



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 79-1174 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

לפני כבוד השופט אבי שליו
המבקשים:

1. שוב ושות' משרדי עורכי דין
2. עו"ד ד"ר יוסף שגב

נגד

- המשיבים:
1. איתי מולדובסקי ואח'
 2. לאה יודקובסקי ואח'
 3. רשות מקרקעי ישראל
 4. אריה (לאופולד) דורסט
 5. לאה חכמי (מוגרבי)

ב"כ המבקשים : עו"ד אלקס הרטמן, עו"ד ד"ר אסף רנצלר, עו"ד פרח רוסלר, ועו"ד מיטל ורטהיים

ב"כ המשיבים 1 : עו"ד גבי מויאל מאור ועו"ד ליאת אלפז

ב"כ המשיבים 2 : עו"ד נעמי שטיינפלד ועו"ד פז רוטנברג

ב"כ המשיב 3 : עו"ד רינה מיוחס ועו"ד מאיה לויאן

ב"כ המשיב 4 : עו"ד ניבה דורסט ועו"ד גל מנשה

ב"כ המשיבה 5 : עו"ד נורי קונפורטי ועו"ד מאיר מימון

פסק דין

תוכן עניינים

- א. מבוא 3
- א.1. עיקר ההליכים המשפטיים בתיק 3
- א.2. ההליכים המשפטיים שהתנהלו לאחר החזרת הבקשה לבית משפט השלום 5
- א.3. סקירת האירועים המהותיים שאינם שנויים במחלוקת 6
- א.4. המתווה לפי פסק הדין של ערכאת הערעור 9
- ב. טענות הסף (ביחסי המבקשים עם כל הבעלים) 11
- ב.1. טענות דיוניות - הרחבת חזית, טענות עובדתיות סותרות ושיהוי 12
- ב.2. היקף מינוי המבקשים בכתב המינוי - האם רק לפירוק שיתוף, או גם לצרכים אחרים 15
- ב.3. האם תפקיד המנהלים הגיע לסיומו לאחר החתימה על הסכם הפשרה 17
- ב.4. פסיקת השכר הראשונה - שכר סופי או שכר ביניים 20
- ב.5. תוקף מינוי המבקשים לאחר פסיקת השכר הראשונה ונוכח התמשכות הליכי התכנון. 24
- ב.6. סיכום 26
- ג. ביחסים בין המבקשים למנהל 27
- ג.1. מה קבע כתב המינוי בנוגע להיקף מינוי המבקשים על שטחי המינהל והפטור משכר .. 28
- ג.2. מה קבע הסכם הפשרה בדבר תוקף מינוי המבקשים בנוגע לשטחי המינהל והאם הפטור מתשלום שכר עומד בעינו 30
- ג.3. השלכת תפקוד המנהל מטעם המינהל על היקף מינוי המבקשים 33
- ג.4. האם המינהל היה ער לכך שהמבקשים פעלו לשיטתם גם כמנהלים מטעמו 37
- ג.5. סיכום 47



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 79-1174 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

48	ד. ביחסים בין המבקשים לקבוצת מוגרבי
48	1. טענת הפיטורים
52	2. נפקות הסכם חילופי השטחים (והסכם הפשרה) - האם דין מוגרבי כדין המינהל
57	3. האם קבוצת מוגרבי הסכימה בהתנהגות למינוי המבקשים בשטחה
58	4. היקף היידוע של קבוצת מוגרבי
62	5. הערות נוספות
64	ה. ביחסים עם הבעלים הפרטיים
64	1. היקף היידוע של הבעלים הפרטיים
70	2. על חובת היידוע מצד בעל תפקיד ונפקותה
72	ו. היקף פעולות המבקשים
74	1. ייזום הליך שינוי הייעוד בקרקע
77	2. פעילות במסגרת ועדת ההיגוי
85	3. הצטרפות יהל לזירה והפיקוח עליה
90	4. ליווי הפיקוח על ההליך התכנוני במסגרות נוספות
93	5. מעורבות בגיבוש נוסחי תכניות המתאר
96	6. קידום התכניות המפורטות לאחר אישור תכניות המתאר
97	7. שיטת ה"נדנודים" ותרומתם
104	8. מעורבות בהתנגדויות ובהליכים המשפטיים שיזמו מתנגדי התכניות
107	9. סיכול מהלכי המינהל שהיו עלולים לעכב את השבחת הקרקע
108	10. היעדר המעורבות של ד"ר שגב
108	11. סיכום
110	ז. היקף הפעולות של יהל והמינהל
117	ח. פסיקת שכר לבעלי תפקיד
119	1. על תפקיד המנהל המיוחד - הסמכויות והחובות
119	2. אמות המידה מהפסיקה לקביעת שכר
122	3. חוות דעת ד"ר שפטלר
126	4. בחינת השוואה לגוש הגדול
136	5. יישום אמות המידה לקביעת השכר
142	6. סיכום
143	ט. הערות לסיום
143	1. על גילוי המסמכים
144	2. על תצהירו של עו"ד שוב ז"ל
145	3. על עדותו של ד"ר שגב
147	4. שכר ראוי מכח עשיית עושר ולא במשפט
148	5. שחרור המנהלים מתפקידם
150	י. סוף דבר



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

א. מבוא

1.א. עיקר ההליכים המשפטיים בתיק

1. לפני בקשה לקביעת שכר למנהלים מיוחדים בגין פעולות שבוצעו משנת 1994 ואילך לשינוי ייעוד והשבחת גוש 6618 חלקה 3 (ולהלן: "הקרקע" או "החלקה"). מדובר בהליך מורכב וממושך, ועל כן, בטרם אדרש לפירוט האירועים והסוגיות שבמחלוקת, אסקור בתמצית את ההליכים המשפטיים שנוהלו בבקשה במרוצת השנים.
2. ביום 13.1.81 מונו המבקשים 1-2 (ולהלן: "המבקשים") יחד עם מר שאול נעים כמנהלים מיוחדים של הקרקע, המשתרעת על שטח של 630.6 דונם ומצויה בבעלותם המשותפת של כ-300 בעלים פרטיים ושל מינהל מקרקעי ישראל (כיום רשות מקרקעי ישראל ולהלן: "המינהל"), במסגרת תביעה עיקרית לפירוק שיתוף.
3. ביום 19.2.89 ניתן תוקף של פסק דין להסכם פשרה שקבע מתווה לחלוקת הקרקע, וידון בהמשך.
4. ביום 4.7.89 פסק בית המשפט (מפי כב' השופטת רובינשטיין) שכר למבקשים בשיעור 10% מדמי השימוש שנפסקו לטובת הבעלים הפרטיים, וכן בשיעור 10% משווי הקרקע (ביחס ל-164 דונם מהקרקע שהיו בבעלות פרטית בלבד), בהתייחס לפעילות המבקשים ממועד המינוי (ולהלן: "פסיקת השכר הראשונה" ו-"התקופה הראשונה" בהתאמה).
5. ביום 6.11.07 הגישו המבקשים בקשה נוספת, נשוא ההליך שלפני, בה עתרו לפסוק את שכרם בשיעור של 8% בצירוף מע"מ בגין פעולות שביצעו לשינוי הייעוד והשבחת הקרקע משנת 1994 ואילך, הן מהבעלים הפרטיים, והן מהמינהל (ולהלן: "התקופה השנייה").
6. ביום 15.9.09 פסק כב' השופט שוורץ למבקשים שכר בסך של 8% מהקרקע בצירוף מע"מ לגבי החלק שבבעלות הבעלים הפרטיים, וזאת משעה שלא הוגשה מטעמם כל תגובה. ההחלטה בוטלה בהחלטה מאוחרת מיום 18.6.10 לאחר שהבעלים הפרטיים טענו כי הבקשה לא הומצאה להם כדין, ומשכך היא הועברה להתייחסותם תוך שבוצע פרסום בדבר ההליך.
7. בעקבות זאת, הוגשו מספר תגובות לבקשה (לרבות בקשות לסילוק על הסף) מטעם מספר קבוצות נפרדות ומובחנות של הבעלים בקרקע, שייסקרו להלן בקליפת האגוז:
 - א. המינהל, שמחזיק ב-71% מהקרקע, התנגד לבקשה בטענה שהמבקשים לא ייצגו אותו ולא פעלו בשמו כיוון שחלקו בקרקע נוהל על ידי נציג מטעמו. בנוסף נטען כי בהסכם מיום 23.12.80 מכוחו מונו המבקשים (שיוצג בהמשך ככתב המינוי), הובהר מפורשות כי המינהל פטור מתשלום שכר למבקשים. המינהל אף עתר לסילוק הבקשה על הסף מאחר ולטענתו מינוי המבקשים פקע עם פירוק השיתוף בשנת 1989. בנוסף טען גם כי המבקשים לא הובילו להשבחת הקרקע, אלא המינהל עצמו שפעל באמצעות חברה חיצונית.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 79-1174 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

- ב. המשיבים 1, שהיו חלק מהבעלים הפרטיים בקרקע (להלן: "קבוצת מולדובסקי" או "הבעלים הפרטיים"), טענו כי עבודת המבקשים לא הצדיקה שכר בשיעור שנתבקש, אלא לכל היותר בשיעור של 1% משווי הקרקע. בהמשך ההליך עתרו הבעלים הפרטיים לסילוק הבקשה על הסף בטענה שכבר נפסק למבקשים שכר סופי בהחלטת כב' השופטת רובינשטיין משנת 1989, וכי מינוי המבקשים פקע בתום התקופה הראשונה.
- ג. המשיבים 2, יודקובסקי ואח' (ולהלן: "קבוצת מוגרבי", אשר אליהם משתייכת גם המשיבה 5) המחזיקים יחד בכ- 4.5% מהקרקע, טענו בין היתר כי שטחם אינו נמנה עם החלק של יתר הבעלים הפרטיים אלא עם חלקו של המינהל, מכוח הסכם חילופי שטחים שנחתם בינם לבין המינהל ביום 15.2.87. לכן לשיטתם, יש לגזור לגביהם דין זהה לזה שחל על המינהל ולהחיל גם עליהם את הפטור משכר. קבוצת מוגרבי אף הפנתה לכך שפיטרה את המבקשים (וליתר דיוק את עו"ד שוב) בשנת 1981, והלינה על שיעור השכר המבוקש. בהמשך, הצטרפה קבוצת מוגרבי לטענות בנוגע לסילוק על הסף וטענה שהמבקשים לא פעלו בשמה.
- ד. המשיב 4, מר אריה דורסט, שירש מאביו את חלקו בקרקע, ומעמדו המשפטי כחלק מקבוצת הבעלים הפרטיים, הצטרף לטענות הסף של יתר המשיבים.
8. המבקשים השיבו וטענו כי מינויים לא הוגבל לפירוק השיתוף אלא כלל גם את הליכי השבחת המקרקעין, וכי מכל מקום הליכי פירוק השיתוף טרם הסתיימו, כך שהמינוי לא פקע. המבקשים אף הפנו לכך שהתיק לא נסגר בשנת 1989, משהוגשו בו בקשות ונתנו בו החלטות גם לאחר מכן, והם שבו וטענו כי פעלו במהלך התקופה הזו כמנהלים מטעם כל בעלי הקרקע.
9. בשנת 2012 נוהל הליך גישור בין המבקשים למינהל בפני כב' השופט בדימוס גלדשטיין, אך הצדדים לא הגיעו לעמק השווה.
10. בהחלטה מיום 31.5.13 (מפי כב' השופט שוורץ) נדחו טענות הסף בנוגע לפקיעת מינוי המבקשים ונפסק כי המינהל וקבוצת מוגרבי יחויבו בתשלום שכר בשיעור 3% מהקרקע שבבעלותם, והבעלים הפרטיים בתשלום שכר בשיעור 5% מהקרקע שבבעלותם (והכל בצירוף מע"מ).
11. כל הצדדים ערערו על ההחלטה, והערעורים נדונו באופן משותף בפני בית המשפט המחוזי בע"א (מחוזי-ת"א) 35868-09-13 עו"ד ד"ר שגב נ' מדינת ישראל - מנהל מקרקעי ישראל (17.11.14).
- לאחר שמיעת ערעורי הצדדים, ביטל בית המשפט המחוזי את ההחלטה, והורה להחזיר את הבקשה לבית משפט זה לצורך קיום בירור עובדתי, הן לגבי טענות הסף בנוגע לעצם הזכאות של המבקשים לשכר מכל אחת מקבוצות הבעלים השונות, והן לגבי שיעור השכר שנפסק. במסגרת פסק הדין, קבע כב' השופט ורדי מתווה סדור להמשך הדיון בסוגיות העובדתיות והמשפטיות העולות מהבקשה, אשר הנחה את גלגולה הנוכחי, ויפורט בהרחבה בהמשך.
12. משהבקשה הוחזרה לבית משפט השלום, היא נדונה בפני מספר מותבים, ובסופו של דבר הובאה בפני במחצית שנת 2017.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 79-1174 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

- 2.א. ההליכים המשפטיים שהתנהלו לאחר החזרת הבקשה לבית משפט השלום
13. הצדדים ניהלו הליך גילוי מסמכים מקיף, וביום 7.1.16 דחה כב' השופט תמיר בקשה לפיצול הדיון בין הזכאות לשכר לבין קביעת גובה השכר.
14. במסגרת הדיון הנוכחי, הגישו הצדדים תצהירים וראיות כדלקמן:
- א. מטעם המבקשים הוגשו תחילה תצהירים של שני המבקשים - עו"ד יוסי שגב ועו"ד משה שוב ז"ל. תצהיר עו"ד שוב ז"ל היה מפורט, ואילו תצהירו של ד"ר שגב היה לאקוני והפנה לדברים שפורטו בתצהירו של עו"ד שוב ז"ל. לאחר הגשת התצהירים, הלך לעולמו עו"ד שוב ז"ל. משכך, הוגשו מטעם המבקשים תצהיר מפורט של ד"ר שגב מיום 4.5.17 (להלן יכונה התצהיר המאוחר: "תצהיר ד"ר שגב"), ותצהיר של עו"ד אביעד שוב, בנו של המנוח. כמו כן הוגשה מטעם המבקשים חוות דעת המומחה ד"ר מיכאל שפטר בדבר גובה השכר הראוי למבקשים.
- ב. מטעם המינהל הוגש תצהירה של הגב' גילי טסלר-אשכנזי, מתכנתת מחוז ת"א במינהל משנת 2002 (להלן: "תצהיר גב' טסלר"). בנוסף הוגש תצהירו של מר נחמיה שקד, ששימש מנהל מחוז ת"א במינהל במועדים החתימה על הסכם הפשרה. התצהיר נמשך בהמשך לבקשת ב"כ המינהל לאחר שלא התאפשרה עדותו נוכח מצבו הבריאותי.
- ג. מטעם קבוצת מולדובסקי הוגש תצהירו של עו"ד אבנר גולוב, אחד מבעלי הקרקע הפרטיים.
- ד. מטעם קבוצת מוגרבי הוגש תצהירו של מר יגאל משה מוגרבי (להלן: "תצהיר מוגרבי").
- ה. מטעם מר דורסט הוגש תצהירו.
15. ביום 22.11.17 וביום 11.1.18 הצטרפו 10 בעלי קרקע נוספים לקבוצת מולדובסקי (וראו בקשה 118).
- נוכח החשש שקיימים בעלים נוספים שאינם מודעים להליך, בהחלטה מיום 24.1.18 הוריתי למבקשים לפרסם בשנית את דבר קיומו.
- ביום 7.3.18 הודיעו המבקשים על ביצוע הפרסום (הנוסף על פרסומים שבוצעו בשנת 2012).
16. לאחר הגשת התצהירים התקיימו 14 ישיבות הוכחות, בהם נחקרו העדים.
17. מאחר וחלקים מתיק בית המשפט המקורי בוערו במהלך השנים, כך שלא כל המסמכים שהוגשו אליו נמצאים בו כעת (הן בסריקה, והן בעותקים הפיזיים), התאפשר לצדדים להגיש כל מסמך שהיה חלק מהתיק המקורי, והוא סומן כמוצג.
18. בנוסף, במסגרת ההליך נדונו מספר בקשות בנוגע לצירוף מסמכים נוספים לתיק וכדלקמן:
- א. במהלך עדותו של ד"ר שגב בדיון מיום 23.1.18 אפשרתי למבקשים להגיש דו"חות תקופתיים מטעמם.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

ב. בדיון מיום 16.5.18 התאפשר להגיש מסמכים שצולמו מתיק ביהמ"ש כמוצגים מטעם המבקשים (בקשה 131).

ג. בשלב מאוחר יותר בעדותו של ד"ר שגב, נטען כי אותרו במשרדו 400 מסמכים נוספים הנוגעים לסוגיות שבמחלוקת. לאחר שהמסמכים הועברו לעיון הצדדים, הוגשה מטעם המבקשים בקשה להוספת ראיות ביחס לכ-200 מסמכים מתוך מצבור המסמכים הנוספים (בקשה 136 שתכונה לצורך ההפניה למסמכים: "הבקשה להוספת ראיות").

בדיון מיום 31.10.18, הסכימו הצדדים על קבלת הראיות הנוספות, תוך שהובהר כי ההסכמה אינה מתייחסת לקבילותן, מהימנותן ומשקלן. לבקשת הצדדים, ניתנה למשיבים אפשרות להשלים את חקירת ד"ר שגב, המצהיר מטעם המבקשים, בדבר תצהירו שנלווה לבקשה להוספת ראיות.

ד. בדיון מיום 3.4.19 ומשנטען ע"י ב"כ קבוצת מוגרבי, כי במסגרת החקירות הוגשו מסמכים חסרים מטעם המבקשים, התרתי בהסכמת הצדדים את הגשת המסמכים המלאים בכפוף לשמירת טענות המבקשים בדבר משקלם וקבילותם.

19. משתמה מסכת הראיות, סיכמו הצדדים את טענותיהם בכתב, וניתנת החלטה זו.

3.א. סקירת האירועים המהותיים שאינם שנויים במחלוקת

20. הקרקע העומדת במוקד ההליך ממוקמת במתחם פי גלילות מזרח, ונמצאת בתחומי עיריית תל אביב ורמת השרון. הקרקע משתרעת על שטח של 630.6 דונם ומצויה בבעלותם המשותפת בחלקים בלתי מסומנים של כ-300 בעלים פרטיים (המחזיקים בכ-29% משטח הקרקע) ושל המינהל (המחזיק בכ-71% משטח הקרקע).

21. בסוף שנות השבעים התנהלו תביעות לסילוק יד ולתשלום דמי שימוש בין חלק מבעלי הקרקע לבית הספר החקלאי "הכפר הירוק" (ת.א 28435/78 ו-693/79 שם ייצג עו"ד שוב ז"ל 10 בעלים פרטיים; ו-ת.א 1174/79 שם ייצג ד"ר שגב 35 בעלים).

22. לאחר איחוד התביעות האמורות, מינה בית המשפט בדיון מיום 30.12.79 את ד"ר שגב ואת עו"ד שוב ז"ל כמייצגים של כל הבעלים הפרטיים בקרקע מכח תקנה 29 לתקנות סדר הדין האזרחי (דאז) לצרכי הדיון האמור, וכן בתביעה לפירוק שיתוף שהמדינה הודיעה שבכוונתה להגיש (נספח נ"ו לתצהיר ד"ר שגב).

23. ביום 21.1.80 הגישה המדינה תביעה לפירוק שיתוף, בינה לבין הבעלים הפרטיים.

24. ביום 9.6.80 הגישו ד"ר שגב ועו"ד שוב ז"ל בקשה להורות על מינויים כמנהלים מיוחדים של הקרקע לפי סעיף 44 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין"), ולהעניק להם בתוך כך סמכויות שונות לרבות ניהול מו"מ לפשרה, ביצוע פעולות הדרושות לשמירת הנכס וניהולו השוטף, והגשת בקשות לרשויות השונות לפעולות שמטרתן השבחת הנכס (וראו סעיף 3 לנספח נ"ז לתצהיר ד"ר שגב).



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

25. ביום 23.12.80 נחתם הסכם הפשרה בתביעות הכפר הירוק, שבו הוסכם על מינוי ד"ר שגב ועו"ד שוב ז"ל כמנהלים מיוחדים של הקרקע מטעם הבעלים הפרטיים, יחד עם מר שאול נעים שישימש נציג מטעם המינהל (נספח א' לתצהיר מוגרבי ונספח נ"ח לתצהיר ד"ר שגב, ולהלן: "**כתב המינוי**"). ביום 13.1.81 קיבל ההסכם תוקף של פסק דין ונחתמה פסיקתא (נספחים נ"ט ו-ס' לתצהיר ד"ר שגב).

בכתב המינוי נקבע שהמבקשים לרבות מר נעים "**יפעלו ככל הדרוש לשמירה וקידום זכויות הבעלים הרשומים**"... כמו כן הוקנו למבקשים סמכויות כמפורט בבקשתם, "**וכן כל סמכות לתכנון לשינוי יעוד לחלוקה ולפירוק השיתוף**"... עם זאת כתב המינוי הבהיר במפורש בסעיף 9 ש"**שכר המבקשים יקבע ע"י בית המשפט, אך מינהל מקרקעי ישראל לא ידרש לשלם שכר ניהול לעוה"ד משה שוב וד"ר יוסף שגב**".

עוד ציינו הצדדים כי הם מסכימים עקרונית שהשטח בן 164 דונם המגיע לבעלים הפרטיים ירוכז בתחומי המועצה המקומית רמת השרון, במקום אשר יומלץ לשינוי ייעוד מחקלאות לתעשייה ומסחר.

26. ביום 13.9.81 שלחו חברי קבוצת מוגרבי מכתב לעו"ד שוב ז"ל, בו ציינו כי "**בהתאם למוסכם בנינו במסמכים מ 28.2.78 הרינו מבקשים ממך ומודיעים לך על סיום פעולותיך בכל נכסי המקרקעין והזכויות במקרקעין שלנו, וזאת החל מעתה**". (נספח י"ח לתצהיר מוגרבי).

בהמשך, במכתב מיום 23.5.82 שצורף נספח י"ט לתצהיר מוגרבי, הועלו על הכתב הסכמות כביכול שהושגו במשרד עו"ד שוב בינו לקבוצת מוגרבי במסגרתן נקבע כי עו"ד שוב ז"ל יבקש מבית המשפט שחרור מתפקידו כמנהל בתיק הנדון, וימציא לחברי קבוצת מוגרבי חשבון ככל שלשיטתו הוא זכאי לשכר טרחה בגין פעולותיו. עוד לפי המכתב, חברי הקבוצה הודיעו לעו"ד שוב ז"ל כי כל יפוי הכוח שניתנו לו בטלים וביקשו את השבתם. מנגד במכתב מיום 26.5.82 הסתייג עו"ד שוב ז"ל מהדברים (הוגש וסומן נ/13).

במכתב מיום 15.10.82 התבקש עו"ד שוב ז"ל לחדול מכל פעולותיו ביחס לקרקעות השייכות לחברי הקבוצה, ולחדול מכל פעולה בשמם. אף במכתב זה צוין כי כל יפוי הכוח שניתנו לעו"ד שוב ז"ל בקשר לקרקע בטלים, והוצע כי עו"ד שוב ז"ל הוא שיודיע על הפסקת הייצוג לכל הגופים הנוגעים בדבר (נספח צ"ד לתצהיר ד"ר שגב).

27. במהלך שנת 1982, נכנס מר זאב הניג בנעליו של מר נעים, כנציג מטעם המינהל.

28. בשנת 1982 הגישו המבקשים תביעה לקביעת גובה דמי השימוש שעשה הכפר הירוק לאורך השנים ב- 164 דונם בחלקה.

29. ביום 5.9.86 ניתן פסק דין חלקי על ידי כב' השופט כהן בתיק פירוק השיתוף (עותק קריא צורף כנספח נ"ג לתצהיר ד"ר שגב), שדן באופן פירוק השיתוף שיעשה בחלקה, והורה לבעלים הפרטיים (מלבד קבוצת מוגרבי ובעלים נוסף) למכור את חלקם למדינה בתמורה לתשלום כספי. פסק הדין החלקי אפשר, איפוא, למדינה ולקבוצת מוגרבי לרכוש את הזכויות של הבעלים הפרטיים.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 79-1174 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

ואולם, המבקשים הגישו בקשת רשות ערעור על פסק הדין החלקי (בר"ע 10881/86).

30. ברקע הדברים, ביום 15.2.87 נחתם הסכם חילופי שטחים בין המינהל לבין קבוצת מוגרבי (נספח ג' לתצהיר מוגרבי ונספח צ"ב לתצהיר ד"ר שגב, ולהלן: "**הסכם חילופי השטחים**"). בהתאם להסכם זה, קיבלה קבוצת מוגרבי לבעלותה שטח בן 16,489 מ"ר בקרקע שהיה בבעלות המינהל, ובתמורה העבירה למינהל שטחים אחרים בגודל זהה שהיו בבעלותה מחוץ לחלקה. השטח המוחלף הצטרף לשטח בן 12,116 מ"ר שכבר היה בבעלות קבוצת מוגרבי באותו מועד, כך שהיקף זכויות קבוצת מוגרבי בקרקע הסתכם לסך כולל של 28,605 מ"ר.

31. ביום 12.2.89 נחתם הסכם פשרה בין הצדדים לבר"ע, אשר קיבל תוקף של פסק דין ביום 19.2.89 על ידי כב' השופטת רובינשטיין (נספח ז' לתצהיר מוגרבי ונספח צ"א לתצהיר ד"ר שגב, ולהלן "**הסכם הפשרה**"). על הסכם הפשרה חתומים המבקשים; מנהל מחוז ת"א במינהל, מר נחמיה שקד; היועצת המשפטית של המינהל עו"ד ציפי ריקנטי, וב"כ הכפר הירוק.

הסכם הפשרה הסדיר את חלוקת הקרקע בין המינהל לבעלים הפרטיים, כאשר בסעיף 6 להסכם נקבע שאם רשויות התכנון לא יאשרו את החלוקה בתוך 3 שנים, יערך בין הצדדים הסכם שיתוף. להסכם הפשרה צורפה מפה שהגדירה את השטחים שיוקצו לכל צד באזור מסוים בקרקע, תוך שצוין ברישא כי הצדדים מודעים לכך שבמפה מופיע חלקם של קבוצת מוגרבי ביחד עם חלקה של המדינה.

יחד עם זאת, בעוד שהסכם הפשרה הגדיר בפתיח רק את עו"ד שגב כמנהלים של הקרקע, הוא התעלם מקיומו של נציג המינהל.

32. כאמור, ביום 4.7.89 ולבקשת המבקשים, ניתנה על ידי כב' השופטת רובינשטיין החלטה בבקשה לקביעת שכר המבקשים ביחס לחלק שבבעלות הבעלים הפרטיים שנדונה לעיל (הבקשה לשכר צורפה כנספח ק"ב לתצהיר ד"ר שגב, וההחלטה כנספח ס"ב לתצהיר ד"ר שגב. פרוטוקול הדיון בבקשה לשכר הוגש וסומן 9/). בהחלטה נפסק שכר למבקשים בסך של 10% מדמי השימוש שנפסקו לטובת הבעלים הפרטיים, וכן 10% משווי הקרקע (ביחס ל-164 זונם מהקרקע שהיו בבעלות פרטית) בגין פעולותיהם כמנהלים מיוחדים.

33. במהלך שנות התשעים התקבלו מספר החלטות ממשלה אודות הכוונה להעתיק את מתקני הגז והדלק ממתחם פי גלילות, והליכי שינוי הייעוד בחלקה החלו לצבור תאוצה. הנסיבות שהביאו לשינוי הייעוד שנויות במחלוקת בין הצדדים.

34. בשנת 1995 התקשר המינהל עם חברת יהל מהנדסים - ייזום פרויקטים בע"מ (ולהלן: "**יהל**"), בחוזה הרשאה לניהול פרויקט דרום גלילות, במסגרתו קודמו הליכי התכנון של הקרקע (נספח ב' לתצהיר גב' טסלר).

35. במקביל, בשנת 1995 לערך יזמה המועצה המקומית רמת השרון (דאז) הקמת ועדת היגוי לשם יזום הפשרת הקרקע, בראשות הוועדה עמד מר יגאל כהן-אורגד ז"ל.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

המבקשים עתרו בבקשה להצטרף לוועדת ההיגוי (נספח י"ד לתצהיר ד"ר שגב), וביום 11.9.96 התקבלה הבקשה כמבוקש בהחלטת כב' השופט טל (נספח ט"ו לתצהיר ד"ר שגב). אין חולק שלא נתבקשה עמדת המינהל או מי מהמשיבים.

36. בשנת 2004 אושרה למתן תוקף תכנית מתאר רש/800 לרמת השרון (נספח ס"ד לתצהיר ד"ר שגב) ובשנת 2018 פורסמה הפקדת תכנית המתאר המפורטת (רש/800/1 – הוגשה וסומנה נ/32א).

בשנת 2005 אושרה למתן תוקף תכנית מתאר תא/2812 לתל-אביב (נספח ס"ה לתצהיר ד"ר שגב). תכניות אלו שינו את ייעוד הקרקע מייעוד חקלאי למגורים, תעשייה ומסחר.

4.א. המתווה לפי פסק הדין של ערכאת הערעור

37. כאמור, בפסק הדין של בית המשפט המחוזי נפסק כי תחילה יש להכריע בטענות הסף בדבר עצם זכאותם של המבקשים לשכר מכוח מינויים כמנהלים מטעם בית המשפט, ובהמשך לבחון את גובה השכר לו זכאים המבקשים מכל אחת מהקבוצות.

38. משכך, הגדיר המתווה את עיקר הסוגיות שבמחלוקת ביחס לכל אחת מהקבוצות השונות של הבעלים, וכדלקמן:

א. ביחסים של המבקשים מול כל הבעלים, קבע בית המשפט המחוזי שיש לבחון האם המבקשים אכן שימשו כמנהלי הקרקע לאחר החתימה על הסכם הפרשה לחלוקת הקרקע בשנת 1989, ומשנפסק להם שכר ניהול בגין פעולותיהם.

לשם כך יש לבחון האם הצדדים פעלו בהתאם לסעיף 3 לכתב המינוי אשר כלל את סמכותם של המנהלים לפעול לשינוי ייעוד, כלומר האם המבקשים אכן ראו בעצמם כמנהלים גם לצורך שינוי הייעוד של הקרקע, או שמא כטענת המשיבים, עבודתם הסתיימה והושלמה במועד החתימה על הסכם הפרשה, ופעולותיהם המאוחרות נעשו שלא בסמכות.

בנוסף נקבע כי יש להכריע האם אכן המשיבים לא היו מודעים לכך שהמבקשים פועלים בשמם במהלך התקופה השניה, וככל שכן, כיצד הידיעה או אי הידיעה משפיעה על עצם הזכאות של המבקשים לשכר. בתוך כך יש לבחון האם המבקשים עידכנו והביאו לידיעת המשיבים (הבעלים הפרטיים והמינהל) כי הם ממשיכים לפעול בשמם ולטובתם לאחר שנת 89' ובמשך כל השנים, ומנגד האם היו בעלים שידעו ואף הסכימו במפורש, במשתמע, או בהתנהגות לפעולותיהם של המבקשים.

ב. ביחסים של המבקשים עם המינהל, נטען כי מינויים של המבקשים לא כלל את ניהול אדמות המינהל, משכתב המינוי מינה את מר שאול נעים כמנהל נוסף מטעם המינהל, ואף ציין במפורש בסעיף 9 כי "מנהל מקרקעי ישראל לא ידרש לשלם שכר ניהול לעוה"ד משה שוב וד"ר יוסף שגב".

על כן יש להכריע האם המינהל והמבקשים אכן פעלו לפי כתב המינוי, האם סעיף 9 שונה במרוצת השנים וכיצד, בין היתר לאור פעילותו של נציג המינהל, ופעולותיה של יהל.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

בנוסף, קבעה ערכאת הערעור כי יש לבחון האם המינהל ידע שהמבקשים פועלים בשמו (ולא רק בשם הבעלים הפרטיים), שאם לא היה מודע לכך, מצופה היה שהמבקשים יודיעו על פרישת נציג המינהל, יבקשו מינוי מנהל אחר תחתיו או יקבלו את אישור בית המשפט להמשיך ניהולם ללא המנהל הנוסף, תוך הבהרת היקף סמכותם לאור השינוי בהרכב המנהלים.

ולבסוף, נדרש בירור עובדתי באשר להיקף פעולותיה ועבודתה של יהל, גם בבחינת מעמדם של המבקשים מול המינהל, וגם בבחינת גובה השכר שיש לפסוק למבקשים ככל שטענות הסף ידחו.

ג. ביחסים של המבקשים עם קבוצת מוגרבי, ציין בית המשפט כי יש לבחון את טענתה של קבוצת מוגרבי כי היא פיטרה את המבקשים מתפקידם במכתב משנת 1981, ואף הגיעה להסכמה מפורשת עם עו"ד שוב ז"ל על הפסקת הייצוג. נפסק כי יש לדון ברבדים המשפטיים של הטענה לגבי סמכותם של בעלי קרקע להורות על פיטורי מנהלים ללא פנייה לבית המשפט, וכן ברבדים העובדתיים, לגבי טיב ההסכמות שבין הצדדים והאופן שבו יושמו על ידי המבקשים. כך יש להבהיר האמנם בהתאם למכתב מיום 23.5.82 הוסכם כי עו"ד שוב יודיע לבית המשפט על שחרור מתפקידו כמנהל, והאם אכן הוגשה הודעה בנושא.

39. בהתאם למתווה זה, ידונו תחילה טענות הסף המשותפות לכל המשיבים בשאלת תוקף המינוי. לאחר מכן, אדון במחלוקות הפרטניות ביחס לכל קבוצת בעלים. בהמשך, אבחן את היקף העשייה של המבקשים ואף אסקור את פעילות המינהל ויהל בנוגע לשינוי הייעוד. ולבסוף, אדון בגובה השכר הראוי בנסיבות הענין.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

ב. טענות הסף (ביחסי המבקשים עם כל הבעלים)

40. לאחר הגשת הבקשה לתשלום שכר, ביום 21.2.12 הגיש המינהל בקשה לסילוק על הסף (בקשה 26 בתיק), אשר במרכזה טענה כי הבקשה הוגשה בתיק סגור, וכי מינוי המבקשים פקע לפני התקופה השניה, בגינה נתבקש שכר.

תחילה נטען שהמבקשים מונו לשם פירוק השיתוף בחלקה, וכי תפקידם הסתיים למעשה לאחר אישור הסכם הפשרה משנת 1989, שקבע מתווה לפירוק השיתוף; בנוסף נטען שלמבקשים כבר נפסק שכר סופי בהחלטת כב' השופטת רובינשטיין מיום 4.7.89, שציינה מפורשות כי התיק הגיע לסיומו, ופסקה למבקשים שכר בשיעור גבוה, באופן שמיצה את תביעת השכר שלהם. לפיכך נטען שמינוי המבקשים פקע בשנת 1989, ופעולותיהם המאוחרות, ככל שנעשו, לא נעשו מכח המינוי, אלא לכל היותר, כמייצגים של הבעלים הפרטיים מכח הסכמי ייצוג פרטיים. בגין פעילות זו, היה על המבקשים לעתור לפסיקת שכר בתביעה נפרדת או כתביעת שכר ראוי מהבעלים הפרטיים שהמבקשים טוענים כי פעלו בשמם, ולא בהליך הנוכחי.

לטענות אלו הצטרפו יתר המשיבים ביום 2.4.12, בשינויים נקודתיים.

41. מנגד, השיבו המבקשים כי טענות הסף הועלו בשיהוי, תוך הרחבת חזית אסורה מהנטען בתגובות המקוריות שהגישו המשיבים לבקשת השכר. עוד נטען שהבקשה לסילוק על הסף העלתה טענות עובדתיות הסותרות את הטענות שהעלה המינהל קודם לכן בתגובתו הראשונה.

לגופו של ענין, טענו המבקשים כי הם מונו כמנהלים מיוחדים לא רק לצורך ספציפי של פירוק השיתוף אלא גם לצורך השבחת הקרקע, וכי ממילא פירוק השיתוף לא הסתיים בעת החתימה על הסכם הפשרה או בפסיקת השכר הראשונה. משכך, לשיטתם, המינוי שלהם לא פקע בהתאם לסמכויות שנקבעו בכתב המינוי.

כמו כן טענו המבקשים כי לא ניתנה החלטה שיפוטית פורמלית בדבר סיום המינוי שלהם. לשיטתם, השכר שנפסק בהחלטת כב' השופטת רובינשטיין היווה אך שכר ביניים, כפי שעולה מבחינת הבקשה, וההתנהלות של הצדדים למול בית המשפט בשנים שלאחר מכן.

42. ערכאת הערעור קבעה כי הערכאה הדיונית תדון לעומק בטענות הסף שהעלו הצדדים, ומשהן מעוררות מחלוקות עובדתיות, תכריע בהן לאחר שמיעת הראיות (ראו סעיף 9 ו-10 לפסק הדין של כב' השופט ורדי).

43. לפיכך, אבחן את הטענות הבאות:

- א. האם קיימת מניעה דיונית מפאת הרחבת חזית, טענות עובדתיות סותרות, ושיהוי;
- ב. היקף מינוי המבקשים בכתב המינוי - האם רק לפירוק שיתוף, או גם לצרכים אחרים;
- ג. האם תפקיד המנהלים הגיע לסיומו לאחר החתימה על הסכם הפשרה;
- ד. טיב השכר שנפסק בפסיקת השכר הראשונה - שכר סופי או שכר ביניים;
- ה. תוקף מינוי המבקשים לאחר פסיקת השכר הראשונה ונוכח התמשכות הליכי התכנון.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

יוער, כי בעוד שלפי המתווה של ערכאת הערעור, מתחייבת גם בחינה של היקף היידוע וההסכמה של כל אחת מקבוצות המשיבים בנוגע לתוקף המינורי של המבקשים בתקופה השניה, למען נוחיות הדיון, שאלות אלו ידונו בהמשך, ביחס לכל קבוצה בנפרד.

1.ב. טענות דייוניות - הרחבת חזית, טענות עובדתיות סותרות ושיהוי

44. המבקשים טענו כי רק בשנת 2012 עם הגשת הבקשות לסילוק על הסף, טענו המשיבים לראשונה כי המינורי פקע בשנת 1989, וזאת למרות שהטענה לא נכללה בתגובות הראשונות שהגישו המינהל ויתר קבוצות הבעלים לבקשת השכר בשנת 2009 ו-2010 בהתאמה. לשיטתם הטענות הועלו בשיהוי, תוך הרחבת חזית ובסתירה לטענות העובדתיות שנטענו במקור.

45. אשר לטענה בדבר הרחבת החזית, משעה שערכאת הערעור הורתה לערכאה הדייונית לבחון את טענות הסף כחלק ממתווה הדיון, לא מצאתי שיש לראות בטענות ביחס לתוקף המינורי כהרחבת חזית.

הרציונל העומד בבסיס הכלל האוסר על הרחבת חזית הוא למנוע מצב שבו בעל דין "יופתע" על ידי הצד שכנגד, וכן לאפשר לאותו בעל דין להיערך כראוי, עובדתית ומשפטית, להתמודדות עם הטענות המועלות כנגדו. בכך מגשים הכלל עקרונות של סופיות וייעול הדיון (ראו: רע"א 6814/15 נ^{ויה} יהלומים בע"מ נ' יהלומי מזל נ.א בע"מ (21.12.15); אורי גורן סוגיות בסדר דין אזרחי (מהדורה 12, 2015), בעמ' 146-147).

46. ביישום ההלכה על נסיבות המקרה, הרי שהטענות בדבר תוקף מינורי המנהלים הועלו עוד בטרם התקיים דיון ראשון בבקשה לפסיקת השכר, ולפני שהיא הוחזרה לבית משפט זה לבירור עובדתי מקיף. הנושא אף הוגדר כאחת הפלוגתאות במתווה של ערכאת הערעור, אשר היתה ערה לטענת הרחבת החזית. בהתאם, בהליך שנוהל לפני, ניתנה למבקשים שהות מספקת להתמודד עם הטענות שבבקשה לסילוק על הסף.

העובדה כי הטענות הועלו בשנת 2012 ולא בשנת 2010 לא פגעו באופן כלשהו בזכות דייונית של המבקשים. כך, לאחר שהתיק הוחזר לבית משפט השלום, הצדדים קיימו הליך גילוי מסמכים מקיף. בהמשך, הגישו המבקשים תצהירי עדות ראשית של עו"ד שוב ז"ל, ולאחר שהלך לעולמו הוגש תצהיר מאוחר ומפורט של ד"ר שגב מיום 4.5.17, כמו גם תצהיר מטעם עו"ד אביעד שוב. בנוסף, למבקשים ניתנה הזדמנות להציג ראיות ולחקור את עדי המשיבים במהלך 14 ישיבות הוכחות שהתקיימו בתיק בין השנים 2018-2019. אם לא די בכך, אף הותרה השלמת ראיות (ראו ההחלטות מיום 23.1.18, 16.5.18 ו- 31.10.18 בבקשה להוספת ראיות). כלומר, לאחר שהתיק הוחזר לבית משפט זה, המבקשים קיבלו שלל הזדמנויות להשיב לטענות שבבסיס הבקשות לסילוק על הסף, ואף מימשו אותן באופן מלא.

47. בנוסף, לא מצאתי שבקשת הסילוק על הסף התבססה על טענות עובדתיות סותרות שלא ניתן להעלותן יחד. מקור הסמכות של המבקשים, היקף המינורי, והשאלה האם מינוריים נותר בתוקף



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

בתקופה השניה הן סוגיות מעורבות של משפט ועובדה, ועל כן, המשיבים היו רשאים להעלות טענות חלופיות בנושא.

בצד זאת, לא מצאתי לייחס משמעות לטענות המינהל בסיכומיו אודות הזיגזוג בגרסאותיו של ד"ר שגב בנוגע למקור המינוי התקף כיום: החלטת בית המשפט משנת 1979, כתב המינוי משנת 1980, או שמא הסכם הפשרה משנת 1989. כאמור, עסקינן גם במסקנה משפטית שניתן לבססה על מספר מקורות. עם זאת, חוסר היכולת של ד"ר שגב בעצמו להגדיר במפורש את מקור התוקף למינויו (וראו עדותו בנושא בעמ' 328, ש: 24-25: "אני לא יודע לענות בתאריך כי הדבר הזה עבר שלבים וכל שאוכל לעשות זה לתאר את העובדות ועורכי הדין בסיכומים יגידו אם זה כאן או במקום אחר.") מצדיק בירור יסודי של הנושא.

48. אשר לטענת השיהוי, המבקשים טענו כי לא היתה למשיבים מניעה לטעון כבר בתשובותיהם הראשונות לבקשת השכר שמינוי המנהלים פקע בשנת 1989. המשיבים הפנו מצידם לכך שהמבקשים הצניעו במכוון בבקשת השכר השניה את העובדה שהתיק הסתיים בפסק דין בשנת 1989, ואת פסיקת השכר הראשונה. עוד נטען כי אין בטענת שיהוי כדי להקים מניעות ביחס לטענה בדבר פקיעת המינוי.

49. לפי הפסיקה, שיהוי נוצר כשהעיכוב בפנייה לבית המשפט מהווה שימוש לא נאות בזכות התביעה הנתונה לתובע ופגיעה בציפייה הלגיטימית של הנתבע שלא להיתבע (ע"א 6805/99 תלמוד תורה הכללי והישיבה הגדולה עץ חיים בירושלים נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים, פ"ד נז(5) 433, 445-447 (2003)). משכך, דחיית תביעה אזרחית מחמת שיהוי אכן אפשרית, אך רק בנסיבות חריגות, כאשר, בין היתר, הנתבע שינה מצבו לרעה או כשהשיהוי נגרם עקב חוסר תום ליבו של התובע. עוד נפסק כי יש לבחון גם האם התנהגותו של הצד שכנגד תרמה לשיהוי ולשינוי מצבו לרעה, וכי משקלה של טענת השיהוי יקבע בהתאם לנסיבות המקרה, כגון מהות התביעה והסעד המבוקש (ע"א 6182/14 אינבסטלום הולדינגס בע"מ נ' ספריית יפת בע"מ (3.5.16)).

50. בענייני, פסיקת השכר הראשונה כבר הועברה לצדדים ובאי כוחם כנספח לתגובת המבקשים לבקשות לביטול פסק הדין שהוגשו מטעם הבעלים הפרטיים וקבוצת מוגרבי (מיום 10.1.10 (נסרקה ביום 12.1.10), ומיום 18.1.10). אף עו"ד גולוב המצהיר מטעם קבוצת מולדובסקי, אישר (בעמ' 1755, ש: 32-3) כי היה מודע באופן כללי להחלטה עת הוגש תצהירו הראשון, שלא העלה טענות בדבר תוקף המינוי, אלא לשיעור השכר.

אלא שכאמור בדיון על הרחבת החזית, המבקשים לא הראו שינוי לרעה במצבם או הסתמכות על כך שתוקף המינוי לא הוטל בספק מהמועד שבו הוגשו התגובות לבקשת השכר (2009-2010), ועד להגשת בקשות הסילוק על הסף בשנת 2012. בנוסף, שאלת תוקף המינוי אינה טענה שולית שניתן היה לפטור בעילה דיונית, אלא נדבך מהותי העומד בבסיס זכאות המבקשים לשכר. הדבר חייב בירור מעמיק, בין היתר נוכח קיומם של בעלי זכויות פרטיים שאינם צד להליך.

