

בתי המשפט

א 001013/02		בית משפט מחוזי נצרת	
09/05/2004	תאריך:	כב' השופט בנימין ארבל	בפני:

התובע	אריאל מלאכי	מועלם צדוק	בעניין:
הנתבעים	נגד	ע"י ב"כ עו"ד	
	1. מנהל מקרקעי ישראל		
	הדר פינק	ע"י ב"כ עו"ד	
	2. עמידר - החברה הלאומית לשיכון עולים בע"מ		
	דוד גלמן ואח'	ע"י ב"כ עו"ד	
	3. עירית עפולה		
	חיים גורן ואח'	ע"י ב"כ עו"ד	

פסק דיןא. עובדות:

1. ביום 5/9/1951, השכירה נתבעת מס' 2, עמידר - החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ (להלן: "עמידר"), למנוח מר מועלם סאלח צלח, שהתובע הינו בנו ויורשו, דירה בשטח של 31.80 מ"ר המצויה בבית דו משפחתי בעפולה (להלן: "הדירה"). הבית נבנה על גוש מספר 16774, מגרש 578. כיום גוש 17766, חלקות 80, 107 (חלקה 107 היא לשעבר חלקות מספר 83,85).

ביום 5/2/1954 נחתם הסכם בין המנוח לבין עמידר, לרכישת הזכויות בדירה. לפי הסכם זה התחיבה עמידר לגרום לכך, שבעלת המקרקעין, נתבעת מס' 1, מנהל מקרקעי ישראל (להלן: "המנהל"), (כמנהלת נכסי הקרן הקיימת לישראל) תרשום במשרד ספרי האחוזה – בספרי המקרקעין, זכויות חכירה על שם המנוח (להלן: "ההסכם").

להסכם צורפו מספר מסמכים:

1) מסמך שכותרתו "תעודה מס' 750/4560009" ובו פרטים הכוללים את תיאור הדירה, מקומה, מס' הגוש, מס' הבית ומס' הדירה (להלן: "התעודה").

2) תרשים הדירה, הכולל תוספות בניה אפשריות שסומנו בתרשים (להלן: "תרשים הבניה").

3) מסמך שכותרתו "שיכון עמידר עפולה עלית", בראש המסמך מפורטים מס' הגוש 16774, שטחו של מגרש מס' 578 וכן תרשים הבית. בתרשים זה סומן מגרש 578 בצבע כחול (להלן: "תרשים מגרש 578").

4) מסמך שכותרתו "שיכון עמידר עפולה עלית, גוש 16774-תרשים המגרשים". מסמך זה כולל את תרשים המגרשים והבתים באותו אזור ובהם מגרש 578 שסומן בכחול ובו בית 103 (להלן: "תרשים המגרשים").

5) מסמך שכותרתו "חוזה חכירת משנה". בחוזה זה לא מולאו כל הפרטים המהותיים והמקומות לרישום הושארו ריקים ("בלנקו" בלשון העם). (ההסכם הוגש כמוצג ת/1).

2. בשנת 1966 נעשתה פעולת פרצלציה באזור, וזאת על פי תוכנית רישום שיכונים ציבורים (תרש"ץ), שמספרה 1/17/1. התוכנית, אשר הוכנה עבור עמידר וביוזמת משרד השיכון, עוד בשנת 1962, אושרה בהתאם לחוק שיכונים ציבוריים (הוראת שעה)-התשכ"ד 1964, ביום 23/2/66.

על פי תוכנית זו נקבעו שטחי החלקות, עליהן הוקמו בתי המגורים באזור, כולם בתי מגורים דו משפחתיים, כאשר חלקים מן המגרשים עליהם עמדו הבתים הופקעו לצרכי ציבור.

בהתאם לסעיף 5(ב) לחוק רישום שיכונים ציבורים (הוראת שעה) התשכ"ד-1964 (להלן: "החוק") הופקעו חלקות לטובת עיריית עפולה. חלקות אלה מהוות את עורף מגרשי הבניה שעל פי תרשים המגרשים.

כעולה מן התרש"צ, פוצל מגרש 578 לשתי חלקות, חלקה 80 (החלק שלא הופקע) וחלקה 107 (לשעבר חלקה 83 ולאחר מכן 85) שהופקעה ונרשמה על שם עיריית עפולה (להלן: "החלק שהופקע").

תביעה זו מתייחסת לחלק בחלקה 578 אשר הופקע לטובת עיריית עפולה, ונרשם על שמה כחלק מהחלקה הידועה כיום כחלקה 107 – כאשר התובע דורש כי חלק זה יושב אליו.

ב. טענות הצדדים

3. לטענת התובע, מגרש 578, לרבות שטח הקרקע שהופקע, הוחכר לאביו בהתאם להסכם ולמסמכים המצורפים, ועבר אליו בירושה.

לטענתו, סמוך לאחר חתימת הסכם השכירות, רכש אביו זכויות חכירה בדירה ובקרקע שבסביבתה, מאת בעלת הקרקע באמצעות עמידר. לטענתו, שימשה הקרקע ברובה מאז ועד היום לגידולים חקלאיים. בקרקע מצויים כ-50 עצי גאת מניבים.

התובע טוען כי תרשים מגרש 578 בחלקה 16774, תרשים המגרשים בהם סומן, טופס חוזה החכירה שנחתם עם אביו וטופס חכירת המשנה, מוכיחים כולם כי כוונת הצדדים היתה לכלול בנכס, נשוא ההסכם, את חלק המגרש שהופקע.

