

**בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים**

ע"א 2121/04

ע"א 2264/04

ע"א 2358/04

בפני :  
כבוד השופטת א' פרוקצ'יה  
כבוד השופט א' גרוניס  
כבוד השופט י' אלון

המערער בע"א 2121/04 : מינהל מקרקעי ישראל

נגד

המשיבים :  
1. יעקב דיקסטרא  
2. עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ  
3. יצחק קלברס  
4. גאולה משולם  
5. דניאל משולם

המערערת בע"א 2264/04 : עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

נגד

המשיבים :  
1. יעקב דיקסטרא  
2. יצחק קלברס  
3. גאולה משולם  
4. דניאל משולם  
5. מינהל מקרקעי ישראל

המערערים בע"א 2358/04 :  
1. יצחק קלברס  
2. גאולה משולם  
3. דניאל משולם

נגד

המשיבים  
(והמערער שכנגד) :  
1. דיקסטרא יעקב  
2. מינהל מקרקעי ישראל

### 3. עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו  
מיום 23.1.04 בת"א 1858/99 שניתן על ידי כבוד השופט  
ד' פלפל

תאריך הישיבה: י"ד באייר תשס"ז (2.5.07)

בשם מינהל מקרקעי ישראל: עו"ד ציון אילוז

בשם חב' עמידר: עו"ד גדי דהן

בשם יעקב דיקסטרא: עו"ד ישראל שדה

בשם קלברס ומשולם: עו"ד חנוך ארליך

### פסק-דין

השופטת א' פרוקצ'יה:

1. המערער שכנגד בע"א 2358/04 (להלן – דיקסטרא) הגיש תביעה נגד המערערים בע"א 2358/04 (להלן "הדיירים") וכנגד המערערים בע"א 2121/04 ובע"א 2264/04 (להלן – "מינהל מקרקעי ישראל" או "המינהל" ו"עמידר – חברה לאומית לשיכון" או "עמידר") להצהיר כי הוא זכאי להירשם כבעל זכויות חכירה ארוכת שנים במבנה בגוש 6558 בחלקה 586 שבו חמש חנויות, ובשטח הצמוד אליו, המכונה מגרש 600 (להלן – "המגרש"): המתחם מצוי ברחוב קיבוץ גלויות 16 בהרצליה. נקודת המחלוקת התמקדה בזכותו של דיקסטרא למגרש, אשר לזכויות בו טוענים גם דיירים בדירות הבנויות באותו מיתחם.

2. המיתחם כולל בנוסף לחמש חנויות שדיקסטרא טוען לזכויות בהן גם 4 דירות מגורים שבעלי זכויות חכירה לתקופה ארוכה של שתיים מהן צורפו להליך זה. דיקסטרא רכש זכויות בחמש החנויות ביום 6.4.95 ולטענתו, עם רכישת הזכויות

בחנויות, רכש גם את המגרש הצמוד להן, ולכן, לטענתו, עומדת לו זכות להירשם כבעל זכויות הן בחנויות והן במגרש. הדיירים בשתי דירות טוענים כי המגרש צמוד בחלקים שווים לדירות המגורים שלהם. במסגרת המשפט הוצגו ראיות רבות הן במסמכים, הן בתשריטים והן בעדויות בעל פה, ובכלל זה הובאו עדויות מנציגים מטעם עמידר והמינהל.

במסגרת הערכת הראיות, בית המשפט המחוזי בתל-אביב (כב' השופטת ד. פלפל) סקר את מהלך העסקאות בחנויות ובדירות לאורך השנים, ובחן את המסמכים שליוו את אותן עסקאות. כמו כן שמע עדויות מטעם עדי עמידר והמינהל. עמדת המינהל ועמידר בסופו של יום היתה כי בשל חוסר הבהירות במצב המשפטי, אין הם נוקטים עמדה נחרצת בשאלת זכויות בעלי הדין למגרש, והם נכונים לקבל את הכרעת בית המשפט לענין זה, על פי שיקולו המקצועי.