51. עוד אינני סבור כי המשיבים נהגו בחוסר תום לב לאור המסכת העובדתית המורכבת בה עוסק תיק זה, אשר נוגעת לאירועים, מסמכים, גרסאות והחלטות אשר נדונים בחלוף שני עשורים ממועד



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

התרחשותם. בנסיבות אלו הטענה לפקיעת המינוי היתה יכולה להתגבש לא רק על סמך העיון בפסיקת השכר הראשונה, אלא לאחר שהמשיבים העמיקו חקר בדבר בכדי לנסות ולהבין מה בדיוק ארע לפני כל אותן שנים, למשל באמצעות עיון במסמכים, ואיתור הגורמים הרלוונטיים שפעלו אז מטעמם. למעשה, היבטים שונים בטענה על תוקף המינוי התחדדו רק לאחר שהתיק הוחזר לבירור עובדתי, והליך גילוי המסמכים הושלם (כגון פניות המבקשים ללקוחותיהם שהוגשו כמוצג נ/20 הנזכרות בהמשך).

52. בנוסף, מעיון מבקשת השכר והתגובות שהוגשו עובר לבקשות הסילוק, עולה כי המבקשים טשטשו את העובדה שהם בעצם עותרים לפסיקת שכר משלים. בקשת השכר השניה מציינת רק כי "על סילוק היד וקבלת דמי השימוש, קיבלו המנהלים המיוחדים את שכרם, כמוסכם, רק מהבעלים הפרטיים בסכום כספי שנקבע על ידי בית המשפט הנכבד עוד בתחילת שנות התשעים." ניסוח זה אינו נוקב בגובה השכר שנפסק ומתעלם מכך שלמבקשים נפסק שכר כמנהלים מיוחדים, לא רק ביחס לתביעות הנקודתיות, אלא בגין כל פעילותם בתקופה הראשונה (ואף לאחר פסיקת השכר הראשונה ועד שנת 1994 לשיטתם). הבקשה גם לא כוללת את ההחלטה המלאה כפי שניתן היה לצפות מבקשת שכר משלים, אלא היא צורפה לראשונה כנספח לתגובות המבקשים לבקשות לביטול פסק הדין.

53. המבקשים אף נמנעו במשך השנים מחשיפת מסמכים ואירועים רלוונטיים לעצם זכאותם לשכר, עת התחמקו מפניותיו של המינהל להצגת אסמכתאות פורמליות לתוקף המינוי שלהם. כך, בתכתובות משנת 2003 בין עו"ד ריקנטי לבין עו"ד שוב ז"ל ועו"ד אריאל שוב (הוגשו וסומנו ת/3), נתבקשו המבקשים להציג למינהל את העתק צו המינוי. חרף העובדה שעו"ד שוב המנוח הוצג כאדם קפדן שנהג לעקוב אחר תכתובות ששלח לגורמים שונים תוך תיעוד הדברים, לא הופנית למכתב קונקרטי שבו הוצג צו המינוי למינהל.

גם במכתב מנהל המחוז מר ביבי ז"ל למבקשים מיום 2.5.04 (הוגש וסומן ת/6), נכתב כי "בהמשך לשיחתנו בע"פ אבקשכם להודיעני אילו קרקעות אתם מנהלים במתחם, מטעם מי ומתוקף מה". במענה מיום 10.5.04 (הוגש וסומן אף הוא ת/6), השיב ד"ר שגב כי המבקשים פועלים כמנהלים מטעם כל הבעלים מכח כתב המינוי, אך לא צרף את המסמך עצמו. אמנם התכתובת מעידה על כך שהמבקשים מסרו גרסה מסוימת למינהל בדבר תוקף המינוי שלהם (גבי טסלר אף אישרה בעמי 1407, ש : 7 ועד עמי 1408, ש : 16 שתכתובת זו הובאה לידיעתה), אך לא הוצגה אסמכתא לכך שכתב המינוי עצמו הומצא למינהל (וראו בעמי 1410, ש : 17-1).

גם במכתבו של מר ביבי למבקשים מיום 2.9.07 (נספח ע' בעמ' 95 לתצהיר ד"ר שגב), עת החלו להתברר המחלוקות בין הצדדים בדבר פעילות המבקשים נכתב כי "מזה זמן רב אני מבקש שתעבירו אלי את אותה החלטה על פיה הינכם מתיימרים לנהל את הקרקע עבור המדינה. אבקשך לעשות כן". ואולם, לא הוצג בפני כל מענה (וראו הדיון בנושא בעמ' 1428, ש : 32-24). כלומר, השלב בו הוצפה שאלת תוקף המינוי נבע גם ממחדלי המבקשים בתקופה שלפני ההליך.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

54. המבקשים הפנו בסיכומיהם לתכתובות נוספות, לרבות תכתובות פנימיות של המינהל לאחר הגשת הבקשה לשכר (כגון ת/9 מיום 10.4.08), מהן ניסו ללמוד כי תוקף המינוי נבדק ע"י המינהל עוד לאחר הגשת הבקשה. סבורני כי בירור פנימי שנעשה בראשיתו של הליך המשפטי, כאשר טרם גובשה מלוא התמונה העובדתית, אינו אינדיקציה רלוונטית לחוסר תום לב (וזאת לאחר שהמינהל לא נמנע מגילוי המסמכים על אף שהוכנו כחלק מהיערכות למשפט).

55. ולבסוף, העלאת טענת שיהוי מפי המבקשים דווקא, מעוררת אי נוחות, מקום שעסקינן בבקשה לפסיקת שכר שהגישו בשנת 2007, בהסתמך על מינוי משנת 1980 (בכתב המינוי), או 1989 (בהסכם הפשרה), ולכל היותר משנת 1996 (בבקשה להצטרף לוועדת ההיגוי). נחזה כי אילו היו המבקשים מגישים תובענה כספית לשכר, ולא בקשה לפסיקת שכר בתיק פירוק השיתוף, הם היו חשופים לטענת התיישנות.

56. לסיכום, מדובר בהליכים משפטיים שהתנהלו לפני עשרות שנים, טרם עידן המאגרים האלקטרוניים. בהצטרף עובדה זו למחדלים הנוספים מצד המבקשים בדבר היעדר שקיפות ויידוע של בעלי הזכויות, מתקבל על הדעת כי מלוא המידע שנדרש לגיבוש הטענה כי המינוי פקע, לא היה זמין לצדדים עת הוגשו התגובות הראשונות לבקשת השכר. על כן, לא מצאתי שעסקינן בשיהוי או בשימוש לרעה בהליך המשפטי, אלא בתוצאה של פערי מידע שנגרמו בין היתר נוכח התנהלות המבקשים עצמם.

2. ב. היקף מינוי המבקשים בכתב המינוי - האם רק לפירוק שיתוף, או גם לצרכים אחרים

57. ההליך שבכותרת החל בשנת 1979, אז ייצגו המבקשים כל אחד בנפרד, בעלים פרטיים בחלקה בתביעות (מאוחדות) לסילוק יד וקבלת דמי שימוש שהוגשו נגד הכפר הירוק. בדיון מיום 30.12.79, מונו המבקשים כמייצגים של בעלי הזכויות הפרטיים בחלקה לפי תקנה 29 לתקנות (בנוסחן דאז), לאחר שב"כ המינהל הודיעה שבכוונתה להגיש תביעה נגדית לפירוק שיתוף. למעשה, ב"כ המינהל עתרה למינוי האמור נוכח ריבוי הבעלים בחלקה (וראו פרוטוקול הדיון נספח נ"ו לתצהיר ד"ר שגב). בית המשפט נעתר לבקשה ומינה את המבקשים לייצג את הבעלים הרשומים לצורך התביעות המאוחדות.

כחצי שנה לאחר מכן (ביום 17.6.80) ולאחר שהוגשה התביעה לפירוק השיתוף, פנו המבקשים לבית המשפט בבקשה להוסיף על סמכויותיהם ולמנותם כמנהלים מיוחדים של הקרקע (נספח נ"ז לתצהיר ד"ר שגב). ביום 23.12.80 גיבשו המבקשים, המינהל והכפר הירוק הסכם פשרה, מכוחו ימונו יחד עם נציג המינהל כ"מנהלים של חלקה 3 בגוש 6618 מכח ס' 44 לחוק המקרקעין וכל דין אחר" (נספח נ"ח לתצהיר ד"ר שגב, וכפי שהוגדר: "כתב המינוי").

היקף מינוי המבקשים נקבע, איפוא, תוך שילוב של כתב המינוי, פסק הדין שנתן לו תוקף מיום 13.1.81 (נספח נ"ט לתצהיר ד"ר שגב), והפסיקתא שנחתמה ביום 19.1.81 (שם, נספח ס').

58. המשיבים טענו כי מלשונן של כתב המינוי ונסיבות כריתתו עולה כי תכליתו העיקרית של המינוי היתה לאפשר את פירוק השיתוף בחלקה. כך למשל קבע כתב המינוי כי ימונו לחלקה שלוש



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

מנהלים, אשר החלטותיהם יתקבלו פה אחד (סעיף 2); כי המינוי נעשה מכוח סעיף 44 לחוק המקרקעין אשר מתייחס לפירוק שיתוף (סעיף 1); וכי החזקה בחלקה תימסר באופן זמני עד לחלוקה סופית של הקרקע בין הצדדים (סעיף 4). עוד ציינו המשיבים, כי מינוי המבקשים נולד על רקע תביעת פירוק השיתוף שיזמה המדינה בשנת 1979.

מנגד, בצד ההוראות שהתייחסו לתפקיד המנהלים המיוחדים בהתייחס לפירוק השיתוף, הופנית גם לסעיף 1 לכתב המינוי שקבע כי המנהלים **"יפעלו ככל הדרוש לשמירת וקידום זכויות הבעלים הרשומים"**, לסעיף 3 שקבע **"תהיינה למנהלים הסמכויות המפורטות בסעיף 3 בנימוקי הבקשה בתיק המרצה 4554/80 (הכוונה ככל הנראה לס"ק ה' ו-ו' שעיקרן פעולות לשמירת הנכס והשבח. א.ש) ... וכן כל סמכות לתכנון, לשינוי יעוד, לחלוקה ולפירוק השיתוף בכל דרך"**, ולהוראה בפסיקתא כי למנהלים תהיה סמכות להגיש בקשות לרשויות השונות לפעולות **"שמטרתן השבחת הנכס"**.

מהוראות אלו עולה כי בעוד שהתכלית המרכזית למינוי המבקשים היתה לאפשר את פירוק השיתוף בקרקע, הם הוסמכו במינוי המקורי לפעול גם לשם השבחת הקרקע, לרבות שינוי הייעוד, והכל לצורך השאת האינטרס של הבעלים השונים. כלומר, הפעולות שנעשו לקידום שינוי הייעוד לא חרגו מההסמכה בכתב המינוי.

59. המשיבים טענו בסיכומיהם כי סמכויות המבקשים לשינוי הייעוד נועדו למעשה רק לאפשר את פירוק השיתוף בחלקה, ולפיכך הפעולות נשוא הבקשה חרגו מתכליתן (וראו סעיף 12 ו-14 לסיכומי עו"ד מויאל מטעם הבעלים הפרטיים). כך הופנית לסעיף 5 לכתב המינוי שהבהיר כי **"השטח המגיע לבעלים הפרטיים בחלקה ירוכז בחלק המצוי בשטח שיפוט מועצה מקומית רמת השרון, במקום אשר יומלץ ע"י רשויות התכנון לשינוי יעודו לאיזור תעשייה או מסחר ותעשייה"**, ולסעיף 10 לכתב המינוי שקשר בין שינוי הייעוד לפירוק השיתוף.

מדובר בטיעון קורץ, בעיקר מפני שככל הנראה, המבקשים זנחו את הפעילות הנוגעת לפירוק השיתוף, מבלי לעדכן בכך את בית המשפט או לקבל את אישורו. ואולם, בסופו של יום, משהמבקשים פעלו מכח סמכות שהוקנתה להם בכתב המינוי (אף אם באופן אגביל), לא מצאתי לזקוף זאת לחובתם. בנוסף, המשיבים יצאו נשכרים מכך שפירוק השיתוף טרם בוצע (שהרי אחרת היו מקבלים תמורת אחזקותיהם שווי של קרקע חקלאית).

בדומה לכך, אינני סבור שיש לפרש את סמכות המבקשים לפעול לשינוי הייעוד רק לצורך קונקרטי של שינוי ייעוד לתעשייה (שלא צלח), שכן סעיף 3 לכתב המינוי לא הגביל את המבקשים לשינוי ייעוד ספציפי, וההטבה שהושגה בפועל היתה טובה יותר עבור בעלי הזכויות.

60. סוגיה נוספת נוגעת למועד פקיעת מינוי המבקשים. הן המבקשים והן המינהל מצביעים על כך שהמינוי נעשה מכוח סעיף 44 לחוק המקרקעין, אשר קבע כי **"בית המשפט רשאי לתת צו זמני בדבר סדרי ניהול המקרקעין והשימוש בהם עד לסיום הליכי הפירוק"**. כפי שהפנו המשיבים, הסעיף הגדיר את המינוי כצו זמני, שימשך לכאורה עד לסיום הליכי הפירוק. מנגד, הסעיף אינו שולל ממנהלים לפעול גם לשם השבחת המקרקעין, ובלבד שפירוק השיתוף לא הסתיים. כך גם



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

סעיף 4 לכתב המינוי קבע כי מסירת החזקה במקרקעין לצורך עיבוד תינתן למבקשים עך לחלוקה הסופית בין הצדדים. משכך, נחזה שכל עוד לא הושלם פירוק השיתוף, המינוי לא פקע.

אמנם, ד"ר שגב טען בסעיף 222.8 לתצהירו כי לא סבר בזמן אמת שמונה רק לצורך פירוק השיתוף, וגרס בעדותו (בעמ' 587, ש: 14 ועד עמ' 588, ש: 11), כי זו הסיבה שהוסיף בכתב המינוי גם את הביטוי "וכל דין אחר". ספק בעיני אם הדברים מעלים או מורידים, כאשר מדובר בביטוי גנרי ומשהמבקשים לא הצליחו לתמוך את פרשנותם בראיות נוספות.

61. נכון להיום, פירוק השיתוף בקרקע בין הבעלים הפרטיים למינהל טרם הושלם - לא בוצעה חלוקה של הקרקע (וראו לענין זה נסח הטאבו שצורף נספח פ"ח לתצהיר ד"ר שגב), ולא נערך הסכם שיתוף בין הצדדים. משכך, המועד שנקבע בכתב המינוי לתוקף מינוי המנהלים טרם חלף.

המשיבים טענו כי המבקשים מונו רק לצורך השלמת הפירוק החלקי בין הבעלים הפרטיים למינהל, ולא בין הבעלים הפרטיים עצמם. כשלעצמי סברתי כי המינוי מתייחס לפירוק שיתוף גם בין הבעלים הפרטיים עצמם שאינם קשורים אחד בשני, כל עוד לא הוסכם במפורש אחרת. אין צורך לקבוע מסמרות בנושא, שכן, כפי שיבואר בהמשך, עיקר הפעולות שביצעו המבקשים לטענתם במהלך התקופה השניה, ואשר עומדות במוקד בקשת השכר שבפני, עסקו ממילא בהשבחת הקרקע לאור שינוי הייעוד.

3. ב. האם תפקיד המנהלים הגיע לסיומו לאחר החתימה על הסכם הפשרה

62. בתם התדייניות משפטיות הגיעו הצדדים בשנת 1989 להסכם פשרה (נספח ז' לתצהיר מוגרבי ונספח צ"א לתצהיר ד"ר שגב), שקבע כיצד יבוצע פירוק השיתוף בחלקה. כמו כן הושג הסדר נוסף בקשר לתביעת דמי השימוש.

63. טוען המינהל כי מינוי המבקשים פקע בהסכם הפשרה, אשר קבע את חלוקת הקרקע בינו לבעלים הפרטיים. לתימוכין, הופניתי לכך שסעיף 6 להסכם הפשרה קבע שאם תוך 3 שנים ממועד החתימה ועדות התכנון והבניה לא יאשרו את החלוקה שבהסכם, הצדדים יגבשו הסכם שיתוף. המשמעות היא שבמצב כזה, תפקידם של המבקשים כמנהלים מיוחדים לצורך הפירוק, צפוי היה להסתיים למעשה. לשיטת המינהל, מכיוון שההסכם קבע כי מינוי המבקשים יגיע לסיומו לכל המאוחר בתוך 3 שנים ממועד החתימה (היינו בשנת 1992), המינוי פקע בתקופה השניה נשוא הבקשה.

כך, טענו המשיבים כי כשהמבקשים הגישו את הסכם הפשרה לאישור בית המשפט בשנת 1989, הם כתבו בבקשה כי "הסכמי הפשרה שאישורם מבוקש, יביאו לידי פתרון כולל ולהסדרת מערכת היחסים בין הצדדים...". וכי אישור ההסכם יסייע "... לצדדים לממש כוונתם ולהביא לידי סיום ההתדייניות בתיקים אלו, אשר נידונים בערכאות משפטיות שונות במשך קרוב ל-10 שנים" (וראו בסעיפים 8-9, נספח ק"א לתצהיר ד"ר שגב). כלומר, גם לשיטת המבקשים, הסכם הפשרה סיים את ההתדייניות בתביעת פירוק השיתוף אשר במסגרתה הם מונו במינוי זמני.

64. מנגד, המבקשים הפנו לכך שהסכם הפשרה כלל הוראות המתייחסות להמשך המינוי בעתיד. כך בעדותו של ד"ר שגב (בעמ' 251, ש: 28-31), הוא הפנה לסעיף 3 להסכם הפשרה שקבע כי: "החלוקה



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

תיעשה על ידי מחלקת המדידות הממשלתית אשר גם תקבע את החישובים לצורך קביעת השטחים המגיעים לבעלים הפרטיים ולמדינה, וזאת בתיאום ובהסכמה עם המנהלים." וכדבריו בדיון (שם, ש: 31-30) "אי אפשר בלעדינו לעשות שום דבר".

ובהמשך (בעמ' 252, ש: 19-11), הבהיר:

"המצב היה אז שאנחנו חשבנו שתיערך חלוקה ... בין הבעלים ווועדות התכנון יסכימו לה. ואומרים, אבל אם הם לא יסכימו תוך שלוש שנים אז אנחנו, שבת הגדול. מה קורה אז? ... בקיצור אנחנו ממשיכים. ... צריך הסכמה שלנו לחלוקה. אבל אם החלוקה הזו לא נעשית בוועדות התכנון, השטח ממשיך להיות ואנחנו ממשיכים להיות..."

עוד הפנה ד"ר שגב (בעמ' 253, ש: 10-8), לסעיף 10 להסכם הפשרה הדין בפניה עתידית של המבקשים לנציבות המים, המלמדת כי ההסכם צפה שהמינוי יוותר בתוקף גם לאחר מכן.

65. נכון הוא שהסכם הפשרה הוצג לבית המשפט בבקשה לאישור ההסכם כסוף פסוק וכ"פתרון כולל ולהסדרת מערכת היחסים בין הצדדים..." (נספח ק"א לתצהיר ד"ר שגב). גם בבחינת הוראות ההסכם עצמו עולה כי הוא נועד להביא לחלוקה סופית של הקרקע (בין הפרטיים למינהל) בתוך 3 שנים, בין אם על דרך של פירוק שיתוף ובין אם בדרך של הסכם שיתוף. ד"ר שגב התייחס לא אחת אל ההסכם הפשרה כמסמך מכונן, אך משנדרש להפנות לאמירות קונקרטיות במסמך הקובעות כי מינוי המבקשים יוותר בתוקף, הוא הפנה להוראות טכניות בלבד (וראו בעמ' 251, ש: 13 ועד עמ' 253, ש: 17). מצופה היה מהמבקשים בהיותם עורכי דין האמונים על ניסוח הסכמים וכמי שהיו שותפים לניסוח ההסכם הפשרה, לציין ב"רחל בתך הקטנה" כי תפקידם צפוי להמשיך, ולבקש בהתאמה לקבוע את סמכויותיהם מכאן ולהבא (וזאת בפרט על רקע שינויים שחלו ממועד המינוי המקורי, כגון ביחס למנהל השלישי מטעם המינהל).

66. יחד עם זאת, ההסכם הפשרה כלל הוראות צופות פני עתיד בכל הנוגע לחלוקת החלקה, ולכן לא ניתן לראות בו כהסכם שסיים באופן סופי את פירוק השיתוף. כך, סעיף 6 להסכם קצב 3 שנים לאישור החלוקה, אך קבע כי בהיעדר אישור ייערך ההסכם שיתוף שיבטא את עקרונות החלוקה. כלומר, ההסכם הפשרה לא סיים את פירוק השיתוף בחלקה, אלא אך סימן את התייבוי של החלקה. לכן, כל עוד ההסכם לא יושם בפועל (בין אם באמצעות חלוקת הקרקע או באמצעות הסכם שיתוף), טרם נסתם הגולל על מינוי המבקשים כמנהלים.

67. פרשנות זו עולה גם מהתנהלות המינהל, שכן גבי' טסלר אשרה (בעמ' 1366, ש: 17-16), כי אף לשיטתה פעילות המבקשים לשינוי הייעוד שבוצעה בטווח שלוש השנים שנקבע בהסכם הפשרה, נעשתה במסגרת מינויים. מכאן, שגם לעמדתה, המינוי לא פקע מעצם החתימה על ההסכם.

העדר הסופיות של הסדר הפשרה נלמד גם מכך שעשוי להשתמע מעדותה של גבי' טסלר כי החל משנת 1992 המינהל הפסיק לראות את עצמו כמחויב למתווה החלוקה שנקבע בהסכם הפשרה (עמ' 1352, ש: 6-1) וכי יתכן שהחלקה תחולק בפועל באופן שונה (עמ' 1356, ש: 16-14, 19-21).



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

68. בנוסף, וכפי שנטען בסיכומי התשובה (ובכפוף להסתייגותי הנ"ל), הסכם הפשרה לא היה מסיים בהכרח את מינוי המבקשים אף אילו היה מיושם, שכן, הוא הסדיר היבט אחד מתוך הסמכויות הרחבות שהוקנו להם בכתב המינוי, ולא התייחס לפירוק השיתוף בין הבעלים הפרטיים עצמם.
69. המינהל מפנה לכך שהסכם הפשרה הקנה לבעלים הפרטיים זכויות שונות כיחידים אשר לא הצריכו את אישור המבקשים, כגון האפשרות להצטרף לחלקה של המדינה בכפוף לאישור המינהל בלבד. אך הדבר אינו מלמד כשלעצמו על כך שמינוי המבקשים הגיע לקיצו, כל עוד אפשרות זו לא מומשה בפועל, ונותרו עדיין בעלים פרטיים שהחזיקו בקרקע. למעשה מדובר היה במתווה לעסקת מכר של האחזקות שהיו בבעלות בעלים פרטיים למדינה, ותו לאו.
- אשר לטענה כי הסכם הפשרה הגדיר למבקשים סמכויות ספציפיות בלבד, הרי שנוכח הסמכויות שהוקנו בכתב המינוי שנותרו בעינן, ספק אם "מכלל ההן אתה שומע לאוי". בניגוד לטענות המינהל, לא שוכנעתי כי לאחר החתימה על הסכם הפשרה, לא נדרשה מהמבקשים כל פעולה לצורך השלמת פירוק השיתוף מלבד הסכמה לביצוע מדידות. הדבר לא שיקף את התנהלות הצדדים בזמן אמת, שכן, במכתב של עו"ד ריקנטי מיום 31.5.1992 (ג/25) שנשלח למבקשים נאמר כי "**בתוקף תפקידכם הייתם אמורים לטפל בחלוקת השטח כאמור בסעיף 3 להסכם הפשרה**", והם נדרשו לפרט את היקף הפעולות שנעשו על ידם. כאשר גב' טסלר נשאלה בנושא, היא השיבה (בעמ' 1358, ש: 26), כי עו"ד ריקנטי סברה זאת "**בתור מי שחתמה על ההסכם**".
- על כן, בנסיבות הענין לא ניתן לראות בהסכם הפשרה כסיום של פירוק השיתוף ומינוי המבקשים.
70. יחד עם זאת, מצופה היה שעם חלוף המועד שנקצב בהסכם הפשרה, המבקשים, כמנהלים, יעדכנו בדבר את בית המשפט, ויפעלו בהתאם להוראותיו. ב"כ קבוצת הבעלים הפרטיים טען בפרק 4ד לסיכומיו כי המבקשים לא טרחו לפעול כמצוות פסק הדין שנתן תוקף להסכם הפשרה ומנסים כעת להיבנות מהתנהלות פסולה זו. אמנם, אינני מקל ראש בטענת המבקשים כי הם והמינהל הסכימו שאין צורך לחתום על הסכם השיתוף נוכח האפשרות לשינוי הייעוד של הקרקע (וראו עדותו של ד"ר שגב בעמ' 488, ש: 25-20), ואף כי הסכם שיתוף עשוי היה לטרפד את שינוי הייעוד באופן שהיה מזיק לכלל הבעלים בחלקה (בעמ' 510, ש: 22-7 וכעולה ממכתבו של עו"ד שוב ז"ל מיום 14.7.91 נספח ה' לתצהיר ד"ר שגב בעמ' 34). מבלי להכריע בנושא ואף על פי שגם המינהל לא פנה מיוזמתו לבית המשפט (וראו בעמ' 1357, ש: 6-2), הרי שהדבר אינו גורע מחובת המבקשים כמנהלים מיוחדים לעתור בבקשה למתן הוראות נוכח שינוי הנסיבות, במקום להותיר את המינוי תלוי ועומד. מדובר בענין מהותי בעיקר מכיוון שקיימים בעלי זכויות אחרים שהיה צורך ליידע בנושא (וראו השיח בעמ' 489, ש: 20-1 ובעמ' 499-496).
71. בשולי הדברים, אציין כי טענות הצדדים בנוגע להעלמות נציג המינהל מהסכם הפשרה, ידונו בפרק הדן ביחסים עם המינהל.
72. לסיכום, לאחר שמינוי המבקשים משנת 1980 כלל גם הסמכה לפעול לשינוי ייעוד הקרקע עד לסיום הליכי הפירוק, מצאתי כי המינוי לא הגיע לסיומו לאחר החתימה על הסכם הפשרה בשנת 1989 ואף לא בחלוף 3 שנים שנקצבו בו לאישור החלוקה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

4. ב. פסיקת השכר הראשונה - שכר סופי או שכר ביניים

73. עוד לפני חתימת הסכם הפשרה, הגישו המבקשים בקשה לפסיקת שכר (נספח ק"ב לתצהיר ד"ר שגב), בה התבקש בית המשפט לפסוק להם שכר בתביעת דמי השימוש עבור הבעלים הפרטיים בשיעור של 15% מהסכום שנפסק, ושכר "בתביעת הפינוי ופירוק השיתוף של המקרקעין (החלוקה), ודמי ניהול" בשיעור של 10% בצירוף מע"מ מערך הקרקע שתיוחד לבעלים הפרטיים.

ביום 4.7.89 ניתנה החלטת כב' השופטת רובינשטיין שפסקה למבקשים שכר בשיעור 10% מדמי השימוש וכן 10% משווי הקרקע של הבעלים הפרטיים (נספח ס"ב לתצהיר ד"ר שגב). יצוין כי בקשת השכר הראשונה לא התייחסה למינהל, אלא לבעלים הפרטיים.

74. טוענים המשיבים שפסיקת השכר הראשונה היוותה שכר סופי, שהתייחסה לכל פעולות המבקשים כמנהלים ובהתאם סיימה את המינוי ומיצתה את כל דרישות השכר מטעמם.

המבקשים טוענים כי פסיקת השכר הראשונה היוותה אך שכר ביניים.

75. מעיון בבקשה הראשונה לפסיקת שכר, בלשון ההחלטה ובתוצאותיה, עולות אינדיקציות לכך שבית המשפט התכוון לפסק למבקשים שכר סופי ולא שכר ביניים. ואפרט.

76. ראשית, בבקשת השכר הראשונה עצמה אשר מנתה 18 עמודים, אין כל התייחסות מפורשת לכך שהיא מהווה רק בקשה לשכר ביניים, ולא שכר סופי.

למעשה, בעוד שהבקשה מפרטת את כלל פעולות הניהול שבוצעו על ידי המבקשים בתביעת פירוק השיתוף וביחס לשינוי הייעוד של הקרקע במרוצת השנים (סעיף 16 מציין את כל הדיונים בהם השתתפו המבקשים נכון לאותה עת, סעיף 17 מפנה לפעולות שנעשו לשינוי הייעוד של הקרקע, וסעיף 19 לפעולות שנעשו במישור התכנוני), היא לא מציינת מפורשות שדרישות פעולות עתידיות בתחומים אלו מצד המנהלים, אשר יחייבו פסיקה של שכר נוסף. בנוסף, בבקשה נטען כי היא הוגשה בתם הליך "ממושך ומורכב" (וראו סעיף 1.3 לבקשה), ולאחר הגשמת שתי המטרות שעמדו בבסיס המינוי המקורי: הסדר לענין סילוק היד ודמי השימוש, והסדר שקבע את חלוקת הקרקע.

בנוסף, בסעיף 20 לבקשה ציינו המבקשים כי "במקביל להליכים המשפטיים שהתנהלו בפני בתי משפט השלום והמחוזי בתביעת הפירוק ובתביעת דמי השימוש ניהלו הצדדים משא ומתן רצוף ביניהם, מתוך כוונה לגבש הסכם פשרה שיביא לפתרון כולל ולהסדרת מערכת היחסים בין המדינה לבין הבעלים הפרטיים בקשר לקרקע..." (ההדגשה אינה במקור - א.ש). עוד ציינו בסעיף 20.2 לבקשה כי "לאחרונה גובשה טיוטת הסכם פשרה, אשר מביא את ההליכים המשפטיים המתנהלים בין הצדדים לסיום..."

התיאור המפורט של כלל הפעולות כמו גם השימוש במונח "פתרון כולל", יצרו בפני בית המשפט רושם לפיו פעולות הניהול המהותיות של המבקשים הושלמו, ולא נותר אלא לפסוק שכר בגיןן.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

לא נעלם מעיני כי סעיף 19.3 לבקשה מצייין כי המנהלים מאמינים שניתן לשנות את ייעוד הקרקע שבתחום תל אביב למגורים, וזו שברמת השרון לתעשייה, וכי הם ימשיכו לפעול לקידום התכנון. ואולם, הדבר נטען במובלע ולא הובהר שצפויה דרישה עתידית לשכר נוסף בגין כך.

77. עם זאת, לא ניתן ללמוד מהבקשה שמינוי המבקשים הגיע לסיימו. בניגוד לטענת המינהל, יש לקרוא את סעיף 20.2 לבקשה בדבר סיום ההליכים המשפטיים, על רקע סעיף 20.1 המתייחס להליכים המשפטיים שנוהלו אז - קרי הערעור על פסק הדין החלקי בנוגע לפירוק השיתוף והתביעה לדמי שימוש (אם כי ניתן היה לבחור נוסח ברור יותר).

כך גם, לא שוכנעתי על סמך סעיפים 16 ו-20 לבקשה כי השכר שנתבקש התייחס למלוא פירוק השיתוף שטרם הושלם אז (ואף כיום), נוכח ההוראות צופות פני העתיד ששובצו בהסכם הפשרה.

78. הדברים עלו גם בחקירת המומחה מטעם המבקשים, ד"ר שפטר, שנשאל (בעמ' 889, ש: 32-7), האם השכר שנפסק בשנת 1989 מהווה לשיטתו שכר סופי, נוכח השוואה לשכר הביניים שנפסק בגוש הגדול. ד"ר שפטר הבהיר תחילה כי גם בניהול הגוש הגדול נפסק שכר ביניים, כך שלא מדובר בפרקטיקה חריגה. אולם בהמשך עדותו הוא הופנה לכך שלהבדיל מנסיבות אותו ענין, בקשת השכר הראשונה התייחסה גם לפעולות צופות פני עתיד שלטענת המבקשים טרם הושלמו במועד הגשתה, מבלי שצוין במפורש שהן עשויות להוביל לדרישת שכר נוספת (ראו סעיף 19.3 לבקשה).

לאחר עיון בבקשת השכר, הודה ד"ר שפטר (בעמ' 894, ש: 32-30), כי מבחינת סטנדרט התנהגות ראוי, ייתכן והמבקשים היו צריכים לציין במפורש בבקשה שהשכר מתייחס רק לפעולות שבוצעו ואינו מהווה שכר סופי שיתבקש בעתיד לכשיושלמו פעולות נוספות:

"אדוני, אני לא יודע מה היו הנסיבות באותו זמן. אבל נראה לי שהיה צריך אולי לציין שהמינוי שלנו הוא מינוי מתמשך ולכן השכר שניתן לנו הוא שכר בגין הפעולות שאנחנו מבקשים בבקשה זו. זה לא נאמר."

79. שנית, במסגרת החלטתה, ציינה כב' השופטת רובינשטיין כי **"התיק הגיע לסיימו ביום 13.2.89 בפסק-דין שהוא תוצאה של פשרה בין הצדדים המעורבים בענין"** (סעיף 2). הצדדים חלוקים האם הדברים מלמדים על סיום התביעות נשוא הסכם הפשרה (התביעה לסילוק הכפר הירוק מהקרקע והתביעה לפירוק השיתוף), או לסיום תפקידם של המבקשים כמנהלים.

המבקשים מפנים לכך שאין הגיון בקביעה כי המינוי פקע בשנת 1989 כאשר הסכם הפשרה כלל גם פעולות עתידיות שנדרשו לשם השלמת החלוקה, ונחזה שיש צדק בדברים. לכן לשיטתם גם אין ללמוד מהשימוש במונח "פסק דין".

לטעמי ניסוח ההחלטה מעיד על כך שבית המשפט ראה בהחלטה כפסיקת שכר סופי עבור הפעולות שבוצעו בחלקה, שלאחריה לא אמורים המבקשים לעתור לשכר נוסף בגין הפעולות שבוצעו על ידם. מסקנה זו מתחזקת מעיון בפרוטוקול מיום 13.2.89 (הוגש וסומן נ/9) המתייחס, ככל הנראה, לדיון שנוהל בפני כב' השופטת רובינשטיין עת אישרה את הסכם הפשרה. אמנם, ד"ר שגב ציין בעדותו כי אינו זוכר האם במעמד הדיון דובר על כך שמדובר בשכר ביניים (עמ' 246, ש: 17-18). ואולם,



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

מהפרוטוקול עולה כי במהלך הדיון ציין עו"ד שוב המנוח כי בקבלת שכר הטרחה בגין יתרת דמי השימוש הוא "יבוא על שכרי בתיקים הנוגעים לחלקה", כך שביהמ"ש יכול היה להסיק שהבקשה המקורית לשכר טרחה היתה סופית ולא תהייה מצד המבקשים (ולכל הפחות מצד עו"ד שוב ז"ל) דרישות בנושא. כשד"ר שגב נשאל על כך בחקירתו הוא טען (בעמ' 602, ש: 24-20), כי דובר היה בסכסוך קונקרטי של עו"ד שוב ז"ל עם עזבון אציל, שייצג קבוצת בעלים נוספת בחלקה, ולא על תביעת פירוק השיתוף, אך גרסה זו לא נתמכה בראיות, ומכל מקום, אינה רלוונטית לאופן בו בית המשפט פירש את דברי המבקשים.

יובהר כי מסקנה זו אינה נסמכת על עדותו של מר מוגרבי, לפיה כב' השופטת רובינשטיין אמרה במעמד הדיון בבקשת השכר הראשונה: "אני שמחה שהתיק הגיע לסימום והמנהלים סיימו את תפקידם" (עמ' 1803, ש: 29). הדבר לא בא לידי ביטוי בפרוטוקול או בהחלטה והוכחש ע"י המבקשים (וראו טיעונים נוספים בנושא בסעיף 13.3 לסיכומי המבקשים).

80. אינדיקציה שלישית לכך שכב' השופטת רובינשטיין ראתה בפסק הדין כשכר סופי עולה משיעור השכר שנפסק למבקשים בפועל. כאמור, השכר שנפסק למבקשים בגין פעולות הניהול עמד על 10% משווי הקרקע דאז. לצורך השוואה, בפירוק הגוש הגדול, נפסק למנהלים המיוחדים שכר סופי בשיעור 8% משווי הקרקע (וראו בפרק הדין בפסיקת השכר). נוכח היקף השכר שנפסק למבקשים בשנת 1989, חזקה כי הם ובית המשפט היו מציינים מפורשות ככל שהכוונה היתה לשכר ביניים. גובה השכר שנפסק אף אינו עולה בקנה אחד עם פסיקות המאפיינות שכר ביניים, אשר ניתנות על פי רוב בצמצום, על מנת לאפשר השלמה בהתאם לפעולות או תוצאות עתידיות. ודוק, כב' השופטת רובינשטיין פסקה את מלוא השכר שנתבקש בבקשת השכר הראשונה עבור פעולות הניהול. יוער, כי לא מצאתי צורך להידרש לטענת המינהל כי שכר ביניים לא נפסק כאחוזים משווי הקרקע, משהיא לא הוכחה או הופרכה על ידי מי מהצדדים.

81. חרף כל האמור לעיל, סבורני שפסיקת השכר הראשונה לא הפקיעה את מינוי המבקשים ולא שללה מהם שכר נוסף בגין הפעולות שנעשו בתקופה השנייה, ואנמק.

82. תחילה, מהבקשה וההחלטות עולה כי מי מהצדדים לא צפה את פרק הזמן שבו ימשכו הפעולות הנוגעות לשינוי הייעוד והיקפן, כמו גם את האירועים הנוספים שאירעו במהלך התקופה השנייה, כגון הקמת ועדת ההיגוי וההחלטות המאוחרות של בית המשפט שאפשר את המשך הפעילות עד לשינוי הייעוד למגורים (ולא רק לתעשייה כפי שנצפה במקור בהתייחס לרמת השרון). בנסיבות אלו, סבורני שפסיקת השכר הראשונה שיפתה את המבקשים בגין שכר עבור הפעולות בתקופה הראשונה, ובעבור פעולות מוגבלות לשינוי הייעוד, כפי שנצפו ע"י הצדדים ובית המשפט במועד פסיקת השכר הראשונה ובוצעו עד תחילת התקופה השנייה.

פרשנות זו נלמדת גם מכך שבפתח החלטה של כב' השופטת רובינשטיין תוארה הבקשה, והפעולות שנמנו בה כדלקמן: "המנהלים הנ"ל משמשים בתפקידם קרוב לעשר שנים. בבקשה שהוגשה לי המשתרעת על פני 18 עמודים מפרטים המנהלים את הפעולות שבוצעו על ידם במשך כל התקופה. 'בקליפת אגוז' כלל הטיפול תביעת פינוי, חלוקה, בעיות מס רכוש, תכנון, זכויות, תביעות



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

לתשלום דמי שימוש וכל פעולה אחרת אשר נדרשה על מנת להשביח במידת האפשר את ערך המקרקעין. " ודוק, חרף ההתייחסות לחלוקה, ההחלטה דנה בפעולות שבוצעו עד אותה עת (וראו ההפניות בסעיף 15.4 לסיכומי התשובה), או לכל הפחות בפעולות שחלקן הארי כבר הסתיים. על כן, למרות העובדה שפסיקת השכר הראשונה שיקפה שכר סופי בעד הפעולות שנעשו בתקופה הראשונה, היא לא שללה מהמבקשים שכר נוסף בגין הפעולות שנעשו בתקופה השנייה.

83. בנוסף, בעוד שלמבקשים אין זכות לשכר עבור פעולות שבוצעו על ידם עד שנת 1989, ואף לא לפעולות נקודתיות מהתקופה הראשונה שנצפו במועד מתן ההחלטה, פסיקת השכר הסופי אינה מחייבת את סיום המינוי. בהקשר זה מצאתי לאמץ את עמדת המבקשים, כי סיום המינוי הצריך החלטה מפורשת.

יובהר כי סיום מינוי של בעל תפקיד הוא ענין מהותי ולא טכני, המתייחס לא רק לשכרו, אלא אף לשחרורו מאחריות לפעולות שביצע במסגרת תפקידו. כך, בעל תפקיד שמימש נכס מאשר בטרם השחרור את חלוקת כל הכספים מקופת הכינוס או הפירוק, ובהתאם, סיום המינוי אף מאפשר השבת בטחונות שהופקדו ככל שנדרשו (כגון התחייבויות אישיות וכיוצ"ב). הסיום הפורמלי מאפשר גם מחיקה של הערות אודות המינוי מכל מרשם פומבי בו עודכן הדבר.

המשיבים הפנו לע"א 621/83 בנק לאומי לישראל בע"מ נ' עו"ד פינצ'וק, כונס נכסים של חברת בני דן קבלני הנדסה ימית ואזרחית בע"מ, פ"ד מא(2) 660 (1987), בו סווגה החלטה שבה נפסק שכרו של כונס נכסים כפסק דין ולא כהחלטה אחרת לצורך הגשת הערעור, שכן היא הכריעה סופית בהליך. לכן נקבע כי פסיקת השכר סיימה את תפקידו של המשיב ככונס נכסים.

ואולם, החלטה זו ניתנה ביחס לשאלה הפרוצדורלית בדבר הגשת הערעור. בנוסף, בעוד שבאותו ענין נחזה כי פעולות הכונס הסתיימו עת נפסק שכרו, בענייננו, הסכם הפשרה משנת 1989 צפה פני עתיד ודרש מכלל הצדדים, לרבות המבקשים, לבצע פעולות נוספות בחלקה- בין אם לצורך חלוקת הקרקע או לצורך פירוק השיתוף בה. למרות שנפסק למבקשים שכר סופי, לא ניתן לראותם כמי שיצאו לחלוטין מהתמונה. לפיכך, פסיקת השכר הראשונה לא הפקיעה את מינוי המבקשים.

בהתאם, לא ניתן לגזור גזירה שווה מהפסיקה אליה הופנית בסיכומי הבעלים הפרטיים המתייחסת לפקיעתם של סעדים זמניים במועד פסק הדין על רקע האופי הזמני של מינוי המבקשים (ת.א (מחוזי-ת"א) 2085-08 תעשיות רדימיקס ישראל בע"מ נ' ברויטמן (26.3.14); בר"ע (שלום-חי') 753/06 חלאילה נ' עירית אלשאע'ור (1.11.16)), שכן שחרור בעל תפקיד מחייב החלטה מפורשת. ודוק, הסכם הפשרה משנת 1989 השאיר עוד סוגיות ספורות שהצריכו פעילות מצד המבקשים, ובהתאם- את פיקוחו של בית המשפט.

84. יוער כי המבקשים הפנו לנעשה בענין הגוש הגדול בכדי להראות כי מינוי בעל תפקיד אינו בהכרח בא לסיומו אף לאחר פסיקת שכרו, אלא שנסייבות אותו מקרה שונות מענייננו- בענין הגוש הגדול שכר המנהלים הכולל אמנם נקבע בהחלטת כב' השופט אלוני ז"ל מיום 6.9.79 (ובהחלטות שאישררו אותה לאחר מכן), אך בהחלטה מאוחרת יותר של כב' השופט שפירא, נפסק כי תשולם למנהלים באותה נקודת זמן רק מחצית מהסכום (וראו סקירה בפס' 3 לרע"א 4362/91 ד"ר שפטלר



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

נ' המנהלים מטעם בית המשפט לניהול "הגוש הגדול", פ"ד מו(3) 466 (1992)). להבדיל, השכר שנפסק למבקשים בהחלטת כב' השופטת רובינשטיין שולם להם במלואו כבר באותה עת.

85. יאמר כבר עתה, המסקנה שהמינוי נותר בתוקף לאחר פסיקת השכר הראשונה אינה חפה מקשיים והגעתי אליה בדוחק. הדברים מתחדדים בפרט שעה שהמבקשים עצמם לא הגישו דו"חות לבית המשפט משנת 1989 עת ניתנה ההחלטה, ועד לשנת 1996 עת עתרו לראשונה להצטרף לוועדת ההיגוי. לא ניתן להוציא מכלל אפשרות שגם המבקשים סברו שהחלטת השכר משנת 1989 סתמה את הגולל על מינויים, וזה התחדש רק בשנת 1996 כשעלה נושא השתתפותם בוועדת ההיגוי. קושי נוסף נוגע לכך שהסכם הפשרה קבע כי שאם חלוקת הקרקע לא תושלם תוך 3 שנים ממועד חתימתו (היינו עד שנת 1992), יערכו הצדדים הסכם שיתוף. בפועל החלוקה לא בוצעה ולא נחתם הסכם שיתוף (וראו בעדותו של ד"ר שגב, בעמ' 487, ש : 30, ועד עמ' 488, ש : 5). חרף זאת המבקשים לא הודיעו לבית המשפט על סטייתם מהוראות ההסכם, והמשיכו בנתיב פעילות חדש על דעת עצמם עד לשנת 1996 (שגם אז, לא צוינו הדברים במפורש).

כאמור, לא פסעתי בדרך זו, משהחלטה נעדרת הוראה בדבר סיום פורמלי לתפקיד המבקשים כמנהלים מיוחדים, וכאשר בפועל, פירוק השיתוף בין הבעלים הפרטיים למינהל לא הסתיים עם פסיקת השכר או עם החתימה על הסכם הפשרה. בנסיבות חריגות אלו, מצאתי כי אין לשלול מהמבקשים באופן גורף שכר בגין הפעולות שביצעו לאחר ההחלטה, והן לא בבחינת "לא נעשה דבר", כפי שטען עו"ד מויאל בסיכומיו.

אמנם, זכאות המבקשים לשכר נוסף מותנית בבחינה פרטנית של טיב הפעולות שבוצעו, הקשר שלהן להיקף המינוי, וכן של השקיפות בהתנהלות המבקשים למול יתר קבוצות המשיבים - אך בהחלט ניתן להעלות על הדעת כיצד שינוי נסיבות, והעובדה שמלאכת פירוק השיתוף טרם הסתיימה, מצדיקה את עדכון השכר שנפסק.