עוד מציין התובע, כי למיטב ידיעתו, לא פורסמו כל הודעות בדבר פעולת רישום התרש"ץ וזאת בניגוד לתקנות רישום שיכונים ציבוריים (הוראת שעה) (הודעות ועדת התיאום ודרכי ייצוג מעוניינים בפניה) התשכ"ד 1964 (להלן: "התקנות") ומכאן, לטענתו:

- 1) פעולת ההפקעה פוגעת בזכות הקנין, שהינה זכות יסוד חוקתית ועל כן בטלה.
- 2) הפקעת הקרקע, ורישומה על שמה של עיריית עפולה בטלים, וזאת מן הנימוקים הבאים:
 - א. סעיף 5(ב) לחוק אינו מתיר להפקיע, באמצעות התוכנית, שטחים, המיועדים לשמש כשטח ציבורי פתוח בעלמא.
 - ב. הליכי ביצוע התוכנית לא פורסמו כנידרש.
 - ג. סעיף 18 להסכם עם עמידר קובע במפורש, כי בעל הקרקע יכול לבטל את החוזה עם החוכר רק לאחר שישלם לחוכר את ערך הנכסים המוחכרים וההוספות שנעשו בהם על ידי החוכר (בהסכמת עמידר ובעל הקרקע) וישלם פיצויים בעד הנזק שניגרם לחוכר בעיקבות החזרת הנכסים המוחכרים.
 - 3) לחלופין יש לבטל את ההפקעה מאחר ולא מומשו מטרות ההפקעה עד היום.
 - 4) לחלופין לאור קיומו של סעיף 18 להסכם, על הניתבעת להשיב לתובע את ערך הקרקע בתוספת פיצויים על הנזק הניגרם מההפקעה.

4. טענות נתבעת מס' 1 - מנהל מקרקעי ישראל

- 1) דין התביעה להידחות מחמת התישנות ושיהוי.
- 2) דין התביעה להידחות בהעדר עילה.
- 3) לאבי התובע לא היו זכויות בקרקע. המינהל הוא בעל הקרקע, ואילו לעמידר לא היו כל זכויות בקרקע. על כן, לא היתה מוסמכת להחכיר קרקע למשתכנים, אלא רק דירות.
- 4) ב-20.7.88 חתם התובע על חוזה חכירה עם המנהל גבי מחצית מחלקה 80 בגוש 17766. בחוזה זה נרשם מפורשות כי שטח החלקה הינו 1572/2 מ"ר. לחוזה גם צורף תשריט, המתאר את גבולות החלקה המוחכרת כפי שהיא כיום (דהיינו: בניכוי החלק המופקע). התובע ידע כי זכויות החכירה מוגבלות לשטח המוחכר בהתאם לחוזה, ובכל זאת לא טען טענה כלשהי כלפי המנהל, וחתם על החוזה. לפני חוזה זה, לא היה למנהל שום קשר עם התובע. על כן לא גרע המנהל מהתובע או מאביו כל זכויות שהן, ואין הוא מחויב להעניק לתובע זכויות מעבר לנקוב בחוזה.
- 5) הפרצליה נעשתה באמצעות תוכנית רישום שיכונים ציבוריים (תרש"צ) שמספרה 1/17/1. התוכנית הוכנה ע"י עמידר וביוזמת משרד השיכון והיא אושרה בהתאם לחוק רישום שיכונים ציבוריים (הוראת שעה) התשכ"ד-1964 ביום 23.2.66. על סמך אותה תרש"צ הוכנה עבור עמידר מפה לצורכי רישום.

מכל האמור עולה, כי בעת שנחתם חוזה החכירה בין המנהל לתובע, קיים היה המצב התכנוני הנוכחי, כלומר התרש"צ - על פיה נקבעו גבולות החלקה - עמדה כבר בתוקף, על כן למינהל לא היתה יד בפגיעה כלשהיא בזכויות התובע או אביו המנוח.

6) גם אם יוחלט כי מדובר בהפקעת זכויות מאבי התובע, הקרקע לא הופקעה על ידי ממשלת ישראל ע"פ פקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943, אלא על פי הוראות חוקי התכנון והבניה. (סעיף 5(ב) לחוק רישום שיכונים ציבוריים). לפיכך, כל טענה בדבר תשלום פיצויים יש להפנות אל העירייה, שהיא הגוף המפקיע על פי הוראה זו.

על כן, אין לחייב את המינהל לשלם פיצויים, שכן הקרקע לא הופקעה מבעליה הפרטיים, אלא מידי המינהל על ידי הרשות המקומית.

בשל כל האמור יש לדחות את התביעה .

5. טענות נתבעת מס' 2 - עמידר

1) דין התביעה לסילוק על הסף מחמת שהיא נעדרת עילה כלפי הנתבעת, או מחמת העדר יריבות בין הצדדים.

עמידר אינה הצד הנכון והראוי לניהול ההליך. בהתאם לחוק רשות הפיתוח (העברת נכסים) תש"י-1950 וחוק מנהל מקרקעי ישראל, תש"ך-1960, כל נכסי דלא נידי, הנמצאים בבעלות רשות הפיתוח, מנוהלים על ידי מנהל מקרקעי ישראל (נתבעת מס' 1).

נושא ההפקעות רוכז בטיפולו של מנהל מקרקעי ישראל.