בסיכום ניתוח הראיות, המסמכים והעדויות, ציין בית המשפט בפסק הדין כי חוזי החכירה של עמידר וחוזי המינהל הנוגעים למיתחם הם סטנדרטיים, בחלק מהם יש הפנייה לתשריט ובחלק אחר אין הפנייה כזו, ואין בגוף החוזים התייחסות לחכירה של שטח מגרש. וממשיך וקובע בית המשפט:

”מציון העובדה בחוזה הסטנדרטי שמוכר גם שטח המגרש כמפורט בתשריט, ובגלל העדרו של תשריט מקורי, ולאור העובדה שברוב חוזי המכר הבינאישיים לא נזכרה חכירה של המגרש – לא ניתן להסיק בוודאות הדרושה במשפט האזרחי שאכן חוזה החכירה עם מאן שהוא כלל בצורה כזו גם חכירה של חלק מהמגרש.”

בית המשפט מסכם את ניתוח החלק הראייתי שהיו בו יסודות מורכבים רבים

ולא ברורים, באומרו:

“אין מחלוקת שכל תובע צריך להוכיח את תביעתו. אחת הדרכים ליתן פסק דין כשהסיטואציה אינה ברורה היא שימוש בדיני הראיות. היה והתובע לא הצליח להוכיח את תביעתו – הוא אינו זכאי לסעד שהוא עותר לו... במקרה הנוכחי, הגעתי למסקנה כי אילו היינו עושים שימוש אך ורק בדיני הראיות, אף אחד מהצדדים לא היה מצליח להוכיח שהוא הוא החוכר לדורות של המגרש”.

3. אולם, חרף קביעה זו, פסק בית המשפט כי תוצאה זו אינה צודקת, וזאת, בין היתר, לאור עמדת המינהל כי הקרקע הוחכרה, אך לא ברור למי. לאור זאת, החליט בית המשפט להחיל על ענין זה את עקרונות “הצדק החלוקתי” כפי שעוצבו בבג”צ 3939/99 קיבוץ שדה נחום נ’ מינהל מקרקעי ישראל, פד”י נו(6) 25, (הידוע גם כ”פרשת הקשת המזרחית”). הוא קבע, כי מאחר שהמינהל “השתחרר” מהמגרש, בהכירו בכך כי אחד מהצדדים רכש זכויות חכירה במגרש, אך אין לדעת מי הוא, עקרון “הצדק החלוקתי” מצדיק כי החלקה 586 תחולק לשניים – באופן שמגרש 600 ישוייך לחנויות בחלקים שווים, ואילו מחציתה השניה של החלקה – קרי: מגרש 216 – תשוויך לדירות בחלקים שווים, לרבות הדירות שבעליהן לא צורפו כבעלי דין.

עוד הורה בית המשפט הן לעמידר והן למינהל לשלם כל אחת לדיקסטרא הוצאות בשיעור של 150,000 ₪, ובסך הכל 300,000 ₪ יחדיו. הטעם שניתן לדבר הוא בכך כי הובאו מטעם רשויות אלה עדויות סותרות ומסמכים סותרים, ונוצרו חוסר

בהירות ובלכול רב בשל אי הסדר שהתגלה ברישומי ומסמכי רשויות אלה. בעקבות זאת, נציגיהן לא יכלו לנקוט עמדה לגופה של שאלת הזכויות בנכס של המדינה, שהם מופקדים עליו. במצב זה שבו האחראים על ניתוב וניהול הזכויות בקרקעות המדינה אינם יכולים להביע עמדה עניינית בנושא המצוי באחריותם, ומשאירים את קביעת מצב הזכויות בשטח לשיקול דעת בית המשפט בלא לנקוט עמדה עצמאית משלהם, יש לחייבם "בהוצאות לדוגמא", כך על פי קביעת בית המשפט קמא.