5.ב. תוקף מינוי המבקשים לאחר פסיקת השכר הראשונה ונוכח התמשכות הליכי התכנון

86. ערכאת הערעור הורתה לבחון גם את השאלה האם המבקשים ראו עצמם כמנהלים לצורך שינוי הייעוד, או שמא ראו בהסכם הפשרה כסיום תפקידם. לשם כך, יש לבחון את התנהלות המבקשים לאחר שנת 1989.

87. המינהל הפנה בסיכומיו לתכתובות ששלח משרדו של ד"ר שגב לחלק מהבעלים הפרטיים בשנת 1990 (הוגשו וסומנו נ/20), ולכך שבסוף כל מכתב צוין "באם הינך מעוניין להיות מיוצג על ידינו בהקשר להמשך הטיפול במקרקעין, הנך מתבקש לסור למשרדינו, לאחר תיאום מוקדם, לשם חתימה על יפוי כוח." (או נוסח דומה לכך). נטען כי הדבר מלמד שגם המבקשים סברו שמינויים פקע, וכי המשך הטיפול שלהם יותנה בחתימה על יפוי כוח מהבעלים הפרטיים באופן פרטני.

אלא שבמכתבים אלו צוין גם: "עם סיום ההליכים שתוארו פועלים המנהלים להפשרת השטח החקלאי לבנייה, בשיתוף עם ועד הבעלים ואישור ביהמ"ש. שכר המנהלים יקבע לפי פעולותיהם, כפי שיאושר על ידי בית המשפט."



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

בעדותו בנושא (בעמ' 1158, ש : 7 ועד עמ' 1164, ש : 16), טען ד"ר שגב כי יפויי הכוח נועדו לתקופה שלאחר תם תפקיד המבקשים כמנהלים. הסבר זה מעורר תמיהה, שכן ד"ר שגב לא הבהיר את פשר הצורך להתקשר בהסכם שכר טרחה בשנת 1990 עבור שירות שיתקיים לשיטתו רק בחלוף מספר שנים (או עשורים). גם במישור הנורמטיבי, אינני סבור כי קבלת ייצוג פרטני של חלק מהבעלים עולה בהכרח בקנה אחד עם האובייקטיביות שנדרשת ממנהלים מיוחדים. עם זאת, נוכח התוספת שפורטה מעלה, אין בהצעה להעברת יפויי הכוח כהודאה מצד ד"ר שגב על תם המינוי.

88. הופניתי גם למכתבו של ד"ר שגב נ/21 מיום 2.12.91 אל חברי ועד שנטען שהוקם מקרב הבעלים הפרטיים (ואתייחס אליו בהרחבה בהמשך). במכתב ציין ד"ר שגב כי יש לפעול לקידום שינוי הייעוד בקרקע ו"יש לקבוע את השכר עבור העבודה". עוד צוין כי סוכמה הצעה לשכר טרחה שיש להביאה לאישור בעלי הקרקע. ד"ר שגב נשאל על כך (בעמ' 1179, ש : 16), ולא יכול היה להסביר את פשר הדבר, למעט העובדה שבסופו של יום לא נחתם כל הסכם שכר טרחה בין המבקשים לבעלים הפרטיים (שם, ש : 31-30). ענין זה מעורר תהייה בדבר האופן שבו ראו המבקשים את מעמדם בשנת 1991 ולאחר פסיקת השכר הראשונה. למען השלמת התמונה יצוין כי עשור לאחר מכן, בשנת 2001, עת נתבקש ד"ר שגב ע"י חברי הוועד שיגבה מהם שכר מופחת נוכח תרומתם כחברי ועד, הוא השיב כי נדרש לשם כך אישור בית משפט (עמ' 72, לנספח ז' לבקשה להוספת ראיות). תכתובת זו מלמדת שבשלב זה (בחלוף עשור), כבר הובהר כי המבקשים יקבלו את שכרם כמנהלים ולא באופן ישיר על סמך יפוי הכוח.

89. מנגד הפנו המבקשים לכך שהם המשיכו להניע את תיק הפירוק, וזאת אף לאחר פסיקת השכר הראשונה. בענין זה הצביעו המבקשים על דו"חות תקופתיים שהגישו לבית המשפט בשנים 1996, 1997, 1999, 2000, 2003, ו-2004 (נספח ק' לתצהיר ד"ר שגב).

עוד הפנו המבקשים בסיכומיהם לשורת החלטות שיפוטיות שניתנו לאחר פסיקת השכר הראשונה, כגון ההחלטה להתיר להם להצטרף לוועדת ההיגוי בשנת 1996 (נספח ט"ו לתצהיר ד"ר שגב), ההחלטה לאפשר להם לבצע חפירות בקרקע בשנת 1998 (נספח כ"ה לתצהיר ד"ר שגב), וההחלטה להתיר להם לייצג את כל בעלי הקרקע בעתירת פי גלילות בשנת 2001 (נספח ל"ו לתצהיר ד"ר שגב). לשיטתם, הדבר מלמד על כך שבית המשפט הכיר בהמשך עבודתם בתיק במהלך התקופה השניה.

בתגובה לכך, טען המינהל בסיכומיו כי אישור פעולות אינו מקים סמכות שלא הוקנתה בהחלטה מפורשת. הבעלים הפרטיים הוסיפו כי מדובר בפעולות שוליות, אשר אינן מהוות כל ראייה להמשכיות תיק פירוק השיתוף, ואף הפנו לכך שמשנת 1989 ועד לשנת 1996 לא הגישו המבקשים כל דו"ח. עוד נטען כי הבקשות הוגשו לאחר שהמבקשים ידעו שהם נעדרים מעמד פורמלי, כחלק מניסיונם למצב את עצמם מול הבעלים הפרטיים כמייצגים פרטיים לביצוע השבחה, תוך מינוף מעמדם כמנהלי החלקה לשעבר.

90. יאמר כבר עתה כי התנהלות המבקשים שהובילה לצירופם לוועדת ההיגוי לא היתה נקייה מקשיים. כך, המבקשים צורפו לוועדת ההיגוי בעקבות בקשה שהוגשה לאחר 7 שנות "תרדמת", בהן לא הגישו אף דו"ח לבית המשפט. בקשת ההצטרפות (נספח י"ד לתצהיר ד"ר שגב) הוגשה במעמד צד



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

אחד, עת המבקשים נמנעו מלהבהיר בה את היקף ההשלכות הכלכליות של צירופם לדיוני הוועדה, לרבות היקף העבודה הנדרשת, ובפרט, העובדה כי הדבר יחייב שכר נוסף בסדרי גודל הנתבעים בבקשה הנוכחית. המבקשים אף לא ציינו בבקשה כי כבר נפסק להם שכר בהחלטת כב' השופטת רובינשטיין, או את הוראות הסכם הפרשה בנוגע לגיבוש הסכם החלוקה עד שנת 1992. אף הבקשה להצטרף לעתירת פי גלילות כנגד קידום תכנית רש/800 בקשר עם שינוי הייעוד הוגשה באופן לאקוני, והשמיטה את הפרטים האמורים.

פגמים אלו ידונו בהרחבה בהמשך, אך יובהר כי הבקשות לא כללו מצגים כוזבים שהוצגו בפני בית המשפט. בנוסף, כאמור, מינוי המבקשים לא פקע בהיעדר החלטה פורמלית. בעוד שהחסרת המידע מעוררת אי נוחות, אין מדובר בפגם השומט מן היסוד את הבסיס להחלטות השיפוטיות הנ"ל.

על כן, בעוד שהתנהלות המבקשים תילקח בחשבון בפסיקת גובה השכר, היא אינה מבטלת את העובדה שחלק מפעולותיהם בתקופה השניה נעשו באישור בית משפט ובגדרי המינוי.

91. ולבסוף, המבקשים הפנו בסיכומיהם לתכתובות המלמדות שהם סברו שמינויים נותר בתוקף גם לאחר פסיקת השכר. כך הופניתי למכתבים ששלחו המבקשים בשנים הראשונות שלאחר הסכם הפרשה (ובפרט אל מול המינהל כאמור בפרק א(4)(2) לסיכומים) בקשר לתפקידם כמנהלים. כמו כן, הופניתי בסיכומי התשובה גם להתנהלות סביב הערת האזהרה הרשומה לטובת המבקשים בדבר המינוי. דיון מפורט בנושא יערך בהתאמה בפרקים בעניינם של המינהל וקבוצת מוגרבי, ואולם לצורך העניין, התכתובות מלמדות שהמבקשים התנהלו, לכאורה, כמי שמינויים נמשך.

92. לא מצאתי לבסס כל מסקנה בנוגע לתוקף מינוי המבקשים בהתייחס לביעור התיק בבית המשפט, ככל שאכן בוער (נחזה שחלק מהתיק נשמר ולא הופניתי להחלטה מפורשת בנושא). מדובר בענין מנהלי שאין לייחס לו משמעות מהותית.

6. ב. סיכום

93. לאחר דחיית הטענות הדיוניות, מצאתי לבחון לגופן את טענות הסף. מכתב המינוי עלה כי היקף מינוי המבקשים כלל בצד פירוק השיתוף גם הסמכה לפעול לשינוי ייעוד והשבחת הקרקע. בנוסף, הסכם הפרשה משנת 1989 לא הביא לסיום המינוי, שכן הוא כלל גם הוראות צופות פני עתיד.

94. אמנם, פסיקת השכר הראשונה התייחסה לפעולות שבוצעו בתקופה הראשונה, ולפעולות מינוריות שניתן היה לצפות שיתבצעו בעתיד, בהנחה שמדובר בשכר סופי. עם זאת בהיעדר החלטה פורמלית בדבר סיום המינוי, משפירוק השיתוף בחלקה טרם הסתיים, ובהינתן ההחלטות המאוחרות שהסמיכו את המבקשים להמשיך ולפעול בחלקה, מינוי המבקשים משנת 1981 לא הגיע לסיומו. לפיכך ובהתחשב בשינוי הנסיבות שבעטיין ניתנו החלטות מאוחרות ע"י בית המשפט, לא נסתם הגולל על מינוי המבקשים או זכאותם לשכר בגין פעולות שביצעו בתקופה השניה.

ואולם וכפי שיבואר בהמשך, לעובדה כי כתב המינוי משנת 1980 הוא המקור ממנו "יונקים" המבקשים את סמכותם לפעולות שבגינן הוגשה בקשת השכר שבפני, יש השלכות נוספות על היקף המינוי וגבולותיו, בפרט ביחס למינהל.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

ג. ביחסים בין המבקשים למנהל

95. בקשת השכר מעוררת שאלות מובחנות ונוספות בענינו של המינהל לעומת יתר הבעלים הפרטיים, לאחר שלטענתו, מינוי המבקשים מעולם לא הוחל על ניהול חלקו בחלקה, וסעיף 9 לכתב המינוי קבע מפורשות כי המינהל יהיה פטור מתשלום שכר ניהול למבקשים.

96. כאמור, מינוי המבקשים כמנהלים מיוחדים התבסס על כתב המינוי מיום 23.12.80 (נספח א' לתצהיר מוגרבי ונספח נ"ח לתצהיר ד"ר שגב) שגובש בתביעה שהוגשה נגד המדינה והכפר הירוק, בה ייצגו המבקשים חלק מבעלי הקרקע הפרטיים (נספח נ"ח לתצהיר ד"ר שגב).

בסעיף 1 לכתב המינוי, הסכימו הצדדים שהמבקשים יפעלו כמנהלים מיוחדים מטעם כל בעליה הרשומים של הקרקע, יחד עם מנהל שלישי מטעם המינהל- מר שאול נעים. בסעיף 2 לכתב המינוי הובהר כי החלטות שלושת המנהלים צריכות להתקבל פה אחד, וכי בהיעדר הסכמה יהיה רשאי כל מנהל לפנות לבית המשפט לקבלת הוראות.

בהמשך, סעיף 9 לכתב המינוי קבע כי "שכר המנהלים יקבע על ידי בית המשפט, אך מינהל מקרקעי ישראל לא ידרש לשלם שכר ניהול לעוה"ד משה שוב וד"ר יוסף שגב." (ההדגשה אינה במקור - א.ש).

ביום 12.2.89 נחתם בין הצדדים הסכם פשרה (נספח ז' לתצהיר מוגרבי ונספח צ"א לתצהיר ד"ר שגב). ההסכם הסדיר את חלוקת הקרקע בין המינהל לבעלים הפרטיים, והגדיר בפתיח רק את עו"ד שוב וד"ר שגב כמנהלים של הקרקע, תוך התעלמות ממעמדו של נציג המינהל.

97. המבקשים טענו כי כתב המינוי משנת 1980 מינה אותם כמנהלים גם על חלקו הבלתי מסוים של המינהל בחלקה. עוד לשיטתם, הוסכם כי המינהל יהיה פטור מתשלום השכר על רקע רציונל כפול: האחד, קיומו של מנהל שלישי מטעם המינהל הנושא בעול; והשני, בכדי שהמינהל לא ידרש לשאת בשכר עבור פעולות שנועדו, בין היתר, לגבות עבור הבעלים הפרטיים דמי שימוש מהמדינה.

בסיכומיהם הגדילו המבקשים וטענו כי הפטור משכר מהווה חיוב שלוב בקיומו של נציג המינהל. לשיטתם, לאחר חתימת הסכם הפשרה בשנת 1989, נמחק מינויו של המנהל השלישי מטעם המינהל (שאף יצא מן התמונה קודם לכן), ורק הם נותרו כמנהלים של כל החלקה (לרבות זכויותיו של המינהל). משבשלב זה כבר לא התקיים הרציונל בדבר דמי השימוש שנתבעו מהמדינה, ועיקר פעילות המבקשים התמקדה בשינוי הייעוד (שלשיטת המבקשים היטיבה גם עם המינהל), נשמת הבסיס להסכמה לפטור את המינהל מתשלום השכר. כלומר, בבסיס הטיעון עומדת ההנחה כי סעיף הפטור משכר בוטל בהסכם הפשרה ו/או בהתנהגות הצדדים.

לחלופין, המבקשים טענו כי יש לחייב את המינהל בשכר, מפני שנציגיו ידעו ויודעו שהמבקשים פועלים כמנהלים גם מטעמו בתקופה שלאחר חתימת הסכם הפשרה משנת 1989, ולמרות זאת לא עתרו בנושא לבית המשפט, ולכן הוא מושתק לטעון כעת אחרת.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

98. על כן ובהתאם למתווה שנקבע בפסק הדין של ערכאת הערעור, יש להכריע בפלוגתאות שלהלן:
- מה קבע כתב המינוי בנוגע להיקף מינוי המבקשים על שטחי המינהל, והאם הפטור משכר היה חיוב שלוב בקיומו של מנהל שלישי;
 - מה קבע הסכם הפשרה משנת 1989 בדבר תוקף מינוי המבקשים בנוגע לשטחי המינהל והאם הפטור מתשלום שכר שבסעיף 9 לכתב המינוי עומד בעינו;
 - השלכת תפקוד המנהל מטעם המינהל על היקף מינוי המבקשים וזכאותם לשכר;
 - האם המינהל היה ער לכך שהמבקשים פועלים בשמו (ולא רק בשם הבעלים הפרטיים), ובכלל זאת, בחינת התנהגות הצדדים בנושא.
99. כהערה מקדימה אציין כי מכיוון שחלק מההחלטות השיפוטיות נסמכות על הסכמים, פרשנות ההסכמים השונים תיבחן בהתאם לאמות המידה שנקבעו בחקיקה ובפסיקה במועדים הרלוונטיים (וראו הסיקירה בע"א 4628/93 מדינת ישראל נ' אפרופים שיכון ויזום (1991) בע"מ, פ"ד מט(2) 265 (1995), וע"א 7649/18 ביבי כבישים עפר ופיתוח בע"מ נ' רכבת ישראל בע"מ (20.11.19)).
- 1.ג. מה קבע כתב המינוי בנוגע להיקף מינוי המבקשים על שטחי המינהל והפטור משכר
100. סעיף 1 לכתב המינוי קבע כי שלושת המנהלים מונו ביחד כמנהלים של החלקה מטעם כל בעליה הרשומים. בניגוד לטענת המינהל לא מצאתי כי כתב המינוי מינה את המבקשים הלכה למעשה כמנהלים של זכויות הבעלים הפרטיים בלבד, ואת מר נעים מונה כמנהל של מקרקעי המדינה. הדבר משתמע מכך שהזכויות בחלקה רשומות כמושע ואין הסכם שיתוף בין הצדדים. אף הדרישה כי החלטות המנהלים תתקבלנה פה אחד מחזקת את הטענה ששלושת המנהלים ניהלו במקור את כל הקרקע.
- אמנם המינהל הפנה לסעיף 2 לחוק רשות מקרקעי ישראל התש"ך-1960, שקבע כי המינהל מנהל את מקרקעי ישראל, ואולם הסעיף לא מונע מהמינהל להאציל את ניהול הקרקע לגורמים אחרים במגבלות הקיימות. הדבר אף נעשה בפועל עת נמסר לניהול גם חלקה של המדינה בגוש הגדול (בין היתר באמצעות ד"ר שפטל שהובא כמומחה בתיק זה והתייחס לכך בעדותו בעמ' 906, ש: 19-13).
101. עם זאת, עצם המינוי של מנהל שלישי מטעם המינהל כמו גם הפטור מתשלום שכר בסעיף 9 לכתב המינוי, מלמדים שהמבקשים נתפסו עוד בתחילת הדרך כמי שפועלים עבור ובשם האינטרסים של הבעלים הפרטיים, ולא בשם כל בעלי הקרקע.
- על האופן שבו ראו המבקשים את מעמדם ביחס לאינטרסים השונים של הבעלים השונים בקרקע, ניתן ללמוד מדו"ח המנהלים משנת 1983 (נספח א' לתצהיר ד"ר שגב) שבו מציינים המבקשים בסעיף 1.2 בזו הלשון:

"עוה"ד משה שוב וד"ר יוסף שגב מונו כמי שמייצגים את הבעלים הפרטיים (להלן – 'המנהלים הפרטיים') ואילו מר שאול נעים נתמנה כמי שמייצג את מינהל מקרקעי ישראל.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

כמובן ששלשת המנהלים גם יחד חבים חובת נאמנות לבית המשפט וממונים להגן על האינטרסים של הבעלים הנובעים מבעלותם בחלקה.

גם בפסיקת השכר הראשונה (בשנת 1989), צוין כי "המנהלים פתחו בהליכים בתיק זה כעורכי דין אשר ייצגו חלק מהבעלים הפרטיים. לאחר מכן בתוקף מינוי של בית המשפט הפכו למנהלים. בתוקף מינוי זה מחובתם היה לפעול עבור כלל הבעלים הפרטיים וכן עשו." (עמ' 10, נספח ס"ב לתצהיר ד"ר שגב. ההדגשה אינה במקור - א.ש). אמנם, נחזה כי ההחלטה דנה בשכר שנדרש מהבעלים הפרטיים (כמי שקיבלו דמי שימוש מהמדינה), ומטבע הדברים מתייחסת בעיקר אליהם. בצד זאת, הלשון הברורה שבה נקט בית המשפט מעידה על כך שגם הוא לא ראה במבקשים כמי שפעלו עד אותה עת עבור המינהל, אלא עבור האינטרסים של הבעלים הפרטיים.

102. כזכור, סעיף 9 לכתב המינוי קבע במפורש כי המינהל יהיה פטור מתשלום שכר למבקשים בגין ניהול הקרקע. לא מצאתי לקבל את טענת המבקשים כי הפטור מתשלום השכר היה שלוב בקיומו של המנהל שלישי מטעם המינהל שיפעל במקביל למבקשים ויישא עימם בעול הניהול. כוונת הצדדים בהקשר זה עולה מלשונו של כתב המינוי ומהתנהגות הצדדים במרוצת השנים.

ראשית, בבחינת לשונו של כתב המינוי, לא צוין בשום צורה כי הפטור של המינהל מתשלום השכר הותנה בכל תנאי שהוא או שמדובר בחיובים שלובים.

שנית, על אף שניתן לקבל את עמדת ד"ר שגב אודות ההגיון שעמד בבסיס הפטור משכר כמצוין בסעיף 164 לתצהירו, העובדה כי כתב המינוי נוסח על ידי עורכי דין מנוסים (כפי שד"ר שגב אישר בעמ' 197, ש: 7-10), מחזקת את הסברה שלו הצדדים התכוונו להתנות את הפטור מתשלום השכר של המינהל בתנאי כלשהו, הדברים היו מועלים במפורש על הכתב.

שלישית, הטענה בדבר חיוב שלוב לא נתמכה בראיות חיצוניות כלשהן, כגון תכתובות וכיוצא"ב.

ולבסוף, ככל שהמבקשים סברו שמדובר היה בחיובים שלובים, ומאחר ולטענתם מר הניג שהחליף את מר נעים הפסיק לשתף פעולה זמן קצר לאחר מינויו, מצופה היה כי הם יעתרו לבית המשפט כבר בשנות השמונים ולכל המאוחר בבקשת השכר הראשונה, בדרישה לחייב גם את המינהל בשכרם (שכן החיוב שלוב). ודוק, כבר בבקשת השכר הראשונה התייחסו המבקשים לפעולות שביצעו בנוגע לשינוי הייעוד, שלשיטתם הטיבו גם עם המינהל. פנייה זו היתה מתבקשת מכוח החובות שחלו על המבקשים כבעלי תפקיד, אך גם מכיוון שהיא היתה משרתת את האינטרס שלהם לקבל שכר. אלא שבפועל, המבקשים לא באו למינהל בדרישות לשכר בשנות השמונים והתשעים, וככל הנראה, הדרישה הועלתה לראשונה רק בבקשה הנוכחית (בשנת 2007).

103. משכך, מצאתי כי מינוי המבקשים בכתב המינוי חלש גם על זכויות המינהל, אולם המבקשים נתפסו כמי שפועלים עבור הבעלים הפרטיים, והפטור מתשלום השכר לא הותנה בקיומו של נציג המינהל כמנהל נוסף.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

ג.2. מה קבע הסכם הפשרה בדבר תוקף מינוי המבקשים בנוגע לשטחי המינהל והאם הפטור מתשלום

שכר עומד בעינו

104. כאמור הסכם זה משנת 1989 התייחס למינוי המבקשים והתעלם מקיומו של נציג המינהל. יש לבחון האם הצדדים הסכימו בהסכם הפשרה שהמבקשים ינהלו גם את חלקו של המינהל בקרקע, והאם ההסכם ביטל, בעצם, את תניית הפטור משכר שנקבעה בכתב המינוי.

105. ד"ר שגב גרס בעדותו (בעמ' 215, ש: 17 ועד עמ' 216, ש: 29):

"בשנת 1989 נעשתה ההסכמה שהיא ראתה את כל פני העתיד עד להיום. והיא אמרה למעשה שהמנהלים הם עו"ד שוב ואני... זה לא סתם תוצאת הבר"ע, זה איך אנחנו נוהגים מכאן ולהבא. אין יותר את עו"ד הניג, רק עו"ד שוב ואני המנהלים. צריכים שמית לקבל את הסכמתנו. פעולות שהמינהל רוצה לעשות הוא צריך שמית לקבל את הסכמתנו והמינהל צריך לשאת בחלקו היחסי בהוצאות... הפסק דין שאישר את הסכם הפשרה לדעתי הנייר הזה הוא הנייר הכי רלוונטי והכי חשוב בתיק."

בהמשך עדותו (מעמ' 352, ש: 9 ועד עמ' 353, ש: 31), הפנה ד"ר שגב לשימוש בה' הידיעה במונח "המנהלים" בהסכם הפשרה, שהתייחס בכותרתו לד"ר שגב ועו"ד שוב ז"ל בלבד, וטען כי הדבר מבסס את פרשנותו לכך שלפי ההסכם, רק הוא ועו"ד שוב נותרו כמנהלים של כל החלקה, בעוד שהמינהל התחייב לשאת בחלקו היחסי בהוצאות, כלומר לבטל את תניית הפטור.

106. המינהל מנגד שב וחוזר על טענתו כי התיק הסתיים בהסכם הפשרה בשנת 1989, כך שהמינוי של שלושת המנהלים פקע. ואולם, מכל מקום הודגש כי הסכם הפשרה לא מינה בשום צורה את המבקשים כמנהלים מטעמו, או ביטל את הפטור מתשלום שכר שבכתב המינוי.

כבר הכרעתי בפרק טענות הסף כי מינוי המבקשים לא הגיע לסיומו לאחר החתימה על הסכם הפשרה, ואף לא בחלוף 3 שנים שנקצבו בהסכם לאישור החלוקה. אדון להלן ביתר הטענות.

107. בהתייחס לשאלה האם המינהל התכוון בהסכם הפשרה למנות את המבקשים כמנהלים יחידים על זכויותיו, סבורני שהתשובה שלילית.

מבחינת לשון ההסכם, לא שוכנעתי בטענת המבקשים כי השימוש בה' הידיעה בהגדרת "המנהלים" בצד השמטת שמו של המנהל מטעם המינהל מהסכם הפשרה מלמדים על הסכמה מפורשת או משתמעת מצד המינהל לשינוי בהרכב המנהלים באופן שהמבקשים יכנסו בנעליו של נציג המינהל. ברי שאין זו הדרך לשחרור ממינוי בעל תפקיד, או להטלת סמכויות נוספות על בעל תפקיד אחר. יש לומר כבר עתה, השמטת קיומו של נציג המינהל מהסכם הפשרה מהווה תקלה חמורה, אך סבורני שהאחריות לה רובצת במשותף על המבקשים כמי שניסחו את ההסכם, ועל המינהל כמי שחתום עליו, והחזיק באינטרס שנציג מטעמו יהיה אחד המנהלים. עם זאת, אין להוציא מכלל אפשרות כי מחדל המינהל נבע מתפיסתו שמינוי המבקשים בהסכם הפשרה (ככל שלא פקע), חל רק על זכויות הבעלים הפרטיים, ולא על זכויותיו.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 79-1174 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

יוזכר כי הסכם הפשרה נוסח קרוב לוודאי על ידי המבקשים עצמם (וראו השיח בעמ' 218-219, ובעמ' 251, ש: 22-32), בבקשת רשות ערעור שהם יזמו וניהלו. לכן, ככל שיש עמימות בניסוח ההסכם, יש לזקוף אותה לרעת המבקשים לפי כלל הפירוש נגד המנסח (וראו רע"א 3577/93 הפניקס נ' מוריאנו, פ"ד מח(4) 76, 7 (1994), פס' 14 לפסק דינו של כב' השופט שטיין בע"א 7649/18 ביבי כבישים עפר ופיתוח בע"מ נ' רכבת ישראל בע"מ, שנזכר לעיל, וכן סעיף 25 (ב1) לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 אשר עיגן את הכלל הפסיקתי בחקיקה).

הדברים נכונים גם ביחס להגדרת "התובעים" בתחילת ההסכם כ"בעלים הרשומים של חלקה 3 בגוש 6618 על ידי המנהלים בגוש 6618, חלקה 3 עו"ד ד"ר י. שגב ו/או מ. שוב". אין להניח כי הגדרה זו שנוסחה על ידי המבקשים, מלמדת על הסכמת המינהל להחלת מינוי המבקשים על זכויותיו, רק משום שהמינהל הוא בעלים רשום בקרקע.

108. ועוד, לא הובאה כל אינדיקציה חיצונית להסכם הפשרה המעידה על הידברות בנושא. כך, לא הוצגו טיוטות שקדמו לגיבוש הנוסח שיעידו על כוונת המינהל, תכתובות או כל ראייה אחרת על קיום דיון מתבקש בסוגיית השכר השלובה בהסכמה כזו.

109. בנוסף, בעוד שקבעתי כי ניתן למנות מנהל חיצוני על זכויות המדינה, הרי שאין מדובר בענין של מה בכך. בעניינינו, פרשנות המבקשים כי הסכם הפשרה הותיר אותם לבדם לניהול כלל החלקה לרבות זכויות המינהל מעוררת מספר קשיים. ראשית, יש לזכור כי המינוי המקורי כלל גם נציג עובד מדינה מטעם המינהל, באופן שאפשר למינהל להמנע מאישור המינוי בהליכים המורכבים הנהוגים ברשויות ציבוריות (מכרזים וכיוצ"ב). שנית וכעולה מהתכתובות, עסקינן בשטח שבו נקשר עניינו של מתקן בטחוני המצוי באזור (וראו בענין זה בעמ' 230, 231, 234-237 בנספח ע"ו לתצהיר ד"ר שגב, וכן בנספח ג' לתצהיר גבי טסלר), ואף עלו שיקולים בטחוניים ובטיחותיים הקשורים במתקני הנפט והגז שבמתחם ויפורטו בהמשך. הותרת ניהול אדמות המדינה בידי גורם חיצוני אינה דבר שבשגרה עבור המינהל, ובפרט כאשר מדובר בשטח בעל חשיבות ציבורית ניכרת אשר לא בנקל יופקד בידי גורמים פרטיים, המונעים, מטבע הדברים, משיקולים כלכליים.

110. ולבסוף, למרות שהמבקשים מונו יחד עם נציג המינהל כמנהלים של כל השטח, מצאתי כי הם נתפסו עוד מראשית הדרך כמי שמייצגים את עניינם של הבעלים הפרטיים. בנסיבות אלו, סביר שאף אם המינהל הניח כי לאחר הסכם הפשרה המבקשים ימשיכו לנהל את זכויות הבעלים הפרטיים (מכח מינוי או כמיופיי כח), הדבר יעשה במנותק מזכויותיו בקרקע.

111. מכל האמור, שוכנעתי כי המינהל לא הביע כל כוונה להקנות למבקשים לבדם בהסכם הפשרה סמכויות לניהול אחזקות המדינה בקרקע.

112. אף בהתייחס לתוקף הפטור מתשלום השכר, סבורני כי הדין עם המינהל. גם אילו השמטת שמו של המנהל מטעם המינהל מכותרת הסכם הפשרה עשויה היתה ללמד על הסכמת המינהל לביטול המינוי שלו, או אף על החלפתו במבקשים, אין הדבר מעיד על הסכמת המינהל לביטול סעיף 9 לכתב המינוי המקורי או לקבלת התחייבות לשלם שכר למבקשים. זאת ממספר טעמים:



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

ראשית, בהסכם הפשרה לא הופיעה כל הוראה מפורשת שביטלה את סעיף 9 לכתב המינוי. הדבר עומד בסתירה לפרשנות המבקשים, שכן סביר להניח כי לאור המשמעות הכלכלית מרחיקת הלכת של חיוב המינהל בשכר, ככל שהצדדים התכוונו לבטל את הפטור שבסעיף 9 לכתב המינוי, חזקה שהיו עושים זאת במפורש.

שנית, לא מצאתי שהסכם הפשרה ביטל את סעיף 9 באופן משתמע, לאור בחינת תכלית ההסכם כפי שעלתה מתנאיו ונסיבות כריתתו. ברקע ההסכם עמד פסק הדין החלקי של כב' השופט כהן מיום 5.8.86, אשר דן בפירוק השיתוף בקרקע, וקבע כי בהיעדר אפשרות לחלוקת הקרקע בעין, הבעלים הפרטיים ימכרו את חלקם בקרקע למינהל (להוציא קבוצת מוגרבי וקבוצת בעלים נוספת שלגביה נקבע הסדר נפרד).

בבקשת רשות הערעור שהגישו המבקשים על פסק הדין החלקי הובהר כי המחלוקת הצטמצמה לאופן פירוק השיתוף בלבד (וראו סעיף 2 לבר"ע). בהתאם, הסכם הפשרה שנחתם והביא לסיום הבר"ע, הגדיר בעיקרו מתווה לחלוקה בעין של החלקה בין המינהל לבעלים הפרטיים: צורך לו תשריט מפורט, לוח חלוקה והוראה שהגבילה את משך הזמן לנסיונות לביצוע החלוקה.

הוראות אלו מלמדות כי הסכם הפשרה נוצר כחלק מהסדרת הליך פירוק השיתוף בקרקע. הוא לא התיימר להשית חבויות נוספות על המדינה, ובפרט לא בנוגע לנשיאה בשכר המבקשים, שנתפסו עד אז כמי שפועלים עבור הבעלים הפרטיים.

שלישית, גם בענין זה, לא הובא כל תימוכין חיזוני לכך שהצדדים התכוונו לבטל את הפטור, כגון התכתבויות שנעשו בטרם גובש הסכם הפשרה ו/או טיוטות שהוחלפו בנושא. ודוק, היחסים בין הצדדים התנהלו באופן פורמלי כפי שמתנהלים יחסים עם רשות ציבורית, כך שמצופה שאם הנושא היה עולה, הוא היה מתועד.

רביעית, המדינה מחזיקה ב- 71% מהזכויות בחלקה. מדובר בהיקף אחזקות חריג בהשוואה ליתר בעלי הזכויות הפרטיים. מטבע הדברים, נכונות המדינה לשלם שכר (אף בדמות ויתור על פטור משכר בשיעור לא ידוע שיפסק ע"י בית המשפט), לא תיעשה מבלי שיעשה נסיון להגביל את החשיפה באמצעות הגדרת תקרת שכר. נסיון כזה לא הוצג. הדברים נכונים בפרט עת מדובר בבעלי תפקיד פרטיים להבדיל מנוהגיה של המדינה להסתייע בעובדי השירות הציבורי אשר העסקתם אינה כרוכה בתשלום נוסף.

בנוסף, חזקה שהמינהל בהיותו גוף ציבורי, לא היה מתחייב בהחלטה שיש לה השלכה כלכלית ניכרת, על דעתם של הגורמים החתומים על הסכם הפשרה בלבד, וללא כל הליך מכרזי כנדרש. יש להניח כי המבקשים, בהיותם עורכי דין מקצועיים, ידעו שהתקשרות עם המינהל בסדר גודל כזה מצריכה פרוצדורות מתאימות כך שהיה ברור גם להם כי הפטור מתשלום השכר עומד בעינו.

113. בדומה לכך יש לדחות את הטענה שהמינהל הסכים לשלם שכר למבקשים מכח סעיף 3 להסכם הפשרה, אשר קבע כי: "החלוקה תיעשה על ידי מחלקת המדידות הממשלתית אשר גם תיקבע את החישובים לצורך קביעת השטחים המגיעים לבעלים הפרטיים ולמדינה וזאת בתיאום



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 79-1174 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

ובהסכמה עם המנהלים. ההוצאות של החלוקה הנ"ל יתחלקו בין המדינה לבין הבעלים הפרטיים באופן יחסי לזכויותיהם בחלקה 3". (ההדגשה אינה במקור - א.ש).

המבקשים טענו כי המילה "הוצאות" מתייחסת לשכר שיש לשלם להם בגין ניהול הקרקע עבור הבעלים הפרטיים והמינהל. ואולם מהנוסח המלא של הסעיף עולה בבירור כי הוא מתייחס להוצאות של מחלקת המדידות הממשלתית, כחלק מהחישובים הדרושים לחלוקת הקרקע. ההסכם קובע כי הבעלים הפרטיים יחלקו בעלויות אלו, כמי שיהנו מהתוצאה הסופית. אף לשיטת המבקשים, לא ניתן לבסס זכאות לשכר על סמך הוראות הסעיף, כיוון שהם טוענים שהפעולות שביצעו בתקופה השנייה נגעו לשינוי הייעוד של הקרקע, ולא לחלוקתה.

למעשה, ההתייחסות להוצאה ספציפית של מחלקת המדידות מחזקת את מסקנתי כי הצדדים לא התכוונו לבטל את הפטור משכר. שהרי, משהם ביקשו להסדיר סוגיות כספיות, הם מצאו לנכון לציין זאת במפורש. בהתאם, חזקה שאם הצדדים רצו לבטל את הפטור משכר (שהמשמעות הכספית שלו עולה באופן ניכר על הוצאות המדידה) הם היו עושים זאת באופן מפורש ולא משתמע.

114. ודוק, העובדה כי בית המשפט אישר את הסכם הפשרה אינה משנה את מסקנותיי. משהמשמעות שהמבקשים מבקשים לקרוא כעת בהסכם הפשרה לא עוגנו בו במפורש, היה עליהם להצביע על כך שהדברים הועלו והתבררו כהלכה בבית המשפט בזמן אמת. זאת לא נעשה.

115. ולבסוף, אף התנהלות המבקשים עצמם לאחר החתימה על הסכם הפשרה מלמדת כי הם לא סברו שהמינהל הסכים שהם ינהלו עבורו את הקרקע, וכי הפטור משכר של המינהל בוטל. כך, בעוד שהמבקשים טענו כי הסכם הפשרה ביטל כביכול את המינוי של מר הניג, במכתב מיום 9.12.91 שהוגש וסומן נ/5 (העמ' השלישי) כתב עו"ד שוב ז"ל במענה לפנייתה של עו"ד ציפי ריקנטי מהמינהל (שביקשה למחוק הערת אזהרה), כי מינוי המנהלים עומד בתוקף, לרבות מינויו של מר זאב הניג. כלומר בתפיסת המבקשים בזמן אמת, הסכם הפשרה משנת 1989 לא ביטל את מינויו של מר הניג משנת 1980. המשמעות היא שגם לשיטתם, ההסכמות שבכתב המינוי נותרו בתוקף, לרבות הרציונל שהצדיק את הפטור משכר.

116. נוכח כל האמור לעיל, סבורני כי המינהל לא הסכים במפורש או במשתמע בהסכם הפשרה כי המבקשים ימונו כמנהלים על זכויותיו בחלקה. הדברים נקבעים חרף הקושי הכרוך ברישום הזכויות במושע כמצוין בסעיף 59 לסיכומי המבקשים ובסיכומי התשובה שלהם. בנוסף, הצדדים לא ביטלו בהסכם הפשרה את הפטור מתשלום השכר שנקבע בכתב המינוי.

ג.3. השלכת תפקוד המנהל מטעם המינהל על היקף מינוי המבקשים

117. גם טענות המבקשים (בסעיפים 67-76 לסיכומיהם) בנוגע להיעלמות המנהלים מטעם המינהל, אינן מספיקות בכדי לבסס כשלעצמן הסמכה של המבקשים לניהול הקרקע בשם המינהל, תוך חיוב המינהל בשכרם.

118. כאמור, בכתב המינוי מונה מר שאול נעים לשמש כנציג מטעם המינהל. זמן קצר לאחר מכן מר נעים יצא לגימלאות, וביום 13.7.82 מונה במקומו מר זאב הניג. נראה שאין חולק ממשי בין



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

הצדדים על כך שהפעילות של שני המנהלים מטעם המינהל היתה דלה למדי, וכללה למעשה הגשה של דו"ח יחיד לבית המשפט במשך כ-7 שנים. במקביל, כפי שציין כב' השופט כהן בפסק דינו (עמ' 7 לפסק הדין החלקי), בניגוד להוראות כתב המינוי, לא התקיים שיתוף פעולה בין המבקשים למר הניג (וראו גם עדותו של ד"ר שגב בנושא בעמ' 218, ש : 9-13).

119. כפי שהובהר בראשית הפרק, כתב המינוי וההסכמים שבאו אחריו לא קבעו שהפטור משכר שבסעיף 9 לכתב המינוי שלוב בהשתתפות בניהול של נציג המינהל. אף אם מינוי נציג המינהל פקע מבחינה מעשית - מכוח התנהגות או אפילו בהחלטה שיפוטית מפורשת - הדבר אינו מעיד שהמינהל הסכים לכך שהמבקשים ינהלו עבורו את חלקו בקרקע בתמורה לתשלום שכר. לשם כך נדרשה הסכמה פוזיטיבית, ברורה ומוצקה, בהינתן קיומה של תנייה חוזית מפורשת ותקפה שקבעה כי המינהל פטור מתשלום שכר למבקשים.

120. בהקשר זה יש לדחות את הטענה לפיה הפטור שבסעיף 9 לכתב המינוי פקע מפני שהתכליות המסחריות שעמדו לנגד עיני הצדדים בשלב כריתת ההסכם חדלו להתקיים.

גם כאשר רצינול מסחרי כזה או אחר שעמד בבסיס הסכמה חוזית מפסיק להתקיים במשך הקיום של החוזה, הדבר אינו מבטל אותו באופן אוטומטי. אף בהינתן עילה לביטול החוזה, אין בעצם הפרתו כדי להוביל אוטומטית לביטולו או בטלותו (וראו גבריאלה שלו, יהודה אדר, **דיני חוזים - התרופות** (2009) בעמ' 544-545). לכן, גם אם כטענת המבקשים, הפטור מתשלום שכר הוסכם על רקע הנחה בדבר היקף הפעילות של נציג המינהל (שישא עמם בעול) ולאור ניגוד עניינים פוטנציאלי בין הבעלים הפרטיים למינהל בתביעות שנוהלו מול הכפר הירוק (וכמפורט בסעיף 164 לתצהירו של ד"ר שגב) - העובדה שהנחות אלו חדלו להתקיים בשלב מסוים לא ביטלה אוטומטית את הפטור מתשלום שכר.

121. למרות שבעדותו הלין ד"ר שגב על היקף הפעילות של מר נעים ומר הניג, לא הוצגה בפני כל פניה פורמלית בנושא מצד המבקשים לבית המשפט. התנהלות זו מעוררת תמיהה בפרט משעה שכתב המינוי קבע כי באין הסכמה בין המנהלים, יהיה רשאי כל מנהל לפנות לבית המשפט בבקשה למתן הוראות. גם בהינתן העובדה שכתב המינוי קבע שימונו שלושה מנהלים וכי החלטותיהם יתקבלו פה אחד, התבקש כי המנהלים הם שיודיעו לבית המשפט על פרישתו של אחד מהם ויבקשו מינוי מנהל אחר תחתיו, או את אישורו להמשך ניהולם בצוותא (וראו בפסקה 12 לפסק דינו של כב' השופט ורדי בערכאת הערעור, ע"א (מחוזי-ת"א) 35868-09-13). ד"ר שגב הסביר בעדותו (בעמ' 109, ש : 30-31), שלא נעשתה פנייה לבית המשפט מכיוון שעו"ד שוב ז"ל העדיף שלא לנקוט בגישה לעומתית אלא בניסיון לגבש הסכמות. אך משלא גובשו הסכמות, מצופה מבעל תפקיד לעמוד בחובות עדכון ושקיפות כלפי בית המשפט ולהציף את העניין.

משהמבקשים לא עתרו בנושא בזמן אמת, הם לא יכולים לטעון כעת שהמינהל הסכים שהם ינהלו עבורו את הקרקע, או ביטל בהתנהגות את תניית הפטור מתשלום שכר. אמנם, המבקשים הפנו בסיכומי התשובה לכך שבית המשפט נתקל לאורך ניהול התיק וטרם אישור הסכם הפשרה בשנת 1989 באינדיקציות על העדר שיתוף הפעולה בין המנהלים. אלא שהמבקשים לא הציגו פניה



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

מסודרת ומפורשת שהבהירה כי אחד מהם חדל לפעול לחלוטין, והתייחסה למשמעות המעשית של הדבר בשאלת השכר. כך למשל, בבקשה למתן הוראות מיום 31.3.86 (הוגשה וסומנה נ/4), הסתייגו המבקשים מאי שיתוף פעולה מצד מר הניג לגבי השכרת חלק מהקרקע, אך מדובר היה בהקשר נקודתי, שאין בו די בכדי להוות יידוע נדרש (שכן הבקשה לא פרטה כי מר הניג חדל לפעול לחלוטין, וכי בכך מוצדק ביטול הפטור מתשלום השכר). מחדל זה רובץ לפתחם של המבקשים.

בהתאם, מצאתי לדחות גם את הטענה כי יש לחייב את המינהל בשכר מפני שהוא לא פנה לבית המשפט בבקשה להחליף את הנציג מטעמו לאחר שזה חדל לבצע את תפקידו. ראשית, מכיוון שדרך המלך היתה כי המבקשים יפנו לבית המשפט בבקשה למתן הוראות, בהיותם בעלי תפקיד. שנית, המבקשים הם אלו שטוענים כי היעלמותו של נציג המינהל מזכה אותם בשכר בניגוד לסעיף 9 לכתב המינוי, כך שהאינטרס להציף ענין זה בפני בית המשפט מוקדם ככל האפשר, היה שלהם.

כך גם מצאתי לדחות את הטענות בסעיף 76 לסיכומי המבקשים, שאף אם הפרו חובה לפנות לבית המשפט, אין לכך נפקות בסוגיית השכר. שוכנעתי כי ככל שהנושא היה עולה בזמן אמת, המינהל היה מתנגד בתוקף להעברת ניהול זכויותיו לידי המבקשים (שהרי היה נוצר לכאורה ניגוד עניינים בין המדינה לבין המבקשים כמי שטיפלו במקור בעניינם של בעלים פרטיים), ולכל היותר ממנה מי מעובדיו האחרים כמנהל במקומו של מר הניג. יצירת עובדות בשטח (ניהולם ללא נציג המינהל), אינה מזכה כשלעצמה בשכר ככל שמדובר בענין הנוגד הסכמה מפורשת מכתב המינוי. בנוסף, הצפת הקושי במועד היתה מחייבת דיון או הידברות בנושא, באופן שהיה מבהיר את סוגיית השכר.

122. למעלה מן הצורך אציין כי המבקשים לא הפנו לכל נטל נוסף שנאלצו לשאת בו כתוצאה מהיעדרותו של המנהל השלישי, וכי היעדרותו של מנהל שלישי מטעם המינהל אף חסכה מהם התמודדות עם קונפליקטים פנימיים. הדבר מציב סימן שאלה סביב הטענה לפגיעת הרציונל המסחרי.

