרשמתי מהעדויות כי הקיבוץ היה מתנגד להפקעה, ובוודאי שלא  
6 היה מצרף הסכמתו להעברת המקרקעין לידי המועצה ללא דיחוי, תוך מתן אפשרות למועצה לקבל  
7 את המענק הרלוונטי ממשרד החינוך. על יסוד הסכמה זו, הצדדים פנו לשמאי מוסכם על מנת  
8 שיעריך את המקרקעין בהתאם לכללים המקובלים.

9 פיצויי הפקעה נועדו להעמיד את הנפקע במצב בו היה עומד אילו לא בוצעה ההפקעה. על יסוד  
10 האמור, קובע סעיף 12 לפקודת הקרקעות כי כאשר בית המשפט מעריך את הפיצויים שיש לפסוק  
11 בעד כל קרקע או זכות או טובת הנאה בקרקע, אין להביא בחשבון את העובדה שהקרקע נרכשה  
12 בכפיה, ושוויה ייקבע לפי הסכום שהיה מתקבל ממכירתה אילו נמכרה הקרקע בשוק על ידי המוכר  
13 מרצונו הטוב. אם כך הוא הדבר ביחס להפקעה שבוצעה בכפיה, בוודאי שכך הוא מקום בו ההפקעה  
14 המאוחרת בוצעה כתוצאה מהסכמה מוקדמת של הקיבוץ להפקעת המקרקעין שהיו בחזקתו.

15 לפיכך, יש לקבוע את שיעור הפיצויים על פי שווים ערב ההפקעה. בחוות דעתו המשלימה של המודד  
16 איזבוצקי צוין כי ההפקעה שבוצעה בחלקה 34 עומדת על 8,578 מ"ר, ואילו ההפקעה בחלקה 35  
17 עומדת על 3,152 מ"ר (לבקשה שהגיש התובע ביום 9.7.20, לאחר שהוגשו סיכומי הצדדים, צורף  
18 מענה שמסר המודד איזבוצקי לשאלות הבהרה ששלח אליו הקיבוץ, ממנו עולה לכאורה כי שטח  
19 חלקה 34 גדול יותר. **ואולם, מענה זה לא צורף כראיה בתיק, אלא רק כנספח לבקשת הקיבוץ מיום**  
20 **9.7.20 למחוק סעיפים בסיכומי המועצה, לאחר שהצדדים הגישו סיכומים).**

21 מאחר שהתובעת עתרה כאמור לפיצוי רק בגין ההפקעה שבוצעה מחלקה 34 בלבד, הגם שההפקעה  
22 השתרעה גם על חלק מחלקה 35, לא ניתן לחרוג מגבולות הסעד המבוקש (לא ברורה טענת הקיבוץ  
23 בהקשר זה כי מדובר "בהשמטה נגררת", סעיף 68 לסיכומים).

24 בעמ' 30 לחוות דעתו, כמו גם בחוות דעתו המשלימה שניתנה במענה לשאלות ביהמ"ש, הבהיר  
25 השמאי שפיצר, כי שווי מ"ר במועד ההפקעה בייעוד שפ"פ (הודעה לפי סעיף 19 לפקודת ההפקעות,  
26 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6363, ביום 25.1.12), עומד על 260 ₪ לכל מ"ר (לאור חוות דעת  
27 המומחים שלא נחקרו, ומאחר שלא הוכח אחרת, מצאתי לערוך את חישוב הפיצוי בהתאם לקביעת  
28 מר שפיצר בדבר שווי של מ"ר בהתאם לייעוד שטח פרטי פתוח, ולא כטענת הקיבוץ).

29 על כן, 8,578 מ"ר המופקעים מחלקה 34, במכפלת 260 ₪, מניב מסקנה כי שווי השטח שהופקע  
30 ביום 25.1.12, עומד על 2,230,280 ₪ (לצורך אופן החישוב לא מצאתי לקבל עמדת הקיבוץ בסעיף  
31 66 לסיכומיו, כי אם להיצמד להבהרות המומחה שפיצר מיום 30.10.19 בהלימה לטענות החלופיות  
32 של הקיבוץ בסי' 67 לסיכומיו, בשינויים המחויבים בהתאם לגודל השטח שקבעתי לעיל).