2) לאבי התובע לא נמכר המגרש נשוא התביעה, אלא רק דירת המגורים.

6. טענות נתבעת מס' 3 - עיריית עפולה - (נתבעת פורמלית)(להלן: "העירייה")

1) אבי התובע רכש זכויות בדירה בלבד ולא במגרש.

2) לתובע היה ידוע אודות התוכנית משבוצעו הפרסומים של התוכנית כדין.

3) התובע השהה את תביעתו .

4) אין כל עילה שבדין לבטל את ההפקעה. ההפקעה נעשתה כדין על פי התכנית שאושרה על פי חוק רישום שיכונים ציבוריים (הוראת שעה) תשכ"ד-1964 ואשר דבר אישורה פורסם כדין בילקוט הפרסומים.

המשך החזקת הקרקע על ידי התובע אינה מחיבת ביטול ההפקעה שבה יש צורך ציבורי, ההפקעה נעשתה כחלק מתוכנית רחבה, ובנסיבות העניין נעשה איזון ראוי בין האינטרסים.

5) משרד השיכון וניתבעת מספר 1 (מנהל מקרקעי ישראל) הם שיזמו ואישרו את התוכנית על פי הוראות חוק, מכאן שעילת התביעה צריכה להיות מופנית אליהם.

6) הקרקע הופקעה לצורך יעוד הקבוע בסעיף 5 (ב) לחוק.

ג. דיון - הפלוגתאות

7. עיון בטיעוני הצדדים מעלה, כי שתי סוגיות עיקריות עומדות להכרעת בית המשפט:

1) האם אביו של התובע רכש זכויות במגרש ואם אכן רכש, מהו שטח המגרש.

2) האם רישום השטח בחלקה 107, אשר נרשם על שם עיריית עפולה, נעשה כדין אם לאו.

ד. סוגית חוקיות ההפקעה

8. כאמור, ענין לנו בהפקעה, שבוצעה מכח הוראת סעיף 5 (ב) לחוק רישום שיכונים ציבוריים (הוראת שעה) התשכ"ד-1964. חוק זה, אשר נחקק על רקע הצורך במציאת פתרון לרישומם של שיכונים ציבוריים, אשר נבנו בקצב מהיר בשנותיה הראשונות של המדינה, כאשר המגרשים עליהם נבנו טרם חולקו, באופן אשר פנקסי רישום המקרקעין חדלו לשקף את המציאות, נועד למצוא פתרון לרישום מהיר ויעיל של נכסים אלה, תוך קביעה, כי דינן של תכניות רישום שיכונים ציבוריים (תרש"צ), היא כדין תוכנית שאושרה כחוק על פי פקודת בנין ערים 1936 (כיום – חוק התכנון והבניה תשל"ה-1965).

הדברים בוארו בדברי הביאור להצעת החוק – ר' הצ"ח תשכ"ג, 369.

סעיף 5 (ב) לחוק, במתכונתו דאז, קבע:

"(ב) שטחים שנועדו, בתכנית לדרכים ציבוריות או לשטחים ציבוריים פחותים יירשמו בפנקסי המקרקעין על שם הרשות המקומית שבתחומה הם נמצאים ויראו אותם שטחים כאילו הפקעו בהתאם לסעיף 25 עד 30 לפקודה בנין ערים 1936 (להלן – פקודת התכנון)."

(ר' ס"ח 417, מיום 13.2.64 בעמ' 52).

ניסוח זה, שאינו מותיר כל מקום לפרשנות, מלמד כי אכן שטח ציבורי פתוח ("שצ"פ") הינו בין יעודי הקרקע, אשר נקבעו על ידי המחוקק, כיעודים, אשר החוק הכיר בהם והורה על רישומם, על פי תרש"צ, על שם הרשות המקומית.

אציין, כי התובע התייחס בכתב תביעתו, ובטיעוניו בכתב, להוראת סעיף 5 (ב) של החוק כפי שתוקנה, בנוסח הנכון להיום. לטעמי, גם על פי הוראה זו נקבע כי שטח, אשר יועד לשטח ציבורי פתוח כגון גנים

ודרכים – ירשם על שם הרשות המקומית. עם זאת, שומה עלינו לבדוק את חוקיות התרש"צ וההפקעה על פיה באספקלריה של הדין שעמד בתוקף במועד ביצועה.

כאמור, הסיפא לסעיף 5 (ב), קובעת כי ההפקעה תקפה, כאילו נעשתה על פי הוראת חוק התכנון והבניה (פקודת בנין ערים 1936, דאז). המחוקק לא קבע כי יש לשלם פיצויים קודם למעשה ההפקעה, או כתנאי לו, אולם מנוסח סעיף 5 (ג), ניתן ללמוד כי אכן הכוונה היתה, כי תחולנה ההוראות באשר לתשלום פיצויים.

9. על פי העולה מתצהירו של מר טלמון - העד מטעם העיריה, נעשה הרישום על פי תשריט, שאושר עוד בשנת 1962 ועל פי תוכנית מפורטת ג/ 13259. התוכנית אושרה כדין, כעולה מן החתימות על גבי תשריט התרש"צ (נספח א' לתצהיר). התוכנית (ר' נספח לתצהיר התובע), נחתמה על ידי שלושת הנציגים המוזכרים בסעיף 3 (א) לחוק ודבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים 1258 מיום 8.2.1966 בעמ' 1150. כעולה מן התוכנית גופה, ראיות אלה הובאו על ידי התובע עצמו, כך שהתובע שמת, במו ידיו, את הטענה כי הליכי אישור התכנית לא נעשו כדין.