123. בנוסף, בעוד שד"ר שגב טען ששני הנציגים מטעם המינהל לא סייעו בניהול הקרקע, וסרבו להיפגש עימו ועם עו"ד שוב ז"ל, מחומר הראיות נחזה כי המבקשים עצמם תרמו לדבר במידה לא מבוטלת. כך הופנית לדו"ח שהגיש מר הניג מיום 10.11.83 (הוגש וסומן נ/2), אשר הלין על היעדר שיתוף פעולה תקין מצד המבקשים, שלטענתו פנו לשמאי בנוגע לקביעת שווי דמי השימוש מבלי לשתף אותו (וראו סעיף 252.5 לתצהיר ד"ר שגב).

הרושם העולה מן הדו"ח מתחזק מכיוון שכבר בראשית הדרך פעלו המבקשים בנפרד מנציג המינהל, ולמעשה טשטשו את קיומו. כך, עוד בשנת 1983 הגישו המבקשים לבית המשפט דו"ח בחתימתם בלבד, ללא מר הניג (וראו נספח א' לתצהיר ד"ר שגב), וזאת למרות שכתב המינוי קבע כי כל החלטה תעשה במשותף. גם במכתב מיום 10.7.87 ששלח ד"ר שגב לוועדת התכנון (עמ' 362, נספח נ"א לתצהיר ד"ר שגב), הוא הציג את עצמו כמנהל וגם כמי שמייצג עשרות מבעלי הקרקע, אך השמיט את קיומו של המנהל מטעם המינהל. כלומר, נסיבות ניתוק הקשר בין המנהלים אינן חד משמעיות.

124. המינהל העלה טענות משלו בנושא, וטען כי מכיוון שכתב המינוי דרש כי ההחלטות יתקבלו פה אחד בין שלושת המנהלים, משלא ניתנה הסכמת המנהל מטעמו, פעולות המבקשים אינן תקפות.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

בהקשר זה, הפנה המינהל בסיכומיו לכך שבשנת 1982 הגישו המבקשים תביעה לפסיקת דמי שימוש בגין השימוש שעשה הכפר הירוק במשך השנים ב- 164 דונם השייכים לבעלים הפרטיים. המינהל טען שם כי התביעה הוגשה שלא על דעת הנציג מטעמו מר נעים, והנושא נדון בהליך. נטען כי בית המשפט למד על סמכות המבקשים בעיקר מכח היותם באי כחם של הבעלים המקוריים (על הטיעונים בנושא ראו סעיפים 6.3-7 לבקשת השכר הראשונה, נספח ק"ב לתצהיר ד"ר שגב), ולאחר מכן מונה מר הניג כמחליפו של מר נעים. היינו, המינהל טען כי המבקשים הבינו כבר אז כי המדינה עומדת על חובתם מכח כתב המינוי לקבל החלטות בשלושה בלבד ולא בהרכב חסר.

אין בידי להסכים לכך. להבדיל מהטענות בדבר הנפקות של העלמות הנציג השלישי על הפטור משכר, ככל שהמינהל סבר שהמשך הפעילות ללא הנציג השלישי מפקיעה את מינוי המבקשים, היה עליו לפנות בנושא לבית המשפט. כעולה מנספח י"ח לבקשה להוספת ראיות, בשנת 1985 הגיש המינהל בקשה בדרך המרצה לבטל את מינוי המבקשים (כמו גם את מינוי מר הניג) כמנהלים נוכח אי שיתוף הפעולה ביניהם. בקשה זו נדחתה, וחוסר שיתוף הפעולה האמור אף נדון בשנת 1986 בפסק הדין החלקי (שקבע דיון בנושא שככל הנראה לא התקיים נוכח הגשת הבר"ע). המינהל לא חידש את הדיון, אלא חתם בשנת 1989 על הסכם הפשרה שהכיר במינוי המבקשים בלבד והתעלם מקיומו של מר הניג.

אמנם קבעתי שמחדל הפניה לבית המשפט רובץ לפתחם של המבקשים כמנהלים, אך אין להפחית מאחריותו של המינהל, כמי שמצופה ממנו להיות מודע לדברים בזמן אמת, ומלין כעת שהאינטרסים שלו נפגעו כתוצאה מכך.

125. הופניתי לפסיקה מגוונת שדנה בתוקף החלטות שהתקבלו בהרכב חסר בהקשרים משפטיים אחרים (כגון בעניינה של ועדת חקירה שהרכבה נקבע ע"י שר הפנים בבג"ץ 233/86 **בן יצחק נ' שר הפנים**, מ(4) 505 (1986), או של ועדת משנה להתנגדויות שמילאה תפקיד שיפוטי בעת"מ (מחוזי י-ם) 657/02 **סברנסקי נ' יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים** (8.5.03)).

בעמ"נ (מחוזי-ב"ש) 15/05 **מפעלי תובלה בע"מ נ' מנהל הארנונה של עיריית אילת** (8.12.06), בחן כב' השופט הנדל האם עסקינן בגוף מנהלי, שיפוטי או מעין-שיפוטי. בית המשפט הפנה לכך כי הפסיקה נקטה גישה סלחנית כלפי גוף מנהלי המחליט בהרכב חסר, וקבע כי יש לגלות גמישות בבחינת החלטותיו (וזאת להבדיל מגוף שיפוטי או מעין שיפוטי). בענייננו, קל וחומר שיש לאמץ את הגישה הגמישה, שכן אין מדובר בגוף מנהלי שהרכבו או הדרישה לקבלת החלטות פה אחד נקבעו בחוק. חרף העובדה שכתב המינוי אושר בבית המשפט, הרכב המינוי נקבע בהסכמה חוזית, הכפופה לשינוי נסיבות מהותי, עת המינהל עצמו התעלם בהסכם הפשרה המאוחר מקיום נציגו.

ועוד, לאחר חתימת הסכם הפשרה, נותרו רק המבקשים כמנהלים, אולם שוכנעתי כי המינהל ראה בהם כמי שמייצגים את עניינם של הבעלים הפרטיים בלבד, וכך הם אכן התנהלו בפועל. כפי שיבואר בהמשך, אין חולק כי המינהל היה מעורב ודומיננטי בהליכי התכנון של המתחם, ולא הופניתי לשום החלטה שהתקבלה בענייננו מבלי שהיה שותף לה. כלומר, האינטרסים של המינהל לא נפגעו מהיעדרות המנהל מטעמו (על בחינת תוקף ההחלטה לאור הנזק שנגרם מהיעדרות הנציג ראו בבג"ץ 233/86 הנ"ל, ובבג"ץ 3/58 **ברמן נ' שר הפנים**, פ"ד יב 1493 (1953)). משכך, וחרף מחדל



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

המבקשים בהיעדר פנייה בנושא לבית המשפט, לא מצאתי כי העלמות נציג המינהל הפקיעה את מינויים.

126. המבקשים טענו בסעיף 56 לסיכומיהם כי המינהל לא היה רשאי להכנס בפועל בנעלי הנציג מטעמו. אמנם המינהל לא התייחס לכך בסיכומיו, אולם מצאתי להבהיר כי אין בדבר ממש.

ברי כי לא נעשה כל שינוי פורמלי בענין המנהל השלישי, שכן, הדבר חייב הודעה לבית המשפט (ומפליא שדווקא המבקשים מפנים לקושי פורמלי בהיעדר פניה לבית המשפט בעוד הם נמנעו מפניה לבית המשפט בעניינים מהותיים באופן תדיר). יחד עם זאת, מהראיות שהוצגו בפני התרשמתי כי המינהל פעל (כרשות ציבורית וכבעל זכויות ולא כמנהל מטעם בית המשפט) באמצעות אורגניו ושלוחיו בדמות יהל לניהול כל המתחם וקידום שינוי הייעוד, ואף המבקשים מכירים בדבר (בסעיף 56.2 לסיכומיהם).

המבקשים הפנו (בסעיף 56.3 לסיכומיהם) לכך שבשנת 1988 המינהל השאיר לשיקול דעתם החלטה בפנייה של נתיבי איילון בנוגע לשפיכת אדמה בחלקה (נספח כ' לבקשה להוספת ראיות). אלא שניתן לפרש את המסמך כך שהמינהל נהג כבעל זכויות אדיש לסוגיה, שפנה למבקשים כמייצגים של הבעלים הפרטיים ולא כמי שמנהלים את חלקו בקרקע.

אין בידי לקבל את טענת המבקשים כי מאחר שחלק מתפקיד המנהלים כלל פיקוח על פעולות המינהל כרשות בתכנון החלקה, המינהל לא יכל לנהל את חלקו. שכן, ככל שפעילות המינהל היתה מעוררת ניגוד אינטרסים עם הבעלים הפרטיים, הרי שחזקה שהדבר היה מוצף ע"י מי מהמבקשים ולא דווקא ע"י המנהל השלישי (כפי שנעשה לדוגמא בנוגע למחלוקת על תשלום בהוצאות הפינוי של מיכלי הגז, ובמו"מ עם חברות הגז והדלק).

127. לבסוף, מצאתי לדחות את הטענה שהשתמעה מעדות ד"ר שגב (בעמ' 207-209) והוכחה בסיכומי התשובה, לפיה עוד בפסק הדין החלקי שניתן מפי כב' השופט כהן מיום 5.8.86 (נספח נ"ג לתצהיר ד"ר שגב), בוטל מינוי כל המנהלים המקוריים (והמבקשים שבפני בלבד הוחזרו לתפקיד בהסכם הפשרה). אמנם פסק הדין החלקי ביקר את תפקוד המבקשים וציין כי ישקול את המשך מינויים כמנהלים, בדיון נוסף שיבחן גם את "המשך תפקידם של המנהלים או מי מהם" (עמ' 7-8 לפסק הדין החלקי). אלא שדיון כאמור לא התקיים, לאחר שהמבקשים הגישו בקשת רשות ערעור. כלומר, פסק הדין לא ביטל את המינוי של אף אחד משלושת המנהלים, אלא ציין כי יש לשקול זאת. אף בבקשת רשות הערעור שהגישו המבקשים (הוגשה וסומנה נ/3), הם מלינים על כך שבית משפט קמא קבע כי "ישקול פיטורי המנהלים" (וראו סעיף 4.3 לבר"ע - ההדגשה אינה במקור - א.ש), היינו, מינויים נותר בתוקף.

4.ג. האם המינהל היה ער לכך שהמבקשים פעלו לשיטתם גם כמנהלים מטעמו

128. המבקשים טענו לחלופין שסעיף 9 לכתב המינוי בוטל משעה שגורמי המינהל ידעו כי המבקשים פועלים כמנהלים גם מטעמו בשנים שלאחר החתימה על הסכם הפשרה, ושתק. המבקשים הפנו (בסעיפים 18-31 לסיכומיהם), בין היתר לתכתובות משנת 1991 אודות נסיון המינהל למחוק את



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 79-1174 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

הערת האזהרה הרשומה על הקרקע המציינת את מינויים, להגדרת המבקשים בתקנון ובתכנית רש/800 משנת 2004 ובתכנית תא/2812 משנת 2005, ולתכתובות מהשנים 2003-2004 ו-2007 שבהן עלתה שאלת מעמד המבקשים.

מנגד, גבי' טסלר מהמינהל טענה בתצהירה ובעדותה כי המבקשים לא יידעו את גורמי המינהל מעולם בכך שהם רואים את עצמם כמנהלים גם מטעמו, וזאת למרות ממשקי עבודה רבים שהתקיימו ביניהם במשך השנים.

סוגיה זו מחייבת הכרעה עובדתית ומשפטית: מה ידעו גורמי המינהל; והאם המבקשים פעלו כלפיהם באופן ההולם את חובת היידוע שחלה עליהם מתוקף תפקידם כמנהלים.

הערה מקדמית - הימנעות מהבאת עדים רלוונטיים

129. מטעם המינהל הוגש תצהירה של הגב' גילי טסלר, מתכנתת מחוז תל אביב. המבקשים טענו בסיכומיהם כי המינהל נמנע מהבאת ראיות רלוונטיות משלא העיד גורמים שיכלו להעיד מידיעה אישית אודות אומד דעת הצדדים בדבר תחולת מינויים על המינהל (כגון מתכנתת המחוז דאז גבי' רודיקה רבינוביץ, ועו"ד ציפי ריקנטי, ששימשה היועצת המשפטית של המינהל). הפסיקה הכירה בכך שכאשר צד נמנע מהבאת ראיה רלוונטית שהיא בהישג ידו ללא הסבר סביר, קמה נגדו החזקה שאילו הובאה הראיה, היא היתה פועלת נגדו. (ראו לדוג': ע"א 55/89 קופל (נהיגה עצמית) בע"מ נ' טלקאר חברה בע"מ, פ"ד מד(4) 595 (1990), ע"א 9656/05 שוורץ נ' רמנוף חברה לסחר וציוד בניה בע"מ (27.7.08), וכן יעקב קדמי, על הראיות, חלק רביעי (תש"ע-2009) 1889).

130. גבי' טסלר משמשת בתפקידה משנת 2002, ולפני כן משנת 1998, שימשה כסגניתה של גבי' רבינוביץ. אמנם גבי' רבינוביץ כיהנה בתפקידה משנת 1989, אך גבי' טסלר הבהירה בעדותה (בעמ' 1272, ש: 3-12), כי היא החלה בחפיפה לפני שזו פרשה. עוד הובהר כי במסגרת תפקידה הנוכחי, גבי' טסלר ריכזה את פעילות המינהל במתחם, ואף שימשה כנציגה של המינהל ברשות המקומית רמת השרון. בעדותה (בעמ' 1273, ש: 17), השיבה גבי' טסלר כי גבי' רבינוביץ נמצאת בקו הבריאות וכי הן שוחחו טלפונית. כשנשאלה מדוע המינהל לא העיד אותה מטעמו כמי שכינה בתפקיד בזמן אמת, הבהירה (בעמ' 1274, ש: 10-13), כי המינהל אינו נוהג להעיד עובדים שפרשו אלא את בעל התפקיד המכהן, שכן מדובר בפעילות שבוצעה במסגרת העבודה בגוף ציבורי.

131. ההסבר שסיפק המינהל מניח את דעתו, משמדובר על אירועים שהתרחשו לפני עשרות שנים, וכאשר בעלי התפקיד האמורים הם אנשים מבוגרים שפרשו לגמלאות. בנוסף, להבדיל מגוף פרטי, עסקינן ברשות ציבורית אשר פעילותה מתועדת במסמכים רשמיים, המאפשרים לבעל התפקיד הנוכחי להעיד על פעולות שנעשו גם טרם מינויו לתפקיד (וראו לענין ההסתמכות על מסמכי הרשות בע"א 5110/05 מדינת ישראל נ' שטיינברג (18.1.07)). הדין אף מאפשר בהקשרים אחרים לעובדי ציבור להגיש מסמכים על ידי מי שמכהן בהווה בתפקיד הרלוונטי. כך למשל, סעיף 23 לפקודת הראיות [נוסח חדש], התשל"א-1971 קובע כי ניתן להגיש תעודת עובד ציבור גם באמצעות האחראי על היחידה שבה עבד עורך התעודה, "אם אין הוא עוד באותו שירות".



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

יובהר כי אין מדובר בכלל גורף, שכן לדוגמא כאשר העד עדיין עובד ביחידה אחרת ברשות, יש יתרון לידיעה האישית ולזכרונו, וההכבדה על העדתו מצטמצמת (והשווה לדוג': ת.א (מחוזי י-ם) 222/00 **מפעלי תאורה א. הכט בע"מ נ' רשות הדואר** (31.7.03)). במקרה דנן, מדובר באנשים מבוגרים שפרשו לגמלאות, ולא ניתן לצפות מהרשות הציבורית להטרידם בעדויות אודות עבודתם ההיסטורית. לעובדים אלה אין כל אחריות כלפי הרשות, הם אינם כפופים לכלליה ולמרותה ולעיתים לא ניתן לסמוך על זיכרונם.

בנוסף, גב' טסלר הצהירה מידיעה אישית על דברים שאירעו משנת 1998 עת שימשה סגניתה של הגב' רבינוביץ במחוז תל אביב (וראו עמ' 1272, ש: 12-1), היינו במשך 20 השנים האחרונות, כך שלא מדובר במעורבות זניחה. דרישה כי הוכחת הנעשה בתקופה שקדמה לכך תעשה רק באמצעות העדת הגורמים שניהנו בתפקיד בזמן אמת עשויה ליצור הכבדה מיותרת, ואף לשבש את בירור האמת, נוכח חלוף הזמן, וגילם של נושאי המשרה (וראה לדוג' עניינו של מר נחמיה שקד שמצבו הבריאותי לא אפשר הבאתו לעדות וכאמור בעמ' 1901, ש: 25-18). הדבר אף מעורר חשש שדרישה זו נועדה לחפות על המחדל המהותי של המבקשים בכך שלא תיעדו כהלכה את פעילותם בזמן אמת כמצופה מבעלי תפקיד, ועתרו בבקשה לשכר רק בחלוף 18 שנים!!! מבקשת השכר הקודמת (1989 – 2007). בדומה למקרה נשוא ע"א 5110/05 ה"ל, מקור הקושי הראייתי נעוץ בהתנהלות המבקשים ששקטו על שמריהם משך כל השנים, ובנסיבות שאילו היו מגישים תביעה אזרחית, לא מן הנמנע שהיתה נדחית מחמת התיישנות או שיהוי.

בשולי הדברים מצאתי לדחות את הטענה כי יש לזקוף לחובת המינהל את העובדה שהגב' טסלר העידה (בעמ' 1273, ש: 9 ועד עמ' 1277, ש: 28), שלא שוחחה עם הגורמים שהיו מעורבים בזמן אמת בעריכת כתב המינוי, כגון מר נחמיה שקד או מר ירון ביבי ז"ל שהלך לעולמו. שכן, ממילא גם שיחות אלו לא היו מסייעות לעניינו בהיותן עדות מפי השמועה.

המינהל לא ידע שהמבקשים מתיימרים לנהל עבורו את חלקו בקרקע

132. מהראיות שהוצגו בפני שוכנעתי כי גורמי המינהל לא ראו במבקשים כמנהלים את חלקו בקרקע גם בשנים שלאחר החתימה על הסכם הפשרה, וכי סוגיית השכר לא עלתה על הפרק כלל.

ראשית, כפי שהובהר, התקשרות של המינהל בהיקפים המתוארים בבקשת השכר עם גורמים פרטיים חייבה אישור מראש של גורמים בכירים במינהל כמו גם קיום הליך מכרזי, אשר לא בוצעו בשום שלב.

שנית, עצם ההתקשרות של המינהל עם יהל מהווה אינדיקציה לכך שהמינהל לא סבר שהמבקשים פועלים כנציגים מטעמו, או כי הם ידרשו ממנו שכר בגין פעולותיהם.

במהלך שנת 1995, התקשר המינהל בחוזה הרשאה מכח מכרז עם יהל לשם קידום שינוי הייעוד של הקרקע (נספח ב' 1 לתצהיר גילי טסלר). בסעיף 5 להסכם ההתקשרות, התחייבה יהל לנהל את כל העבודות הנדרשות לתכנון הקרקע, לרבות איחוד המקרקעין, עריכת סקרים וכו'. עוד סוכם, כי שכרה של יהל יעמוד על 3.75% מתקורות הפרויקט. במסגרת עדותה של הגב' טסלר הוגש מסמך מיום 11.1.17 שריכז את התשלומים ששולמו בגין הוצאות התכנון עד למועד עריכתו בסך כולל של



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

17,196,981 ₪ בצירוף מע"מ (וראו נ/31). גב' טסלר העריכה בעדותה (בעמ' 1643, ש: 5-6), שעלות התכנון הכולל של המתחם תחייב תוספת של כ- 10-15 מיליון ₪ נוספים, כך ששכרה של יהל יגדל בהתאם. עוד צוין כי גם העסקת מר יגאל כהן-אורגד ז"ל בוועדת ההיגוי מומנה בעקיפין על ידי המינהל.

כלומר, המינהל התחייב בשנות התשעים לשלם ליהל סכומים ניכרים עבור קידום הליכי התכנון של הקרקע. על פניו, ככל שמי במינהל סבר שהמבקשים מנהלים את השטח שבבעלותו או שהמינהל חב כלפיהם בתשלום שכר, לא היה היגיון מסחרי להקצאת כספי ציבור בכפל עבור מטרות דומות.

ד"ר שגב הסביר בעדותו שניהול אינו כולל תכנון, אך משנדרש להראות כיצד היו המבקשים מעורבים בניהול יהל, לא הצליח לעשות כן (ראו לדוג' בעמ' 508, ש: 19-29, מעמ' 551, ש: 21 עד עמ' 552, ש: 30, עמ' 564, ש: 3-5, עמ' 793, ש: 3-4). כפי שידון בהמשך, מצאתי כי המבקשים לא היו מעורבים בהתקשרות עם יהל או בעבודתה השוטפת, כפי שהיה מצופה מהם להיות לו המינהל סבר שהם פועלים כמנהלים מיוחדים עבורו. אסתפק בשלב זה בהפניה לכך שבעוד שד"ר שגב טען (בעמ' 83, ש: 18 ועד עמ' 85, ש: 7), כי המינהל פנה אליו לאישור ההתקשרות עם יהל, הדברים נטענו בעלמא, וללא ביסוס נדרש. בדומה לכך, ברי כי המבקשים לא היו מוסמכים לתת כל הוראה אופרטיבית לעובדי יהל שהופעלו ע"י המינהל באמצעות גב' טסלר. למעשה, בעוד שנטען כי המבקשים פיקחו על יהל כחברי ועדת היגוי, התכתובות שאליהן הופניתי התייחסו לשיתופם בתכנון כמי שמייצגים את עניינם של בעלי הזכויות בקרקע ולא כמי שמפעילים את יהל.

לו המינהל סבר שהמבקשים מטפלים גם בענייניו, חזקה שהיה מתייעץ עמם בנוגע להתקשרות עם יהל, לרבות בהתייחס לעלות שכרה, והיה מקנה להם סמכויות בניהולה השוטף. משהדבר לא נעשה, עולה כי גם בבחינת נקודת המבט של המינהל בזמן אמת, המבקשים לא טיפלו בקרקע כנציגיו.

המבקשים לא יידעו את המינהל שהם מתיימרים לנהל עבורו את חלקו בקרקע

133. עוד שוכנעתי כי המבקשים נמנעו, ביודעין או בהיסח הדעת, מליידע את המינהל על כך שהם מתיימרים לפעול כמנהלים מטעמו וזאת חרף ממשקי העבודה הרבים שביניהם.

גב' טסלר טענה בתצהירה כי במשך תקופה ארוכה, היא ונושאי תפקידים אחרים במינהל התייחסו לעו"ד שוב ז"ל כבעל זכויות פרטי בקרקע או כמי שמייצג בעלי קרקעות פרטיים. לתימוכין בגרסה זו הפנתה גב' טסלר בעדותה (בעמ' 1288, ש: 21-30) לכך שבמכתבים שונים במרוצת השנים המבקשים הופיעו במפורש כמנהלים מטעם הבעלים הפרטיים בחלקה.

במסגרת נספח א' לתצהיר גב' טסלר צורפו מספר מכתבים שבהם המבקשים מציגים את עצמם (אף לאחר החתימה על הסכם הפשרה בשנת 1989) כמי שמייצגים בעלים פרטיים מכוח מינוי בית המשפט. כך למשל במכתבים ששלח ד"ר שגב למנכ"לית המשרד לאיכות הסביבה מיום 18.8.96 ומיום 14.1.97 (שצורפו גם כנספח י"ג לתצהירו) מצוין בפסקה הראשונה כי "עוה"ד משה שוב וד"ר יוסף שגב מונו ע"י ביהמ"ש למנהלים של הקרקע הידוע כחלקה 3 בגוש 6618 בתל-אביב מטעם בעליהם הפרטיים". עוד הופניתי למכתבים נוספים שנשלחו אל ועל ידי המבקשים כגון מכתב מיום 17.12.88 שנשלח ע"י עו"ד שוב ז"ל לוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו, ולמכתב מיום 1.5.00



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 79-1174 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

ששלח מר ברוך אלשיב מיהל לעו"ד שוב ז"ל שאף בו מופיעים המבקשים כמנהלים מטעם הבעלים הפרטיים (וראו בנספח א' לתצהיר גבי טסלר).

134. גבי טסלר גרסה (בעמ' 1289, ש : 26 ועד עמ' 1290, ש : 6) כי כאשר פגשה את עו"ד שוב ז"ל לראשונה עוד בשנת 1998, הוא הציג את עצמו כמי שמייצג בעלים פרטיים בלבד, וכי הוא מעולם לא אמר לה שהוא מייצג את המינהל או מנהל עבורו קרקעות, למרות הזדמנויות רבות לעשות כן (סעיפים 9 ו-36 לתצהירה). כך למשל, היא ציינה בעדותה כי השתתפה בישיבות ועדת ההיגוי, והעידה מידיעה אישית כי המבקשים הוצגו בוועדה כמייצגים של הבעלים הפרטיים, ולא של המינהל, אשר יוצג על ידי נציגים ישירים (בהם היא עצמה).

בהמשך לאמור לעיל, בחינת הפרוטוקולים של ישיבות ועדות ההיגוי (נספח ט"ז לתצהיר ד"ר שגב, שאודתן יורחב בהמשך), מראה כי בסיכומי ישיבות רבים, הוגדר עו"ד שוב ז"ל כמי שמונה בשם הבעלים הפרטיים בלבד. כך בישיבה מיום 14.11.96, הוגדר עו"ד שוב ז"ל כ"מנהל מטעם ביהמ"ש של קרקעות פרטיים" (עמ' 128 לנספח); בישיבה מיום 1.6.97 (עמ' 130) ובישיבה מיום 7.6.98 (עמ' 146) הוגדרו עו"ד שוב ז"ל, בנו ונציג ממשרד ד"ר שגב כ"נציגי בעלי הקרקע הפרטיים", ובסיכום ישיבה מיום 20.12.98 כונה עו"ד שוב ז"ל "נציג בעלי הקרקע הפרטיים".

135. כך גם הופניתי לסיכומי ישיבות שאינן קשורות לוועדות ההיגוי ואשר מהם ניתן ללמוד על הלך הרוח במינהל בנוגע למעמד המבקשים. בסיכום ישיבה מיום 24.11.02 שהוציא המינהל (נספח ס"ט לתצהיר ד"ר שגב, עמ' 86), תואר עו"ד שוב ז"ל, כמי ש"מייצג את הבעלים הפרטיים במתחם".

מסקנה דומה עולה מהתכתובות שהוצגו בפני. במכתב מיום 21.7.97 שנערך ע"י יהל במסגרתו זומנה פגישה עם צוות המתכננים מחו"ל (עמ' 133 לנספח), הוגדר כל אחד מהמבקשים כ"נציג בעלי הקרקע הפרטיים". גם בתכתובות שנשלחו לחברי ועדת ההיגוי, מיום 15.1.98 (עמ' 137 לנספח), מיום 26.5.98 (עמ' 141 לנספח), מיום 9.12.98 (עמ' 148), מיום 15.12.98 (עמ' 149), הוגדרו המבקשים באותו אופן.

מנגד, לא הופניתי לשום תכתובת שבה ביקשו המבקשים לתקן את הרישום בסיכומי פגישות אלו, שלא כמו בקשתם לשינוי ההגדרה בתקנון תכנית המתאר כפי שיובא בהמשך.

136. נכון הוא שישנם פרוטוקולים בהם מופיעות הגדרות אחרות כגון בסיכום ישיבה של ועדת ההיגוי מיום 21.1.96 (עמ' 126) בו הוגדרו עו"ד שוב ז"ל ובנו כ"מנהל גוש 6618 (במינוי בית המשפט)"; בסיכומי הוועדה המקצועית מיום 27.3.01, 3.4.01, 22.5.01 (עמ' 162, 163, 165 לנספח הנ"ל) שבהם הוגדר עו"ד שוב ז"ל כ"ממונה מטעם בית המשפט"; ובטיוטת סיכום פגישה שנערכה במינהל ביום 3.11.05 (עמ' 175) בה הופיעו עו"ד שוב ונציגי משרדו כ"מנהלי חלקה 3 בגוש 6618". ואולם, גם הגדרות אלו לא קושרות באופן ישיר את המבקשים למינהל.

137. בפרוגרמה שנטען שהוכנה בסיוע המבקשים עבור ועדת ההיגוי ונושאת תאריך 10.3.96 (ת/14), נכתב (בעמ' 2, סעיף 8), כי חלק גדול מהחלקות הפרטיות מיוצגות על ידי מנהל שמונה מטעם ביהמ"ש. בהמשך הסעיף (בעמ' 3 לפרוגרמה) נכתב כי "המחזיקים בחטיבות הקרקע הגדולות וכן



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

המנהל מטעם בית המשפט של מרבית החלקות הפרטיות, משתפים פעולה עם מועצת רמת השרון בתכנון ומימוש הפוטנציאל... (ההדגשה אינה במקור - א.ש). אף אמירה זו מעידה שגורמים נוספים סברו כי המבקשים פועלים כנציגי הבעלים הפרטיים בלבד.

138. עוד נחשפתי בהליך למכתבים ששלחו המבקשים (ובעיקר ד"ר שוב ז"ל ומשרדו) אל המינהל בהם לא התייחסו למעמדם כמנהלים, והשתמע מהם שהפניה נעשתה כמיופי כח מטעם בעלים פרטיים בקרקע (או כמי שנמנים על יזמי התכנית, וראו לדוג' המכתבים שנשלחו למינהל וצורפו כ-נ/39 מיום 4.2.03, מיום 29.10.03, ומיום 15.12.03 בדבר זימון המבקשים לשיבות, כאשר רק במכתב מיום 19.3.03 מצוין כי המבקשים "מונו על ידי בית-המשפט כמנהליה של חלקה 6618/3...").

139. אף אם לא אקבל את עמדתה של גב' טסלר כי רק במסגרת הבקשה נודע לה לראשונה שהמבקשים מתיימרים לפעול גם מטעם המינהל, הרי שהדבר לא הובא בפניה באופן ישיר במשך עיקר תקופת הפעילות, אלא באופן אגבי במסגרת טיפול בעניינים שונים. לא ניתן לצפות ממתכנת המחוז שתייחס לדבר משמעות בזמן אמת, בעיקר נוכח העובדה כי המבקשים נמנעו מלהציג מסמכים המבססים את סמכותם וכעולה מהאמור לעיל, הובאו אף אינדיקציות משמעותיות התומכות בעמדת גב' טסלר. ודוק, התרשמתי ממהימנותה של גב' טסלר ומכנות עדותה לפני.

140. ע"מ להראות שמינוי המבקשים היה ידוע למינהל גם אחרי הסכם הפשרה, הפנו המבקשים לכך שעל הזכויות בקרקע רשומה הערת אזהרה שמציינת אותם כמנהלים. ביום 19.6.84 הגישו המבקשים בקשה לרישום הערת אזהרה על שמם בלבד (נ/6), ובעקבותיה נרשמה לבסוף הערה בנסח הטאבו, שהתייחסה לשלושת המנהלים מכוח צו המינוי, קרי המבקשים ומר נעים (נ/7).

במכתב מיום 7.11.91 (הוגש וסומן נ/5), פנתה עו"ד ריקנטי מהמינהל למבקשים בבקשה להסיר את הערת האזהרה בדבר מינוי המנהלים, על מנת לרשום את הסכם חילופי השטחים עם קבוצת מוגרבי. המבקשים טענו כי לאחר שהם התעקשו להשאיר את ההערה והפנו את עו"ד ריקנטי לצו המינוי, נחזה שהונחה דעתה. לכן, מכיוון שהמינהל לא פנה לבית המשפט לאחר שהם הודיעו לו על סירובם למחיקת ההערה, עולה שהוא נתן הסכמה בהתנהגות לכך שהם ינהלו גם את החלק שלו.

גב' טסלר העריכה בעדותה (מעמ' 1363, ש' 17: ועד עמ' 1364, ש' 6), כי מהכרותה את עו"ד ריקנטי, הדבר נבדק רק לצורך ביצוע רישום הזכויות של קבוצת מוגרבי, ולא היווה הסכמה של המינהל לעמדת המבקשים כי המינוי שלהם עומד בתוקף, או חל על שטחי המינהל.

אמנם מדובר בעדות סברה שלא ניתן לייחס לה משקל רב, אך הדברים בהחלט הגיוניים ותואמים את תשובת עו"ד שוב ז"ל מיום 9.12.91 (הוגשה וסומנה אף היא נ/5), בה הוא ציין שמינוי המבקשים עומד בעינו, יחד עם מינויו של מר הניג מהמינהל (!), וכי אין מניעה לבצע את העברת הזכויות למשפחת מוגרבי בכפוף להערה.

141. משכך, בעוד שהתכתבות על הערת האזהרה אולי שוללת את טענת המינהל כי לא ידע שהמבקשים מתיימרים לפעול כמנהלים בתקופה שלאחר שנת 1989, איני סבור כי בירורים שבוצעו ונועדו להסדיר עניינים קונקרטיים (כגון רישום הזכויות של קבוצת מוגרבי), מעידים על כך שהמינהל



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 79-1174 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

הסכים לעמדה שהמבקשים ימשיכו לשמש כמנהלים, ובטח לא כמנהלים מטעמו (שהרי לפי תשובתו של עו"ד שוב ז"ל, גם מינוי נציג המינהל עומד בתוקפו, ונחזה שזה מה שהניח את דעתה של עו"ד ריקנטי). בל נשכח כי התכתובות האמורות נעשו במסגרת שלוש השנים שקצב הסכם הפשרה לגיבוש הסכם שיתוף, כך שדובר על תקופה שלא היה מופרך להניח שהמבקשים ממשיכים לפעול בה כמנהלים.

למעשה, מהתנהלות המינהל עולה שהוא נאלץ להשלים עם הותרת הערת האזהרה על כנה ולא יזם פניה לבית המשפט, נוכח רצונו לקדם את רישום הזכויות של קבוצת מוגרבי כפי שהתחייב בהסכם חילופי השטחים, ומשסבר שהמינוי, ככל שנוותר בתוקף, אינו נוגע אליו ישירות.

ודוק, בעוד שהמבקשים התייחסו בסיכומיהם לתכתובות בנוגע להערת האזהרה כאינדיקציה לכך שבשנת 1991 המינהל היה מודע להמשך פעילותם כמנהלים, הם התעלמו מהמשמעות המשפטית של הערת האזהרה על יחסיהם עם המינהל, בהתאם לסעיף 127 לחוק המקרקעין. בחינה כאמור מעוררת קושי כפול עבור המבקשים: האחד, העובדה ששלושת המנהלים לרבות נציג המינהל רשומים בהערה (וכאמור במכתבו של עו"ד שוב ז"ל מיום 9.12.91 שהוגש נ/5), סותרת את טענת המבקשים כי לאחר החתימה על הסכם הפשרה בשנת 1989 רק הם נותרו כמנהלים (אם כי טענה זו מותנה בסיכומי התשובה). השני, בכך שהרישום תומך בטענה שהמבקשים פעלו מכוח כתב המינוי משנת 1980 במלואו, לרבות הפטור משכר שקבוע בו.

142. בנוסף, המבקשים הפנו לכך שבשנת 2001 הם כותבו על טיוטה של תקנון תכנית רש/800 שהפיצו

נציגי יהל בתור "עו"ד משה שוב וד"ר יוסף שגב המנהלים מטעם בית המשפט, לבעלים הפרטיים בחלקה 3 גוש 6618" (נספח כ"א לתצהיר ד"ר שגב, בעמ' 255). בתגובה, פנה עו"ד שוב ז"ל בפסק מיום 18.10.01 למר כהן-אורגד ששימש כיו"ר ועדת ההיגוי, והבהיר כי יש לתקן את תיאורם כ"מנהלים מטעם בית המשפט של חלקה 3 בגוש 6618" (שם, בעמ' 256). בהתאם, תוקנה גם התכנית המאושרת (הוגשה וסומנה ת/4), אשר נחתמה על ידי גורמי המינהל.

גבי טסלר נשאלה בנושא בעדותה (בעמ' 1387), והבהירה כי המינהל לא נתן בהכרח את הדעת לטיב התיקון המבוקש, שכן המינהל התרכז בתוכן התקנון והיא אף הביעה ספק האם התיקון האמור הובא בפניה. בעוד שבהמשך עדותה, הודתה גברת טסלר כי הכירה את המסמכים בזמן אמת (עמ' 1442 ש: 27-29), יוזכר שגבי טסלר היא גורם תכנוני, ולא ניתן לצפות ממנה להבין את ההשלכה המשפטית של הגדרת המבקשים בתכנית. לכך יש להוסיף כי ד"ר שגב לא ידע להפנות בעדותו (בעמ' 348, ש: 2 ועד עמ' 349, ש: 3) לראיה קונרקטית (כגון פניה מהמינהל ליהל) המעידה כי השינוי נעשה תוך מודעות למשמעות שהוא מנסה לייחס לו.

הדבר נכון גם לגבי הגדרת המבקשים כ: "מנהלים מטעם בית המשפט של חלקה 3 גוש 6618" בתא/2812 שנחתמה ביום 14.2.05 גם על ידי נציגי המינהל (הוגשה וסומנה ת/7), חרף הסתייגויות שהועלו באותה עת בדבר תוקף המינוי שלהם (וידונו בהמשך).

143. עוד הפנו המבקשים לשורת תכתובות שנעשו בינם לבין המינהל, בין אם במישרין ובין אם כמכותבים בלבד, אשר העידו לשיטתם על כך שהמינהל ידע והסכים לכך שהם יפעלו כמנהלים גם



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

מטעמו. ואולם, גם בהקשר זה, לא הופנית לפנייה מסודרת ומפורשת בדבר הסמכת המבקשים לפעול בשם המינהל. חלף זאת, המבקשים ביקשו להסתמך על אמרות אגב, כותרות מסמכים, והתייחסות עקיפה למעמדם, וכדלקמן:

א. תכתובות משנת 2003 (הוגשו וסומנו ת/3): ביום 20.5.03 שלח עו"ד אריאל שוב מכתב למר ירון ביבי ז"ל ששימש דאז מנהל מחוז ת"א במינהל וביקש לקבל הסכמים שנחתמו בין המינהל לחברות הדלק. ביום 26.5.03 השיבה עו"ד ריקנטי: "... **אבקשך להודיעני את מי אתה מייצג, ולצרף ייפוי כוח ו/או מסמכים אחרים התומכים בפנייתך**". עו"ד שוב ז"ל השיב למכתב זה ביום 2.6.03 והבהיר שהפנייה נעשתה בשמו ובשם ד"ר שגב "שהננו מנהלים לחלקה 3 בגוש 6618 עפ"י החלטת בית המשפט המצויה ברשותכם". במענה, עו"ד ריקנטי ביקשה מעו"ד שוב ז"ל בשנית כי יציג בפניה את החלטת בית המשפט מכוחה המבקשים פועלים, אולם לא הופנית למענה שנשלח, ולכך שהחלטה הוצגה בפניה.

בעוד שתכתובות אלו עשויות ללמד על כך שגורמי המינהל החלו לבחון את תוקף המינוי של המבקשים כבר בשנת 2003, אין בהן כל התייחסות ברורה לכך שהמבקשים פועלים כמנהלים מטעם המינהל. על רקע מערכת היחסים הארוכה בין הצדדים במרוצת השנים, בה המינהל התייחס למבקשים שוב ושוב כמי שפועלים מטעם הבעלים הפרטיים בחלקה, לא ניתן לצפות מגורמי המינהל כי יסיקו על סמך ניסוחים עמומים של גורם בעל ענין שמעמדם של המבקשים השתנה. הדבר מקבל משנה תוקף משעה שחרף בקשות המינהל, המבקשים נמנעו מהצגת ההחלטה השיפוטית עליה נסמכו.

ב. תכתובות משנת 2004 - ביום 2.5.04 פנה מר ירון ביבי ז"ל למבקשים, בדרישה שיודיעו לו "אילו קרקעות אתם מנהלים במתחם, מטעם מי ומתוקף מה". ד"ר שגב השיב במכתב מיום 10.5.04 בו ציין כי ביום 20.12.79 הוא ועו"ד שוב ז"ל מונו כמנהלים מיוחדים מטעם הבעלים הפרטיים, ובהמשך לאחר צירופו של מר נעים בשנת 1980 הוסכם כי ניהול המקרקעין יהיה "מטעם ובעבור כל הבעלים" (התכתובות סומנו והוגשו ת/6). כן צוין בסיכומי המבקשים כי על התכתובות יש תרשומת בכתב יד של גב' טסלר, המעידה שהיא היתה מודעת לנושא.

תכתובות אלו שנעשו 3 שנים לפני הגשת בקשת השכר הנוכחית (בשנת 2007 ובהתייחס לתקופה המתחילה משנת 1994), דווקא מעידות בעיני כי לכל הפחות עד מועד זה, המינהל כבעל הענין המהותי ביותר בקרקע לא היה מודע לכך שהמבקשים מתיימרים לטפל בענייניו.

ג. תכתובות משנת 2007 - עוד הופנית לתכתובות בין עו"ד אביעד שוב לבין מר ערן רוטברג, עו"ד ביחידת סמך תל אביב שבמשרד רוה"מ בדבר מעמדם של המבקשים. כך במכתב מיום 26.8.07, שמוען גם למר ביבי ז"ל ואליו כותבה הגב' טסלר, גרס עו"ד אביעד שוב כי "אין לי אלא לשוב על האמור במכתבי מיום 6.8.07 כי ד"ר יוסף שגב ומשה שוב הינם מנהלים מטעם בית המשפט בחלקה 3 בגוש 6618 ששטחה 630 דונם (מנהלים אף באשר למקרקעי מינהל מקרקעי ישראל שבחלקה)" (נספח ע"ו לתצהיר ד"ר שגב, בעמ' 232. יוער כי במכתבו מיום 6.8.07 לגב' חגית תמיר ממשרד רוה"מ שצורף בנספח ע"ו הנ"ל בעמ' 230 אין התייחסות



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

ספציפית למינהל). במכתב נוסף מיום 10.9.07 שנשלח לעו"ד רוטברג וגם אליו כותבה הגב' טסלר, ציין עו"ד אביעד שוב כי המנהלים מייצגים את כלל בעלי החלקה שהם "לא רק" מדינת ישראל (נספח ע"ו הנ"ל, בעמ' 237).

ואולם, בקשת השכר השניה הוגשה כזכור בשנת 2007, ומטבע הדברים, יש לייחס משקל נמוך למכתבים שהוצאו בסמוך לכך. למעשה, המכתבים מעידים כי אף בשלב זה המבקשים נדרשו להבהיר את מעמדם, ועד אותו מועד המינהל לא קיבל אינדיקציות מניחות את הדעת לנושא.

ד. המבקשים מפנים לדו"ח שהופץ על ידם לבעלי הקרקע לרבות המינהל בשנת 2007 (הוגש וסומן ת/8), ובסעיף 3 שבו צוין כי הם מנהלים גם את חלקו של המינהל בקרקע, בניגוד לנטען בתצהירה ובעדותה של הגב' טסלר.

ההערה הקודמת רלוונטית גם לדו"ח שהוגש בסמוך להגשת בקשת השכר, ואין בו לשיטתי כדי ללמד על מעמד המבקשים קודם לכך.

144. מעיון במכלול המסמכים עולה כי מדובר בתכתובות נקודתיות וספורות בתוך מערכת יחסים של שנים, אשר כללה ממשקים רבים. תכתובות אלו לא מעידות על כך שהעמדה של המבקשים בדבר היקף המינוי וסוגיית השכר נתמכה או קיבלה אישור מכל סוג על ידי גורמי המינהל.

לא מצאתי שתיקון הגדרה במסמך כזה או אחר מלמד על הבהרה והסכמה מהותית של תפקיד המבקשים, שמכוויותיהם או על התחייבות לשאת בשכרם. סמכות המבקשים לא נוצרת מהבהרה כזו או אחרת במכתב, אם כי במינוי מטעם בית המשפט ובהסכמים תקפים שנכרתו בין הצדדים.

כמו כן, המדינה פועלת באמצעות פקידים רבים, זוטרים ובכירים. על כן, אף הפניית עו"ד ביחידת סמך לטענה כי המבקשים מכהנים מטעם כל הבעלים, לרבות מטעם המינהל, אינה מלמדת על הסכמת נציגי המינהל המוסמכים לעמדת המבקשים.

בנוסף, בחינת מועד משלוח המכתבים שבהם עלתה לראשונה במפורש סוגיית מעמד המבקשים ביחס למינהל, מראה כי סוגייה זו הוצפה רק החל משנת 2004, עת נודע למינהל כי המבקשים מתיימרים לנהל את המקרקעין מטעם כל הבעלים. מדובר בשלב מאוד מאוחר יחסית לתקופה בה המבקשים טוענים שפעלו גם בשם המינהל (עשר שנים לאחר שנת 1994 שממנה נמנית התקופה נשוא בקשת השכר שלפני). לא ניתן להתעלם מהרושם כי המבקשים פעלו משך השנים שקדמו לכך "מתחת לרדאר" תוך יצירת עובדות מועטות בשטח שיהוו בסיס בהמשך לדרישת שכר גם מהמינהל.

145. למעשה, בחינת התכתובות מחזקת את טענת המינהל כי הוא לא ראה במבקשים כמנהלים מטעמו, וכי כאשר הדברים נאמרו באופן מפורש, ולא כאמרת אגב, המבקשים הועמדו על טעותם. כך למשל, בתגובה למכתבו של עו"ד אביעד שוב בשנת 2007, התכחש מנהל המחוז, מר ירון ביבי ז"ל, למעמדם של המבקשים, תוך שציין כי "מזה זמן רב, אני מבקש שתעבירו אלי את אותה החלטה על פיה הינכם מתיימרים לנהל את הקרקע עבור המדינה.", וביקש מהם לחדול מלהכניס "רעשים מיותרים לקידום התוכנית" (נספח ע' לתצהיר ד"ר שגב).