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 29254-06-17 מנחם נ' מועצה אזורית יואב

תיק חיצוני:

1 טרם נעילת פרק זה, ייאמר כי ב"כ המועצה טען כי יש להיצמד לשטח שהופקע בפועל, בהיקף נמוך  
2 מ-10,500 מ"ר (עמ' 48 לפרו' שו' 14-20). עם זאת, במועד הדיון ביקש ביהמ"ש לקבל הבהרה כיצד  
3 טענה זו מתיישבת עם העובדה כי הסכם 2010 מגדיר את המונח "מקרקעין מופקעים", כמתייחסים  
4 ל-10,500 מ"ר. על פניו, ההסכמות החוזיות, ולא אחרות זולתן, הן המשמשות יסוד לניתוח  
5 המשפטי. בהקשר זה טען ב"כ המועצה: **"אני לא מתווכח עם מה שכתוב, אך זה לא קורלטיבי**  
6 **להפקעה שהיא נטו מה שיש בתכנית"** (שם, שו' 21-22; כן ראו: ס' 65 לסיכומי הקיבוץ).

7 אשר לטענה כי חרף נוסח ההסכם, יש לתור אחר שטח הפקעה אחר מזה שמצא ביטוי בהסכם, יצוין  
8 עוד כי תמיר צירף לתצהירו העתקי טיוטות שהוחלפו בינו לבין ב"כ המועצה, עוה"ד סומך, עובר  
9 לחתימת הסכם 2015. מהטיוטות ניתן ללמוד כי תמיר שלח לעוה"ד סומך טיוטה, המכילה, בין  
10 היתר, את סעיף 3 להסכם, בזה הלשון: **"מאחר ולא הוסדר הפיצוי בעין, מגיע לקיבוץ פיצוי כספי**  
11 **מהמועצה בהתאם להסכם"**. עוה"ד סומך ביקש להוסיף בסוף הסעיף, **"בשים לב לשטח שהופקע**  
12 **וייעודו"**. ואולם, נוכח התנגדות הקיבוץ, הושמטה התוספת המוצעת, ונותרה ההסכמה לפיה הפיצוי  
13 יינתן בהתאם להסכם (ס' 38 לתצהירו של מר סלע; נספח 21 למוצגי הקיבוץ).

14 מכאן וידענו כי להבדיל מטענת ב"כ המועצה בדיון בפניי, הצדדים הסכימו שמנגנון הפיצוי יהיה לפי  
15 נוסח ההסכם (לרבות כהגדרת המקרקעין המופקעים בשיעור 10,500 מ"ר), במנותק מבחינה אחרת  
16 של השטח שהופקע בפועל (ועדיין, אין לחרוג מגבולות תביעת הקיבוץ לגבי חלקה 34 בלבד).

### סיכום

18 הקיבוץ הסכים לוותר על המקרקעין הגובלים בסד זמנים מהיר יחסית שהעניק למועצה אפשרות  
19 לקבל את המענק הרלוונטי מהמשרד הממשלתי ולבנות את קריית החינוך, בין היתר על אותם  
20 מקרקעין. הקיבוץ לא הערים קשיים בדרך, לא הגיש התנגדויות בהליכי ההפקעה ואין טענה כי לא  
21 חתם על המסמכים שנדרש. המועצה, מצדה, הייתה נכונה תחילה לעמוד בהתחייבויותיה לשלם  
22 לקיבוץ פיצוי כספי, והדבר עוגן בשני הסכמים עוקבים בהפרש ארבע שנים ומחצה ביניהם.

23 ואולם, בשלב מסוים לאחר מכן, החליטה המועצה להתנער מהתחייבויותיה, תוך העלאת טענה כי  
24 כל הסכמתה לשלם פיצוי כספי הייתה "לפנים משורת הדין", בגבולות דיני ההפקעות בלבד. מעשית,  
25 המועצה אינה מוכנה לשלם לקיבוץ דבר.

26 עם התנהלות זו אין להשלים.

27 כפי שראינו, הוראת סעיף 46 לחוק החוזים שמקורו בדיני עשיית עושר ולא במשפט, כמו גם השלמת  
28 החוזה הקבוע בסעיף 26 לחוק החוזים לצד עיקרון תום הלב הקבוע בסעיף 39 לחוק החוזים,  
29 מלמדים כי יש לחייב את המועצה בתשלום שווי המקרקעין הגובלים במועד ההפקעה.