10. קיבוצם של הדברים הוא, כי העברת חלק המגרש, המיועד לצרכי ציבור נעשתה כדין, על פי תרש"צ, מאושרת ובהתאם להוראות החוק וליעודי הקרקע שנקבעו בחוק זה.

על כן טענתו של התובע, בדבר בטלות ההפקעה, חסרת בסיס, ותביעתו לסעד הצהרתי של בטלות ההפקעה, או לביטולה, וכל יתר הסעדים הנובעים מבטלות או ביטול התכנית - דינן להדחות.

נושא רכישת המגרש על ידי האב

-

11. לצורך בדיקת הסוגיה, האם האב רכש זכויות במגרש, יש לבחון את ההסכם המקורי, אשר נערך בין האב לבין עמידר (הכלול במסגרת ת/1).

כידוע, על פי ההלכה ששררה בשנים ההן, קודם לחקיקת חוק החוזים חלק (כללי) התשל"ג-1973, אך באופן עקרוני זהה לכללים, החלים גם כיום, חוזה יפורש בהתאם ללשונו, ולתכליתו. אלא אם הנסיבות מלמדות כי תכליתו שונה היתה מלשונו של החוק, יפורש החוזה על פי אומד דעתם של הצדדים.

כיום קובעת הוראת סעיף 25 (א) לחוק החוזים (חלק כללי) התשל"ג-1973, כדלקמן:

“(א) חוזה יפורש לפי אומד דעתם של הצדדים, כפי שהיא משתמעת מתוך החוזה, ובמידה שאינה משתמעת ממנו - מתוך הנסיבות.”

מהאמור עולה, כי לשון החוזה, והדרך בה בעצם בחרו הצדדים לנסח את סעיפי החוזה, היא המקור הראשוני לקביעת אומד דעת הצדדים.

לעניין זה מתייחסת פרופ' ג. שלו בספרה באומרה כי:

"מבחן אומד הדעת הוא מבחן אובייקטיבי, שלפיו נבחנת כוונת הצדדים על השתקפותה החיצונית".

ובהמשך :

"המקור האמין והחשוב ביותר לאומד דעתם של הצדדים הוא החוזה עצמו. כשם שתהליך פירוש החוזה הוא השלב הראשון בפתרון בעיות משפטיות חוזיות, כך מהווה מיצוי הטקסט החוזי את השלב הראשון בפירוש החוזה".

(ג. שלו, דיני חוזים, מהדורה שנייה, 1993 עמ' 301, 299; ראה גם: דב"ע מח/22-4 ההסתדרות הכללית של העובדים ואח' נ' מדינת ישראל, פד"ע ט' 465, 461).

12. במבוא להסכם נכתב: "והואיל והמשתכן בקש מאת עמידר לרכוש את הדירה, ועמידר הסכימה למסור למשתכן את הדירה בהתאם לתנאי כתב הסכם זה...". מכאן שההסכם על פי לשונו – דן בדירה בלבד.

בסעיף 1 להסכם נאמר כדלקמן: "עמידר מתחייבת בזה למסור את הדירה למשתכן והמשתכן מתחייב בזה לקבל את הדירה מאת עמידר...".

בסעיף 2 נאמר: "עמידר מתחייבת בזה כי תוך תקופה של X חודשים מיום חתימת כתב הסכם זה או תוך תקופה של X חודשים מיום רישום יחידת הקרקע, שעליה עומד הבית המכיל את הדירה, בשם בעל הקרקע במשרד ספרי האחוזה, הכל לפי המועד המאוחר יותר, ירשם לזכות המשתכן, במשרד ספרי האחוזה, חוזה חכירה או חוזה חכירת משנה על הדירה...".

בסעיף 3(א) נאמר: "המשתכן מתחייב שלא להשתמש בדירה אלא למטרת מגורים בלבד לעצמו ולבני משפחתו הגרים איתו...".

גם בתעודה מספר 750/4560009 נאמר: "זאת לתעודה כי מר מועלם צלח סאלם התקשר עם "עמידר" החברה הלאומית לשיכון עולים בישראל בע"מ בהסכם לרכישת הדירה שתיאורה ניתן להלן, לפי תנאי כתב ההסכם המצורף לתעודה זו". תיאור הדירה הוא: המקום - עפולה, גוש מספר 16774, בית מספר 103, דירה מספר ב'.

אין איזכור, ולו הקל ביותר, של המגרש, אלא של הדירה בלבד.

13. אין עוררין כי המנוח מר מועלם צלח סאלח, אביו של התובע, רכש את הדירה עם הקרקע עליה היא ניצבת. השאלה העולה, והשנויה במחלוקת, היא שאלת גודל שטח הקרקע, דהיינו, האם מדובר בקרקע שתחת לדירה בלבד, או שמא הוצמדה קרקע נוספת לדירה.

כאמור, התובע טוען כי כוונת הצדדים היתה לכלול את מגרש 578 כולו במסגרת הנכס שהוא ההסכם. בעניין זה סומך התובע טענתו בעיקר על הסכם החכירה, הסכם חכירת המשנה, ועל שני התרשימים שצורפו להסכם, שלדעתו מגדירים את שטח הקרקע המוכר, אשר בהם סומן מגרש 578 (להזכירנו: האחד

הנו מסמך הנקרא שכון עמידר עפולה עלית – תרשים המגרשים; והשני – תרשים מגרש 578). לטעמי, תרשימים אלה אינם מהווים חלק מההסכם.