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

ולבסוף, משהמינהל העלה את הסוגיה, המבקשים לא מצאו לנכון לעורר גם את ענין השכר הנגזר מעמדתם. ענין זה הועלה לראשונה, ככל הנראה, רק בבקשה שהוגשה לפסיקת שכר.

המבקשים לא עמדו בחובת היידוע הנדרשת ממנהלים מיוחדים גם כלפי בית המשפט

146. עוד יש לציין, כי ככל שהמבקשים ראו בעצמם כמי שפועלים בשמו של המינהל, ובפרט לאחר שהתברר להם בשנת 2004 כי המינהל חולק על עמדתם, היה עליהם לפנות ישירות לבית המשפט בבקשה למתן הוראות בזמן אמת. סטנדרט התנהגות זה משקף את מעמדם של מנהלים כבעלי תפקיד מטעמו של בית המשפט, אשר כפופים לחובת שקיפות כלפי הערכאות השיפוטיות והצדדים להליך. כך סבר אף המומחה מטעמם ד"ר שפטר (בעמ' 905, ש: 18-26), כפי שידון בהמשך.

משלא עשו כן, ספק אם ניתן לחייב את המינהל בשכר המבקשים על סמך הצהרות עמומות בלבד, בהיעדר כל החלטה שיפוטית מפורשת בדבר סמכותם, ובהינתן תניה חוזית מנוגדת שעמדה בתוקף.

המבקשים לא פעלו לטובת המדינה

147. מעבר לשאלת היקף היידוע של המינהל, מצאתי לנכון להתייחס ולבחון במה בפועל בא לידי ביטוי הניהול של המבקשים ביחס למינהל. אף ענין זה מעיד על הלך הרוח במינהל, ועל השאלה האם היתה לו סיבה להניח כי המבקשים מתיימרים לפעול גם בשמו.

148. המינהל אמון על ניהול קרקעות המדינה ובכלל זה הוא מחזיק ב- 71% מהזכויות בחלקה. מעמדו בתיק הוא, איפוא, כפול - גם כבעל זכויות וגם כרשות ציבורית. בבחינת פעולות המבקשים לאורך השנים, לא הופנית לשום ראיה שהמבקשים התיימרו לפעול לטובת אינטרס ציבורי של המינהל. בקידום שינוי הייעוד, המבקשים אכן פעלו לטובת האינטרס של הבעלים לרבות המינהל, שכן שינוי הייעוד עשוי "להעשיר" את קופת המדינה. אך ספק אם ניתן לסווג זאת כהטבה בענייננו, שכן להבדיל מבעלים פרטי, המדינה היא זו המאפשרת את שינוי הייעוד.

149. זאת ועוד, במסגרת נספח ג' לתצהיר גב' טסלר הופנית לתכתובות שנשלחו מהמבקשים למינהל אשר לעיתים נקטו בלשון לעומתית כלפי המינהל, החל ממכתב תזכורת עדין מיום 16.10.05 בו הביע עו"ד שוב ז"ל פליאה על עיכוב של חודשים בקידום התקשרות עם משרד אדירכלים, וכלה במכתב מיום 23.3.06 בו כתב עו"ד אריאל שוב למינהל כי תכנון המתחם "מתנהל בעצלתיים" ומכתב מיום 8.9.08 בו האשים עו"ד שוב ז"ל את המינהל ב"סחבת בלתי-הגיונית" בהכנת תכנית מתאר מפורטת.

בעוד שאינני מוצא לזקוף לחובת המבקשים את השימוש בלשון חריפה כלפי המינהל כדי להוביל לזירוז ההליך התכנוני, הדבר תומך בכך שהמינהל לא יכול היה לשער כי המבקשים מתיימרים לייצג אותו ולשרת גם את ענייניו כמנהלים. בנוסף, כפי שידון בהרחבה בהמשך, המינהל טען כי התכתובות הרבות שעו"ד שוב ז"ל נהג לשלוח למינהל ואורגניו רק העמיסו על עבודתו השוטפת.

אף בפרק י"ב לסיכומי המבקשים נטען כי חלק מהפעולות בגינן הם מבקשים שכר נוגעות ל"סיכול מהלכי המינהל שהיו עלולים לעכב את השבחת הקרקע". כך, נטען כי המבקשים פעלו כנגד דרישת



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

המינהל מהבעלים הפרטיים להשתתף בהוצאות הנדרשות לפינוי מיכלי הגז והנפט מהמתחם בשנת 2000 (וראו סעיף 108 לתצהיר ד"ר שגב וכפי שיפורט בפרק העוסק בפעילות המבקשים).

מחלוקת נוספת בין המינהל למבקשים התעוררה בכל הנוגע לפניית המבקשים למשרד ראש הממשלה בדבר היבטים בטחוניים הנוגעים לתכנון המתחם (וראו תכתובות מיום 28.8.07, 2.9.07 שצורפו כנספח ג' לתצהיר גב' טסלר). פשיטא כי קיים קושי בחיוב המינהל בתשלום שכר עבור פעולות שנעשו לכאורה עבורו, בניגוד לאינטרסים שלו, מבלי שהמבקשים פנו בנושא לבית המשפט לקבלת הוראות.

גם בבחינת אספקט זה, אין הצדקה לחייב את המדינה בשכר המבקשים.

ג.5. סיכום

150. נוכח האמור לעיל, לא מצאתי כי יש בסיס לחייב את המינהל בתשלום שכר למבקשים עבור פעולות ניהול שבוצעו בתקופה השנייה.

בעוד שהמבקשים מונו בכתב המינוי גם על זכויותיו של המינהל בקרקע (והרי הזכויות רשומות במושע), הם נתפסו עוד מראשית הדרך כמי שפועלים עבור ובשם האינטרסים של הבעלים הפרטיים, ולא בשם כל בעלי הקרקע. בנוסף, כתב המינוי הגדיר בסעיף 9 כי המינהל פטור מתשלום שכר למבקשים, ופטור זה לא היה שלוב בהתחייבות למנות מנהל מטעמו, או בכל תנאי שהוא.

לאחר החתימה על הסכם הפשרה משנת 1989, וחרף היעדרותו של נציג המינהל, לא שוכנעתי כי המינהל הסכים לכך שהמבקשים ינהלו גם את זכויותיו בקרקע, ומכל מקום הפטור מתשלום שכר שבסעיף 9 לכתב המינוי נותר בעינו.

151. גם בבחינת התנהגות הצדדים לאחר שנת 1989, לא מצאתי כי הם סברו שיש בשינוי הנסיבות הקשור בהיעדרות נציג המינהל כדי להוביל לחיוב המינהל בשכר, כפי שעלה מעצם התקשרות המינהל עם יהל ומבחינת מערכת היחסים של המבקשים עם יהל.

כמו כן, חרף תכתובות נקודתיות אליהן הופנית, לא מצאתי כי המבקשים פעלו כמצופה ליידע את המינהל או את בית המשפט כי הם פועלים כמנהלים גם מטעם המינהל.

ממצבור הראיות שהוגשו עולה כי המבקשים בחרו לשים את מבטחם ב"אותיות הקטנות" וליהנות מהעמימות והספק שהם יצרו בעצמם לאורך השנים. מעבר לשאלה העובדתית בדבר היידוע של המנהלים, הרי שגם במישור המשפטי, התנהלות זו אינה יכולה לשמש בסיס להסכמה על מינוי המבקשים לנהל את חלקו של המינהל, או להקים להם זכאות לשכר בהינתן תניית פטור מפורשת.

152. על כן, משעה שההסכמים שבין הצדדים פטרו את המינהל מתשלום שכר למבקשים בהסכמה חוזית שלא בוטלה מעולם, ובהתחשב בעמימות שהמבקשים יצרו במו ידיהם בדבר מעמדם ביחס לקרקע ובפרט בנוגע לחלקו של המינהל, הגעתי לכלל מסקנה כי תפיסת המינהל את המבקשים כמנהלים שממונים מטעם הבעלים הפרטיים בלבד היא סבירה ואין מקום לפסוק להם שכר הנגזר מחלקו של המינהל בקרקע.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 79-1174 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

ד. ביחסים בין המבקשים לקבוצת מוגרבי

153. אף בעניינה של קבוצת מוגרבי מתעוררות שאלות נפרדות מאלו של יתר הבעלים הפרטיים:

- א. קבוצת מוגרבי טוענת כי פיטרה את עו"ד שוב ז"ל בשנת 1981 תוך שהוסכם עימו כי יבקש מבית המשפט שחרור מתפקידו כמנהל מיוחד. כפי שקבעה ערכאת הערעור, טענה זו מחייבת בירור הן במישור העובדתי והן במישור המשפטי;
- ב. יש לבחון האם כטענת קבוצת מוגרבי, כל השטח שבבעלותה אינו נמנה עם חלקם של יתר הבעלים הפרטיים אלא עם חלקו של המינהל, נוכח הסכם חילופי השטחים שנחתם בין קבוצת מוגרבי למינהל בשנת 1987, והסכם הפשרה משנת 1989;
- ג. האם קבוצת מוגרבי הסכימה בהתנהגות לכך שהמבקשים ינהלו את השטח מטעמה לאחר שנת 1989 ובשנות התשעים נוכח חתימתה על שטר מכר שכלל הערת אזהרה שהתייחסה למבקשים (במסגרת רישום הסכם חילופי השטחים);
- ד. ולבסוף, האם המבקשים עדכנו את קבוצת מוגרבי בדבר הפעילות שנעשתה בשמה במהלך התקופה השנייה (משנת 1994 ואילך), או שמא הפרו את חובת היידוע כלפיה.

1.1. טענת הפיטורים

154. קבוצת מוגרבי היוותה עוד מראשית הדרך אחת המחזיקות הפרטיות הגדולות בחלקה. כיום, הקבוצה מחזיקה בבעלות של 4.54% מהחלקה, המהווים 28,605 מ"ר, כאשר יתרת ה- 24.46% שאינה בבעלות המינהל מוחזקת על ידי בעלים פרטיים מרובים.

נוכח היקף האחזקות של הקבוצה, היא היתה מעורבת בהליכים השונים של הטיפול בחלקה במרוצת השנים. כך, קבוצת מוגרבי היתה זו ששכרה במקור את שירותיו של עו"ד שוב ז"ל לטפל בחלק מהחלקה שהיה בבעלותה ועמד דאז על 12,116 מ"ר, לשם פינוי וגביית דמי שימוש מהכפר הירוק. לטענת קבוצת מוגרבי, בזכות ייצוג זה מונו לימים עו"ד שוב ז"ל וד"ר שגב כמנהלים מיוחדים של החלקה מטעם כלל הבעלים הפרטיים.

155. בהסכם הייצוג בין קבוצת מוגרבי לבין עו"ד שוב ז"ל מיום 28.2.78 (נספח טז' לתצהיר מוגרבי) צוין כי "עם קבלת הודעה על סיום פעולותיך יהיה עליך לחדול מפעולותיך ולא נהיא (כך במקור – א.ש) חייבים לשלם לך שכר, פרט לאשר שולם לך כבר, או בגין המגיע לך עבור פעולות שנסתיימו עד לאותו יום". מר מוגרבי טען בתצהירו כי בהתאם להוראות הסכם זה, במהלך שנת 1981, בה מונו עו"ד שוב ז"ל וד"ר שגב למנהלים מיוחדים בחלקה, קבוצת מוגרבי סיימה את התקשרותה עם עו"ד שוב ז"ל, ודרשה ממנו לבקש מבית המשפט שחרור מתפקידו כמנהל.

כך הוצג מכתב מיום 13.9.81 ששלח מר מוגרבי יחד עם חלק מבני משפחתו לעו"ד שוב ז"ל המודיע על סיום ההתקשרות, במסגרתו התבקש לחדול מפעולותיו בכל הנוגע לנכסי המקרקעין שבבעלותם (נספח י"ח לתצהיר מוגרבי).



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

בהמשך הוצג מכתב נוסף מיום 23.5.82 שנשלח לעו"ד שוב ז"ל בשם המשיבה 5 ומר גבריאל מוגרבי, המודיע אף הוא על פיתורו (נספח י"ט לתצהיר מוגרבי). במסגרת מכתב זה הועלה על הכתב הסכם שלכאורה גובש בין חלק מחברי הקבוצה לעו"ד שוב ז"ל במשרדו ביום 21.5.82 וקבע כדלקמן:

1. כל יפויי כח שנתנו לך בקשר לקרקעות שונים, בטלים ומבוטלים.

...

4. לפי הצעתך, אתה תהיה המודיע לכל הגופים שהפסקת לייצג אותנו. נא לשלוח העתקים אלינו.

5. אתה תבקש שחרור מתפקידך כאחד המנהלים שמונו ע"י בית משפט השלום בתיק אזרחי 1174/76 בתוקף הסכם פשרה. עותק הבקשה לבית משפט יומצא לנו.

6. אם עקב ההסכמים בינינו שבוטלו עתה מגיע לך שכר טרחה כל שהוא נא להמציא לנו חשבון על כך."

תזכורת שלישית לענין הפיתורים נשלחה לעו"ד שוב ז"ל ביום 15.10.82 ע"י ה"ה לאה יודקובסקי, שלמה (ז"ל) ונתן מוגרבי (נספח כ' לתצהיר מוגרבי), אשר ביקשו ממנו לחדול מכל פעולותיו ביחס לקרקעות שבבעלות הקבוצה, להשיב את יפויי הכוח שניתנו לו, ולהימנע מכל פעולה בשמם. כמו כן, התבקש עו"ד שוב ז"ל להודיע על כך לכל הגופים הנוגעים בדבר ולבקש שחרור מתפקידו כאחד המנהלים (הואיל והמינוי ניתן לו מתוקף היותו מייצג של קבוצת מוגרבי).

על בסיס זה טוענים חברי קבוצת מוגרבי שהם פיתרו למעשה את עו"ד שוב ז"ל ואת ד"ר שגב גם מתפקידם כמנהלים מיוחדים על חלקם בקרקע. עוד נטען כי עו"ד שוב ז"ל הסכים לסיים את המינוי שלו כמנהל מיוחד, ואף התחייב להגיש הודעה בנושא לבית המשפט. משלא עשה כן, אין להכיר בדרישת המבקשים לשכר בגין פעולותיהם כמנהלים.

156. מנגד, לטענת המבקשים, הגורם היחיד שמוסמך לפטר מנהל מיוחד הוא ביהמ"ש שמינה אותו, ולא בעלי הדין. בנוסף, הוכחש כי סוכם שעו"ד שוב ז"ל יבקש את שחרורו מתפקיד מנהל מיוחד מבית המשפט (להבדיל מאי הכחשת עצם הפיתורים כמייצג). לתימוכין, הופנית למכתב ששלח עו"ד שוב ז"ל לקבוצת מוגרבי ביום 26.5.82 (נספח ס"א לתצהיר ד"ר שגב, אשר הוגש וסומן נ/13) בתשובה למכתב מיום 23.5.82, שבו נאמר שכל שסוכם בפגישה הוא שהחל מיום 21.5.82 יופסק הייצוג ועו"ד שוב ז"ל יודיע על כך לבית המשפט. עו"ד שוב ז"ל הדגיש במכתב כי מינויו כ"נאמן של כלל בעלי החלקה" שריר וקיים ומשיך להתקיים כל עוד "יהא רצון מטעם בית-המשפט שמינני".

157. ראשית, ברי כי קבוצת מוגרבי לא היתה מוסמכת לפטר את המבקשים מתפקידם כמנהלים מיוחדים, אלא לכל היותר לסיים את ההתקשרות עימם בנוגע לייצוג המשפטי.

להבדיל מהעסקת עו"ד שוב ז"ל לצרכי ייצוג משפטי, המינוי של עו"ד שוב ז"ל וד"ר שגב כמנהלים מיוחדים נעשה שלא מכוח הסכם ההתקשרות, אלא מכוח צו בית משפט. אף אם קיים קשר ישיר בין הייצוג שנתן עו"ד שוב ז"ל לקבוצת מוגרבי לבין מינויו כמנהל מיוחד בחלקה, הרי שהדברים אינם מותנים זה בזה. בעוד שאין חולק כי קבוצת מוגרבי היתה רשאית לסיים את הייצוג שלה ע"י עו"ד שוב ז"ל, הדרך היחידה להפסקת מינוי מנהל מיוחד הינה בפנייה לגורם שמינה אותו לפעול



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

מטעמו, היינו בית המשפט. הדברים אף עולים ממכתבי קבוצת מוגרבי, שבהם התבקש עו"ד שוב ז"ל לפנות לבית המשפט לשם סיום המינוי, כלומר, גם לא סברו שהודעות הפיטורים הספיקו בכדי לשחרר את עו"ד שוב ז"ל מתפקיד המנהל המיוחד (וראו גם את עדותו של מר מוגרבי בעמ' 1803, ש : 15-19).

אף אם עו"ד שוב ז"ל התחייב לפנות לבית המשפט ולבקש את סיום מינויו, והוא לא עשה כן, לא היה בכך בכדי להשפיע על תוקף המינוי, אלא לכל היותר להוות הפרה של התחייבות זו.

158. ואולם, הראיות שהוצגו מצביעות על כך שעו"ד שוב ז"ל כלל לא הסכים לסיים את תפקידו כמנהל מיוחד, שהרי הוא סרב לכך מפורשות במכתבו מיום 26.5.82 (הוגש וסומן נ/13). אמנם, קבוצת מוגרבי הכחישה את קבלת המסמך (וראו בעמ' 724, ש : 30, ועד עמ' 725, ש : 7), אך טענה זו הופרכה לאחר שהמכתב צורף כנספח לתביעה אחרת שהגיש עו"ד שוב ז"ל נגד קבוצת מוגרבי עוד בשנת 1986 (נספח ת/7 למוצג נ/26א שהוגש על ידי קבוצת מוגרבי עצמה). ועוד, בנספח ת/9 לכתב התביעה הנ"ל (הוגש וסומן נ/26א) צורף מכתב נוסף מיום 5.11.82 שמוען לנמענים נוספים מקבוצת מוגרבי, בהם חזר עו"ד שוב ז"ל על כך שאין בכוונתו לבקש מבית המשפט את שחרורו מתפקידו כמנהל מיוחד. יוער כי בסעיף 3 למכתב הבהיר עו"ד שוב ז"ל שאינו פועל בשם חברי הקבוצה בשום ענין נוסף ולכן אין לו למי להודיע שאינו מייצג אותם, אך הדברים התייחסו לייצוג הפרטני.

למרות שלא הוצגה אסמכתא שעשויה להעיד על שליחת המסמך נ/13, יש לזכור כי מדובר במסמכים בני עשרות שנים ואין סיבה להניח שהמסמך לא נשלח כנהוג במשרד מתוקן (כפי שנחזה שהתנהל משרדו של עו"ד שוב ז"ל). ד"ר שגב העיד (בעמ' 724, ש : 25-22), שעו"ד שוב ז"ל סיפר לו שסרב לדרישה מחוצפת ממשפחת מוגרבי להתפטר מתפקידו כמנהל מיוחד, אם כי התקשיתי לבסס מסקנתי רק על אמירה זו.

בנוסף, מכתבי הפיטורים עצמם מעידים על כך שגם חברי קבוצת מוגרבי לא סברו בזמן אמת כי המבקשים הסכימו לפנות לבית המשפט בבקשה להורות על סיום מינויים כמנהלים מיוחדים. כך, במכתב השלישי מיום 15.10.82 הוצע כי "למען הסדר הטוב" עו"ד שוב ז"ל יודיע על הפסקת הייצוג לכל הגופים הנוגעים בדבר וישלח להם העתקים. בתום המכתב נכתב כי "נודה לך אם תבקש שחרור מתפקידך כאחד המנהלים שמונו ע"י בית משפט...". היינו, חברי קבוצת מוגרבי לא חשבו שקיימת להם זכות קנויה לדרוש מעו"ד שוב לבקש את השחרור מתפקידו, אלא הם ביקשו זאת ממנו, והוא לא נעתר (וראו גם בעמ' 1803, ש : 15-23).

ולבסוף, קבוצת מוגרבי היתה מעורבת למדי בתביעה לפירוק השיתוף נוכח היקף האחזקות שלה בחלקה. מר מוגרבי אף ציין בעדותו (בעמ' 1850, ש : 1-10, ובעמ' 1809, ש : 5-1), כי נכח בדיונים שהתקיימו בתיק בפני מספר מותבים לאורך שנות ה-80, לרבות בדיון בו אושר הסכם הפשרה. לכן תמוה מדוע חברי קבוצת מוגרבי לא עתרו בעצמם לבית המשפט לשחרר את המבקשים מהמינוי כאשר ראו שהם מופיעים כמנהלים בהסכם הפשרה, בניגוד להסכמות שהושגו עימם לכאורה.

159. בסיכומי קבוצת מוגרבי ובתצהיר מוגרבי, הופניתי לסעיף 3 לתצהירו של ד"ר שגב מיום 1.6.87 שהוגש בתמיכה לבקשה לעיכוב ביצוע של פסק הדין החלקי (נספח כ"א לתצהיר מוגרבי), שם צוין



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

כי "בהתאם לפסק הדין ירכשו המשיבים את חלקיהם של הבעלים הפרטים בקרקע למעט חלקם של אותם בעלים שאינם מיוצגים ע"י המנהלים."

משכך, נטען שגם המבקשים לא ראו את עצמם באותו מועד כממונים על חלקם של קבוצת מוגרבי בקרקע, נוכח פיטוריהם. אלא שד"ר שגב הבהיר בסעיפים 192-194 לתצהירו כי הדבר התייחס לייצוג בתביעה שהוגשה נגד הכפר הירוק ובתביעה לפירוק שיתוף, בהן קבוצת מוגרבי יוצגה בנפרד.

160. כאינדיקציה נוספת לכך שעו"ד שוב ז"ל הסכים לפיטוריו ולויתור על כל דרישת שכר, הופנית בסיכומי קבוצת מוגרבי לכך שבתביעה שהגיש עו"ד שוב ז"ל כנגד חברי קבוצת מוגרבי, נחתם הסכם פשרה שקיבל תוקף ביום 16.11.89, כלומר לאחר החלטת השכר של כב' השופטת רובינשטיין (וראו בעמ' 21-22 למוצג נ/26). סעיף 3 להסכם קבע:

"מוסכם בזאת בין הצדדים כי הסכם זה בא להסדיר כל תשלום בגין שכר-טרחה ו/או כל תשלום אחר, המגיע לתובע מהנתבעים, עבור הטיפול והשירותים שניתנו לנתבעים מהתובע בעניני החלקה ו/או בענינים אחרים כלשהם במסגרת ההתחייבויות נספח ת/2 לכתב התביעה ו/או בנושא אחר כלשהו, לרבות תשלומים המגיעים לתובע בגין הוצאות שונות, מע"מ, ריבית והפרשי הצמדה ולתובע לא תהא כל תביעה ו/או טענה כנגד הנתבעים בגין טיפול ו/או שירותים כלשהם שניתנו להם על ידו בעבר."

(וכן ראו הסכמים דומים שנחתמו עם יתר חברי קבוצת בעמ' 6-7, ובעמ' 45, למוצג נ/26).

בניגוד לטענות קבוצת מוגרבי, עיון בכתב התביעה ובנספח ת/2 הנ"ל (הוגש במסגרת נ/26א, אם כי המבקשים טענו בסיכומי התשובה כי לא מדובר באותו כתב תביעה) מלמד כי ההסכם התייחס לתשלום עבור הייצוג הפרטני של קבוצת מוגרבי בעיקר בנוגע לשטחים נוספים שהיו בבעלותה, והדברים אף הובהרו להם בזמן אמת במכתב מיום 20.11.90 של עו"ד איתן אורנשטיין (ממשרד ד"ר שגב, נשיא בית המשפט המחוזי ת"א לשעבר, וראו בעמ' 18 ל-נ/26 הנ"ל).

מכל מקום, לא דובר על שכר עתידי שעו"ד שוב ז"ל יהא זכאי לו בכובעו כמנהל מיוחד, שהרי ספק אם הצדדים צפו אז פעילות נוספת שתחרוג משנת 1992. משכך, וחרף אי הנוחות שהמסמך יכול לעורר, לא ניתן לראות בהסכמים אלו כעיון לכך שעו"ד שוב ז"ל הסכים לוותר על כל שכר עתידי כמנהל מיוחד, אלא הוא מתייחס לשירות משפטי שניתן עד לאותה עת.

161. עם זאת, סבורני שבהתנהלות המבקשים בנושא נפל רבב מסוים, בכך שלא פנו מיוזמתם ליידע את בית המשפט בדבר הסכסוך שנתגלע בינם לבין חלק מבעלי הקרקע. אין מדובר בענין זניח, שכן כפי שיובהר בהמשך, לו בית המשפט היה מיודע בנושא, חזקה שהיה מגלה ערנות גבוהה יותר לניגודי אינטרסים בין המבקשים לקבוצת מוגרבי בשלבים שונים להליך (ואף נדרש לעמדת קבוצת מוגרבי בנושאים שעלו על הפרק בהיותם קבוצה בעלת שיעור אחזקה משמעותי בחלקה). מתוקף תפקידם כמנהלים מיוחדים, פעלו המבקשים כ- officers of the court, וככאלה, היה עליהם ליידע את בית המשפט בהתפתחויות מסוג זה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

162. לסיכום, בית המשפט היה הגורם המוסמך לסיים את מינוי המבקשים, ולכן המינוי לא פקע כתוצאה ממכתבי הפיטורים של קבוצת מוגרבי. משזו מסקנתי, אין לי צורך לדון בטענה בדבר השתק פלוגתא בהחלטת כב' השופטת רובינשטיין משנת 1989, ואתיחס אליה בהמשך.

2. ד. נפקות הסכם חילופי השטחים (והסכם הפשרה) - האם דין קבוצת מוגרבי כדין המינהל

163. עיקר טענותיה של קבוצת מוגרבי המצדיקות לאבחן אותה מיתר הבעלים הפרטיים נוגעות לחתימתה על הסכם חילופי שטחים בינה לבין המינהל מיום 15.2.87 (עותק קריא הוגש וסומן נ/14). במסגרת הסכם זה, החליפה קבוצת מוגרבי שטחים שהיו בבעלותה מחוץ לחלקה בהיקף של 16,489 מ"ר, וקיבלה בתמורה שטחים בהיקף זהה מתוך החלקה, שהיו בבעלות המינהל. שטחים אלו התווספו לשטחים מהחלקה שכבר היו בבעלותה של קבוצת מוגרבי בהיקף של 12,116 מ"ר, כך שלאחר החתימה על ההסכם, סך האחזקות שלה בחלקה עמד על 28,605 מ"ר.

הסכם חילופי השטחים נחתם על רקע צווים ופסקי דין לפינוי שהוצאו כנגד הכפר הירוק ביחס לשטחים שהיו בבעלות קבוצת מוגרבי ואף על רקע תביעה שנוהלה בנושא. על כן, בסעיף 6 להסכם חילופי השטחים, ויתרה קבוצת מוגרבי על כל תביעה וזכות לדמי שימוש שנפסקו או עשויים להפסק לטובתה.

164. מר מוגרבי טען בסעיף 39 לתצהירו כי הסיבה היחידה בעטיה הסכימו חברי הקבוצה לחתום על ההסכם היא כי הובטח להם שיוגדרו כקבוצה נפרדת מיתר הבעלים הפרטיים ויהיו פטורים מניהול המבקשים. לטענת קבוצת מוגרבי, המינהל התחייב בהסכם חילופי השטחים לפעול ולנהל את כלל השטח שבבעלותה עד שיחולק כחלקה נפרדת. כתוצאה מכך היא נכנסה בנעלי המינהל, ולפיכך, חל עליה סעיף 9 לכתב המינוי - כלומר, פטור מתשלום שכר למבקשים. מר מוגרבי טען בעדותו (בעמ' 1842, ש : 27-29 ובעמ' 1883, ש : 12-13), כי ההתקשרות בהסכם חילופי השטחים נסמכה על כך שקבוצת מוגרבי לא תחויב בעלויות נוספות בנוגע לחלקה. עוד טען (בעמ' 1826, ש : 1-6), כי המבקשים יודעו על הסכם חילופי השטחים בזמן אמת, לרבות על התחייבות המינהל לניהול השטחים שבבעלות הקבוצה, ולא הסתייגו ממנה.

לבסוף נטען כי אף הסכם הפשרה שנחתם בין המבקשים למינהל בשנת 1989 עיגן את הקביעה שחלקה של קבוצת מוגרבי ינוהל על ידי המינהל.

165. מנגד, טענו המבקשים כי הסכם חילופי השטחים והסכם הפשרה לא קבעו במפורש או באופן משתמע שחלקה של קבוצת מוגרבי בחלקה ינוהל על ידי המינהל. בהקשר זה, הפנו המבקשים לכך שהפרשנות של קבוצת מוגרבי לא נתמכה בשום מסמך או עדות מצד המינהל, והיא עומדת בסתירה להתנהלות המינהל בזמן אמת. עוד לשיטתם, אין בכוחו של הסכם חילופי השטחים לגרוע מתוקף המינוי שלהם משעה שהם לא היו צד להסכם, וכי חל השתק פלוגתא על טענות אלו נוכח הקביעות בהחלטת השכר הראשונה בה חויבה קבוצת מוגרבי בתשלום שכר למבקשים בגין התקופה הראשונה, בדומה ליתר הבעלים הפרטיים.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

166. לאחר שבחנתי את טענות הצדדים, מצאתי כי יש להחיל על קבוצת מוגרבי דין זהה למינהל ביחס לשטחים שהוחלפו בלבד, ובהתאם לקבוע שעליהם לשלם למבקשים שכר רק עבור ניהול אחזקותיהם המקוריות בחלקה. אפרט.

167. תחילה, בהסכם חילופי השטחים אין הוראה קונקרטית שקובעת התחייבות מצד המינהל לניהול כל חלקה של קבוצת מוגרבי בקרקע.

מר מוגרבי עומת עם הטענה בחקירתו (מעמ' 1832, ש: 14 עד עמ' 1833 ש: 7), והשיב כי ניתן ללמוד על ההתחייבות מתוך סעיף 7א' להסכם שקובע כי "המינהל מתחייב לפעול כמיטב יכולתו על מנת להכין תוכנית פרצלציה ותשריטי חלוקה לפיהם יקבלו בני משפחת מוגרבי חלקה נפרדת של 28,605 מ"ר". ואולם, לשון הסעיף אינה מעידה במישרין או באופן משתמע על התחייבות של המינהל לנהל את שטחה של קבוצת מוגרבי. המונח "לפעול כמיטב יכולתו" מנוסח באופן עמום מדי בכדי שניתן יהיה לראות בו כהתחייבות ברורה לביצוע פעולות ניהול. סביר יותר לפרשו כהתחייבות לכך שהמינהל לא יערים קשיים מצדו על הכנת תוכנית פרצלציה ותשריטי חלוקה שישקפו את ההבנות בהסכם, שכן באותה עת לא היה צפי ממשי לשינוי ייעוד, או לכך שהמינהל ישכור את שירותיה של יהל. אציין כי התחייבות המינהל להכין תוכנית פרצלציה אינה זהה בעיני לניהול החלקה. ועוד, בסעיף 7ה' להסכם התחייבה קבוצת מוגרבי לשאת בשיעור יחסי של ההוצאות הכרוכות בהכנת התשריטים ותכנית הפרצלציה, והדבר מחזק את הפרשנות לפיה סעיף 7 כולו הסדיר סוגיה נקודתית בין קבוצת מוגרבי למינהל.

בסיכומי המשיבה 5 הופניתי לסעיף 7ב' להסכם שקבע כי המינהל התחייב להקצות את השטח הכולל לקבוצת מוגרבי במסגרת תכנית הפרצלציה ותכנית החלוקה כך ש: "מקום החלקה הנפרדת ייבחר תוך תיאום והסכמה עם בני משפחת מוגרבי". נטען שהסעיף הגדיר את התחייבות המינהל לניהול כל השטח של הקבוצה, שכן הוא חייב אותו לפעול כך ששטח זה יוגדר בנפרד. אך לשון הסעיף אינה מלמדת על התחייבות מפורשת מצד המינהל לניהול שוטף של שטחי קבוצת מוגרבי (וזאת מבלי לקבוע ממצא ביחסים שביניהם).

168. קבוצת מוגרבי הפנתה בסיכומיה לכך שגב' טסלר הצהירה (בעמ' 1654, ש: 6, ועד עמ' 1655, ש: 32, ובעמ' 1627, ש: 19-16), כי המינהל התייחס לכל שטחה של קבוצת מוגרבי (הן המקורי והן המוחלף) כחלק מהשטח שלו מכוח הסכם חילופי השטחים, עד לשלב התכנון המפורט והכנת טבלאות האיזון, וכלשוונה (בעמ' 1286, ש: 15-7): "...הווה (צ"ל היה, א.ש) ידוע שהחלק של מוגרבי בעצם נספר על החלקים שלנו".

עם זאת, עמדת המינהל בנושא רלוונטית למישור היחסים בינו לבין קבוצת מוגרבי, ולא ליחסים שבין קבוצת מוגרבי למבקשים. אף אילו המינהל וקבוצת מוגרבי סיכמו ביניהם על כך שהמינהל ינהל את כל חלקה של קבוצת מוגרבי (ואינני קובע ממצא בנושא), הסכמה זו אינה מחייבת את המבקשים ואין בה כדי לפטור את קבוצת מוגרבי מתשלום שכר. משהדברים לא צוינו במפורש בהסכם חילופי השטחים, לא ניתן להסיק כי המבקשים הסכימו לפרשנות זו אך מן הטעם שההסכם הובא לידיעתם (כפי שנטען ע"י מר מוגרבי בעמ' 1826, ש: 1-6).



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 79-1174 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

169. גם הסכם הפשרה משנת 1989 אינו קובע כי המבקשים הסכימו לכך שהמינהל ינהל את כל שטחיה של קבוצת מוגרבי. בסיכומיה של קבוצת מוגרבי הודגש כי הסכם זה נחתם על ידי המבקשים, אשר יזמו וניסחו אותו, ומשכך הוא מחייב אותם במישרין. עוד נטען כי ההסכם (שנחתם תחילה ללא ידיעת קבוצת מוגרבי) מלמד על הסכמה לכך שכל השטח של קבוצת מוגרבי יאוחד עם שטח המינהל נוכח האינדיקציות הבאות:

א. בלוח השטחים שצורף להסכם קיימת התייחסות נפרדת "למדינה ומוגרבי" כחטיבת מקרקעין אחת, ולבעלים הפרטיים כחטיבת מקרקעין נפרדת. בנוסף, בלוח השטחים צוין מפורשות תחת הכותרת "הערות" כי "שטח ברוטו של 12,116 מ"ר (השטח המקורי-א.ש) של משפחת מוגרבי כלול בשטח המדינה".

ב. בתשריט החלוקה (הנספח להסכם הפשרה אשר צורף בעותק קריא כנספח ט' לתצהיר מוגרבי) מופיע השטח של קבוצת מוגרבי והמינהל כיחידה אחת.

ג. סעיף 4 להסכם הפשרה קובע כי ככל שבעל זכויות פרטי כלשהו ירצה להצטרף לחלקה של המדינה, זכויותיו בחלקה לצורף חישוב השטחים יצטרפו לחלק של המדינה ויגרעו מזכויות הבעלים הפרטיים (בכפוף למתן הודעה תוך 14 יום מיום מתן תוקף של פסק דין להסכם, ואישור המדינה). בסעיף 1 להסכם נקבע: "ידוע לצדדים כי במפה מופיע חלקם של בני משפחת מוגרבי ביחד עם חלקה של המדינה. האמור בסעיף זה מהווה הודעה לעניין האמור בסעיף 4...".

ד. ההסכם מסדיר את זכויות החזקה והשימוש בחלקה, כך שלמינהל ולקבוצת מוגרבי נקבעה זכות שימוש בחלק המזרחי, ולבעלים הפרטיים בחלק המערבי.

בניגוד לטענת קבוצת מוגרבי, רכיבים אלו אינם מלמדים על כך שהמבקשים הסכימו לוותר על ניהול חלקה המקורי של קבוצת מוגרבי, וכפועל יוצא על זכאותם לשכר. בדומה לפסיקתי ביחס לטענות המבקשים מול המינהל- לא ניתן לקרוא לתוך הסכם הפשרה משמעויות נוספות על אלו שמופיעות בו. ההסכם, לרבות לוח השטחים שצורף לו, נועד להסדיר את החלוקה הפיזית של הקרקע ותו לא. נוכח תכלית ברורה זו, הרי שבהיעדר תניה מפורשת, לא ניתן לקבוע שהמבקשים הסכימו לוותר על הזכאות לשכר מקבוצת מוגרבי. מסקנה זו נתמכה גם בעדותו של ד"ר שגב (בעמ' 715, ש: 1-2, 19-27), שגרס כי בזמן אמת לא היתה כל כוונה להעביר בהסכם הפשרה את ניהול חלקה של קבוצת מוגרבי למינהל.

אמנם, מר מוגרבי שב וטען כי כאשר נודע לו שהמבקשים והמינהל חתמו על הסכם הפשרה מבלי שקבוצת מוגרבי היתה צד לכך, הוא לא התנגד רק מכיוון שסבר שההסכם מעגן את התחייבות המינהל מהסכם חילופי השטחים לנהל את חלקה של הקבוצה במתחם (וראו עדותו בעמ' 1851, ש: 14-27). אך פרשנותו העצמאית של מר מוגרבי אינה מספיקה בכדי לקרוא בהסכם הפשרה משמעות שלא עולה בקנה אחד עם תכליתו, לשונו, ועדותו של אחד מהצדדים לו.

גם הטיעונים שהוצגו בפני ע"י נציגי המינהל (בעמ' 1656, ש: 23-26, ובעמ' 1658, ש: 5-9), לא שכנעו כי הסכם הפשרה שיקף הסכמה בין המבקשים למינהל לפיה המינהל ינהל את כל חלקה



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

של קבוצת מוגרבי במקום המבקשים (וזאת להבדיל מהשאלה האם המינהל וקבוצת מוגרבי גיבשו או לא גיבשו הסכמה פנימית כזו ביניהם, כפי שמשמע לכאורה מהמכתב שהוגש נ/33).

170. המבקשים הפנו בסיכומיהם גם לאירועים שאירעו לאחר החתימה על הסכם הפשרה, מהם משמע לכאורה שהמינהל ראה במבקשים כמנהלים לפחות של חלק משטחה של קבוצת מוגרבי, שכן הוא פנה אליהם כמי שמייצגים את כל הבעלים הפרטיים בעוד שלא נעשתה פנייה נפרדת לקבוצת מוגרבי, הן ביחס לאישור לביצוע חפירות בקרקע (עמ' 1296, ש : 7-12), והן בנוגע להסכמה להפקעה (עמ' 1309, ש : 20). מנגד, קבוצת מוגרבי הפנתה לכך שבמכתבי המינהל (כגון במכתב מיום 27.4.89, נספח י' לתצהיר מוגרבי), ובעדותה של גברת טסלר (בעמ' 1309, ש : 3 ועד עמ' 1310, ש : 7), הוצגה פרשנות שונה לדברים. מכל מקום, לא מצאתי שיש בתכתובות הללו כדי ללמד על מישור היחסים שבין המבקשים לקבוצת מוגרבי.

המבקשים אף הפנו בסעיף 94 לסיכומיהם לכך שהם אלו שטיפלו בשנות התשעים בענייני מס רכוש של כל הבעלים הפרטיים לרבות קבוצת מוגרבי גם לאחר הסכם הפשרה (ראו נספח י"ב לבקשה להוספת ראיות ועדות ד"ר שגב בעמ' 656, ש : 3-2). מר מוגרבי גרס בתצהירו כי מי שטיפל בענייני בנושא הוא המינהל והפנה לתכתובות בנספח י"ג 1-2 לתצהירו. מהמסמך עולה כי אמנם המינהל התחייב לשאת בתשלום המס, אך אין בו כדי לשלול את הטיפול שביצעו המבקשים בנוגע לכל זכויות הבעלים הפרטיים מבלי להחריג את עניינה של קבוצת מוגרבי.

171. אציין כי לא מצאתי לייחס משקל של ממש לכך שקבוצת מוגרבי לא נשאה בפועל בתשלום השכר למבקשים שנפסק בהחלטת כב' השופטת רובינשטיין משנת 1989 (וראו בעמ' 737, ש : 20, ועד עמ' 738, ש : 24). הצדדים הבהירו כי המינהל שילם מחצית מהסכום, בעוד שעו"ד שוב ז"ל ויתר ככל הנראה על תשלום המחצית השניה. נחזה שהדבר נבע מהתחשבות פנימית בין הצדדים, אשר אינה מעלה או מורידה לעצם החובה של קבוצת מוגרבי לשלם למבקשים שכר בגין פעולות הניהול.

172. חרף האמור לעיל, מצאתי שיש להחיל על קבוצת מוגרבי דין זהה למינהל בנוגע לשטחים שהועברו אליה במסגרת הסכם חילופי השטחים. ואנמק.

להבדיל מהשטחים שהיו בבעלות הקבוצה ונהלו באותה עת על ידי המבקשים - הסכם חילופי השטחים לא גרע דבר מהמבקשים ביחס לשטח שהיה בבעלות המינהל. כזכור, למינהל היה פטור מתשלום שכר למבקשים על הקרקע שהיתה בבעלותו בעוד שהשטחים שקבוצת מוגרבי העבירה אליו נמצאו מחוץ לחלקה, באיזור הכפר הירוק. מכך נובע שהשכר שהמבקשים היו אמורים לקבל מהבעלים הפרטיים בהתאם לכתב המינוי לא השתנה כלל לאחר חילופי השטחים. בנוסף, המבקשים לא הציגו בפני ראיות לכך שהעברת הבעלות של השטחים מהמינהל לידיים פרטיות גרמה להם לעבודת ניהול נוספת שהצדיקה פסיקת שכר נוסף.

מר מוגרבי טען בתצהירו (סעיפים 22-24) ובעדותו (בעמ' 1842, ש : 27-29), כי התחייבות המינהל לנהל את שטחי הקבוצה שיקפה את התכלית המסחרית שעמדה בבסיס הסכם חילופי השטחים. לטענתו, חברי קבוצת מוגרבי הסכימו לוותר על בעלות בקרקעות שהמינהל היה מעונין בהן, מתוך הנחה שלא יאלצו להוציא הוצאות נוספות, הן ברמת התכנון, והן מבחינת שכר למבקשים. אמנם



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

המבקשים ניסו לערער את מהימנות הדברים והפנו לכך שקבוצת מוגרבי התחייבה לשאת בהוצאות הפרצלציה, אולם כפי שהובהר בעדותו של מר מוגרבי, דובר היה בעלות שולית, והנושא הניח את דעתו. ואכן, אין כל היגיון מסחרי שיתמוך בכך שקבוצת מוגרבי תסכים לקבל על עצמה תשלום שכר נוסף למבקשים בהיקף משמעותי, שעה שהיא החזיקה ביתרון על המינהל לאור הוצאת צווי הפינוי, ונוכח ההיסטוריה העכורה שבינם לבין עו"ד שוב ז"ל.

אמנם המבקשים לא היו צד להסכם חילופי השטחים, אך אין חולק כי הם ידעו עליו בזמן אמת, בין אם מפני שהומצא להם העתק במועד החתימה כפי שטען מר מוגרבי בעדותו, ובין אם במסגרת החתימה על הסכם הפשרה בשנת 1989, שציין כי חלקה של משפחת מוגרבי יחובר עם חלקה של המדינה כאשר תחולק הקרקע. ואם בכל אלו אין די, הרי שהסכם חילופי השטחים הובא לידיעת המבקשים גם בשנת 1992 במהלך רישום הזכויות, כשנדרשה הסכמתם נוכח קיומה של הערת אזהרה לטובת המבקשים והמנהל מטעם המינהל (ראו דיון בהמשך).

173. מנגד, לא ניתן לגזור מסקנה זהה ביחס לשטחים המקוריים של קבוצת מוגרבי. כזכור, במועד החתימה על הסכם חילופי השטחים, המבקשים היו זכאים לקבל שכר מקבוצת מוגרבי ביחס לשטח המקורי שהיה בבעלותה במועד החתימה על כתב המינוי בשנת 1980. אין בהסכמות פנימיות בין קבוצות בעלים בכדי לפגוע או לשלול את הזכאות של המנהלים לשכר.

174. אשר לטענת השתק הפלוגתא, המבקשים טוענים כי פסיקת השכר הראשונה חייבה את קבוצת מוגרבי לשלם למבקשים שכר, בדומה ליתר הבעלים הפרטיים, וזאת למרות שטענה כי פיטרה את המנהלים בשנת 1982, וכי נוכח הסכם חילופי השטחים יש להחיל עליה דין זהה למינהל. לתימוכין הוצגו טיעוני קבוצת מוגרבי בתגובתם לבקשת השכר הראשונה שהוגשה לכב' השופטת רובינשטיין (נספח י"א לבקשה להוספת ראיות, בעמ' 128-129).