30 לפיכך, בהתאם לחישוב דלעיל, מצאתי לחייב את המועצה לשלם לקיבוץ 2,230,280 ₪. לאור  
31 הסכמת הצדדים בסעיף 5 להסכם 2015, מצאתי להורות כי המועצה תשלם לקיבוץ את הסכום



## בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 17-06-29254 מנחם נ' מועצה אזורית יואב

תיק חיצוני:

1 האמור, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום 30.12.10 (מועד חתימת הסכם 2010) ועד למועד  
2 התשלום בפועל, ובסך הכל 2,633,906 ₪ ("בצירוף מע"מ ככל שיחול", כהוראת סעיף 5).  
3 אשר לשאלת הוצאות ההליך, הלכה היא מלפנינו כי בעל דין שזכה, זכאי לקבל הוצאותיו מבלי  
4 שייצא שכרו בהפסדו (ע"א 27/81 מודול חברה להנדסה נ' אימקו, לז(1) 211), וזאת נוכח העובדה  
5 כי "ניהול הליכים משפטיים הוא עניין יקר" (בש"א 684/95 סוסנוביק נ' בנק לאומי לישראל).  
6 המועצה עמדה על ניהול ההליך המשפטי עד תומו, הגם שבהסכמים התחייבה להעניק לקיבוץ פיצוי  
7 "מלא", כאשר ברור כי אין לפרשו כלא כלום, והגם שבמהלך דיוני ההוכחות התחוויר כי עמדתה  
8 ניגפת למול המציאות שנגלתה במלוא עוזה. בנסיבות אלה, המועצה יכולה הייתה להניח כי ניהול  
9 ההליך המשפטי יחייב את הקיבוץ לשאת בעלויות הכרוכות בניהול ההליך, לרבות על דרך של הגשת  
10 כתבי טענות, הופעה לדיונים השונים ובכללם דיוני ההוכחות, וכן הגשת סיכומים.  
11 למעשה, אף עמדת המועצה עצמה לא נותרה כשהייתה בתחילת ההליך. תחילה, טענה בכתב ההגנה  
12 כי סעיף 9 להסכם 2010, הדין בפיצוי הכספי, כלל לא אושר על ידי מליאת המועצה, ולכן, אין לנוסח  
13 ההסכם שנחתם על ידי המועצה, "גיבוי של החלטת מליאה, על כל המשתמע מכך" (ס' 60 לכתב  
14 ההגנה). לאחר מכן, חזרה בה מטענתה (הודעתה מיום 23.11.17). אשר לעילת הפיצוי, טענה המועצה  
15 כי נוכח דיני ההפקעות לא מגיע לקיבוץ דבר. ואולם, העדים מטעמה דווקא טענו אחרת (ראו, למשל,  
16 עדות מר אלעני בעמ' 40 שו' 26-31, שניסה לאבחן בין הכתוב בהסכם לבין "מה חשבת").  
17 נוסף לכך, ייאמר כי במסגרת פסק הדין התייחסתי לסירוגין לטענות הקיבוץ שמצאו ביטוי בבקשה  
18 שהגיש ביום 9.7.20, להורות על מחיקת סעיפים שונים מסיכומי המועצה, על רקע הרחבת חזית  
19 אסורה וניסיון לייחס לביהמ"ש דברים שלא נאמרו על ידו. חלק ניכר מטענות הקיבוץ בנדון נמצאו  
20 מוצדקות כאמור, כאשר מנגד תגובת המועצה ברובה הייתה לא בהירה ומתחמקת, כמפורט.  
21 על יסוד כל זאת, מצאתי לחייב את המועצה בהוצאות הקיבוץ ובשכ"ט עו"ד בסך 60,000 ₪, ועל  
22 רקע התוצאה אליה הגעתי מצאתי לחייבה לשלם לקיבוץ מחצית מאגרות בית המשפט בהן נשא.  
23 הסכומים במצטבר ישולמו לקיבוץ תוך 90 יום.  
24 מורה על השבת הפיקדונות שהופקדו בתיק לטובת מי אשר הפקידם.  
25 המזכירות תשלח העתק פסק הדין לידי הצדדים, ותסגור ההליך ברישומי ביהמ"ש.  
26 ניתנה היום, כ"ח אב תש"פ, 18 אוגוסט 2020, בהעדר הצדדים.  
27

יעקב דנינו, שופט

28  
29