4. דיירי שתי הדירות ערערו על פסק הדין, כשעיקר טעם הערעור נסב על החלת עקרון "הצדק החלוקתי" בידי בית המשפט על ענין שבו מבחינה ראייתית לא הוכחה תביעתו של התובע, ודין התביעה היה להידחות עקב כך. לטענתם, משלא הוכחה התביעה בידי דיקסטרא, דינה היה להידחות, ולא היה מקום להכריע את התביעה על פי עקרונות צדק חלוקתי, השאובים מתחום המשפט הציבורי, ואשר אינם ממין הענין. כן נטען, כי פסק הדין מתייחס בטעות גם לבעלי דירות שכלל לא היו בעלי דין, וגם מטעם זה הוא אינו יכול לעמוד.

5. דיקסטרא הגיש ערעור שכנגד, ובו טען כי טעה בית המשפט קמא כאשר נימנע מלקבוע כי הדיירים ניסו להשתלט על מגרש לא להם, וכן טען כי הראיות שהוגשו הצביעו באופן חד משמעי על כך שהזכויות במגרש 600 שייכות לו ונרכשו בצמוד לזכויותיו בחנויות, לצורך ביסוס הערעור שכנגד, פרש דיקסטרא בערעורו הן בכתובים והן בטיעון נרחב בעל פה פירוט של הראיות שהוצגו בפני בית המשפט המחוזי, וביקש כי ערכאת הערעור תסיק מהן מסקנות בדבר זכותו הקניינית למגרש נשוא המחלוקת.

6. המינהל ערער על פסק הדין, ככל שהוא נוגע להוצאות לדוגמא שהושתו על המדינה, וטען כי לא היה מקום לכך בנסיבות הענין. כן טען כי לגופה של המחלוקת, טעה בית המשפט בקובעו כי בעל הזכות בחנויות ובעלי הדירות יחלקו את הזכויות

במיתחם, וזאת על בסיס הדוקטרינה של "צדק החלוקתי" הלקוחה מהמשפט הציבורי אשר הוחלה בצורה שגויה על סכסוך פרטי.

7. עמידר גם היא ערערה על פסק הדין, והתמקדה בבקשה לבטל את ההוצאות העונשיות שהוטלו עליה.

8. דין הערעורים שהגישו הדיירים, המינהל ועמידר להתקבל. דין הערעור שכנגד שהגיש דיקסטרא להידחות.

#### התביעה לגופה

9. דיקסטרא בתביעתו עתר לסעד הצהרתי שיכיר בזכותו להירשם כבעל זכות קנין בחנויות ובמגרש. הנטל הראייתי היה מוטל עליו לשכנע במאזן הסתברות המקובל במשפט אזרחי, כי המגרש נכלל במיתחם החנויות שלגביו הוקנו לו זכויות חכירה לתקופה ארוכה.

בפני הערכאה הדיונית הובאו ראיות מראיות שונות – חוזים, מסמכי התכתבויות, תשריטים, ועדויות בעל פה ביחס לטיב העסקאות שהתנהלו לאורך שנים רבות במתחם החנויות והדירות. בית המשפט נכנס לעובי הקורה של הפרשה העובדתית, ובחן אותה על כל צדדיה. הוא ניתח את הרקע ההסטורי של העסקאות במיתחם, בחן את החוזים, והעריך את העדויות שהובאו לפניו. הוא מצא כי התשתית העובדתית הינה מורכבת, ובסופו של יום אינה מבהירה כראוי ברמת שכנוע הנדרשת במשפט אזרחי מיהו בעל הזכויות במגרש. עמדות עמידר והמינהל, על יסוד החומר שנמצא ברשותם, גם הן לא תרמו להבהרת התמונה, ורשויות אלה שלא יכלו הן עצמן לגבש עמדה ברורה בשאלת הזכויות, הותירו את הענין להכרעה שיפוטית. לבסוף החליט בית המשפט כי התובע דיקסטרא לא יצא ידי חובת נטל הראייה המוטל עליו, ולא הוכיח את זכויותיו למגרש. בקביעה זו צריכה היתה להסתיים מלאכתו של בית

המשפט, אשר על פי כללי הראיות ונטלי ההוכחה המקובלים במשפט האזרחי אמור היה לדחות את התביעה בהעדר הוכחה מספקת לביסוסה.