ואולם, דוקטרינת השתק הפלוגתא דורשת, בין היתר, קיום התדיינות בין הצדדים באותה פלוגתא, שהסתיימה בהכרעה מפורשת או מכללא של בית המשפט בקביעת ממצא פוזיטיבי להבדיל ממצא של חוסר הוכחה (נינה זלצמן, **מעשה בית-דין בהליך אזרחי** (1991), עמ' 141). מנגד, החלטת כב' השופטת רובינשטיין הינה החלטת ביניים, שלא דנה והכריעה בנפקות הסכם חילופי השטחים בהינתן הפטור מתשלום שכר ביחס לקרקעות המינהל. בית המשפט לא נדרש בהחלטתו להסכם חילופי השטחים, ככל הנראה משום שבאותה העת טרם הושלם רישום הזכויות שנקבע בו, והשכר נפסק מתוך דמי השימוש שהמדינה חויבה לשלם לבעלים הפרטיים (שלא בגין שטחי המדינה שהועברו לאחר מכן לקבוצת מוגרבי). משכך, ממילא לא ניתן לגזור מחיוב קבוצת מוגרבי בשכר בגין התקופה הראשונה מסקנה זהה ביחס לתקופה השנייה, נשוא הבקשה הנוכחית.

בנוסף, ספק אם קיימת סתירה בין ההחלטה לחייב את קבוצת מוגרבי בשכר בגין שטחה המקורי, לפסיקת השכר הראשונה שנגזרה מדמי השימוש שנגבו עבור הבעלים הפרטיים. מתכתובות ששלחו המבקשים עצמם לקבוצת מוגרבי בנוגע לגביית השכר שנפסק בהחלטת כב' השופטת רובינשטיין (הוגשו וסומנו נ/26), עולה כי השכר שנפסק להם מתייחס רק לשטח המקורי של קבוצת מוגרבי, ולא לשטח שהוחלף. כך במכתב מיום 22.10.90 (בעמ' 25 לנ/26 הנ"ל) פנה עו"ד אורנשטיין ממשדד



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

ד"ר שגב למר מוגרבי, והבהיר בסעיף 5: "הסכום המגיע ממשפחת מוגרבי לפי 12,116 דונם במקרקעין הינו סך 24,035 ₪ נכון ליום 30.9.90 ללא צירוף המע"מ." (ההדגשה אינה במקור - א.ש).

175. לסיכום המסקנה עד עתה, יש להחיל על קבוצת מוגרבי דין זהה למינהל ביחס לשטחים שהוחלפו (16,489 מ"ר), כאשר ביחס לאחזקות המקוריות בקרקע (12,116 מ"ר) דינם ככל יתר הבעלים הפרטיים.

3. ד. האם קבוצת מוגרבי הסכימה בהתנהגות למינוי המבקשים בשטחה

176. ערכאת הערעור הורתה לבדוק גם האם המשיבים (ובכללם קבוצת מוגרבי) ידעו ואף הסכימו במפורש, במשתמע, או בהתנהגות לפעולותיהם של המבקשים לאחר שנת 1989. המבקשים הפנו בסיכומיהם לכך שקבוצת מוגרבי חתמה על שטר מכר במסגרת חילופי השטחים (ת/34), ודרשה מהמינהל למחוק את הערת האזהרה שנרשמה בדבר מינוי המנהלים. משהערה לא נמחקה נטען כי קבוצת מוגרבי השלימה עם קיומה, כך שזכויותיה "בשטחים החדשים" נרשמו בכפוף להערה.

177. למרות שהסכם חילופי השטחים נחתם בשנת 1987, זכויות קבוצת מוגרבי נרשמו בלשכת רישום המקרקעין רק בשנת 1993 כפי שעולה משטר המכר של העסקה בין המדינה לקבוצת מוגרבי (ת/34), וכן בעמ' 10-11 לנסח הטאבו שצורף נספח א' לתשובת המינהל ובעמ' 1860, ש: 18). מעיון בשטר המכר עולה כי העברת הזכויות נרשמה בכפוף להערה 7056/84, המציינת את המבקשים כמנהלים מיוחדים של הקרקע.

המבקשים טענו כי החתימה של קבוצת מוגרבי על שטר המכר בכפוף להערה היוותה הסכמה לכך שהמבקשים ינהלו את הקרקע בשמה. ואולם, מר מוגרבי הכחיש זאת נמרצות בעדותו (בעמ' 1864, ש: 30, ועד עמ' 1865, ש: 4; בעמ' 1867, ש: 14-18; ובעמ' 1875, ש: 14-17), והבהיר כי קבוצת מוגרבי ביקשה מהמינהל שהערת האזהרה על מינוי המנהלים תמחק עם הרישום בטאבו, וכי הסכים להעביר את רישום הזכויות בהסתמך על התחייבות המינהל להסרתה. לתימוכין הוצג מכתב מיום 26.1.92 של ב"כ קבוצת מוגרבי באותן שנים, עו"ד קונפורטי, למר נחמיה שקד, מנהל מחוז תל אביב דאז במינהל (נספח ה' לתצהיר מוגרבי), בו התבקשה מחיקת הערת האזהרה. עו"ד קונפורטי הסביר במכתב כי ההערה נרשמה לשיטתו בניגוד להחלטות בית המשפט, וכי הרישום נותר על כנו כתוצאה מהזנחה. לפיכך, ביקש מהמינהל לדאוג לביטול הרישום שכן קבוצת מוגרבי אמורה לקבל שטח "נקי" (וכן ראו מכתב נוסף מיום 1.4.92, נספח ח' לתצהירו).

מר מוגרבי נשאל מדוע עו"ד קונפורטי לא פנה לביהמ"ש למחוק את הערת האזהרה, והשיב כי הבהרת המינהל שקבוצת מוגרבי לא תפגע מפני שהמינהל מחויב לתת להם שטח נקי, הניחה את דעתו (בעמ' 1866, ש: 6-18, בעמ' 1867, ש: 1-5, ש: 14-18, 31-33, בעמ' 1868, ש: 1-11; ובעמ' 1871, ש: 10). מנגד עלה כי המינהל ניסה למחוק את ההערה בהידברות עם המבקשים אך לא צלח.

המבקשים העלו בסעיף 34 לסיכומיהם טיעונים המפריכים לשיטתם את טענת מר מוגרבי אודות התחייבות המינהל בנושא, לרבות העובדה שהדבר לא הועלה על הכתב ולא נזכר בתצהיריו. לא מצאתי לפקפק במהימנות גרסתו של מר מוגרבי בנושא שנתמכה ע"י המינהל, ומצאתי סבירה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

178. שוכנעתי כי קבוצת מוגרבי חתמה על השטר בלית ברירה, על מנת שיוכלו להשלים את רישום הזכויות מכוח הסכם חילופי השטחים, ולאחר שהוסבר להם על ידי המינהל שהדבר לא יפגע בהם נוכח התחייבות המדינה בעניינם.

על כן, רישום זכויות הקבוצה בשנת 1992 מכוח הסכם חילופי השטחים בכפוף להערת רישום המנהלים, אינו מעיד על הסכמה לפעילות המבקשים כמנהלים ביחס לשטחה המוחלף, ואין בו כדי לשנות מהמסקנה עד עתה.

ד.4. היקף הידוע של קבוצת מוגרבי

179. על פי סעיף 10 לפסק הדין של ערכאת הערעור יש לברר גם האם המבקשים עדכנו את בעלי הזכויות אודות הנעשה בעניינם, לרבות ביחס לקבוצת מוגרבי (וראו הרחבה בנושא בפרק הידוע של הבעלים הפרטיים).

180. מן הראיות שהונחו בפני עולה כי המבקשים לא עדכנו את חברי קבוצת מוגרבי בדבר הנעשה בקרקע, לכל הפחות בתקופה השניה נשוא דרישת השכר.

למבקשים הכרות רבת שנים עם קבוצת מוגרבי שהחלה עוד בשנות השבעים עת נשכר עו"ד שוב ז"ל לטפל בתביעה לפינוי הכפר הירוק וקבלת דמי שימוש (סעיף 173 לתצהיר ד"ר שגב). בהתאם, כתובות חברי קבוצת מוגרבי היו ידועות למבקשים. כך, בעדותו של ד"ר שגב (מעמ' 622, ש: 27, עד עמ' 627, ש: 13), הופניתי לאישורי מסירה מתיק ביהמ"ש שבהם מצוינת כתובותיהם של חברי קבוצת מוגרבי ובא-כחם דאז עו"ד נוסילביץ, ולכך שהמבקשים פנו בעבר לחברי קבוצת מוגרבי לצורך גביית השכר שנפסק בהחלטת כב' השופטת רובינשטיין (וראו לדוג' המכתבים שמוענו אליהם נ/26 עמ' 23-24 ועדותו של ד"ר שגב בנושא בעמ' 623, ש: 24-25).

181. ד"ר שגב הסביר בעדותו שלא קיים פגישות עם חברי קבוצת מוגרבי, היות ועו"ד שוב ז"ל אמר לו שהוא מטפל בעניינם: "לא היה לי קשר אישי פנים אל פנים או אחרת עם קבוצת מוגרבי" (עמ' 630, ש: 7-8), "אני אומר לך שלא היתה לי אף פגישה אחת עם בני קבוצת משפחת מוגרבי" (בעמ' 631, ש: 16-17), "הוא אמר לי, לגבי משפחת מוגרבי אני מטפל" (עמ' 629, ש: 18).

ואולם, לא הוצגו בפני אינדיקציות כלשהן המראות שעו"ד שוב ז"ל יידע את חברי קבוצת מוגרבי בפעולות הניהול שננקטו בתקופה השניה. וראו הדברים שהוחלפו בנושא (בעמ' 631, ש: 30 ועד עמ' 632, ש: 17):

"כב' הש' שליו: אז האם אתה יכול להפנות אותנו לאינדיקציה קונקרטיית ...

בכתב או סיכום פגישה או איזה מכתב שנשלח למישהו ממשפחת מוגרבי יודקובסקי? ...

ת: אני לא זוכר כזה דבר, אני לא אומר שזה איננו. ...

אני לא זוכר שנתקלתי משנת '94 ועד היום במשהו שעשה משרדי, משרד עו"ד שגב, בפגישה עם חברי קבוצת מוגרבי.

כב' הש' שליו: וגם לא ידוע? נניח מכתב שבו מיידעים אותם.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

ת: המשרד שלי לא.
 כב' הש' שליו: ומשרדו של שוב?
 ת: זה כל העניין. לגבי משרדו של שוב אני אומר וחוזר ואומר, הוא אמר לי, זה אני מטפל מולם. וכמו שאני מכיר את עו"ד שוב אין דבר,
 כב' הש' שליו: ... אז השאלה אם אדוני יכול להפנות אותנו לאיזה מסמך או משהו,
 ת: לא."

גם לאחר שב"כ קבוצת מוגרבי הציעה לקבל בהסכמה כראיה כל מסמך שיוצג מתוך קלסר המסמכים שיוכל להעיד על יידוע של בני המשפחה, לא היה בידי ד"ר שגב להציג אינדיקציה ליידוע כאמור (וראו עמ' 633, ש: 9-13).

הדברים חזרו בעדותו המאוחרת של ד"ר שגב (בעמ' 1249, ש: 5-23) כדלקמן:

"עו"ד שטיינפלד: ... ד"ר שגב לסיכום, יש לך איזושהי אינדיקציה בחומר, בחומר הנוסף, בחומר שהגשת, שסיננת, שיידעת, שלחת, למרות שהראינו כאן עשרות מכתבים לעו"ד קונפורטי, לבאי כוחם איזושהי אינדיקציה שעדכנת אותם במשהו בפעולות שלך?

ת: ...
 ת: אין, אינדיקציה בכתב אין לי.
 כב' הש' שליו: ובעל פה?

ת: ...
 ת: בעל פה מעולם לא דיברתי עם משפחת מוגרבי."

182. גם מעדותו של עו"ד אביעד שוב (בעמ' 1102, ש: 1-2), עולה כי הוא מעולם לא פנה לקבוצת מוגרבי ולשיטתו לא היה עליו לעשות כן, ובלשונו: "אז אני אומר עוד פעם. אני לא פניתי למשפחת מוגרבי. אני לא חושב שאנחנו היינו אמורים לפנות למשפחת מוגרבי או לכל בעלים אחר".

ואף משעומת עם גרסתו של ד"ר שגב בעדותו בנושא היידוע של קבוצת מוגרבי, לא ידע להפנות לכל אינדיקציה מהמשרד המאששת את הגרסה ואישר (בעדותו בעמ' 1104, ש: 14-18): "התקופה השנייה לא היה לי שום דבר עם משפחת מוגרבי. ... אבל עוד פעם, אני לא יידעתי אותם באופן ספציפי לגבי, כמו שלא יידעתי אף בעל קרקע אחר".

אמנם בסיכומי התשובה נעשה ניסיון לטעון כי ייתכן ולו עו"ד שוב ז"ל היה בין החיים, הוא היה עשוי להעיד בנושא, וכי מדובר בהרחבת חזית אסורה מצידה של קבוצת מוגרבי. אלא שכאמור, עם החזרת התיק לבית משפט זה, עת עו"ד שוב ז"ל היה בין החיים, כבר ניתן פסק הדין של ערכאת הערעור והובהר כי סוגיית היידוע של בעלי הזכויות על פעילות המבקשים שנויה במחלוקת (הן כשלעצמה, והן כחלק מבחינה רחבה של התנהלות המבקשים כבעלי תפקיד). עו"ד שוב ז"ל אף הגיש בזמנו תצהיר שלא האיר את הנושא באור שונה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

183. גרסתנו של ד"ר שגב מעוררת קושי נוסף בהתחשב בכך שקבוצת מוגרבי פיטרה את עו"ד שוב עוד בתחילת שנות השמונים, כך שלא שררו בין הצדדים יחסי אמון. ככל שנערך דיווח או עדכון, הרי שחזקה שהיה נעשה באופן פורמלי ומועלה על הכתב.
- ועוד, ד"ר שגב הדגיש בעדותו (בעמ' 628, ש: 4-8), את ההיסטוריה העכורה בין עו"ד שוב לקבוצת מוגרבי כמי ש"כסף קשה לראות מהם", ועל כן נחזה שגם בהתנהלות דפנסיבית ראוי היה לפנות אליהם. בנסיבות אלו, טענה עו"ד שטיינפלד מטעם קבוצת מוגרבי כי המבקשים נמנעו במכוון לעדכן את חברי הקבוצה, מכיוון שהם צפו שהדבר יעורר התנגדות נחרצת ואף פניה לבית המשפט, ולכן הם מנועים לבוא בדרישות כספיות מקבוצת מוגרבי.
184. בעוד שד"ר שגב הצהיר בסעיף 235.1 לתצהיר ד"ר שגב, כי המבקשים שלחו בזמן אמת לבעלי הזכויות דו"חות המתארים את הפעולות שביצעו משך השנים (נספח ק"ז לתצהיר ד"ר שגב), הרי שבעדותו (בעמ' 651, ש: 27-28), הוא אישר שהדו"חות לא נשלחו לחברי קבוצת מוגרבי: **"אני יכול לאשר שאני לא יידעתי, לא בכתב וגם לא בעל פה את משפחת מוגרבי לדו"חות התקופתיים ולבקשות."** (וראו גם בעמ' 654, ש: 23-25).
185. בנוסף, קבוצת מוגרבי הפנתה בסיכומיה לכך שחברי הקבוצה אף לא נזכרו ברשימות בעלי הזכויות כפי שנערכו משך השנים ע"י המבקשים (ת/29 משנת 2003 ו-ת/30 משנת 2004), ואף לא נכללו בין חברי "ועד הבעלים הפרטיים" אשר ידון בפרק הבעלים הפרטיים. בעדותו של ד"ר שגב בנושא לא ניתן לכך מענה מניח את הדעת (וראו בעמ' 656, ש: 22 ועד עמ' 657, ש: 6, בעמ' 1244, ש: 23-32 ובעמ' 1245, ש: 24 ועד עמ' 1246).
186. בהקשר זה יש לציין כי גם הבקשה לשכר משנת 2007 לא הומצאה לקבוצת מוגרבי, שכן, בבקשה למתן החלטה שהגישו המבקשים בשנת 2009 (נספח כ"ב לתצהיר מוגרבי), נטען כי בקשת השכר הומצאה לבעלים הפרטיים באמצעות פרסום בעיתון, ולא מצוין בה כי נעשתה למי מהם המצאה ישירה. ד"ר שגב אישר בעדותו (בעמ' 647, ש: 31-32), כי הבקשה לא הומצאה לקבוצת מוגרבי, וכך גם עו"ד אביעד שוב שסבר (בעדותו בעמ' 1105, ש: 19-25) שלא היה מקום לעדכנם בבקשה.
- ענין זה תמוה, שכן להבדיל מיתר הבעלים הפרטיים, ניתן היה לאתר את חברי קבוצת מוגרבי בנקל. מדובר בקבוצה בעלת שיעור אחזקות מהותי בקרקע, אשר נציגיה גילו מעורבות ממשית במשך השנים בהליכים שנוהלו בחלקה. בנוסף, כתובותיהם של כל שמונת חברי קבוצת מוגרבי היו גלויות וידועות למבקשים. גם אם היה קושי אובייקטיבי לפנות וליידע את ציבור בעלי הזכויות הפרטיים, הרי קושי זה לא היה קיים בעניינה של קבוצת מוגרבי.
- שיעור האחזקה החרוג של חברי הקבוצה הצדיק הקפדה יתרה בדבר עדכונם השוטף על הנעשה, שכן הם אמורים לשאת בנתח לא מבוטל מהשכר המבוקש. הדבר מקבל משנה תוקף עת מדובר במי ששלחו בשנות ה-80 המוקדמות לעו"ד שוב ז"ל מכתבים המבקשים ממנו להפסיק את הטיפול בעניינם, והיו מצויים עימו במחלוקת.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

187. בסיכומי קבוצת מוגרבי נטען כי המבקשים לא ראו את עצמם אחראים ליידיע את קבוצת מוגרבי מכיוון שהמינהל ניהל את שטחה, וזאת על סמך תשובת ד"ר שגב בעדותו (בעמ' 471, ש: 18-25):

"כב' הש' שליו: אתה מגיש בקשה לבית המשפט, אתה מגיד (צ"ל מגיש, א.ש)

נניח דו"ח שלא הובהר אם הוגש לבית המשפט או לא. הם בעלי נתח מכובד מהקרקע הזאת. אז אין להם עניין בדו"ח הזה? זה דו"ח שמיועד להם, לא? אתה מייצג את עניינם.

ת: אדוני אמרתי. היתה הפרדה בהסכם שקיבל תוקף של פסק דין שקבוצת מוגרבי שייך למינהל. מי שצריך לדווח להם, וככה הם כותבים ... זה המינהל. הם כותבים את זה. הם אומרים, מי שניהל את השטח שלנו זה המינהל. הוא האחראי, הוא צריך לעשות את זה."

(וראו גם תשובתו בעמ' 633, ש: 22 ועד עמ' 634, ש: 11 ובעמ' 651, ש: 27 ועד עמ' 652, ש: 4).

מעבר לכך שלא שוכנעתי שהמצאת מסמכים למינהל (ככל שנעשתה, שכן הדבר הוכחש וראו עמ' 165, ש: 15 ועד עמ' 166, ש: 27) פטרה את המבקשים מהחובה להמציא אותם לקבוצת מוגרבי, הרי שעמדה זו מחזקת את טענת קבוצת מוגרבי שיש לגזור גזירה שווה לגבי כל חלקה בקרקע ממעמדו של המינהל. בהקשר זה אינני מקבל את הטענה שמר מוגרבי לא דרש לקבל עדכונים מהמינהל, אף כי לשיטתו הוא ניהל את שטחו (עמ' 1883, ש: 24-30), שכן, הדבר נבע ממערכת ההתחייבויות והיחסים הספציפית בין קבוצת מוגרבי למינהל, אשר נבדלה באופן מהותי מחוסר האמון ששרר בינם לבין המבקשים.

188. טענתו של ד"ר שגב כי קבוצת מוגרבי יכלה להתעניין אצלו אודות הנעשה וכי הדברים היו ידועים להם באופן עצמאי, אינה מניחה את דעתי. כמנהל, חובת היידוע אודות עניינים מהותיים שנעשים בעניינם של ציבור בעלי הזכויות חלה בראש ובראשונה עליו. הדברים נכונים גם כאשר מדובר בהיקף בעלים גדול, אך בפרט כאשר מדובר בקבוצה מצומצמת, משמעותית ומעורבת, שלא היה כל קושי לאתרה כדוגמת קבוצת מוגרבי.

ויודגש, הפרת חובת היידוע של המנהלים כלפי קבוצת מוגרבי אינה ביקורת בעלמא, אלא יש לה נפקות לענייננו במובן זה שהיא שללה מהם את הזכות להסתייג בזמן אמת מפעולות המבקשים, לרבות תוקף מינויים. מדובר במחדל מהותי הרובץ על כתפי המבקשים ונזקף לחובתם.

189. לסיכום סוגיית היידוע, מצאתי כי קבוצת מוגרבי לא היתה מודעת לכך שהמבקשים מתיימרים לפעול בשמה (לכל הפחות בנוגע לשטחי המינהל שהועברו לידה), ובוודאי שלא הסכימה לכך, לא במפורש, לא מכללא ואף לא בהתנהגות. נהפוך הוא, מהודעת הפיטורים משנות השמונים, קבוצת מוגרבי הביעה חוסר אמון במבקשים, ועל רקע זה ניתן להבין את עמדתה כי סברה לאורך כל השנים שהמינהל מנהל עבורה את הקרקע.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

5.ד. הערות נוספות

190. סוגיה נוספת המצריכה התייחסות נוגעת להחלטת המבקשים לערער על פסק דינו החלקי של כב' השופט כהן בעת ששימשו מנהלים מיוחדים גם מטעם קבוצת מוגרבי. כאמור, בפסק הדין החלקי נקבע כי לא ניתן לחלק את הקרקע, ולפיכך המינהל ירכוש את יתרת החלקים שבבעלות הפרטיים. פסק הדין הטיב עם קבוצת מוגרבי, וקבע כי תוכל לבחור להצטרף אל המינהל ולחלוק עמו ברכישת יתרת הקרקע. כתוצאה מכך, התייתר לכאורה הצורך בהמשך הניהול של הקרקע, ולכן במישור האופרטיבי, נטען שפסק הדין למעשה הביא לסיום המינוי של המנהלים.

ואולם, המבקשים לא השלימו עם הקביעה והגישו בקשת רשות ערעור על פסק הדין, לכאורה כמנהלים מטעם כלל הבעלים הפרטיים, אך ללא שפנו לאישור בית המשפט לפעול בנושא גם בשם קבוצת מוגרבי. בעדותו (בעמ' 683, ש: 15 ועד עמ' 690, ש: 30), עומת ד"ר שגב עם הדבר, תוך שהוטח בו כי הערעור הוגש בניגוד עניינים בכדי לשמור על האינטרס האישי שלו, בעוד שתוצאותיו פגעו בזכות פסוקה של קבוצת מוגרבי, להצטרף למינהל ולרכוש את זכויות יתר הבעלים הפרטיים (וראו בעדותו של מר מוגרבי, מעמ' 1844, ש: 29 ועד עמ' 1845, ש: 10). בניגוד לנטען בסיכומי התשובה, מובן שהאינטרסים של קבוצת מוגרבי נפגעו גם אם פסק הדין החלקי העניק לה זכות רכישה שלא ביקשה מלכתחילה (קבלת שטח נפרד או מחובר עם המינהל כחלק מפירוק השיתוף, וראו עמ' 5 לפסק הדין החלקי, ועמ' 1856, ש: 17-14). עובדה זו אינה מפחיתה מהערך הכלכלי של פסק הדין החלקי עבור קבוצת מוגרבי, בין אם כזכות ברת מימוש, או ככלי במשא ומתן עתידי (ובפרט משבעמ' 5 לפסק הדין צוין גם כי הקבוצה לא רצתה להצטרף ליתר הבעלים הפרטיים).

הדבר מקבל משנה תוקף עת כתוצאה מהערעור נחתם הסכם הפשרה משנת 1989, שעל פיו חודשה לכאורה פעילות המנהלים, והצדדים שבו לחתור לפירוק השיתוף, תוך מחילה על זכות הרכישה שהוקנתה לקבוצת מוגרבי. חברי קבוצת מוגרבי אף לא צורפו כצד להסכם הפשרה ונטען שהוא הוסתר מהם, וכי הם עודכנו על קיומו בדיעבד, כענין מוגמר.

אמנם המבקשים פנו לתיק פירוק השיתוף לקבלת אישור בית המשפט לחתימה על הסכם הפשרה (נספח ק"א לתצהיר ד"ר שגב), ומהראיות עולה כי ככל הנראה מר מוגרבי נכח בדיון שנוהל בנושא ויכול אף שאשרר את ההסכם בדיעבד לאחר שהסברי המינהל הניחו את דעתו (וראו עדותו מעמ' 1851, ש: 10 ועד עמ' 1852, ש: 28). ואולם, גם בבקשה זו, לא ציינו המבקשים את קבוצת מוגרבי כמשיבה בעלת ענין, או עדכנו את חבריה מראש בדבר.

191. המבקשים אף לא חשפו בזמן אמת בפני בית המשפט כי הם פעלו שלא על דעת קבוצת מוגרבי, שכן בסעיף 5 לתצהיר שנחתם על ידי ד"ר שגב בתמיכה לבקשה לעיכוב ביצוע פסק הדין (נספח כ"א לתצהירו של מר מוגרבי), נכתב כי לדעת הבעלים הפרטיים שגה ביהמ"ש בפסק דינו. כשנשאל על כך (בעמ' 693, ש: 19 ועד עמ' 694, ש: 17), ד"ר שגב לא הצליח להבהיר הכיצד סעיף זה משקף את עמדתה של קבוצת מוגרבי, כמי שנכללת עם הבעלים הפרטיים. לא ניתן לקבל את הטענה שמנהלים בהיקף כזה לא יכולים לקלוע לדעת כל הבעלים נוכח ריבוי העמדות, כאשר הגשת הערעור עמדה בבירור בניגוד לאינטרסים של קבוצה דומיננטית כקבוצת מוגרבי. גם תשובותיו של ד"ר שגב כי



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 79-1174 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

פעל לטובת הקרקע ("אני צריך לעשות טוב לקרקע" כאמור בעמ' 705, ש: 8-9, ובעמ' 772, ש: 13-32), והאבחנה שעשה בחקירותיו בין הקרקע לבעלי הזכויות בה, אינה מתקבלת.

192. התנהלות המבקשים אינה עולה בקנה אחד עם החובות והדרישות החלות על מנהלים מיוחדים כלפי בעלי הקרקע. בעל תפקיד נדרש לקבל אישור מביהמ"ש טרם ביצוע פעולות, תוך פריסת מאזן האינטרסים, המתנגדים והנפגעים הפוטנציאליים מהפעולה, על מנת שביהמ"ש יוכל לאפשר להם לטעון, ולהכריע בדבר לטובת הכלל. תפקיד המנהלים אינו להכריע בכך מבלי לקבל את אישור ביהמ"ש. הדברים נכונים בפרט משעה שמתעורר חשש לניגוד עניינים כגון זה שנחזה בענייננו, עת הגשת הערעור היטיבה עם המבקשים (מפני שאפשרה את המשך מינוים), תוך פגיעה בקבוצת מוגרבי (מפני שהובילה לזכותם הפסוקה לרכוש את חלקם של יתר הבעלים הפרטיים). ענין זה ילקח בחשבון בפסיקת השכר.

193. בשולי הדברים מצאתי להתייחס למספר טענות נוספות שהעלו הצדדים בסיכומיהם.

המבקשים טענו בסיכומיהם כי המינהל אינו מוסמך לנהל קרקע פרטית, שכן בחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 אין הסמכה לניהול קרקע שאינה "מקרקעי ישראל". אין צורך ממשי להכריע בשאלה העקרונית, על רקע אופן רישום הזכויות בענייננו. כאמור, כל עוד טרם הושלמו הליכי איחוד וחלוקה בקרקע, הבעלות בה הוחזקה במושע, כך שבהתאם לסמכות לניהול מקרקעי ישראל, המינהל מוסמך לנהל גם את אותן קרקעות פרטיות שלא הופרדו מאלו שבבעלותו (וראו לענין זה עדותה של גב' טסלר בעמ' 1656, ש: 27 ועד עמ' 1657, ש: 14, ובעמ' 1658, ש: 2-4, וכן את עמדת ב"כ המינהל עו"ד מיוחס בעמ' 780, ש: 9-21).

לא ייחסתי משמעות לכך שמר נתן מוגרבי השייך אף הוא לקבוצת מוגרבי בחר שלא להיות מעורב בהליך. עסקינן בהכרעה לגבי קבוצות של בעלי אינטרסים. כפי שהחלטה מחייבת בעניינם של כל הבעלים הפרטיים, לרבות אלו שלא השתתפו בהליך, הרי שהחלטה בנוגע לקבוצת מוגרבי מחייבת גם לגבי מר נתן מוגרבי.

ועוד, קבוצת מוגרבי העלתה בסיכומיה טענות הסתמכות על מצגים שנעשו כלפיה מטעם המינהל בהסכם חילופי השטחים ולאחר מכן. אלא שטענות אלו עוסקות במישור היחסים שבין קבוצת מוגרבי למינהל, אשר לא נדונו במסגרת ההליך (ולא הוצגה בו יריבות ביניהם). כך גם נמסר כי גובש ביניהם הסדר לפיו המדינה שילמה במקומה של קבוצת מוגרבי חלק מהשכר שנפסק בהחלטה הראשונה בנושא. יובהר כי אין בהחלטה זו כדי לקבוע כל ממצא בכל הנוגע למערכת היחסים שבין המינהל לקבוצת מוגרבי מכח ההסכמים והמצגים שביניהם.

194. לסיכום, בבחינת מערכת היחסים עם קבוצת מוגרבי, מצאתי כי הודעות הפיטורים אינן שוללות מהמבקשים זכות לשכר, ואולם, הסכם חילופי השטחים מקנה לקבוצת מוגרבי פטור משכר, כפי שחל בענייננו של המינהל, בנוגע לשטחים המוחלפים בלבד (16,489 מ"ר), ולא בנוגע לאחזקותיהם המקוריות (12,116 מ"ר). עוד מצאתי כי בפסיקת השכר יש להביא בחשבון כי לא כל פעולות המבקשים נעשו לטובת קבוצת מוגרבי, תוך הפרה של חובת היידוע והשקיפות כלפיה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

ה. ביחסים עם הבעלים הפרטיים

195. גם הבעלים הפרטיים טענו שהמבקשים אינם זכאים לשכר נוסף מכיוון שהם לא יודעו על כך שהמבקשים פועלים כמנהלים מטעמם בתקופה השניה, אלא רק לאחר הגשת בקשת השכר השניה.

מנגד, המבקשים טענו כי הבעלים הפרטיים היו מודעים בזמן אמת לכך שמינוי המבקשים בתוקף נוכח הערת אזהרה שנותרה רשומה בלשכת רישום המקרקעין וציינה כי המבקשים ונציג המנהל הם מנהלי החלקה.

עוד טענו המבקשים בסיכומיהם כי בכתבי הטענות לא נטען שהעדר הידוע על פעילותם השוטפת משפיע על עצם הזכאות שלהם לשכר או על גובהו, וכי מדובר בהרחבת חזית. לגופו של ענין נטען כי למבקשים לא היתה כל חובה משפטית ליידע את הבעלים אודות פעילותם, וכי ממילא אין לכך רלוונטיות לעצם הזכאות לשכר. בנוסף, בעוד שהמבקשים הבהירו כי אין מחלוקת שהם לא דיווחו לכל בעלי הקרקע הפרטיים אודות פועלם, נטען כי ד"ר שגב שלח דיווחים על הנעשה בקרקע לחלק מהבעלים הפרטיים (ובהם אף מר דורסט), לרבות לוועד שהוקם מקרבם (ולחלן: "הוועד"), אשר שימש לשיטתו כגורם להעברת מידע לבעלים הפרטיים.

196. ערכאת הערעור הנחתה כי יש להכריע האם הבעלים הפרטיים לא היו מודעים לכך שהמבקשים פועלים כמנהלים מטעמם לאחר החתימה על הסכם הפשרה ולאורך התקופה השניה, וכיצד הידיעה או אי הידיעה השפיעו על עצם הזכאות של המבקשים לשכר בגין התקופה השניה. בהקשר זה יש לבחון האם המבקשים הביאו לידיעת הבעלים הפרטיים כי הם ממשיכים לפעול בשמם ולטובתם לאחר שנת 1989 ובמשך כל השנים; ומנגד האם היו בעלים שידעו ואף הסכימו במפורש, במשתמע, או בהתנהגות לפעולותיהם של המבקשים.

יש לדחות את הטענה בדבר הרחבת חזית, משהובהר ע"י ערכאת הערעור כי סוגיית הידוע של הבעלים הפרטיים תידון בהליך הנוכחי במסגרת בירור עובדתי מקיף. בהתאם, למבקשים ניתנה הזדמנות מלאה להציג ראיות ולהשיב לטענות המשיבים בנושא (והם אף מימשו אותה בפועל). אין לקבל את הטענה מסיכומי התשובה כי ערכאת הערעור מיקדה את המחלוקת ביידוע על עצם המינוי בלבד, משהמבקשים נדרשו להבהיר האם הביאו לידיעת הבעלים הפרטיים כי הם פועלים לטובתם. זאת ועוד, מכיוון שחלק מתפקידו של מנהל מיוחד נוגע לקשר עם הגורמים שבשמם הוא פועל, הרי שהיידוע מהווה חלק מבחינת היקף הפעולות שבוצעו (או לא בוצעו) על ידי המבקשים.

הדברים יבחנו, איפוא, בשני מישורים: תחילה, מה ידעו הבעלים הפרטיים על המשך המינוי, ועל טיב הפעולות שנעשו במסגרתו; ובהמשך, מה טיבה של חובת היידוע החלה על מנהלים מיוחדים, ונפקותה על זכאות המבקשים לשכר.

ה.1. היקף היידוע של הבעלים הפרטיים

197. תחילה, מצאתי כי יש לראות בבעלים הפרטיים כמי שיידעו על המשך המינוי של המבקשים לאחר שנת 1989, בהינתן קיומה של הערת אזהרה על הקרקע. כזכור, בנסח הטאבו של החלקה נרשמה הערת אזהרה בה צוין במפורש כי המבקשים ונציג המינהל משמשים מנהלים מיוחדים מטעם בית



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

המשפט על הקרקע. הערה זו נותרה בתוקף אף נכון למועד כתיבת שורות אלו. מדובר במרשם פומבי ונגיש, אשר עשוי להקים חזקת ידיעה קונסטרוקטיבית בנסיבות הענין (וראו: סעיף 127 לחוק המקרקעין, ואוריאל רייכמן "הערת האזהרה - מהות, יצירה והגנה כנגד עסקאות נוגדות" עיוני משפט י 297 (1994), בעמ' 333-335. מנגד ראו העמדה של פרופ' יהושע ויסמן דיני קניין - חלק כללי (1993), בעמ' 302-303, ולדיון הספציפי במושג ידיעה בהקשר לסעיף 12 לחוק המכר, התשכ"ח-1968) בע"א 531/75 מרקו נ' רוטפלד, פ"ד (2) 393 (1976)). להבדיל מהמסקנה לגבי קבוצת מוגרבי שם היתה מחלוקת לגבי משמעות ההערה וחלותה על זכויותיהם (באופן הסותר את חזקת הידיעה), לבעלים הפרטיים לא היתה מחלוקת בנושא ולא הובעה שום התנגדות לה. על כן, בהיעדר כל הערה נוספת על ביטול או הגבלת המינוי, ניתן להניח כי בעל זכויות שהיה מעיין בנסח הטאבו היה יכול להסיק בקלות כי מינוי המבקשים עודנו בתוקף. אף פרופ' דורסט העיד (בעמ' 1702, ש: 2-3), שהוא היה מודע לקיומם של המבקשים "מפני שהם מופיעים אצלי ברישום מקרקעי הקרקע, הם מופיעים שם".

198. זאת ועוד, במרוצת השנים, חזקה שהבעלים הפרטיים שביצעו עסקאות בחלקה היו מודעים לקיומה של הערת האזהרה, וכפועל יוצא, לכך שמינוי המבקשים נותר בתוקף. כך למשל, בעדותו של עו"ד גולוב, המצהיר מטעם קבוצת מולדובסקי, עלה כי רישום זכויותיו בחלקה בוצע בשנת 2001, ונעשה בכפוף לקיומה של ההערה. בעדותו (בעמ' 1741, ש: 17-21), הודה עו"ד גולוב כי היה ער לקיומה של הערת האזהרה לטובת המבקשים עוד במועד בו הגיע לברר אודות רישום הזכויות, בשנת 1998.

עו"ד גולוב טען (מעמ' 1740, ש: 31, ועד עמ' 1741, ש: 6), כי הוא לא ייחס להערה כל משמעות לאחר שפקידי הטאבו ציינו בפניו כי הם לא נותנים לה כל משקל, ולראיה כי רשם עסקאות רבות בנכס מבלי שנדרשה הסכמת המבקשים. ברי שלא ניתן לקבל טענת הסתמכות על עמדת פקידי הטאבו כאשר קיימת בחלקה הערת אזהרה שרירה וקיימת, בפרט מצד עו"ד העוסק בנדל"ן.

עו"ד גולוב ציין (בעמ' 1740, ש: 24-31, ובעמ' 1743, ש: 13-18), כי נפגש רבות עם עו"ד שוב ז"ל במרוצת השנים, וכי האחרון מעולם לא ציין בפניו את עצם היותו מנהל, למרות שהוא היה מודע לכך שעו"ד גולוב מקיים עסקאות בחלקה. בעוד שלא מצאתי סיבה לפקפק בדברים אלו, אשר עולים בקנה אחד גם עם גרסת נציגת המינהל, הרי שנוכח פטירתו של עו"ד שוב ז"ל, ומשלא ניתן היה לקבל את עמדת הצד שכנגד, אינני קובע ממצא בנושא. בנוסף, עו"ד גולוב הודה (בעמ' 1743, ש: 18-29) כי הוא לא שאל את עו"ד שוב ז"ל על הערת האזהרה. סבורני כי דווקא לאור העובדה שעו"ד גולוב קיים קשר מסוים עם עו"ד שוב ז"ל, ונוכח ניסיונו, מצופה היה שיבהיר מולו את פשר קיומה של ההערה.

ודוק, קביעה זו נבדלת מהמסקנה בעניינו של המינהל אשר היה לו יסוד סביר להניח כי המבקשים פועלים בשם הבעלים הפרטיים בלבד ובכל מקרה, לא בשמו. כך גם בעניינה של קבוצת מוגרבי בהתייחס לשטח המדינה שהוחלף.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

199. שאלה עובדתית נפרדת נוגעת ליידוע הבעלים הפרטיים בדבר פעולות המבקשים בחלקה לאורך השנים. המבקשים טענו כי הם ניהלו פגישות עדכון שוטפות עם ועד נציגים של הבעלים הפרטיים וכי שלחו לבעלים הפרטיים דיווחים שוטפים במרוצת השנים. עוד הופנית לדו"חות שהגישו המבקשים לבית המשפט. ואולם נחזה כי הדברים נעשו באופן חלקי בלבד, ואפרט.

200. ראשית, ד"ר שגב גרס בעדותו (בעמ' 152, ש: 24-30), כי עוד לפני המינוי, בכנס שהתקיים בבית ציוני אמריקה בהשתתפות מספר לא מוגדר של בעלים פרטיים, הוקם ועד מקרב הבעלים הפרטיים. לטענתו (בעמ' 211, ש: 22, ועד עמ' 212, ש: 9), הוועד מנה חמישה נציגים אשר נפגשו עם עורכי דין ממשדרו (עו"ד אורנשטיין, עו"ד נרי, ועו"ד אופיר), בתדירות גבוהה של אחת לעשרה ימים, ועודכנו באופן שוטף אודות הנעשה בחלקה. ד"ר שגב ציין כי: "זה היה דבר די אינטנסיבי", אם כי הבהיר כי "לקראת הסוף" (שנת 2007 או שנת 2010) המפגשים התקיימו בתדירות פחותה.

כשנתבקש ד"ר שגב להפנות לפרוטוקול או ראייה בכתב אודות המפגשים הוא השיב (בעמ' 212, ש: 15-16): "אין לי. אני לא יודע אם בזמן אמת עו"ד אופיר או אורנשטיין או אחרים כתבו. אבל לי אין כזה דבר." ואולם בנספחים ז'-ח' לבקשה להוספת ראיות, הופנית לפרוטוקולים ותרשומות שנערכו מישיבות הוועד במרוצת השנים, כמו גם לעדכונים בכתב שנשלחו לחברי הוועד ע"י עורכי דין ממשדרו של ד"ר שגב. יוער כי חלק מהתרשומות והמכתבים נערכו עוד בתקופה הראשונה (כגון ישיבות מיום 29.12.87, 20.1.88, 11.8.88, שצורפו לנספח ז' הנ"ל).

עם זאת, בעוד שד"ר שגב גרס בעדותו כי חברי הוועד "... לא יכחישו שהם ידעו כל גרגיר חול שעבר באדמה הזאת" (עמ' 162, ש: 22-23), והבהיר כי לא יהסס לזמנם לעדות, בפועל הדבר לא נעשה, כך שהדברים לא נתמכו על ידי גורם חיצוני. מנגד, בשלב מסוים הצטרפו שניים שנזכרו כחברי הוועד לקבוצת מולדובסקי (וראו עדות מר גולוב בעמ' 1745, ש: 1-31), ומצופה היה כי הם יזמינו אותם לעדות, או לכל הפחות, יצרפו תצהיר שהוגש על דעתם. משכך, לא מצאתי לזקוף את העדר זימונם לחובת המבקשים.

201. עיקר הקושי הוא שבבסיס טענת המבקשים עומדת ההנחה כי הוועד שימש כגורם להעברת מידע מהמבקשים לבעלים הפרטיים (עמ' 272, ש: 23-24). כך למשל, הבהיר ד"ר שגב כי הכותרת בראש הדו"ח משנת 2007 (עמ' 401, נספח ק"ז לתצהיר ד"ר שגב) "לכבוד בעלי הקרקע הפרטיים" כוונה לוועד. בהמשך תיאר ד"ר שגב (בעמ' 163, ש: 1-7):

"... במהלך השנים מה שקרה שיותר ויותר אנשים שהיו פונים אלינו, אז הייתי אומר לו, דבר עם רחל סבן. היתה שם רחל סבן והיא הכירה את כולם. דבר עם רחל, היא תסביר לך. או טרופין שהלך שמה עם המהנדסים שלו ובא עם כל מיני חוכמות אז סיפרתי לכולם. המצב היה שהיינו מעין וועד שזה ממש אינטנסיבי.

ש: את מי הוא ייצג?

ת: את כל מי שצלצל ורצה לבלבל לי את המוח העברתי את זה לוועד."



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

דא עקא, כי מעמדו של הוועד ביחס לבעלים הפרטיים לא הוסדר באופן פורמלי, אלא מדובר בגוף וולנטרי שהוקם עובר למינויים של המבקשים בשנת 1979 (כפי שאישר ד"ר שגב בעמ' 1200, ש : 15 ועד עמ' 1201, ש : 3).

הוועד כונן בפגישה שקיימו המבקשים בבית ציוני אמריקה לפני המינוי (עמ' 1248, ש : 11-13), ונועדה ככל הנראה בכדי לגייס לקוחות פרטיים. לאחר המינוי, לא ניתן אישור מטעם בית המשפט לכך שההמצאה לוועד תהווה תחליף להצגת הדברים בפני הבעלים הפרטיים (עמ' 1201, ש : 4-13). כך גם לא הופניתי ליפויי כוח שניתנו לוועד לפעול מטעם כל הבעלים הפרטיים או רובם (ראו עדותו של ד"ר שגב בעמ' 272, ש : 2 ועד עמ' 273, ש : 19, אשר אמנם טען כי הוועד נבחר על ידי בעלים פרטיים רבים, אך כי בידיו יפויי כוח רק מ-35 הבעלים שייצג טרם המינוי). למעשה, הקמת הוועד לא דווחה לבית המשפט באופן שאפשר קבלת הוראות מפורשות לגביו, אלא הפעילות שנטען כי נעשתה מולו, אוזכרה באופן מצומצם בדו"חות שהגישו המבקשים במרוצת השנים (אף כי הוא נזכר בשולי החלטת השכר הראשונה). בנסיבות אלו, לא ניתן לראות בוועד כגורם מוסמך להעברת עדכונים לכלל הבעלים הפרטיים, או לקבוע אילו עדכונים אם בכלל הועברו באמצעותו (וראו בעמ' 1207, ש : 26 ועד עמ' 1209, ש : 32).

202. שנית, לטענת המבקשים, הם יידעו חלק מהבעלים הפרטיים על פעולותיהם בקרקע באמצעות דיווחים ששלחו אליהם במהלך השנים. ד"ר שגב טען (בעמ' 182, ש : 1 ועד עמ' 183, ש : 7; בעמ' 184, ש : 7-17; ובעמ' 1258, ש : 1), כי משרדו שלח דיווחים על הנעשה בחלקה לחלק מבעלי הקרקע הפרטיים, בהתאם לרשימות שצורפו בנספח ב' לבקשה להוספת ראיות, וגובשו על ידי המבקשים בין שנת 1979-1980 לערך על סמך השמות בנסח הטאבו. המבקשים טענו כי העדכונים השוטפים נשלחו על בסיס קבוע עד שנת 2007 (עמ' 633, ש : 2-7).