ההסכם גופו מפנה לשלוש תוספות, במבוא להסכם מופנים אנו לתוספת א'. בסעיף 3 לכתב ההסכם מופנים לתוספת ב', ואילו בסעיף 3(ג) מופנים לתוספת ג'. אין כותרת לתוספות אלה, אך מבחינת המסמכים ניתן ללמוד כיצד הוגדרו מסמכים אלה בהסכם, בהתאם להקשר בו הם הוזכרו.

במבוא להסכם נאמר "הדירה המתוארת בתוספת א' לכתב הסכם זה". נראה, כי תוספת זו המתיחסת לתיאור הדירה היא התעודה הכוללת פרטים מזהים של הדירה. בסעיף 3 להסכם נאמר כי: "נוסח חוזה החכירה או חוזה חכירת המשנה שירשם לזכות המשתכן - יהיה לפי הטופס הניתן בתוספת ב' לכתב הסכם זה", אין ספק כי ההתייחסות כאן הינה לטופס חוזה החכירה. סעיף 3(ג) מאפשר שינוי או תוספת בניה לדירה, "בהסכמת עמידר מראש בכתב... אולם עמידר לא תמנע את האשור אם השינוי או התוספת יהיו בהתאם לתרשים הניתן בתוספת ג לכתב הסכם זה והם אושרו על ידי הרשויות המוסמכות ועל ידי בעל הקרקע" (הקרן/המינהל). בתרשים שכותרתו "שכון עמידר (תוכנית 103/63)" מצוין כי קימת אפשרות הרחבה של חדר + מרפסת, על כן נראה שתרישים זה הוא תוספת ג.

ומכאן, עולה כי שני התשריטים בהם מסומן מגרש 578 – תרשים מגרש 578 ותרישים המגרשים, אליהם מתייחס התובע, בטענו כי הינם חלק מן ההסכם, לא הוזכרו כלל בהסכם, אף לא כתוספת, ונראה כי צורפו לשם זיהוי הדירה בבית המשותף (תרשים המגרש) ולשם זיהוי מיקום הבית המשותף (תרשים המגרשים). דברים אלה אף עולים מעדותה של עובדת המנהל גברת טוני נוימן.

14. לטענת התובע, עדותה של עובדת המנהל הנה עדות שמיעה, היות וכל המידע המצוי בידה הינו מהתקופה בה החלה לעבוד במנהל, דהיינו 1964. מכל מקום, המסמך ת/1 הינו ראייה בכתב, כך שלאור הוראות סעיף 80 לחוק הפרוצדורה האזרחית העותמני, לא ניתן להביא עדות בעל פה לסתירת תוכנו של מסמך.

לעניין זה נאמר בע"א 728/81, חיר נמר חלבי נ' עיזבון המנוח מועין חלבי, פ"ד לז(2) 477, עמ' 483-484 כדלקמן:

"כפי שנקבע בפסק הדין המנחה בעניין פריזלר (ע"א 65/49), ההוראה שבחלק הראשון של סעיף 80 הינה בעלת אופי פרובטיבי בלבד, ואין היא בעלת אופי קונסטיטוטיובי, הוראה כזאת, שמטרתה היחידה להבטיח, כי הפעולה המשפטית תוכח בדרך מהימנה - נותנת מקום לגישה שאינה נוקשה, "גישה שאינה דורשת הצגת מסמך המהווה הוכחה מלאה דוקא, אלא מסתפקת בהגשת דוקומנט, אשר יש בו, בצירוף עדות אחרת, לשמש ערובה מספקת להגשמת אותה מטרה פרובטיבית" (שם, בעמ' 889).

ועוד נאמר שם, בעמ' 893, כי כך יש לפרש את הכלל האמור בחלק הראשון של סעיף 80:

"א) אין הכרח כי המסמך בכתב יכיל הוכחה מלאה על עשיית ההסכם מהסוג הנדון, אלא יהיה די בו, באותו מסמך, כי יבטיח - כשמצרפים אליו עדות אחרת - את הוכחת ההסכם בדרך מהימנה. מכאן שאין איסור על הבאת עדות בעל פה, שמטרתה רק להשלים את האמור בכתב."

עדותה של גברת נוימן משלימה את האמור במסמך בכתב, ומחזקת את לשונו של ההסכם, לפיו הוא דן אך ורק בדירה ולא בקרקע. על כן אין בה כדי לסתור את תוכנו.

15. כאמור, בשנת 1988 פנה התובע למנהל (נתבעת מס 1), בבקשה לרישום הזכויות בדירה על שמו, כיורשו של אביו, על פי צו קיום צוואה. על הדירה רבצו אותה עת חובות בגין דמי חכירה שנתיים (דח"ש) שלא שולמו למינהל משך מספר שנים. חישוב הדח"ש התבצע על פי מספר החדרים בדירה, כפול ארבע לירות לחדר. בהתאם לטופס ההפניה מעמידר כללה הדירה חדר וחצי, ולפיכך עמד שיעור דמי החכירה ההתחלתי על 6 לירות, אין שום איזכור לתשלומים בגין חכירת קרקע, ומכאן שלמעשה הקרקע לא נכללה בזכויות שהוקנו לאביו.