אלא שבית המשפט בחר לנקוט בנתיב אחר, תוך שהוא מתבסס על עקרון "הצדק החלוקתי" שניתן לו ביטוי בפרשת "הקשת המזרחית" והחיל אותו על מחלוקת זו. באמצעות עקרון זה, שיסודו בכללי צדק בהקצאת קרקעות ציבור לפרטים, על פיו אמורה לפעול הרשות המוסמכת בחלוקת קרקעות, הורה בית המשפט על הצמדת מגרש 600 לחנויות, כבקשתו של דיקסטרא, ועל הצמדת מגרש 216 לבעלי הדירות, הגם שבעלי הדירות כלל לא הגישו תביעה, וחלק מהם לא היו בעלי דין בהליך זה.

10. נראה לנו כי שגה בית המשפט בפסיקתו, בראש וראשונה בהחילו עקרונות מנחים החלים על רשויות ציבוריות בקביעת מדיניות פעולתן בהקצאת קרקעות על מחלוקת פרטית שעניינה בירור זכויות פרטים לחלקת קרקע. לפנינו מחלוקת מובהקת מתחום המשפט הפרטי, שדינה להיות מוכרעת על פי עקרונות הדין האזרחי, ובמסגרת נטלי הראייה המקובלים במשפט אזרחי. על התובענה שהגיש דיקסטרא לסעד הצהרתי חלים דיני החוזים ודיני הקניין, וכדי להצליח בתביעתו, עליו להראות כי רכש זכויות במגרש על פי דינים אלה. לעקרונות הצדק החלוקתי שהובהרו בפרשת "הקשת המזרחית" אשר נועדו לכוון את המינהל בגיבוש המדיניות הקרקעית הציבורית המופעלת על ידיו אין השלכה על שאלת קיומן או העדרן של זכויות קניין בידי דיקסטרא למגרש השנוי במחלוקת. ברי, כי לא ניתן להסב עקרונות המעוגנים בתחום המשפט הציבורי, ואשר נועדו לעצב אמות מידה למדיניות קרקעית של הרשות הציבורית אל תחום המשפט הפרטי, כדי למלא חסר ראייתי שנוצר לצורך הוכחת זכויות קניין של בעל דין לחלקה נתונה. עקרונות כלליים שאובים מן המשפט הציבורי, והמכוונים להנחות את פעולתה של הרשות הציבורית אינם יכולים למלא חסר בהוכחת

זכויות קניין בתחום המשפט הפרטי, ומקום שאין בידי תובע ראיות מספיקות להוכחת זכותו על פי דיני החוזים והקניין, נדונה תביעתו לכשלוך, ודינה להידחות.

מטעם עיקרי זה, נראה לנו כי, משקבע בית המשפט קמא כי התובע דיקסטרא לא הצליח להוכיח את תביעתו, היה מקום לדחותה.

מעבר לכך, משבעלי הדירות לא הגישו תביעה מטעמם, לא היה מקום למתן סעד אופרטיבי המכיר בזכותם לחלק מחלקה 586, ובודאי שלא היה מקום להקנות סעד זה לבעלי דירות שכלל לא שמשו בעלי דין בהליך זה. למען הסר ספק יובהר, כי קבלת הערעורים שהגישו בעלי הדירות אין משמעה שהזכויות במגרש הן שלהם ולא של דיקסטרא. מאחר שתביעתו של דיקסטרא נדחת בשל אי עמידה בנטל ההוכחה, נותרת סוגיית הזכויות במגרש בלא הכרעה.

נציין מעבר לנדרש, כי בנסיבות המורכבות שנוצרו במישור המעשי, חזרנו והצענו לצדדים, ובכללם עמידר והמינהל, לבוא יחדיו בדברים לצורך השגת הסדר מוסכם, אולם, לצערנו, הסדר כזה לא נסתייע עד כה.