לתימוכין הופניתי למסמכים שהופיעו תחת הכותרת "דו"חות" מהשנים 1995, 2000, 2003, 2004 ו-2007 ומוענו ל"בעלי הקרקע בחלקה 3 בגוש 6618" (נספח ק"ז לתצהיר ד"ר שגב), בהם הופיעו עדכונים על פעילות המבקשים בחלקה. בהמשך הציגו המבקשים תכתובות פנימיות בין עו"ד אורנשטיין לעו"ד שוב ז"ל בדבר נוסח הדו"חות שיועברו לבעלים הפרטיים מיום 11.5.00 ומיום 25.5.00 (נספח ה' לבקשה להוספת ראיות), ושלוש התכתבויות עם בעלים פרטיים פרטניים בין השנים 2004-2006 אשר ביניהם גם כאלו שנחזה שהלינו על תוקף המינוי, והתייחסו לדו"חות קודמים (נספח ו' לבקשה להוספת ראיות).

203. עם זאת, הבעלים הפרטיים כפרו בכך שהדיווחים והעדכונים אכן הגיעו לידיעתם, והצביעו על כך שעל גבי הדו"חות שהוצגו בנספח ק"ז, לא הופיעו שמות הנמענים או מענם. בניסיון להתמודד עם הטענה הגישו המבקשים צילום של 7 מעטפות חוזרות (נספח ג' לבקשה להוספת ראיות) שתוכנן אינו ידוע, וכן מכתב של עו"ד אורנשטיין לוועד מיום 18.6.00, המתייחס לכך שנשלח דו"ח פעילות לבעלים הפרטיים לפי רשימת כתובות שסיפק הוועד, אך כי 11 מהמכתבים חזרו למשרדו (נספח ד' לבקשה להוספת ראיות). אלא שבניגוד לנטען בסעיף 14.1 לתצהירו של ד"ר שגב שצורף לבקשה להוספת ראיות, לא הוכח כי המעטפות אכן הכילו את הדו"ח אליו התייחס המכתב: לא היתה חפיפה מלאה בין השמות על גבי המעטפות והשמות במכתב, ועל מעטפה מסוימת הופיע תאריך



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

מיום 03.03.03, בעוד שמכתבו של עו"ד אורנשטיין נשלח בשנת 2000 (וראו עדות ד"ר שגב בנושא בעמ' 1210-1214). בנוסף, כפי שצינו המשיבים בסיכומיהם, מעטפות חוזרות כשלעצמן אינן יכולות לשמש אינדיקציה ליידוע של שאר הבעלים, בנסיבות החריגות בהן כולם מכחישים קבלת הודעה בנושא, ולא הובא מי מהבעלים הפרטיים (לרבות מי מנציגי הוועד ששיתפו פעולה עם המנהלים) שיכול לאשר כי התקבל אצלו דיווח במהלך השנים.

קושי נוסף טמון ברשימות שצורפו כנספח ב' לבקשה להוספת ראיות. כפי שהצביעו המשיבים, ד"ר שגב לא הצליח לשפוך אור על הגורם שערך את הרשימות (וראו בעמ' 1196-1997), והפנה לכך שככל הנראה הן התבססו על הוועד, ולא על פעילות איתור עצמאית שנעשתה על ידו. אף בהתעלם מכך, ברשימות הרחבות ביותר משנת 2004 (עמ' 26-29 לנספח ב' הנ"ל) הופיעו רק כ-100 בעלים פרטיים, בעוד שנטען כי קיימים 300 בעלים פרטיים בחלקה. היינו, לאחר 25 שנות פעילות אותרו פחות משליש מהבעלים. כשד"ר שגב נשאל מדוע המבקשים לא הצליחו לאתר בעלים נוספים הוא השיב (בעמ' 1202, ש: 9-31), כי הם עשו את המקסימום, אך טען כי לא היה בכוחו לאתר חלק מהבעלים ויורשיהם מן הטעם ש: "הם לא נמצאים במקום, במאגר שאני יכול למצוא אותם." על אף שהמצאה אישית היתה מורכבת ולעיתים לא מעשית, עדיין מדובר בשיעור נמוך מאוד של בעלים שאותרו. בנוסף, המבקשים יכלו לפנות למאגרי מידע ומרשמים פומביים ונחזה שהם לא עשו כן (ראו השיח בעמ' 1202, ש: 25 ועד עמ' 1204, ש: 30). כתוצאה מכך, בעלים רבים לא היו מודעים לפעילות שהתבצעה בקרקע, ונשללה מהם האפשרות להתנגד בזמן אמת לדברים שנעשו בשם לכאורה.

אף לגופו של ענין, מהדו"חות שצורפו לנספח ק"ז עולה כי המבקשים לא הציגו בפני הבעלים הפרטיים את כלל המידע הרלוונטי כגון העשייה המקבילה של יהל והמינהל (כפי שאישר ד"ר שגב בעמ' 1215, ש: 13-16).

204. ועוד, כפי שידון בהרחבה בהמשך, המבקשים לא המציאו לכלל הבעלים הפרטיים את הבקשות שהוגשו מטעמם לבית המשפט, כגון הבקשה להצטרף לוועדת ההיגוי. מעבר להשלכות שהיו לכך על האפשרות של הבעלים הפרטיים להגיב או להתנגד לדברים, אי המצאת הבקשות מחזקת את הרושם שהמבקשים לא באמת עדכנו באופן תדיר את בעלי הזכויות על פעילותם בחלקה, לרבות בדבר צירופם לוועדת ההיגוי, שהיה אירוע משמעותי ומרכזי לשיטתם (כפי שהגדיר ד"ר שגב בעדותו בעמ' 257, ש: 7-8).

205. שורש הקושי נובע ממחדלי המבקשים בתקופה שקדמה למינויים כמנהלים, עת מונו מכח תקנה 29 לתקנות דאז כממונים לייצג את כל הבעלים הרשומים בחלקה. בהחלטת בית המשפט מיום 30.12.79 (נספח נ"ו לתצהיר ד"ר שגב), הובהר כי תפקידם זה כולל גם נקיטת אמצעים סבירים לצורך איתור יתר הבעלים, לרבות באמצעות פניה למשרדי מס רכוש. הוראה זו ניתנה על רקע טענת המבקשים בסעיף 5 לבקשה למינויים כמייצגים של הבעלים הפרטיים (נספח נ"ז לתצהיר ד"ר שגב), כי: "חלק גדול מהבעלים הרשומים קיים קושי רב לאתר וככל הנראה משימה זו אינה אפשרית אפילו תוך נכונות להשקיע מאמץ סביר".



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

נטען כי המבקשים כשלו גם בכך שלא קיימו את הוראות בית המשפט ולא פעלו לאיתור הבעלים הפרטיים הרשומים כנדרש עד שנת 2000 (וראו עדות ד"ר שגב בנושא בעמ' 189, ש : 20 ועד עמ' 190, ש : 20). אלא שהופניתי למכתבים שנשלחו מטעם עו"ד שוב ז"ל ביום 16.1.80, וביום 21.1.81 (נספח א' לבקשה להוספת ראיות) במטרה לאתר את הבעלים הפרטיים, כמו גם לכך שהמבקשים הציפו את הקושי בבקשה משנת 1980 להורות על מינויים כמנהלים מיוחדים (נספח נ"ז לתצהיר ד"ר שגב). אולם, אינני מקבל את טענת המבקשים כי החל משלב זה, לא קמה להם כל חובה נוספת לפעול לאיתור הבעלים הפרטיים. חובה זו נעוצה לא בהחלטה מיום 30.12.79, אלא כנגזרת מחובת הנאמנות של המבקשים כמנהלים מיוחדים.

206. פרופ' דורסט אף טען בתצהירו כי הוא פנה למבקשים בבקשה לקבל מידע אודות התפתחויות נוספות בקרקע ומסר להם את פרטי ההתקשרות שלו (בפנייה מיום 28.9.08 שהוגשה וסומנה ת/28), אך הם לא השיבו לפנייתו ולא עדכנו אותו כפי שהתבקשו. עוד ציין פרופ' דורסט בעדותו כי הוא לא זוכר שקיבל כל דו"ח מהמבקשים (אם כי אישר שקיבל העתק של הסדר הפשרה משנת 1989). גרסה זו עולה בקנה אחד עם העובדה שברשימת הכתובות של הבעלים משנת 2003 (הוגשו וסומנו ת/29 ו- ת/30 בהתאמה) הופיע מען לא מעודכן של פרופ' דורסט.

מנגד, המבקשים עימתו את פרופ' דורסט בחקירתו (בעמ' 1707, ש : 8, ועד עמ' 1709, ש : 22), עם העובדה שטרם הפנייה משנת 2008, הוגשו שתי פניות נוספות לעדכון כתובתו בשנים 2004 (הוגשה וסומנה ת/27, המופיע בנט המשפט כת/24) ובשנת 2007. נטען כי ככל שהמבקשים לא השיבו לפנייתו של פרופ' דורסט, הוא היה מציין זאת במכתב ששלח משנת 2008.

ואולם, אף אילו הייתי מניח כי פרופ' דורסט קיבל מענה מסוים לאחר שפנה ביוזמתו למבקשים, סבורני כי הדבר עשוי ללמד על כך שבאופן כללי, המבקשים לא עידכנו את כל הבעלים הפרטיים שנעשה בחלקה באופן שוטף, אלא לבקשתם היזומה.

207. ולבסוף, אף הדו"חות שהמבקשים הגישו לבית המשפט אינם עולים כדי יידוע מלא של הבעלים הפרטיים.

תחילה, לא הוצגה בפני אינדיקציה לכך שהדו"חות שהוגשו לבית המשפט אכן הומצאו למי מהבעלים הפרטיים, כגון אישורי מסירה או משלוח דואר, תצהירים של גורמים שיאשרו את שליחת הדו"חות וכיוצ"ב. כאמור, המצאת הדו"חות לוועד אינה מאפשרת להסיק כי הדברים הועברו לכלל הבעלים הפרטיים. בתקופה שבה העיון בתיקי בית המשפט לא היה נגיש באמצעות מערכת ממוחשבת, הגשת דו"חות לבית המשפט כשלעצמה אינה תחליף להמצאה לבעלי הזכויות.

עוד יצוין כי לא הובאה בפני אף אסמכתא ממשית לכך שהדו"חות הומצאו לוועד עצמו, כגון באמצעות עדות של מי מחבריו שהיתה עשויה לשפוך אור בנושא (ואף בנוגע לשאלה האם וכיצד הוועד העביר את הדו"חות ליתר הבעלים הפרטיים).

208. בנוסף, הדו"חות שהגישו המבקשים לתיק בית המשפט הוגשו בפער של שנים רבות, וכללו לעיתים רק מידע חלקי על הנעשה. כך למשל, ב"כ המבקשים אישר בהודעתו לתיק מיום 11.6.18 (בקשה



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

133) שמיום 4.7.89 (מועד פסיקת השכר הראשונה) ועד יום 16.9.96 (הגשת הבקשה למתן הוראות בנוגע להצטרפות לוועדת ההיגוי), המבקשים לא הגישו לבית המשפט כל דו"ח. מדובר בפער של כ- 7 שנים! במהלך אירעו התפתחויות משמעותיות, כדוגמת חלוף המועד שנקצב בהסכם הפשרה להשלמת הליכי חלוקת הקרקע, מבלי שנחתם הסכם שיתוף.

ועוד, כפי שנדון בפרק הפעולות, הדו"חות לא שיקפו במדויק את היקף הפעילות שביצעו המבקשים בפועל, תוך השמטת רכיבים מרכזיים כגון הפעילות המקבילה של יהל והמינהל במתחם. כך גם בדו"ח שהוגש בשנת 2007, השמיטו המבקשים את העובדה כי שבועיים קודם לכן הוגשה בקשת השכר השנייה. ד"ר שגב עומת עם הדברים, ושיער (בעמ' 155, ש: 11-12) כי הדו"ח לא ציין שבקשת השכר השנייה הוגשה שבועיים קודם לכן "בגלל שהם קיבלו את שני המסמכים, גם את הבקשה לבית משפט לשכר טרחה וגם את הדו"ח הזה שמסרתי להם...". הסבר זה אינו מניח את הדעת, ולא גובה בראיות, שכן אף לשיטת המבקשים, הבקשה הומצאה לבעלים הפרטיים באמצעות מודעה בעיתון, באישור בית המשפט מיום 23.6.08. יוער כי משהדברים נעשו בהוראת בית המשפט, ונוכח החלטת לביטול פסק הדין מיום 18.6.10 שדחתה את ההשגות בנוגע להיקף הפרסום, לא מצאתי לזקוף זאת לחובת המבקשים.

אמנם המבקשים הפנו את הבעלים הפרטיים שפנו אליהם לדו"חות, כך שהדברים לא הוסתרו במישרין (וראו מכתבו של עו"ד נאור בעמ' 67, נספח ו' לבקשה להוספת ראיות: "היה ודרושים לכם פרטים נוספים לאלו המופיעים בדוחות האמורים, הנכם מוזמנים לעיין בתיק בית המשפט (ת.א. 1174/79 בבית משפט השלום בת"א) ו/או לפנות אלינו בעניין"). אלא שהדו"חות החלקיים והספורים שהוגשו לא אפשרו באמת לבעלים הפרטיים לקבל מידע על פעילות המבקשים, ועל הנעשה בחלקה.

209. לסיכום, לאור הערת האזהרה, ניתן לראות בבעלים הפרטיים כמי שהיו מודעים לכך שהמינוי של המבקשים כמנהלים מיוחדים בחלקה נותר בתוקף במהלך התקופה השנייה. עם זאת, שוכנעתי כי המבקשים לא דאגו ליידע את רוב הבעלים הפרטיים על פעולותיהם בחלקה במהלך התקופה השנייה.

ה.2. על חובת היידוע מצד בעל תפקיד ונפקותה

210. ד"ר שגב טען (מעמ' 637, ש: 21, ועד עמ' 638, ש: 13), כי חובת היידוע חלה רק ביחסים שבין המנהלים לבית המשפט, ולא בין המנהלים לבעלי הזכויות בקרקע. עוד נטען כי למנהלים מיוחדים יש שיקול דעת רחב לבחור את המידע שידווח לבעלי הזכויות. משכך, טענו המבקשים בסיכומיהם כי אף אילו נפלו פגמים ביידוע השוטף של הבעלים הפרטיים על הנעשה בחלקה, אין לכך כל נפקות על זכאותם לשכר, או על גובהו.

211. לא ניתן לקבל עמדה זו. בעלי תפקיד מיוחד שמונו על ידי בית המשפט כפופים לחובות נאמנות כלפי בעלי הזכויות, ממנה נגזרת החובה ליידע אותם על הפעילות השוטפת שלכאורה מתבצעת בשמם, ובמימוןם. עדכונים שוטפים על פעילותו של בעל התפקיד חיוניים בכדי לאפשר לבעלי הזכויות



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

בקרה על הנעשה ברכושם, ולהציף בפני בית המשפט חשש לפגמים או התנהלות מקפחת (וראו לדוג': ה"פ (שלום-הרצ') 64975-09-16 עו"ד רוזובסקי נ' מדינת ישראל (22.4.18)).

היקפו ותדירותו של היידוע הנדרש מבעלי תפקיד משתנים בהתאם לנסיבות הענין כגון טיב המידע (מהותי או לא מהותי), ומספר בעלי הזכויות המעורבים, אך לבעל התפקיד אין שיקול דעת בלתי מוגבל בנושא כפי שהשתמע מטענות המבקשים. כל נסיון לצמצם את חובת היידוע טעון אישור בית המשפט ובהתאם לנסיבות החריגות המצדיקות סטייה מהכלל.

אציין כי המבקשים הפנו בסיכומיהם לרע"א 11356/05 דף רץ שירותי הדפסה בע"מ נ' דן אנד ברדסטריט(ישראל) בע"מ (10.4.07), אך נחזה כי הפנייה זו הוצאה מהקשרה, שכן היא מתייחסת לנשיאה בשכר כונס נכסים זמני ויחסיו עם בעל הדין שמינה אותו, ולא לחובות החלות במישור היחסים של בעל תפקיד עם ציבור בעלי הזכויות.

212. ביישום הדברים על נסיבות המקרה, מצופה היה מהמבקשים ליידע את ציבור הבעלים הפרטיים בדבר פעולותיהם באופן אקטיבי ובהיקף משמעותי יותר מכפי שנעשה בפועל. גודל הקבוצה אינו חזות הכל, בפרט כאשר קיימים מנגנונים שנועדו ליידע את בעלי הזכויות גם בנסיבות אלו כגון פרסום יזום בעיתונות. חרף זאת, נחזה כי המבקשים בחרו להסתפק בפעולות מינימליות ביותר בכל הקשור באיתור ויידוע הבעלים הפרטיים.

בנוסף, כפי שיפורט בהרחבה בהמשך, לא מצאתי כי המבקשים עמדו אף בחובות היידוע שלהם כלפי בית המשפט. מדובר בפגם משמעותי כשלעצמו, אך הוא משליך גם על היקף חובת היידוע כלפי הבעלים הפרטיים. בעוד שלכאורה ניתן היה לטעון כי בעלי הזכויות יכלו לאתר את המידע הרלוונטי ע"י עיון בתיק, הדו"חות הספורים שהמבקשים הגישו לא שיקפו את התמונה המלאה.

213. עם זאת, אינני סבור כי הפרת חובת היידוע כלפי בעלי הזכויות מצדיקה שלילה מוחלטת של זכאות המבקשים לשכר בנסיבות הענין. משנותרה הערת אזהרה שבה צוינו המבקשים כמנהלים מיוחדים מטעם בית המשפט, המשך המינוי שלהם היה בגדר מידע נגיש וידוע. בנוסף, המבקשים הראו כי הם העבירו דיווחים בהיקף מצומצם לחלק מסוים מהבעלים הפרטיים על פעילותם בחלקה.

ואולם, העדר היידוע השוטף של הבעלים הפרטיים יהווה אחד מהשיקולים בקביעת שיעור השכר של המבקשים. ראשית, מפני שזהו חלק מהותי מהפעולות הכרוכות בתפקידם. ושנית, מפני שלבעל תפקיד אין תמריץ ממשי לעדכן את בעלי הזכויות באופן שוטף על פעולותיו שכן הדבר מצריך זמן ומשאבים וחושף אותו להתנגדויות פוטנציאליות. הפחתת שכר על רקע הפרת חובת היידוע מעודדת את בעלי התפקיד לבצעה כהלכה במהלך המינוי.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

ו. היקף פעולות המבקשים

214. נוכח האמור בפרקים הקודמים, משמצאתי כי המבקשים זכאים לשכר מהבעלים הפרטיים ביחס לתקופה השנייה (לרבות מקבוצת מוגרבי בנוגע לחלקה המקורי לפני הסכם חילופי השטחים), יש לבחון כעת את היקף הפעולות שביצעו בכדי לקבוע את שיעור השכר.

215. פעולותיהם של המבקשים כמנהלים פורטו בפרק ד' לבקשה, כאשר העיקריות בהן כללו ייזום תכנית מקיפה לשינוי ייעוד; הקמה והשתתפות בוועדת היגוי; הכנת תכניות מתאר, קידומן ואישורן על ידי עיריית תל אביב ורמת השרון (תכנית תא/2812, ותכנית רש/800); עריכת תחרות אדריכלים בינלאומית, בלימת התנגדויות שהוגשו כנגד התכניות מטעם גופים שונים; אישור תכניות בוועדות המקומיות לתכנון ובניה; הדיפת עתירות מנהליות שהוגשו בנושא; פינוי חברות הגז והדלק מהמתחם, ביטול תכנית הפקעה ובניית בית קברות בחלקה (לרבות בייצוג בעתירת חברה קדישא לבג"צ).

לשיטת המבקשים, פעולותיהם הביאו לאישור תכניות המתאר ולשינוי ייעוד הקרקע מקרקע חקלאית לקרקע עתירת זכויות בניה למגורים ומסחר. לטענתם, הדבר חייב היקף עבודה עצום, אשר כלל מאות פגישות, דיונים, שיחות והתכתבויות עם כל הגורמים המעורבים בענין ובכללם רשויות מקומיות, אדריכלים, נציגי ועדת היגוי, משרדי ממשלה, רשויות המס ועוד.

216. מנגד, טענו המשיבים כי המבקשים נאחזים בשברי שברים של עשייה מתוך פעילות כוללת רבת שנים. לשיטתם, המינהל ומשרדי הממשלה יזמו את שינוי הייעוד, ולא המבקשים. כך נטען כי העשייה והתרומה של ועדת ההיגוי היתה נקודתית, וכי ממילא המבקשים לא היו הכח המניע המרכזי שבה. עוד הובהר כי תכניות המתאר קודמו ע"י המינהל, והוא הגן עליהן עצמאית בעתירות ומול ההתנגדויות. לבסוף נטען כי רשויות המדינה פעלו לפינוי חברות הדלק והגז ממתחם פי גלילות ללא קשר לפעילות המבקשים, אלא לאור החלטות ממשלה שניתנו על רקע סיכונים בטיחותיים ובטחונים באזור.

יוער כי המינהל הבהיר בסיכומיו שניהול ההליך בתיק זה נעשה ע"י המדינה גם כבעלת זכויות בחלקה וגם כרשות ציבורית בתמיכה לעמדת הבעלים הפרטיים, שלא כולם נטלו בו חלק.

217. תחילה יובהר כי בקשת השכר הגדירה שהיא מתייחסת לתקופה שהחלה בשנת 1994 ("התקופה השנייה") חרף העובדה שהחלטת כב' השופטת רובינשטיין לפסיקת השכר הראשונה ניתנה בשנת 1989.

אמנם לכאורה קיים פער של 5 שנים בין החלטת השכר הראשונה ועד לשנת 1994, אך ד"ר שגב אישר בסעיף 9 לתצהירו כי בגין הפעילות שנעשתה בתקופה הראשונה (עד שנת 1994) נפסק שכר עוד בשנת 1989 (וכן בסעיף 14 לתגובת המבקשים מיום 5.3.12 לבקשת הסילוק על הסף של המינהל). הפעולות נשוא אותה תקופה פורטו גם בבקשת השכר הראשונה (נספח ק"ב לתצהיר ד"ר שגב). לכן, ומשעסקינן בבקשה שהוגשה בשנת 2007 והגדירה מפורשות את התקופות בגינן מבוקש השכר, הרי שאין מקום להתייחס בשלב דיוני זה לפעולות שבוצעו לפני שנת 1994 (כגון פעולות מול



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

הוועדה המקומית ברמת השרון לצורך תמיכתה בשינוי הייעוד בין שנת 1982 ושנת 1985 המפורטות בסעיף 132 לסיכומי המבקשים; ומול הוועדה המקומית תל אביב בין השנים 1990-1991 כאמור בסעיף 133 לסיכומי המבקשים). ההתייחסות שתובא בהחלטתי לפעולות אלו, מהווה אך התייחסות רקע לדברים.

218. שאלה נוספת שהתעוררה היא האם יש להביא בחשבון פעולות שביצעו המבקשים לאחר הגשת הבקשה הנוכחית לשכר בשנת 2007.

נוכח העובדה שהתיק הועבר לטיפול עשור לאחר מכן, במחצית שנת 2017, וע"מ למנוע פתחון פה להליכים נוספים בין הצדדים, בחנתי בדיון מיום 24.1.18 אפשרות לגיבוש הסדר דיוני לפסיקת שכר בהתייחס לפעולות שבוצעו עד למתן ההחלטה בבקשת השכר השניה, ובכפוף לבחינת מעמדם וזכאותם של המבקשים. ואולם, הצדדים לא הגיעו להסכמות בנושא.

חרף האמור, לאור החזרת התיק מערכאת הערעור באופן שחייב הגשת תצהירים מפורטים, הציגו המבקשים ראיות בדבר כלל פעולותיהם משך השנים (ראו לדוג' חוות דעתו של ד"ר שפטלר שהתייחסה אף היא לפעולות המבקשים עד שנת 2014 וכמוסבר בעדותו בעמ' 858, ש : 15). משניתנה למשיבים האפשרות להתייחס לראיות אלו, החלטה זו תתייחס לכלל הפעולות שביצעו המבקשים עד למתן ההחלטה (ולרבות פעולות שבוצעו לאחר הגשת הבקשה, כגון ישיבות בהשתתפות המבקשים לאחר שנת 2007 כמפורט בס' 181-182 לסיכומיהם).

אציין כי היקף הפעולות שבוצעו לאחר הגשת בקשת השכר מוגבל יותר, שכן לאחר שהמשיבים התכחושו למעמד המבקשים וזכאותם, הקפידו המבקשים לעתור למתן הוראות בטרם ביצוע פעולה (או לפחות כך היה מצופה מהם). בהתאם, ניתנו החלטות שלא אפשרו את המשך הפעילות, כגון החלטת כב' השופט תמיר מיום 7.3.16 שלא התירה למבקשים להגיש עתירה מנהלית בשם המשיבים כנגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א בנוגע לאי קידום התכנית, והחלטתי מיום 18.6.17 שלא התירה למבקשים למנות שמאי מטעם הבעלים הפרטיים לצורך דיונים בפני ועדת ההיגוי.

ספק אם לאחר הגשת הבקשה נעשו פעולות ממשיות המצדיקות דיון נפרד בפסיקת שכר, ועל כן החלטה זו תסיים את סאגת המחלוקת אודות שכר המבקשים.

219. משכך, אבחן את הפעולות שביצעו המבקשים החל מתחילת התקופה השניה בשנת 1994 ועד עתה, אשר ידונו כדלהלן:

- א. ייזום הליך שינוי הייעוד בקרקע;
- ב. פעילות במסגרת ועדת ההיגוי (הקמתה, הכנת הפרוגרמה והפיקוח על גורמי תכנון במסגרתה);
- ג. הצטרפות יהל לזירה והפיקוח עליה;
- ד. ליווי הפיקוח על גורמי התכנון במסגרות נוספות (ועדה מקצועית, ועדה מחוזית, ולנת"ע ועוד);
- ה. מעורבות בגיבוש נוסחי התכניות;
- ו. קידום התכניות המפורטות לאחר אישור תכניות המתאר;



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

- ז. שיטת ה"נדנודים" ותרומתם;
- ח. מעורבות בהתנגדויות ובהליכים המשפטיים שיזמו מתנגדי התכניות;
- ט. סיכול מהלכי המינהל שהיו עלולים לעכב את השבחת הקרקע;
- י. היעדר מעורבות של ד"ר שגב;
- יא. סיכום.

1.1. ייזום הליך שינוי הייעוד בקרקע

220. הקרקע נשוא ההליך משתרעת כאמור על שטח של 630 דונם, ומהווה חלק ממתחם תכנוני רחב יותר המשתרע על שטח של כ-2,155 דונם. כיום, המתחם כולל זכויות בניה בהיקף של כ-12,000 יח"ד ו-700,000 מ"ר של שטחים עיקריים לבניה לתעשייה ומסחר בתחומי רמת השרון ות"א. ואולם, במועד המינוי המקורי של המבקשים נועדה החלקה לשמש בעיקרה לחקלאות (סעיף 11 לתצהיר ד"ר שגב וסעיף 17 לתצהיר גבי טסלר).

221. המבקשים טוענים בסיכומיהם כי הם יזמו והובילו את שינוי הייעוד מקרקע חקלאית לקרקע למגורים, בין היתר באמצעות פניות לוועדות המקומיות של רמת השרון ות"א שגרמו להן לסגת מהתנגדותן הראשונית לשינוי הייעוד, ורתמו אותן לקידום הנושא.

כך, דו"ח שהגישו המבקשים לגבי פעולותיהם ממועד מינויים ביום 13.1.81, ועד יום 25.10.83 (נספח א' לתצהיר ד"ר שגב) תיאר כי בשנת 1981 פעל עו"ד שוב ז"ל מול הוועדה המקומית ברמת השרון, ובהמשך אף פנה אליה בבקשה מחודשת לשינוי הייעוד של השטח שבתחום רמת השרון, מחקלאות לתעשייה. בהמשך, במהלך שנת 1985 פנה עו"ד שוב ז"ל בשנית לוועדה המקומית ברמת השרון בבקשה לשקול את שינוי הייעוד (נספח ס"ז לתצהיר ד"ר שגב), עד שלבסוף בדיון מיום 11.6.85 ציינה הוועדה כי בהמשך למכתב של עו"ד שוב ז"ל, היא רואה את שינוי הייעוד בעין חיובית ו"תדון בגישה חיובית לכל תוכנית" (נספח ב' לתצהיר ד"ר שגב).

אשר לוועדה המקומית של עיריית ת"א, נטען כי תחילה היא ביקשה להותיר את ייעוד הקרקע כפי שהוא ולהקים בה בית עלמין, ושינתה את עמדתה נוכח שיחות ופניות בעל פה ובכתב מצד המבקשים בין השנים 1985-1991 (נספח ד' לתצהיר ד"ר שגב; וכן עדותו של ד"ר שפטר על התנהלות עו"ד שוב ז"ל באופן כללי למול גורמים בעיריית ת"א בעמ' 976, ש: 5-14, וביחס למכשולים שהוא זיהה למול עיריית ת"א בעמ' 978, ש: 8-16, ובעמ' 979, ש: 3-9).

222. מנגד, יתר המשיבים טענו כי המינהל יזם את שינוי הייעוד. גבי טסלר העידה (בעמ' 1503, ש: 22-23), כי המינהל החל ליזום את העברת מתקני הגז מהמתחם בשנת 1991 על רקע מתקפת הטיילים במלחמת המפרץ, אשר כוונה ליעדים אסטרטגים במדינה, לרבות אתר פי גלילות. הדברים אף שוקפו למבקשים במכתב מיום 11.4.91 (הוגש וסומן נ/10) שבו גבי רבינוביץ השיבה לעו"ד שוב ז"ל וסיפרה לו כי היא פנתה לראש מינהל התכנון בהצעה להכנת תכנית מתאר כוללת שתתבסס על פינוי מתקני הגז.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 79-1174 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

בתגובה לכך, הדגישו המבקשים בסיכומי התשובה שגב' רבינוביץ לא הובאה לעדות והמכתב נשלח במענה לפנייתו של עו"ד שוב ז"ל. גב' טסלר אף עומתה עם עמדת המינהל בתגובה מקדמית לעתירה בענין פי גלילות, בה נטען כי ועדות התכנון יזמו את שינוי הייעוד (עמ' 44, ס' 11 לנספח ו' לתצהיר ד"ר שגב).

223. ואולם, הפעולות אליהן מפנים המבקשים (בסעיפים 132-133 לסיכומיהם) אל מול הוועדות המקומיות ברמת השרון ובת"א אירעו כולן לפני התקופה השניה, ואינן רלוונטיות לדרישת השכר הנוכחית. משכך, לא מצאתי להכריע האם פעילות המבקשים בשנות השמונים עודדה את הוועדות המקומיות לתמוך בשינוי הייעוד בשנות התשעים כפי שטענו המבקשים, או שמא כגרסת המשיבים, המינהל יזם את שינוי הייעוד, בעוד שהמבקשים ניסו וכשלו להוביל לשינוי ייעוד אחר (לתעשייה, ולא למגורים, וראו עדות ד"ר שגב בעמ' 494, ש : 21, ועד עמ' 495, ש : 26).

224. בנוסף, המבקשים גרסו כי הם דחפו את המינהל, את משרד הפנים ואת משרד השיכון לסגת מהתנגדותם לשינוי הייעוד הקרקע, כל עוד לא נקבע אתר חלופי למתקני הנפט והגז שפעלו במתחם (אתר פי גלילות). לשיטתם, גורמים אלו נרתמו להתחיל לקדם את שינוי הייעוד בחלקה כתוצאה מהפניות ששלחו המבקשים בנושא בין השנים 1989-1992 למינהל (נספח ה' לתצהיר ד"ר שגב), למשרד הבינוי והשיכון (שם, נספח ט'), ולמשרד הפנים (שם, נספח ח', ובפרט בעמ' 75). לראיה הצביעו המבקשים על כך שוועדת ההיגוי שנועדה ללוות את עריכת תכניות המתאר לשינוי הייעוד הוקמה כבר לשיטתם בשנת 1995, טרם נקבע למתקנים אתר חלופי (כפי שעולה מהחלטת ממשלה מיום 14.12.97 - נספח 3 לתשובת קבוצת מולדובסקי לבקשת השכר).

אלא שמעבר לכך שרוב התכתובות נשלחו לפני התקופה השניה, לא מצאתי כי יש ממש בטענות המבקשים לגופו של ענין.

225. אמנם, בראשית שנות התשעים, המינהל התנגד לתכנון השטח לייעוד כלכלי כל עוד לא אותר שטח חלופי למתקנים שבמתחם (וראו מכתבה של גב' לסין מיום 8.4.92, נספח ה' לתצהיר ד"ר שגב בעמ' 36, וכן עדותה של גב' טסלר בעמ' 1508-1507). אלא שלא שוכנעתי כי פעילות המבקשים דווקא היא זו שהובילה להסרת ההתנגדות. כך לדוגמא, קיים קושי לקבל את הטענה שמכתב בן עמוד ששלח עו"ד שוב ז"ל למינהל מיום 13.4.92 (נספח ה' לתצהיר ד"ר שגב, בעמ' 37), שכנע את המינהל לסגת מעמדתו שהתבססה על שיקולים בטיחותיים כבדי משקל.

חלף זאת נחזה כי המינהל הסכים להתחיל בתכנון שינוי הייעוד בקרקע למרות שטרם נמצא אתר חלופי למתקנים, בעקבות שינוי במדיניות הממשלתית, ולא על רקע פעולות המבקשים. כך, גב' טסלר העידה (בעמ' 1510, ש : 3-15) כי השינוי בגישת המינהל נבע מדיונים עם משרד הפנים ועם משרד האנרגיה והתשתיות שקבעו את המדיניות בנושא, ולא כתוצאה מפניותיו של עו"ד שוב ז"ל:

”ש : גם משרד הפנים בדיוק כמו המינהל לא היה מוכן לקדם את התכנון לפני

שיש פתרון למתקני הגז והנפט, נכון?

ת : נכון, למרות שאפשר להתקדם במקביל. אבל שוב אני חוזרת על טענתי. אם

היתה המדינה סבורה שאין להזיז אותם ממקומם (המתקנים במתחם - א.ש)



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

לא היה עוזר כלום. זה מדיניות ממשלתית. זה לא בגלל מכתב כזה או אחר של עו"ד שוב. אתה העלית אותו לדרגת לא יודעת מה.

ש: בתחילת שנות התשעים, אמצע שנות התשעים בעצם עורכי הדין שגב ושוב עומדים בפני מצב שלא היה להם לא את תמיכת המינהל ולא את תמיכת משרד הפנים בשינוי הייעוד לפני שמסדירים את נושא העברת המתקנים. נכון?

ת: המינהל ומשרד הפנים דן בינו לבין עצמו ביחד עם משרד האנרגיה והתשתיות. הוא לא חב תשובות לעו"ד שוב שאומר למה אתם לא מתכננים. עו"ד שוב יכול להמשיך לכתוב מכתבים וכל משרד יענה לו את מה שהוא רוצה. שאלת המדיניות נדונה בין משרדי ממשלה, לא עם עו"ד שוב."

תשובותיה של גב' טסלר היו הגיוניות ומניחות את הדעת ואף עלו בקנה אחד עם החלטות הממשלה בדבר הצורך הבטיחותי הבווער לקידום פינוי המתקנים שיסקרו בהמשך. משכך מצאתי כי המינהל החליט משיקולים נפרדים להסיר את התנגדותו לקידום התכנון הקרקע באותו שלב, ולא בעקבות פעילות כזו או אחרת של המבקשים, כך שאין לזקוף זאת לזכותם.

226. הדברים נכונים גם ביחס להשפעה על עמדת משרדי הפנים והשיכון. המבקשים הפנו בסיכומיהם לתכתובת בין עו"ד שוב ז"ל למר דני רז, מתכנן המחוז במשרד הפנים, שבה עו"ד שוב ז"ל כתב כי יש להתחיל בהליכי התכנון של הקרקע, ובתשובה נאמר לו כי אין לעשות זאת בטרם יקבע אתר חלופי למתקנים (וראו מכתב מיום 30.12.92, נספח ח' לתצהיר ד"ר שגב, בעמ' 75). עוד הופנית לשלושה מכתבים הקוראים לבחון את שינוי הייעוד בקרקע ששלח עו"ד שוב ז"ל בין שנת 1991-1992 לשר השיכון דאז, מר אריאל שרון, ולמכתב תשובה מיועץ השר משנת 1991 בנוגע למכתב רביעי שככל הנראה נשלח אך לא צורף (נספח ט' לתצהיר ד"ר שגב).

אלא שגם תכתובות אלו נעשו כולן בתקופה שאינה נוגעת לדרישת השכר שבפני. בנוסף, מלבד החזרה על עצם הדרישה להתחיל בתכנון, אין במכתביו של עו"ד שוב כל הנמקה של ממש המצדיקה סטייה מהמדיניות הנוכחית. מסופקני מהו היקף ההשפעה של מכתבים ספורים בני עמוד בודד ולעיתים בני שורה אחת על החלטות ממשלתיות בנושא שעניינו השלכות רוחב מרחיקות לכת על בריאות הציבור ובטיחותו.

227. ועוד, לשיטת המשיבים שינוי הייעוד קודם כתוצאה מהחלטה של המועצה הארצית לתכנון ובניה (ככל הנראה ישיבה מס' 298, מיום 16.6.92), ושלוש החלטות ממשלה שהתקבלו בין השנים 1993-1997 בנוגע לפינוי מתקני הגז מהמתחם: החלטת ממשלה מס' 628 מיום 14.1.93 שקבעה כי יש להעתיק את מתקני הגז במתחם; החלטת ממשלה מס' 395 מיום 14.1.96, אשר הורתה להקים ועדה בינמשרדית להמלצת שלבי ומועדי פינוי מתקני הגז; והחלטת ממשלה מס' 2982 מיום 14.12.97 שקבעה מועד קונקרטי לפינוי (נספחים 3-1 לתשובת קבוצת מולדובסקי).

מתקבל על הדעת כי החלטות אלו שהכשירו את פינוי המתקנים דחפו את גורמי התכנון והממשלה לפעול לקידום שינוי הייעוד בחלקה, יותר מפעילותם הנקודתית של המבקשים.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

לא מצאתי לקבל את טענת המבקשים בסעיף 137 לסיכומיהם כי הם הובילו לקידום ויישום החלטות הממשלה הנ"ל, שכן ההחלטות עצמן הדגישו כי פינוי המתקנים נדרש משיקולים בטיחותיים ודחופים, נוכח ריכוזי האוכלוסייה הקיימים באיזור. מנגד, בעדותו של ד"ר שגב (בעמ' 506, ש: 31-9), הוא ניסה לגמד את השיקול הבטיחותי הקיים כגורם שהוביל לפינוי המתקנים, ובחר להדגיש את החשש מפני בניה עתידית שתבצע עם שינוי הייעוד. עוד אציין כי ספק רב בעיני אם יש במכתבים הקצרים ששלחו המבקשים (נספחים ה', ח' וט' לתצהיר ד"ר שגב) כדי לקדם החלטות ממשלה בנושאים מורכבים ורוחביים כאמור. לבסוף, אף אם כטענת המבקשים והמומחה מטעמם ד"ר שפטר (בעמ' 977, ש: 29-26), ה"שתדלנות" של המבקשים הובילה ליישום ההחלטות הנ"ל, היא לא הובילה "ללידת" התכנית, כטענתם במקור.

228. לסיכום, ככל שהמבקשים אכן סייעו לדרבן את ועדות התכנון של רמת שרון ות"א בקידום שינוי הייעוד, מדובר בפעולות שנעשו בתקופה הראשונה ואינן רלוונטיות לבקשה זו. לא שוכנעתי בטענות המבקשים כי הם "דחפו" את המינהל ומשרדי הפנים והשיכון לסגת מהתנגדותם לשינוי הייעוד, והתרשמתי שהדבר נעשה על רקע תהליכים ברמה הארצית הקשורים בשינוי המדיניות בנוגע לאתר פי גלילות, נוכח סיכונים ביטחוניים ובטיחותיים שצצו לאחר מלחמת המפרץ.

2.1. פעילות במסגרת ועדת ההיגוי

229. בשנת 1995 לערך יזמה המועצה המקומית (דאז) רמת השרון הקמה של ועדת היגוי על מנת ללוות את עריכת תכנית המתאר לשינוי הייעוד בקרקע. ועדת ההיגוי כללה נציגים מטעם עיריית ת"א, המועצה המקומית רמת השרון, המינהל, פי גלילות, חברות הדלק, וחברה קדישא. כיו"ר הוועדה נשכרו שירותיו של מר יגאל כהן-אורגד ז"ל, אשר שימש בעברו כשר האוצר והלך לעולמו לאחרונה.

ועדת ההיגוי קיימה מספר ישיבות במרוצת השנים, הזמינה וקיבלה לידה חוות דעת מומחים, וכן יזמה מפגשים עם גורמים מקצועיים שונים בכדי לגבש תכנית שתאזן בין כלל האינטרסים והצרכים השונים הנוגעים לקרקע. בתוך כך, הוועדה בחנה היבטים של תכנון סביבתי, תכנון תחבורתי, בטיחות וביטחון, לאור גודלו, טיבו ומיקומו הייחודיים של המתחם.

230. לטענת המבקשים, פעילותה של ועדת ההיגוי הביאה ללידתן של שתי תכניות המתאר במסגרתן שונה ייעוד הקרקע: רש/800 החלה בתחום השיפוט של עיריית רמת השרון, ו-תא/2812, שבתחום השיפוט של עיריית תל-אביב.

מנגד טען המינהל כי ועדת ההיגוי שימשה רק ככלי לניהול מידע ויישור סטאטוס בין הגורמים המעורבים לגבי הליכי התכנון המורכבים שהתנהלו במקביל. עוד נטען כי תרומתם של המבקשים לפעילות הוועדה היתה מוגבלת.

הצטרפות המבקשים לוועדת ההיגוי

231. ביום 10.9.96 עתרו המבקשים בבקשה לבית המשפט שיתיר להם להצטרף לוועדת ההיגוי (נספח י"ד לתצהיר ד"ר שגב), אשר התקבלה למחרת היום (שם, נספח ט"ו).



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

המבקשים טענו כי השתתפו בוועדת ההיגוי עוד מישיבתה הראשונה בשנת 1995, על סמך תרשומת שנכתבה ע"י עו"ד אורנשטיין ממשרדו של ד"ר שגב (נספח ט"ז לבקשה להוספת ראיות). נטען כי בסמוך לכך הם ביקשו רשות מבית המשפט להצטרף לוועדה באופן פורמלי, בעקבות הצעתו של יו"ר הוועדה מר כהן-אורגד ז"ל, בין היתר לצורך מתן תוקף להסכמות שיעשו על ידם (בעמ' 537, ש: 1-23 ובעמ' 540, ש: 10-17, סעיף 50 לתצהיר ד"ר שגב). המשיבים הסתייגו מהתרשומת ולשיטתם הישיבה הראשונה של ועדת ההיגוי התקיימה רק ביום 21.1.96.

232. כאן המקום להתייחס לפגמים שנפלו באופן הגשת הבקשה.

הבקשה הוגשה בחלוף כ-7 שנים מהמועד שבו פנו המבקשים לאחרונה לבית המשפט בתיק (בשנת 1989), מבלי שהתבקשו בה סמכויות מיוחדות מלבד עצם החברות בוועדת ההיגוי (בעמ' 537, ש: 32, ועד עמ' 538, ש: 1). בנוסף, המבקשים הכתירו את הצדדים בכותרת הבקשה כ"**ניהול חלקה 3 בגוש 6618 ובענין 1. עו"ד ד"ר יוסף שגב... 2. עו"ד משה שוב, המנהלים...**", תוך השמטת המשיבים שלפני, לרבות המינהל שהחזיק בבעלות על 71% מהזכויות. בנסיבות אלו, המבקשים לא איפשרו לבית המשפט לקבל את התמונה המלאה שעמדה ברקע הבקשה. משבית המשפט נעתר לבקשה מבלי להידרש לעמדת הצדדים הרלוונטיים ובפרט לעמדת גורם מרכזי כגון המינהל, חזקה שהוא סבר על סמך המצג שנעשה בפניו כי הבקשה לא גורעת מזכויות מי מהצדדים (שאו היה נדרש לעמדתם). בהתאם, ניתן להניח שלו היתה ניתנת למשיבים זכות תגובה, הם היו מסבים את תרשומת ליבו של בית המשפט, כבר בשלב זה, למחלוקת בדבר תוקף המינוי המבקשים וסוגיית השכר, כך ששני הנושאים היו נדונים בזמן אמת.

יש לציין כי לא מדובר בטעות סופר בניסוח הכותרת. בהליך נבדקה השאלה האם הבקשה או ההחלטה הומצאה כלל למינהל או לבעלי הקרקע האחרים, ולא הובאה כל אינדיקציה מטעם המבקשים לכך (עמ' 356, ש: 21-32). מדובר בעצם בהחלטה שניתנה במעמד צד אחד מבלי שניתנה זכות תגובה או אפשרות לפעול לביטולה לצד הרלוונטי.

233. בניסיון להראות כי לא היתה נפקות להשמטת המשיבים מהבקשה, טען ד"ר שגב שהמינהל תמך ברצונם להצטרף לוועדת ההיגוי. ואולם, בבקשה עצמה אין לטענות אלו כל ביטוי, בעוד שחזקה שאם 71% מבעלי הזכויות תמכו בצירוף המבקשים לוועדת ההיגוי, הם היו מציינים זאת כשיקול מרכזי להיעתר לבקשה (וראו עדותו בנושא בעמ' 263, ש: 4 ועד עמ' 265, ש: 26).

עוד טען ד"ר שגב כי יו"ר הוועדה מר כהן-אורגד ז"ל סבר שראוי שהמבקשים ישתתפו באופן פורמלי בוועדה כנציגי הבעלים (בעמ' 532, ש: 16-20), אך לא הופנית לכל אינדיקציה כי יו"ר הוועדה נתן דעתו למעמדם המשפטי (לרבות מורכבות יחסיהם עם המינהל). למעשה, לא מן הנמנע שנוכח חוסר הבהירות, ביקש יו"ר הוועדה את אישור בית המשפט.