התובע טוען, כי כתב ההסכם מפנה "לחוזה חכירת המשנה", הקובע כי החכירה מתייחסת, כמופיע ב"הואיל" השלישי של "חוזה חכירת המשנה", אל הדירה המתוארת... וחלק אחד מתוך X חלקים בחלקה".

לשם בחינת טענתו זו של התובע, יש לבדוק האם הסכם חכירת משנה זה בעל תוקף, או שמא המדובר רק בטורף הסכם. לטענת המנהל, חוזה זה אינו בגדר חלק מההסכם שנחתם בין האב לעמידר, אלא הינו טיוטה להסכם עתידי עם המנהל.

ואכן, סעיף 2 להסכם מפנה לחוזה חכירת משנה, או כלשונו, "לחוזה חכירה או חוזה חכירת משנה על **הדירה**..." (ההדגשה אינה במקור) כתב ההסכם לא מזכיר, ולו במילה, חלקת קרקע מסוימת. לטעמי, אין ללמוד מהפניה זו לחוזה חכירת המשנה, כי הכוונה אכן היתה להחכרת מגרש מסוים, שהרי לאורך כל ההסכם מתייחסות הוראותיו "לדירה" בלבד. אף הכותרת להסכם מורה כך, "חוזה חכירה או חוזה חכירת משנה על **הדירה**".

עוד אציין, כי בסעיף 3 להסכם נאמר, כי נוסח חוזה החכירה או חוזה חכירת המשנה, שירשם לזכות המשתכן, יהא לפי הטופס הניתן בתוספת לכתב הסכם זה "בתיאומים שהעניין מחייבם. עמידר תהיה רשאית להכניס שינויים בנוסח זה אם בעל הקרקע ידרוש זאת ממנה."

לאור כל הנאמר, נראה בברור, כי התחייבות עמידר לרישום זכויות חכירה, על פי הסכם החכירה, התייחסה לדירה בלבד, וכי טופס חוזה חכירת המשנה אכן שימש כדוגמא ולא כמסמך בר תוקף מחייב.

16. למעשה, שאלת פרשנותו של נוסח ההסכם עליו חתם האב, נדונה והוכרעה בפסיקתו של בית המשפט העליון, אשר נדרש לבחינת הזכויות גבי חוזה, היתה מילולית לחוזה עליו חתם האב, בע"א 2135/91, **גיל וישראל דוד נ. מנהל מקרקעי ישראל ואח'**, תקדין-עליון, 94 (2) 461. בית המשפט ניתח חוזה, אשר, כפי העולה מקריאת פסק הדין, הוראותיו זהות לחלוטין, להסכם עליו חתם האב, כך שיש להניח כי המדובר בהסכם זהה.

מכל מקום, הכללים שהנחו את בית המשפט (כב' השופטת דורנר) זהים לכללים לפיהם צעדתי לעיל. גם שם לא הוכח, כי טופס חוזה החכירה והתשריטים היוו חלק מן החוזה, עליו חתם המשתכן ע"י החברה המשכנת (עמיגור במקרה ההוא) וכך קבע בית המשפט העליון:

"בסעיף 3 להסכם נקבע, כי "חוזה החכירה שיירשם לטובת המשתכן יהיה לפי הטופס הניתן בתוספת ב' לכתב הסכם זה". סעיף 3(ג) מתיר שינוי או תוספת בנייה לדירה, "אם האישור או התוספת יהיו בהתאם לתרשים הניתן בתוספת ג' לכתב הסכם זה והם אושרו על-ידי הרשויות המוסמכות ועל-ידי בעל הקרקע [הקרן]". כאמור, תרשים הדירה כולל גם אפשרויות הרחבה. נראה על-כן שתרשים זה הוא תוספת ג'. לא יכול להיות גם ספק, כי טופס חוזה החכירה הוא תוספת ב'. נותרת איפוא תוספת א', שנושאה, כאמור, הוא תיאור הדירה. משלושת המסמכים הנותרים, המסמך המתייחס לתיאור הדירה הוא התעודה, הכוללת כאמור פרטים מזהים של הדירה.

נמצא, כי שני המסמכים שעליהם מסתמכים המערערים לא הוזכרו בהסכם, ונראה כי הם צורפו רק לצורך זיהוי הדירה בבית המשורת (תרשים מגרש 12) והבית המשורת בשיכון (תרשים השיכון).

גם ההתחייבות לרישום זכויות חכירה על-פי טופס חוזה החכירה סויגה לדירה בלבד. לעניין הקרקע נאמר בסעיף 3, כי נוסח חוזה החכירה יהיה לפי טופס חוזה החכירה "בתיאומים שהעניין מחייבם. עמידר תהיה רשאית להכניס שינויים בנוסח זה אם בעל הקרקע ידרוש זאת ממנה".

גם טופס חוזה החכירה משנת 1983 אינו יכול להשליך על אומד-דעת הצדדים להסכם המקורי. מעדות עובדת המינהל, גב' טוני נוימן, עולה כי במהלך התקופה שחלפה שונתה מדיניות ההחכרה. בעוד שבשנות ה-50 החכירה הקרן זירות בלבד והשאירה בידיה את הקרקע, הרי שבתקופה הרלוואנטית המדיניות הייתה להחכיר גם את הקרקע.

דברים אלה יפים אף למקרה דידן, ומהם ניתן ללמוד כי בשני המקרים, לא נהגו החברות המשכנות להתחייב להחכיר מגרשים, אולם רק את זירות המגורים והקרקע שתחת להן.