#### הוצאות לדוגמא על המינהל ועמידר:

11. בית המשפט קמא מתח ביקורת קשה על התנהלות עמידר והמינהל – הן באשר לחוסר הארגון, אי הסדר, הבלבול, והשיבוש הרב שנתגלה בחומר ובנתונים שנמצאו ברשותם, שלא איפשרו קבלת תמונה ברורה בשאלת הזכויות במגרש שחייבה הכרעה בהליך זה. כן זכתה לביקורת התנהלות רשויות אלה בכך כי בסופו של יום, הן לא נקטו עמדה ברורה ביחס לשאלת הזכויות במגרש, והותירו ענין זה להכרעה שיפוטית. כאמור, בית המשפט השית על רשויות אלה הוצאות לדוגמא בסכום כולל של 300,000 ₪ לטובתו של דיקסטרא.



12. נראה לנו כי בענין זה חרג בית המשפט קמא מהמסגרת המקובלת של פסיקת הוצאות, אפילו ניתן להניח כי התנהלות הרשויות היתה ראויה לביקורת, וכי היה מקום לצפות שהרשויות הציבוריות המופקדות על מקרקעי המדינה יקיימו מעקב מסודר ומאורגן של רישום הקצאות הזכויות במקרקעין אלה.

ניתן להסכים עם בית המשפט קמא כי החומר והנתונים שסופקו על ידי המינהל ועמידר ביחס למיתחם ובנוגע לזכויות במגרש היה רחוק מלספק מבחינת הסדר, הארגון, הבהירות, הדיוק והשיטתיות המצופים מגופים ציבוריים המופקדים על ניהול קרקעות המדינה, והאמורים, הם עצמם, להחזיק ברשותם מערך נתונים ברור לגבי בעלי זכויות בשטחים הנתונים לפיקוחם. האינטרס הציבורי אכן מחייב ומצדיק כי הרשויות המופקדות על קרקעות המדינה יחזיקו ברשותן מערך נתונים מסודר, אשר יבהיר לאשורו את מצב הזכויות בכל קרקעות המדינה. מצב דברים כזה לא נתקיים כאן, ומציאות זו הביאה לכך כי החומר והנתונים מתיקי המינהל ועמידר שקפו דברים והיפוכם, וגם נציגי רשויות אלה עצמם נאלצו לומר דברים והיפוכם, ולשנות את עמדותיהם חדשות לבקרים. חוסר הבהירות בנתוני הרשויות הציבוריות הביא לכך שבליט ברירה, עמדתן, בסופו של יום, הותירה את הענין מבחינתן לשיקול דעת בית המשפט, משלא היה בידי נציגיהן כדי לגבש עמדה בדבר הזכויות במגרש, בהינתן הפגמים המהותיים בחומר ובנתונים שנמצאו בידיהם.

13. חרף כל זאת, בין ביקורת מוצדקת על חוסר הסדר והארגון הנדרש בנתוני הרשויות הציבוריות, שהביא לערפול בשאלת הזכויות, הטעון בודאי תיקון, לבין השתת הוצאות עונשיות כבדות על הרשויות הציבוריות, שהציבור הרחב הוא הנושא במימונן, רחוקה הדרך. נראה לנו כי שיעור ההוצאות לדוגמא שהוטלו על המינהל ועל

עמידר חרג מכל אמת מידה מקובלת וראויה בנסיבות הענין, גם בהתחשב בטיב האשם המיוחס לרשויות במקרה זה.

14. סיכמו של דבר: אנו מקבלים את ערעורי הדיירים, המינהל ועמידר ומחליטים לבטל את פסק דינו של בית המשפט המחוזי, וזאת מהטעם כי דיקסטרא לא הוכיח את תביעתו, ולכן דינה להידחות. אנו דוחים את ערעורו שכנגד של דיקסטרא.

עוד אנו קובעים כי כל צד ישא בהוצאותיו הן בערכאה הדיונית, והן בערכאה

זו.

ניתן היום, כ"ב באייר תשס"ז (10.5.07).

ש ו פ ט

ש ו פ ט

ש ו פ ט