17. על כן, לא רכש אביו המנוח של התובע זכויות במגרש, וממילא לא היה זכאי לפיצויים בגין העברת חלק ממנו לעיריה.

חוזה החכירה הרשום

18. התובע עצמו הוכיח במעשיו, כי אכן ידע כי מגרש 578 במלואו לא הועבר לאביו. עובדה היא כי ביום 20/7/1988 חתם התובע על חוזה חכירה עם נתבעת מס' 1, הנוגע למחצית הזכויות במגרש הידוע כחלקה 80 בגוש 17766, ברחוב יצחק שדה בעפולה.

יש לזכור כי בשנת 1988 כבר היה רשום המגרש, עליו ניצבת הדירה, כחלקה 80, אשר שטחה אינו כולל את השטח שהופקע לטובת עיריית עפולה על פי התרש"צ.

התובע היה מיוצג באותה עת על יד עו"ד סגל (ר' עדותו בע"מ 22).

אמנם טוען התובע, כי מעולם לא ידע כי חוזה החכירה עליו חתם בשנת 1988 לא התייחס למלוא הקרקע שבחזקתו, אולם טענתו זו אינה קבילה, שעה שמצויין בחוזה מפורשות כי שטח החלקה כולה הינו 1572 מ"ר, כאשר ההסכם שנחתם מתייחס רק למחצית מן הקרקע.

סבורני כי התובע, אשר חתם בשנת 1988 על חוזה חכירה ברור וחד משמעי, ממנו עולה גודל החלקה, לא יוכל להשמע בטענה כי לא ידע, לא הבין, ולא הסכים לתוכנו.

חזקה על אדם - שענינו בראשו, ואשר חתם על מסמך מרצונו החופשי, ובמיוחד כאשר זכה ליעוץ משפטי צמוד - כי יודע הוא ומבין על מה חתם, ולא ישמע לאחר מכן בטענת לא נעשה דבר (non est factum)

דין הוא, כי אדם החותם על מסמך בלי לדעת את תוכנו, לא ישמע בטענה כי לא קרא אותו, ולא ידע על מה חתם ובמה התחייב. על כן חזקה עליו כי חתם לאות הסכמה, יהא תוכן המסמך אשר יהא (ר' ע"א 467/64, שוויץ נ. סנדור, פד"י יט(2) 113, 117; וכך ע"א 36/99, ראובן יפה נ. גלזר, פד"י נה(3) 272, 286, 287).

על כן, משנחתם חוזה החכירה בין הצדדים, שעה שהתובע עצמו מציין, בסעיף 5 (ד) לכתב הסיכומים מטעמו, "שנרשמה על שם התובע חכירה בדיוק לפי התשריט, למעט החלק שהופקע", יש להסיק כי התובע ידע, כי החלק המופקע אינו כלול בקרקע, אשר הוא זכאי לזכויות בה. על כן, חתימתו של התובע על חוזה חכירה חדש עם המנהל בשנת 1988, מונעת בעדו לבוא ולטעון לזכויות על פי חוזה קודם ישן, כפי שמנסה הוא לעשות בתביעתו זו.

טענת ההתיישנות

19. המנהל טוען, כי דין התביעה להדחות מחמת שיהוי או התיישנות - שכן פרסום תוכנית רישום שיכונים ציבוריים נעשתה בתאריך 23/2/1966. מאז יום מתן התוקף לתרש"צ, שהינו יום קביעת גבולות המגרש כפי שהן היום, לא נשמע קולו של התובע בנדון, והוא לא טען על גריעה מזכויותיו, אם בכלל היו כאלה. יתר על כן, משחתם התובע עם המנהל על חוזה חכירה ב-20/7/1988, שהגדיר את שטח הקרקע נשוא החכירה, הרי שידע התובע על היקף זכויותיו. מאז ועד סמוך לפני הגשת התביעה, היינו 14 שנים לא העלה התובע, ולו טענה אחת, כלפי המנהל, או כנגד מי מהנתבעים, בגין גריעה לכאורה מזכויותיו, כאשר המנהל מצידו חתם על חוזה החכירה מבלי שידע כי לתובע טענות נוספות.

20. סבורני אף, כי טענת ההתיישנות, אשר נטענה על ידי המנהל, בהגותו הינה טענה הראויה להשמע. ולענין זה אין דעתי כדעת התובע, כי משנמחקה בקשת המנהל לדחיה על הסף עקב התיישנות, שוב אין לשמוע טענה זו.

סעיף 3 לחוק ההתיישנות, תשי"ח-1958 [להלן חוק ההתיישנות] אומר:

"אין נזקקים לטענת התיישנות אם לא טען הנתבע טענה זו בהזדמנות הראשונה לאחר הגשת התובענה."

לענין זה יפים הדברים שנאמרו ב-ע"א 630/90 - רוז'נסקי שרה נ' ארגון מובילי לוד (העולה), פ"ד מה(5), 365, עמ' 371-370:

"מהו פשר המונח "ההזדמנות הראשונה", בהקשר להעלאת טענת ההתיישנות? לשאלה זו לא ניתן עדיין מענה ברור בפסיקה, ואף בספרו של דר' י. זוסמן, סדר הדין האזרחי, מהדורה שישית, 1991 מעלה המחבר את הבעייתיות הקשורה בסוגיה זו."

כך נאמר שם (בעמ' 255):

כאשר התייצב הנתבע כדי להתנגד לדחיית תשלום האגרה, לא העלה את טענת ההתיישנות, או שבכלל לא התייצב, הועיל ולא היה לו ענין להתנגד לדחיית התשלום, אך כאשר נמסר לו כתב התביעה, הגיש כתב הגנה, ובו טען, כי התביעה התיישנה.

את טענת החמיץ את "ההזדמנות הראשונה"? "אקדים ואציין כי נראה לי, שלא כל נתבע, שהעלה ההתיישנות בכתב הגנתו, יצא ידי חובתו. שכן לו רצה המחוקק בהסדר זה היה קובע זאת מפורשות, ולא נוקט בלשון "ההזדמנות הראשונה". ניסוח זה מלמד, שיתכנו מקרים בהם הנתבע יעלה את טענת ההתיישנות בכתב הגנתו, אך עדין יחשב כמי שהחמיץ את ההזדמנות הראשונה להעלות את טענת ההתיישנות.

לגופו של עניין לא הייתי קובע נוסחה גורפת, כללית, שתכסה את כל המצבים, אלא בודק כל מקרה על פי נסיבותיו המיוחדות. בעיקר יש לבחון בכל תיק בו מתעוררת סוגיה זו, מה היתה מהות הדיון הראשון שהתקיים, אשר במהלכו לא העלה עדיין הנתבע את טענת ההתיישנות, מה היה העניין של הנתבע בנושא שהועלה אז, האם נקט בעמדה כלשהי ביחס לאותו דיון, והאם היה נוכח בו אם לאו."

בעניינינו, קדמה הגשת כתב ההגנה להגשת הבקשה לדחיה על הסף, בה הועלתה טענת ההתיישנות על ידי המנהל. בכתב ההגנה הועלתה לראשונה טענת ההתיישנות על ידי המנהל. מכאן שטענה זו נטענה עוד לפני הגשת הבקשה המדוברת, בזמנה הראוי.

מאחר והמנהל טען בכתב ההגנה כי התובענה התיישנה וכיוון שהגשת כתב ההגנה הייתה עבורו ההזדמנות הראשונה, אני קובע כי המנהל טען את טענת ההתיישנות בהזדמנות הראשונה ואני דוחה את טענת התובע בעניין זה.

סעיף 5 לחוק ההתיישנות, קובע:

"התקופה שבה מתיישנת תביעה שלא הוגשה עליה תובענה (להלן תקופת ההתיישנות) היא -

(1) בשאינו מקרקעין - שבע שנים;

(2) במקרקעין - חמש עשרה שנה; ואם נרשמו בספרי האחוזה לאחר סידור זכות קנין לפי פקודת

הקרקעות (סידור זכות הקנין) 2 - עשרים וחמש שנה."

על כן הועמדה תקופת ההתיישנות במקרקעין מוסדרים על עשרים וחמש שנים. אמנם הסדר זה תוקן בסעיף 159 (ב) לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, הקובע כי על תביעת לקיום זכות במקרקעין מוסדרים לא יחול חוק ההתיישנות התשי"ח - 1958 במקרקעין מוסדרים, אולם הפסיקה סייגה כלל זה רק לזכויות במקרקעין שנרשמו במשרדי רשום המקרקעין ולא לאכיפת חיוב חוזי להענקת זכות (ר' ע"א 520/96 **אחמד עבדאלעזיז חוסיין ואח' נ' מרים מיר**, פד"י נד(3), 487, 494, 495).

על כן, במקרה דנן אין מקום להחלתה של הוראת סעיף 159 הנ"ל, וכי יש לקצוב את תקופת ההתיישנות על פי הוראות חוק ההתיישנות תשי"ח-1958.

במקרה דידן, כיוון שדבר ההפקעה פורסם ברשומות עוד בשנת 1966, הרי קיימת לנו הנחה, כי דבר ההפקעה היה ידוע לאב המנוח עוד ממועד זה. אין לדעת האם האב נקט כל פעולה שהיא כנגד מעשה הפקעה, אולם יש לקבוע כי מרוץ ההתיישנות החל ממועד פרסום התוכנית ברשומות.

על כן, משחלפו למעלה מ 25 שנה מאז פרסום התרש"צ ועד להגשת התביעה, הרי צדוק המנהל, בטענו כי התביעה התיישנה.

סיכום

21. לנוכח האמור בפסק דיני זה לעיל, יוצא כי רישום חלק מן המגרש, המצוי בתחום החלקה מספר 107, על שם עיריית עפולה, נעשה כדין על פי תרש"צ שאושרה כחוק. יתר על כן, הוכח, להנחת דעתי, כי לאביו המנוח של התובע לא הוקנו כל זכויות בשטח המגרש. אם אכן השתמש האב בשטח המגרש, אשר נרשם כבר באותם ימים על שם העירייה, הרי עשה זאת על דעת עצמו, ולכל היותר עשה זאת כבר רשות.

בנסיבות אלה, מצאתי עצמי פטור מדיון בכל יתר טענות הצדדים, אשר אין בהן כדי להשפיע על התוצאה.

על כן אני מחליט לדחות את התביעה .

התובע ישלם לכל אחת מן הנתבעות, הוצאות משפט ושכ"ט בסך 5,000 ₪ בצירוף מע"מ ועליהם הפרשי הצמדה וריבית כחוק.

ניתן היום י"ח באייר, תשס"ד (9 במאי 2004) בהעדר הצדדים.

המזכירות תשלח העתק פסק הדין לצדדים.

בנימין ארבל, שופט