סבורני שמדובר בפגם ממשי היורד לשורשו של ענין, שכן אילו הבקשה וההחלטה היו מומצאות למינהל, יכול שהדברים היו מוצפים בזמן אמת ולא בדיעבד. אמנם נציגת המינהל (מתכנתת המחוז) שנכחה בחלק מדיוני ועדת ההיגוי יכלה לראות את עו"ד שוב ז"ל, אולם אין לשלול כי סברה שהוא מופיע על דעת הבעלים הפרטיים ולא מתיימר לפעול גם בשם המינהל.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

234. לסיכום, על סמך המתכונת בה הוגשה הבקשה לא ניתן היה לשער כי היא תשמש בסיס לדרישת שכר עתידית מכלל בעלי הזכויות בחלקה. חרף אופן התנהלות לקוי זה, מצאתי שיש לזכות את המבקשים בשכר בגין פעילותם במסגרת הוועדה, נוכח התרומה של הוועדה לגיבוש תכניות המתאר, אולם ניתן לדבר ביטוי בקביעת שיעור השכר.

השתתפות המבקשים בישיבות ועדת ההיגוי

235. כפי שצינו המבקשים, צירופם לוועדת ההיגוי בתור מנהלים נעשה באישור בית המשפט. הדבר איפשר לוועדה לקדם את התכניות לשינוי הייעוד מבלי שהיא נדרשה לאתר ולהדרש לעמדתו של כל אחד מהבעלים הפרטיים הרבים בנפרד, ותרם לייעול עבודתה.

236. המבקשים הפנו בסיכומיהם לפרוטוקולים של ועדת ההיגוי (נספח ט"ז לתצהיר ד"ר שגב) על מנת ללמוד על השתתפותו הפעילה של עו"ד שוב ז"ל בישיבות. כך הופנית לסעיף 4 בסיכום ישיבת הוועדה מיום 1.6.97 (שם, בעמ' 130), בו נכתב כי "המשתתפים" בישיבה קיבלו הבהרות מהמתכננים, ונטען כי סביר שהדבר התייחס לעו"ד שוב ז"ל ועורכי הדין שהיו עמו; ולסיכום ישיבה מיום 7.6.98 (שם, בעמ' 146-147) בו השתתפו עו"ד שוב ז"ל ונציג מטעם ד"ר שגב, שבסופו צויין רק כי "המתכננים הציגו את התוכניות ונערך דיון".

מנגד, גב' טסלר העידה (בעמ' 1470, ש: 21-23) כי השתתפות המבקשים בוועדת ההיגוי היתה פאסיבית: "אני יכולה להעיד על זה שהוא (עו"ד שוב ז"ל-א.ש) יושב בוועדות ההיגוי, שותק ורק בסוף שואל אותי מתי תופקד התוכנית ומה קורה עם התוכנית. זאת מעורבותו".

נכון הוא כי נסיון המבקשים ללמוד מהפרוטוקולים על מעורבות פעילה, נעשה בדוחק רב, מאידך, גב' טסלר לא השתתפה בעצמה בישיבות ועדת ההיגוי בשנים קודמות (ויכול שעדותה מתייחסת לוועדות מקצועיות דווקא).

אין לי צורך להתעמק בכך, שכן ככל שהמבקשים נכללים ברשימת המשתתפים בישיבה, חזקה שהישיבה התנהלה באופן פרודוקטיבי וכי נוכחותם תרמה לדיונים עצמם (וכפי שצינתי בפרוטוקול בעמ' 1553, ש: 5-1, ובעמ' 1575, ש: 14-25). יש הגיון בטענת המבקשים כי פרוטוקולים וסיכומי דיון אינם משקפים בהכרח את מלוא השיח שנערך בישיבה, וכי העובדה שהמבקשים אינם מתועדים כמי שהשתתפו בשיח המפורט ברוב הדיונים, לא מעידה על העדר השתתפות פעילה מצידם. ואולם, משהמבקשים הגישו בקשה לשכר שלא בזמן אמת אלא בחלוף שנים רבות מהאירועים הרלוונטיים, החלטה זו נסמכת רק על הפעולות שתועדו במסמכים ובראיות ולא על עדות מפי השמועה מטעם ד"ר שגב, שלא נכח בישיבות האמורות.

237. ממסמך מיום 21.7.97 שהכין מר דוד עובדיה, מבעלי יהל (נספח ט"ז לתצהיר ד"ר שגב, בעמ' 133-134), עולה גם כי המבקשים נמנו על קבוצה בוועדת ההיגוי שכונתה "מקבלי החלטות", ואשר בפניה הוצגו ארבע ההצעות הסופיות של צוותי התכנון לבינוי הקרקע. יוער כי בעדותה של גב' טסלר (בעמ' 1543, ש: 19-29), היא גרסה שאין משמעות לאופן שבו הוגדרו המבקשים ע"י מר עובדיה, וכי נוכחותם בוועדה היוותה סוג של "שיתוף ציבור". ואולם, הדבר מלמד שהמבקשים לא נתפסו



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

כחברים זניחים בוועדת ההיגוי, וכי הם השתתפו בדיוניה, בפרט בכל הנוגע לייצוג אינטרסים של הבעלים הפרטיים (כפי שצויין בהרחבה בפרק היחסים עם המינהל).

238. עם זאת, מחומר הראיות עולה כי פעילותה של ועדת ההיגוי התמצתה בישיבות ספורות בלבד. כך, על פי הפרוטוקולים שצורפו כנספח ט"ז לתצהיר ד"ר שגב, ועדת ההיגוי קיימה משנת 1996 ועד שנת 2005 כ- 8 ישיבות (עו"ד מויאל טען בסיכומיו ל- 11 ישיבות), מתוכן נכחו המבקשים לכל היותר ב-7 ישיבות. משבקשת השכר מתייחסת לתקופה ארוכת שנים, פשיטא כי השתתפות בישיבות בודדות כלשעצמה אינה מצדיקה פסיקת שכר בהיקפים המדוברים. כמו כן, יש לייחס משקל נמוך יותר לאותן ישיבות שהתקיימו עובר לאישור הרשמי שניתן למבקשים להצטרף לוועדה.

239. בנוסף, המשיבים עמדו על כך שתרומתה של ועדת ההיגוי להליך התכנוני לא היתה משמעותית כפי שהציגו המבקשים. גב' טסלר הבהירה (בעמ' 1546, ש: 29-9), כי לאחר הדיונים בוועדת ההיגוי לאישור התכנית, קודמו התכניות בוועדות המקומיות והמחוזיות, שם לשיטתה נעשתה העבודה האמיתית. רושם זה מתחזק לאור בחינת תדירות ישיבותיה של הוועדה. כפי שיבואר בהמשך, שינוי הייעוד נעשה בהליך ממושך, סבוך, ומורכב. לצורך פיקוח והשפעה מהותית על תכנון המתחם, מצופה היה שוועדת ההיגוי תתכנס באופן תכוף יותר מכפי שאירע בפועל (לכל היותר 3 פעמים בשנה). עוד הופניתי לכך שבין השנים 2002-2004 בשלב הקריטי של אישור התכנית, לא התקיימה אף ישיבה של הוועדה.

כלומר, ועדת ההיגוי היתה רק שלב ראשון בגיבוש התכנית, ולא "תנאי בלעדי אין" כפי שנטען ע"י ב"כ המבקשים.

בנוסף, גב' טסלר הציגה את ועדת ההיגוי ככלי לניהול מידע ויישור סטאטוס בין כל הגורמים המעורבים לגבי כל הליכי התכנון המורכבים שהתנהלו במקביל (עמ' 1545, ש: 6-2). עם זאת, היא הדגישה (בעמ' 1633, ש: 15-5) כי ועדת ההיגוי לא היתה ועדה סטטוטורית, כך ש: "אפשר להצטרף אליה, אפשר להוריד ממנה. אפשר לשנות את אופייה" (שם, ש: 9-8). אמנם היא הודתה כי ועדת ההיגוי אפשרה למשתתפים לשאול ושאלות ולהעיר הערות בנוגע להליכי התכנון, ואף לתת הנחיות לגורמים הרלוונטים, אך הדגישה כי הוועדה לא ליוותה את הליכי התכנון באופן רציף, להבדיל מהמינהל שהיה אמון על הכוונה מקצועית ויום יומית (עמ' 1528, ש: 9 ועד עמ' 1529, ש: 2).

בהקשר זה גם הובהר (בעמ' 1684, ש: 9 ועד עמ' 1685, ש: 2, ובעמ' 1686, ש: 21-14), כי המינהל לא סבר שהוא מחויב לפעול בהתאם להחלטת ועדת ההיגוי ככל שהיא מנוגדת למדיניותו.

240. כמו כן, בעוד שד"ר שגב טען בעדותו (בעמ' 354, ש: 18), ש"בלעדיי ובלעדי עו"ד שוב אין וועדת היגוי", וכי ההחלטה להתיר להם להצטרף לוועדת ההיגוי היתה "ההחלטה המשמעותית ביותר של בית המשפט" (בעמ' 257, ש: 8-7) – לא שוכנעתי כי השתתפות המבקשים בוועדה תרמה תרומה מכרעת לפעילותה לשינוי הייעוד או לתפקידם כמנהלים מיוחדים, שתצדיק שכר בהיקפים הנדרשים על ידם.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

ראשית, הגורם שיזם את הקמת ועדת ההיגוי גם לשיטת המבקשים היה המועצה המקומית רמת השרון, ולא הם עצמם. כך, בבקשה שהגישו המבקשים לבית המשפט (נספח י"ד לתצהיר ד"ר שגב), תוארה ועדת ההיגוי כוועדה שכבר הוקמה ופעלה עוד לפני שהמבקשים נכנסו לתמונה באופן רשמי. הבקשה גם לא מתייחסת לכך שהמינהל, יו"ר הוועדה מר כהן-אורגד ז"ל, או כל גורם רלוונטי אחר ביקשו מהמבקשים להצטרף אליה כפי שטען ד"ר שגב בעדותו (מעמ' 263, ש: 4, ועד עמ' 267, ש: 21). ככל שהמבקשים קבלו מהמינהל או ממי מחברי הוועדה, פניה להשתתף בה, חזקה שהם היו מציינים זאת כאחת ההנמקות בבקשה.

בהקשר זה אציין כי לא מצאתי לקבל את טענתו של ד"ר שגב (בעמ' 577, ש: 26-24), לפיה פעילותם הובילה להקמת ועדת ההיגוי על סמך מכתבה של גב' רבינוביץ (נ/10) משנת 1991, ועל רקע פעילותם בתקופה הראשונה מול הוועדות המקומיות.

שנית, מעיון במסמכים שצורפו לנספח ט"ז לתצהירו של ד"ר שגב עולה כי מי שזימן, ערך וניהל את ישיבות ועדת ההיגוי היה המינהל באמצעות יהל (שכן ניתן לראות כי יהל שלחה את לוחות הזמנים, וערכה את הפרוטוקולים).

שלישית, ועדת ההיגוי כללה גורמים נוספים מלבד המבקשים עצמם, לרבות יו"ר הוועדה מר כהן-אורגד ז"ל שלפי הפרוטוקולים נכח ביותר ישיבות של ועדת ההיגוי, ושימש כמנהל הפרויקט. מר כהן-אורגד ז"ל אף קיבל עבור עבודתו שכר לאחר הליך משפטי שנוהל בנושא (ואגב לא הוצגה כל ראיה אודות היקף השכר ששולם לו בגין עבודתו בוועדת ההיגוי כאינדיקציה להשוואה לשכר ראוי בגין פעולות אלה).

רביעית, מעיון בפרוטוקולים של ועדת ההיגוי עולה כי ד"ר שגב לא נכח באף ישיבה של ועדת ההיגוי, אלא שלח לשם כך עורכי דין ומתמחים ממשרדו (עמ' 540, ש: 30-25). ככל שלשיטתו, מדובר היה בוועדה בעלת השפעה מכרעת על עניינם של בעלי הזכויות בחלקה כפי שהוא טוען כיום, מצופה היה כי הוא ישתתף לפחות בחלק מהישיבות בעצמו, מתוקף תפקידו כמנהל מיוחד, בדומה להגעתו לדיון משפטי מהותי, ולא ישלח גורמים זוטרים שאין להוציא מכלל אפשרות שפעלו כמשקיפים בלבד.

חמישית, בסיכום ישיבה של ועדת ההיגוי מיום 14.11.96 (עמ' 129-128 לנספח ט"ז לתצהיר ד"ר שגב), הוחלט על הקמת מינהלת הפרויקט, שתפעל בכפוף לוועדת ההיגוי ותבחר את המתכננים והיועצים (סעיף 4.4 לסיכום הישיבה). המבקשים לא היו חברים במינהלת הפרויקט.

241. יודגש כי המבקשים לא הציגו עדות של נציג מוועדת ההיגוי שיכול היה לשפוך אור על תרומה יוצאת דופן מצידם בכל הנוגע לייצוג האינטרסים של חלק או כל הבעלים הרשומים בחלקה (כגון מהנדס המועצה מר חיים כהן, נציג חברה קדישא, ועו"ד נרי או עו"ד נאור שהשתתפו בישיבות מטעם משרדו של ד"ר שגב. וראו בעדותו של ד"ר שגב בעמ' 573-577).

בהקשר זה יש לייחס משקל נמוך לעדותו של ד"ר שגב בנושא (כגון ביחס לטענותיו אודות הסיבה שהמבקשים לא צורפו למינהלת- בעמ' 548-546), משעה שלא נכח מעולם בישיבות הוועדה, וכל



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

שהוא יודע נסמך על הפרוטוקולים. הדבר מעורר קושי נוסף שכן ד"ר שגב התנגד בסעיף 5 לתצהירו לכל עדות מפי השמועה.

ככל שהמבקשים מנסים לבסס פעילות אינטנסיבית בוועדת ההיגוי מעבר למצוין בפרוטוקולים, הדבר חייב תמיכה ראייתית הולמת בנושא, וכזו לא הוצגה.

242. למען השלמת התמונה, יצוין כי ד"ר שגב נסוג בהמשך עדותו בדבר החשיבות שניסה לייחס לוועדת ההיגוי, כמו גם למעמד המבקשים בוועדה והעיד כי "זה לא נכון שאני מבקש לגזור את השכר שלי מההשתתפות בוועדת ההיגוי ואין לך דבר מופרך יותר מזה". (עמ' 575, ש : 29-30); ובהמשך "אני לא אמרתי שבועדת ההיגוי אנחנו היינו הגורם המכריע או שזה אנחנו בתוך וועדת ההיגוי קבענו, לא אמרתי. היו הסכמות שנדרשו מאיתנו והסכמנו או לא הסכמנו". (עמ' 577, ש : 20-21). כשנשאל האם לשיטתו ועדת ההיגוי היתה גורם מכריע בשינוי הייעוד השיב ד"ר שגב (בעמ' 577, ש : 23-26): "לא מכריע שהיה בשינוי אדוני. זה הפעילות האינטנסיבית שלנו במשך כמה שנים שהביאה בשנת 91', באפריל 91' למצב שבו רשות המינהל במשרד הפנים אמרה, מקבלים בברכה, נקים וועדה". אף על פי שכאמור, פעולות אלו נכנסות בגדרי התקופה הראשונה.

מעורבות בהכנת הפרוגרמה

243. בשנת 1996 הגיש מר כהן-אורגד ז"ל לוועדת ההיגוי פרוגרמה תכנונית לקרקע במסגרתה נבחנו אפשרויות תכנון ופיתוח של הקרקע, לרבות המלצה לשינוי הייעוד לבניה למטרות מגורים, מסחר ומשרדים. בעוד שהפרוגרמה המקורית לא הוגשה לתיק, הוגשה גרסה מתקדמת שלה שהוכנה לאחר ישיבה שנערכה בוועדת ההיגוי ביום 21.1.96 (סומנה ת/14).

כפי שאשרה גב' טסלר בעדותה (בעמ' 1520, ש : 28-32), לימים, תכניות המתאר למתחם הוכנו על בסיס אותה פרוגרמה.

244. המבקשים טוענים בסעיף 143 לסיכומיהם, שהם היו "שותפים מלאים לעבודת התכנון שהובילה לאישורה של הפרוגרמה בליווי ועדת ההיגוי". ואולם, הפרוגרמה היתה בשלבים סופיים כשהמבקשים הגישו את בקשת הצטרפות לוועדת ההיגוי ביום 16.9.96 (נספח י"ד לתצהיר ד"ר שגב). כך, בסעיף 3.6.3 לבקשה מפרטים המבקשים את הפעילות התכנונית שבוצעה עד אותה עת תוך שהם מפנים ל"תוכנית הפרוגרמה שהוגשה ע"י מר יגאל כהן אורגד" (ההדגשה אינה במקור - א.ש), וציינו שהם מצרפים עותק של הפרוגרמה כנספח ח' לבקשה.

על כן, בעוד שד"ר שגב טען בעדותו (בעמ' 531, ש : 6-23), שהפרוגרמה היתה תוצר של ועדת ההיגוי שנעשה בשותפות עם המבקשים, משהפרוגרמה גובשה ברובה במועד שבו הוגשה הבקשה להצטרף לוועדת ההיגוי, לא מצאתי כי יש להכיר בה כפרי עבודתם.

המבקשים ניסו ליישב פער זה באמצעות הפניה לתרשומת בכתב ידו של עו"ד אורנשטיין ממשרדו של ד"ר שגב (נספח ט"ז לבקשה להוספת ראיות), משיבתה הראשונה של ועדת ההיגוי אשר התרחשה ככל הנראה במהלך שנת 1995, במהלכה הוחלט על עריכת הפרוגרמה. אלא שקשה להסיק מה היתה מטרת הישיבה שתועדה בתרשומת, מתי נערכה, והאם היתה חלק מפעילות ועדת ההיגוי.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

מכל מקום, אין בכך בכדי להתגבר על הקושי הנובע מפסיקת שכר למבקשים עבור פעולות שנעשו (ככל שנעשו) בטרם ניתנה להם רשות מבית המשפט להצטרף לוועדה, ובפרט כאשר אין מדובר באישור רטרואקטיבי.

245. אף לו הייתי מגיע למסקנה אחרת בדבר נפקות המועד בו הוגשה הבקשה להצטרף לוועדת ההיגוי, הרי שלא הוצגה בפני כל ראייה פוזיטיבית המעידה על "שותפות מלאה" מצד המבקשים בהכנת הפרוגרמה, מעבר לשותפות הנגזרת מהחברות בוועדה.

כך, הסיכום הפורמלי הראשון של ישיבות ועדת ההיגוי תיעד ישיבה מיום 21.1.96 (נספח ט"ז לתצהיר ד"ר שגב, בעמ' 126). במהלכה "נמסרה סקירה על מהלכי הכנת הפרוגרמה עד כה ותואמים עם נציגי בעלי הקרקע (כך במקור – א.ש). נסקרו הרכב הבעלויות, המגבלות, והאפשרויות בתחומי תחבורה ותשתית אחרות". עוד צוין בסעיף 4 כי הפרוגרמה מוסכמת עקרונית על הוועדה, וכי מר כהן-אורגד ז"ל יגיש למשתתפים דו"ח מסכם בתוך שבועיים- שלושה. אמנם עו"ד שוב ז"ל השתתף בישיבה שדנה בפרוגרמה והופיע כבר אז כחלק מ"ועדת ההיגוי", ואולם, מהסיכום עולה כי הוועדה לא הכינה או ליוותה את הכנת הפרוגרמה (שכן כאשר הוועדה התכנסה לראשונה באופן פורמלי, הפרוגרמה היתה בשלביה הסופיים).

בנוסף, בניגוד לטענת המבקשים (בעמ' 531, ש: 23-6), עצם העובדה שהפרוגרמה נוצרה עבור ועדת ההיגוי אינה מעידה על מעורבות חריגה או משמעותית מצידם בהשוואה ליתר חברי הוועדה. אף ההפניה לכך שבסעיף 8 לפרוגרמה (ת/14) נכתב כי "המנהל מטעם בית המשפט של מרבית החלקות הפרטיות, משתפים פעולה עם מועצת רמת השרון בתכנון ומימוש הפוטנציאל...", אינה מהווה "ראיה ניצחת" כפי שטוענים המבקשים בסיכומיהם, ואינה מלמדת על תרומה משמעותית מצידם לגיבוש הפרוגרמה.

ד"ר שגב טען (בעמ' 1171, ש: 28-23), כי לאחר שהוטלה על מר כהן-אורגד ז"ל משימת הכנת הפרוגרמה, הוא שוחח עימו טלפונית בנוגע לחזון התכנוני שלה. אמנם אין להוציא מכלל אפשרות שהתנהלו שיחות בנושא, אלא שטענה זו הועלתה בעלמא, לא אוזכרה בתצהירו, בעדויותיו המוקדמות, ואף לא נתמכה במסמכים מכל סוג שהוא כגון סיכום השיחה, או תכתובות שהוחלפו בנושא כפי שהמבקשים נהגו לעשות. למעשה, ד"ר שגב לא ידע להפנות לגורם שערך את הפרוגרמה (עמ' 528, ש: 17-14), ואף גרס (בעמ' 531, ש: 17-16), כי "אני יכול להבטיח לך שיגאל כהן אורגד עם כל הכישורים שלו לא יכול לכתוב פרוגרמה כזאת", בניגוד להצהרות המבקשים עצמם בדו"ח מיום 16.9.96 (נספח י"ד לתצהיר ד"ר שגב). ד"ר שגב תיאר באופן לא מדויק את תהליך הכנת הפרוגרמה, תוך עירוב תקופות ואירועים לא רלוונטיים (מעמ' 530, ש: 1 ועד עמ' 531, ש: 5, וכן ההפניות בסעיף 60 לסיכומי קבוצת מולדובסקי), בניגוד למצופה ממי שלשיטתו היה מעורב בהכנתה.

על כן, בעוד ששוכנעתי כי חברי ועדת ההיגוי חיוו דעתם על הפרוגרמה, לא ניתן לייחס למבקשים דווקא תרומה חריגה בנושא. הפעולות שנעשו על ידם בהקשר זה אינן מצדיקות לשיטתי פסיקת שכר נוספת מעבר למה שניתן להם על עצם השתתפותם בוועדת ההיגוי.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

246. הדברים מתחזקים גם בבחינת מימון העלויות הכרוכות בהכנת הפרוגרמה. גב' טסלר טענה בעדותה (בעמ' 1519, ש: 5-23, ובעמ' 1520, ש: 12-19), כי המינהל ניהל יחד עם מועצת רמת השרון את הכנת הפרוגרמה של רמת השרון, ובמקביל החל בהליכי מכרז בשנת 1995 לשכירת יהל. משכך סוכם בין גב' רבינוביץ למר חיים כהן, מהנדס המועצה, שהעלות של הכנת הפרוגרמה תמומן במשותף על ידי המינהל והמועצה, באופן שבו המינהל היה שותף למימון הפרוגרמה.

אמנם, המבקשים הצביעו בסיכומיהם על כך שצגי המינהל לא נכחו בישיבת ועדת ההיגוי הראשונה (לשיטתם) בה הוחלט על הכנת הפרוגרמה, וכי גם יהל טרם נכנסה לתמונה, אלא שבישיבות שלאחר מכן כבר השתתפה גב' רבינוביץ כחברה בוועדת ההיגוי (נספח ט"ז לתצהיר ד"ר שגב, בעמ' 126).

פיקוח על גורמי תכנון נוספים במסגרת ועדת ההיגוי (מלבד יהל)

247. המבקשים טוענים כי הם פיקחו על גורמי התכנון שליוו את שינוי הייעוד כדוגמת אדריכלים ויועצים (וראו בנושא עדות מומחה המבקשים, ד"ר שפטר בעמ' 946, ש: 17-8), כחלק מפעילותם בוועדת ההיגוי אשר אישרה את העסקת המתכננים והיועצים בפרויקט.

248. מעיון בפרוטוקולי ועדת ההיגוי מצאתי כי יתכן שהתקיימה היוועצות כלשהי עם חברי ועדת ההיגוי לצורך מינוי צוות התכנון, ואולם לא ניתן היה לקשור בינה למבקשים באופן ספציפי.

כך, בסיכום ישיבה של ועדת ההיגוי מיום 14.11.96 (עמ' 128-129 לנספח ט"ז לתצהיר ד"ר שגב), הוחלט על הקמת מינהלת הפרויקט, שתפעל בכפוף לוועדת ההיגוי ותבחר את המתכננים והיועצים (סעיף 4.4 לסיכום הישיבה). ואולם, המבקשים לא היו חברים בעצמם במינהלת הפרויקט, כפי שעולה מסעיף 5 לסיכום הישיבה הנ"ל שקבע כי "**המינהלת תורכב מה"ר ר. רבינוביץ, ח. כהן, וצ. וילנר שישמש כיו"ר המינהלת**". במצב כזה, ומשלא הופנתי לבקשה קונקרטית שהציגה המינהלת לוועדת ההיגוי בנושא, סבורני כי לא ניתן לייחס למבקשים מעורבות בבחירת המתכננים והיועצים רק מתוקף פעילות המינהלת.

עוד הופנית למזכר מיום 7.7.96 שנערך ע"י גב' רבינוביץ (הוגש וסומן ת/15), בו צוין שנדרש אישור ועדת ההיגוי כתנאי להתקשרות עם אדריכל הפרויקט, מר אדם מזור, ועם יועץ התנועה והתחבורה של התכנית, מר דני פוקס. גב' טסלר עומתה עם המסמך בחקירתה (בעמ' 1535, ש: 24 ועד עמ' 1536, ש: 20), על רקע עמדתה כי ועדת ההיגוי לא נדרשה לאשר את ההתקשרות עם גורמי התכנון.

בעוד שהדבר מלמד על כוונה לקיים סוג של היוועצות או אישור ביחס לאדריכל ויועץ התחבורה בוועדת ההיגוי שגב' טסלר אינה מודעת לו, לא הופנית לכך שניתן אישור כאמור. בנוסף, המזכר מתייחס לוועדת ההיגוי בתור הגורם המאשר, ולא הופנית לראיות על עבודה או תרומה משמעותית מצד המבקשים כגון התנגדות להתקשרות עם גורם תכנוני מסוים, או מחקר מקדים שערכו לגביו.

249. המבקשים הפנו גם לכך שבסיכום ישיבה מיום 14.11.96 (עמ' 128-129 לנספח ט"ז לתצהיר ד"ר שגב), נקבע כי עו"ד שוב ז"ל יבדוק את טיוטות חוזה התכנון שהוכנו על ידי יהל על מנת למנוע טענות בדבר הפרות זכויות יוצרים. אך כפי שציינה גב' טסלר (בעמ' 1537, ש: 32-26), הסיכום מצביע על



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

בדיקה נקודתית שנועדה לוודא כי מבחינה משפטית לא מתקיים קשר בין המתכננים לוועדה על מנת להימנע מתביעות. משכך מדובר בענין ספציפי, ולא באישור עקרוני של כל יועץ בפרויקט.

250. בנוסף, יש לבחון את נפקות ההיוועצות או האישור של ועדת ההיגוי להתקשרות עם גורמי תכנון על רקע הפעילות התכנונית הענפה שהתקיימה במתחם במקביל. גב' טסלר הבהירה (בעמ' 1535, ש: 4-13), כי יהל גיבשה את רשימת היועצים שנשכרו לפרויקט, והעסקתם אושרה בוועדה במינהל שפעלה מול החשב הכללי. עוד טענה (בעמ' 1638, ש: 16-24), כי לא היתה לעו"ד שוב ז"ל כל מעורבות בבחירת היועצים, וד"ר שגב אישר את הדברים (בעמ' 556, ש: 1-2, 9-18). גב' טסלר שבה והדגישה (בעמ' 1534, ש: 24-25), כי ועדת ההיגוי לא היתה ועדה סטוטורית "עם שיניים", ועל כן ובהיעדר אפשרויות מימון, היא לא שימשה גורם מאשר כטענת המבקשים. גב' טסלר ציינה (בעמ' 1535, ש: 8-23), כי ככל שמישהו מחברי ועדת ההיגוי היה מתנגד למינוי, ניתן היה לבדוק את פשר ההתנגדות ולבחון האם ישנן חלופות עדיפות, אך המבקשים לא הפנו לכל התנגדות.

251. מעבר לאמור, בבחינת הפעילות השוטפת שנעשתה עם היועצים, בעוד שהופניתי למאות ישיבות שיהל והמינהל קיימו עם גורמי התכנון השונים, לא הופניתי לישיבות בהיקף כזה שניהלו המבקשים עם אותם יועצים מקצועיים (וראו בענין זה חקירת עו"ד מויאל בעמ' 563, ש: 11 ועד עמ' 565, ש: 19), כך שהפיקוח על היועצים הללו בוצע ע"י המינהל באמצעות יהל. ד"ר שגב אף הודה בעדותו (בעמ' 565, ש: 17-18), שלא ידע ולא הוזמן למרבית הישיבות המקצועיות של יהל עם אותם גורמים.

3.1. הצטרפות יהל לזירה והפיקוח עליה

252. במקביל להקמת ועדת ההיגוי, ועל רקע החלטות הממשלה שאפשרו את פינוי המתקנים, בשנת 1995 המינהל התקשר בחוזה הרשאה עם יהל מכוח מכרז לקבלת הצעות לניהול עבודות תכנון, סיוע לשיווק ופיתוח תשתיות ציבוריות (נספח ב' 1 לתצהיר גב' טסלר), וזאת לרבות במתחם פי גלילות. ביום 6.11.95 חתמו הצדדים על "נספח ב" לחוזה ההרשאה (נספח ב' 2 לתצהיר גב' טסלר), שקבע את מועד תחילת העבודות של יהל לחודש דצמבר 1995.

253. לטענת המשיבים, עם כניסתה של יהל לתמונה, הליכי התכנון של הקרקע החלו לתפוס תאוצה, בהובלת יהל והמינהל. בעוד שהיקף הפעילות של יהל והמינהל יבחו לעומק בפרק נפרד, המבקשים טענו כי חלק מפעילותם כלל גם פיקוח שוטף על עבודתה של יהל. כך נטען כי במסגרת ועדת ההיגוי הם היו מעורבים בהליך הבחירה של יהל (פרק ט(3) בסיכומיהם), ופיקחו על עבודתה השוטפת (סעיף 126 לסיכומיהם). ואולם, מהראיות עולה בבירור תמונה שונה התומכת בגרסת המינהל לפיה לא היתה למבקשים השפעה על ההתקשרות עם יהל ועל תפקודה.

254. אשר לטענה כי ההתקשרות עם יהל נעשתה בכפוף לאישור המבקשים כחלק מוועדת ההיגוי, הרי שהיא לא עולה בקנה אחד עם העובדה שהמבקשים לא מוזכרים בהסכם ההרשאה שנחתם בין המינהל ליהל בשנת 1995 כבעלי תפקיד רשמי, ואף לא במכרז מכוחו נחתם ההסכם שפורסם באוקטובר 1994.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

בניסיון לגמד את העדר המעורבות שלהם במכרז ובחווה ההרשאה, טענו המבקשים כי מדובר היה במכרז מסגרת ארצי, שלא קבע את האתרים הספציפיים שלגביהם יסופקו שירותי התכנון (ראו עדותה של גבי' טסלר בעמ' 1632, ש : 20-23). עוד לטענתם, חווה ההרשאה היה אף הוא חווה מסגרת שלא קשר את יהל לשטח מסוים (בהתאם להגדרת ה"אתר" בסעיפים 2, ו-3 לחווה ההרשאה). ואולם, המבקשים אינם נזכרים אף לא ב-"נספח ב" לחווה ההרשאה משנת 1995 (נספח ב' 2 לתצהיר גבי' טסלר), שמתייחס מפורשות לעבודות בחלקה דן.

255. ד"ר שגב טען בעדותו (בעמ' 84, ש : 10-24), כי הצורך לאשר עם המבקשים את ההתקשרות עם יהל נבע מסעיף 3 להסכם הפשרה משנת 1989 שקבע כי החלוקה תעשה בתיאום עם המנהלים, וחייב לשיטתו את אישורם לגבי ההתקשרות ביחס למתחם הקונקרטי להבדיל מההתקשרות מכוח המכרז הכללי (וכן ראו בחקירה נוספת בעמ' 525, ש : 23-32).

ואולם, סבורני כי ככל שהסכם הפשרה חייב את אישור המבקשים כתנאי להעסקתה של יהל, היה לדבר ביטוי במכרז עצמו. בנוסף, לו היתה מתקבלת הסכמה, חזקה שהיתה מתועדת בכתב אצל המינהל כנדרש בהתאם לכללי מנהל תקין. עוד ניתן להניח שגם המבקשים נהגו לתעד באופן עצמאי פגישות משמעותיות לשיטתם (כגון הפרוטוקול שצורף נספח ט"ז לבקשה להוספת ראיות), כפי שמקובל במשרדי עורכי דין, ובפרט ביחס למנהלים מיוחדים אשר יודעים כי ידרשו לתת דין וחשבון על פעולותיהם. משלא הוצג בפני תיעוד כאמור, אין מנוס מלקבוע כי הצדדים לא סברו בזמן אמת שהסכם הפשרה חייב את אישור המבקשים להתקשרות עם יהל.

256. כשעומת ד"ר שגב בעדותו (בעמ' 83, ש : 18-25), עם גרסתו לפיה אישר בפועל את ההתקשרות עם יהל, הוא השיב: "כן... הם ישבו אצלי במשרד... אני לא אזכור עכשיו. אבל נדמה לי שהיתה גב[ר]ת אחת שהגיעה ואם אני לא טועה, אני לא זוכר. אני זוכר שהביאו להציג לי אותה...". ד"ר שגב המשיך וגרס (שם, ש : 31 ועד עמ' 84, ש : 9), כי הוא זוכר שבתחילת ההליך התקיימה פגישה עם יהל שבמהלכה או בעקבותיה הוא אישר את ההתקשרות עימה: "הציגו לי אותם כאנשים שיש להם ידע רב בנושא תכנון במרחבים גדולים ואני זוכר שעו"ד שוב אמר לי, אנחנו חייבים ללכת עם מי שהמינהל אוהב. כי אם אנחנו נתחיל לריב איתם לגבי מי אז גם יבקשו את הכסף...".

גרסה זו עומדת בסתירה לכך שבבקשה להצטרפות לוועדת ההיגוי (נספח י"ד לתצהיר ד"ר שגב), אין התייחסות לקיומה של יהל, אשר החלה כבר לעבוד במועד הגשת הבקשה. ד"ר שגב נשאל בנושא (בעמ' 524, ש : 7 ועד עמ' 526, ש : 28), והודה שלא ידע על ההסכם עם יהל במועד הגשת הבקשה. פשיטא כי הדבר מטיל בספק את מהימנות גרסתו כולה, שכן כיצד יכול היה לאשר את ההתקשרות עם יהל, אם לא ידע כלל על העסקתה במועד שבו יהל החלה כבר בעבודתה במתחם.

ספק נוסף בדבר מעורבות המבקשים בהתקשרות עם יהל נובע מכך שלא הופנית לבקשה שהוגשה על ידם לבית המשפט לאישור הוצאות ההתקשרות עם יהל, כפי שמתחייב בעניינו של בעל תפקיד.

257. ועוד לטענת ד"ר שגב (בעמ' 526, ש : 1-3), האישור להתקשר עם יהל ניתן לאחר שנבחנו על ידו הצעות נוספות בעלות ממוצעת של 4% מהתקורה, בעוד שהשכר שסוכם עם יהל עמד על 3.75%,



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

ולאחר שהוא שוכנע כי מדובר בהצעה כדאית שאומצה ע"י המינהל (אשר החזיק בשיעור החזקות גבוה והסכים לשאת במלוא ההוצאה כאמור בעדותו בעמ' 443, ש : 23-25).

בתמיכה לכך, הופניתי לתרשומת מיום 28.10.90 שהוגשה כנספח ט' לבקשה להוספת ראיות, בדבר פגישה שקיימו המבקשים ונציגי ועד הבעלים הפרטיים עם אדריכל יהושוע כינורי, שדרש שכר בשיעור 4%. ספק אם ניתן לראות בתרשומת ראשונית זו כהצעת מחיר רצינית (ובפרט שהצעות מסוג זה נעשות באופן מפורט ובכתב, בהסתמך על הערכת היקף התקורות הצפוי וכיוצ"ב).

258. טוענים המבקשים כי יש להעדיף את גרסתם למול זו של המינהל, אשר הציג רק את עדותה של גב' טסלר, שנעדרת ידיעה אישית, ומשלא העיד את מי מאנשי יהל. בעוד שנושאים אלו נדונו כבר בהקשרים אחרים, הנטל הראייתי לבסס כי חרף האמור בחוזה ההרשאה, המבקשים נדרשו ואישרו את ההתקשרות עם יהל- מוטל עליהם. לכן, משלא הוצגה בפני כל ראיה מלבד עדותו של ד"ר שגב, הרי שהמבקשים לא הוכיחו כי הם נדרשו או אישרו את ההתקשרות עם יהל לאחר המכרז, ובנוגע למתחם הספציפי.

אין להוציא מכלל אפשרות כי בנסיבות כאלו ואחרות, לרבות מקצועיות, הוצגו נציגי יהל בפני המבקשים, אך מכאן ועד אישור העסקתם, קיים מרחק רב.

259. אשר לטענה כי המבקשים פיקחו על עבודתה של יהל במסגרת ועדת ההיגוי, הבהירה גב' טסלר (בעמ' 1527, ש : 13-32), כי ועדת ההיגוי אינה ועדה סטטוטורית. על כן לא ניתן לומר שוועדת ההיגוי הנחתה את המינהל, או את יהל שנשכרה על ידו, אלא המינהל הנחה אותה. גב' טסלר הבהירה כי הקמת ועדת היגוי נועדה לשתף את הנעשה במתחם עם הגורמים הרבים המעורבים בו, לרבות בעלים, משרדי ממשלה שונים וגורמים תכנוניים. עמדה זו סבירה והגיונית, ומצאתיה משכנעת. לפיכך לשיטתה (בעמ' 1527, ש : 13 ועד עמ' 1528, ש : 29), ועדת ההיגוי היתה גורם שליווה את התכנון, אך מי שהפעיל את יהל היה המינהל בהיותו הגורם המקצועי. כראיה לכך הפנתה גב' טסלר לכך שוועדת ההיגוי לא נתכנסה אחת לשבועיים וזאת למרות שעבודת התכנון התבצעה כל הזמן באופן שוטף. כלומר, ועדת ההיגוי סייעה בגיבוש התכנית, אך מדובר היה בתהליך ארוך, שהונחה על ידי המינהל.

הדברים אף עולים מבחינת חוזה ההרשאה (נספח ב'1 לתצהיר גב' טסלר), שקבע בסעיף 6 כי יהל מתחייבת ש"כל פעולות החברה והתחייבויותיה על פי חוזה זה תתבצענה בתיאום ובאישור בקרת המינהל". דומה כי הדברים מדברים בעד עצמם ומבהירים כי עוד מראשית הדרך, איש לא סבר כי המבקשים מוסמכים לפקח על פעילותה של יהל.

עם זאת הופניתי למסמך מיום 30.3.98 (בעמ' 144 לנספח ט"ז לתצהיר ד"ר שגב), שבו נקבע לוח הזמנים לפגישות עבודה של ועדת ההיגוי עם נציגי יהל, ולאישור תוצרי העבודה שלה עם ועדת ההיגוי. מהמסמך עולה כי ועדת ההיגוי פעלה בתהליך עבודה מובנה ומסודר, ולמרות שגב' טסלר התיימרה להציג אותה כגוף שבאמצעותו מדווחים לכל הגורמים הרלוונטיים על ההתקדמות, סבורני כי הוועדה פיקחה במובן מוגבל על פעילות יהל.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

260. בבחינת היקף המעורבות של המבקשים עצמם בפיקוח על יהל כחלק מהוועדה, לא מצאתי כל ביסוס לטענתם (בסעיף 155 לסיכומיהם) כי הם פיקחו על עבודתה השוטפת של יהל במסגרת ועדת ההיגוי, אך מן הטעם שיהל היתה כפופה למינהלת, והמינהלת היתה כפופה לוועדה.

גב' טסלר עומתה עם סיכום ישיבת ועדת היגוי מיום 14.11.96 (עמ' 129 לנספח ט"ז לתצהיר ד"ר שגב), בה הוחלט על הקמת מינהלת הפרויקט, שתהיה כפופה לוועדת ההיגוי, ותנחה באופן שוטף את צוות התכנון הכולל את יהל. גב' טסלר עמדה על דעתה (בעמ' 1530, ש : 9 ועד עמ' 1534, ש : 5), כי יהל אינה כפופה למינהלת ואינה מונחת על ידי ועדת ההיגוי אלא על ידי המינהל בלבד, וכי בפועל הצדדים פעלו ללא היררכיה נוקשה כפי שתיאר ב"כ המבקשים. בנוסף, גב' טסלר הפנתה לכך שגב' רבינוביץ (מתכנתת המחוז) היתה חברה במינהלת ואילו המבקשים לא היו חברים בה. על כן, ספק אם ניתן היה לראות במבקשים כמי שהנחו את יהל מעצם חברותם בוועדת ההיגוי, ובפרט משלא הופניתי לראיות בדבר כפיפות ופיקוח של המינהלת על יהל.

261. גם באופן כללי, לא מצאתי כי המבקשים פיקחו על יהל. ראשית, כפועל יוצא ממסקנתי הקודמת, המבקשים לא נטלו חלק בגיבוש הסמכויות הרחבות של יהל שהוגדרו בסעיף 5 לחוזה ההרשאה, וכלל רשימה של פעולות, מטלות ותפקידים. בנוסף, כפי שיפורט בהמשך, המבקשים לא השתתפו בישיבות הפיקוח הרבות על יהל, אלא המינהל (ראו לדוג' נ/36 ועדות גב' טסלר בעמ' 1674, ש : 1-10). ד"ר שגב אף הודה בעדותו (עמ' 556, ש : 15-14) כי: **"המבנה היה שהמינהל יכול לפקח על הפעולות של יהל לפי החוזה שבין יהל למינהל"**, ולא הצליח לנקוב בשמותיהם של מנהלי הפרויקט ביהל (ראה עדותו בעמ' 787, ש : 9-3).

262. המינהל הפנה לכך שלהבדיל מהמבקשים הוא מימן את שכרה של יהל, וטען כי הדבר מהווה אינדיקציה לכך שהמבקשים לא פיקחו עליה, באופן כללי וכחלק מוועדת ההיגוי. הדבר הגיוני שהרי על פי רוב "בעל המאה הוא בעל הדעה" וקבלן המשנה מונחה מטבע הדברים ע"י הגורם שמשלם לו או הגורם שנקבע לכך בהסכם ההתקשרות. משההסכם קובע כי המינהל יאשר כל פעולה של יהל, והמינהל נושא בשכרה, חזקה שהוא שימש כגורם המפקח.

נכון הוא שהמבקשים טענו כי המינהל מימן את יהל באמצעות מימון ביניים, מתוך הסכמה כי בסופו של יום תעשה התחשבנות בינו לבין הבעלים הפרטיים. לתימוכין הופניתי למכתב יהל מיום 11.1.06 (הוגש וסומן ת/24), שמציין כי ההוצאות לביצוע סקר הקרקע ומי התהום יצורפו לסל הוצאות כללי למתחם שיחולקו בין הבעלים השונים בהתאם להסכמים עם המינהל. ואולם, מכתב זה התייחס להוצאה ספציפית ולא לכלל ההוצאות הכרוכות בהעסקת יהל. מדובר על הוצאות בסכומים משמעותיים, כך שנחזה שלא היתה בזמן אמת ציפייה ממשית שהמבקשים ישתתפו במימונה של יהל (מה עוד שכידוע, למבקשים לא היה תקציב או מקור מימון כלשהו).

לא נעלם מעיני שד"ר שפטלר ציין בעדותו (בעמ' 907-909), כי ככלל, מנהלים מיוחדים לא נדרשים לממן בעצמם את הוצאות גורמי התכנון, וכי בענין הגוש הגדול, המנהלים השתתפו באופן חלקי במימון המתכנן שהועסק ע"י המדינה רק מכיוון שהיה להם כסף בקופה כתוצאה מהשכרת חניונים ומכירת חלק מהקרקע (עמ' 7 לחוות הדעת, עמ' 909, ש : 14-22). אמירה זו מדגישה דווקא את



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

ההבדל בין המקרים, שכן בעוד שבגוש הגדול נוהל תקציב שחייב את המנהלים להעסיק קבלנים ומטבע הדברים לפקח עליהם, בענייננו לא נוהלה קופה כלשהי.

בנושא זה הופניתי בסיכומי המבקשים לפסיקה שקבעה כי עצם העובדה שהתכניות הוכנו והוצאו לפועל ע"י המינהל וועדות התכנון לא שוללת את תרומת המבקשים, כל עוד ניתן לקבוע כי הם היו "הגורם הממשי והיעיל" בהליכים שהובילו לשינוי הייעוד (ע"א 9282/02 יכין חקל בע"מ נ' יחיאל פ"ד נח(5) 20 (2004), ולהלן "ענין יכין חקל"). גם ד"ר שפטלר סבר (בעמ' 908, ש: 27-28), כי אין בכך שהמינהל מימן את שכרה של יהל כדי להוות אינדיקציה לכך שהמבקשים לא יכלו לפקח על התכנון באופן אפקטיבי, והבהיר כי מניסיונו בגוש הגדול "העובדה שמישהו משלם לא אומרת שאני, שאני לא משלם שאין לי מעורבות ושלא פעלתי". חרף עדותו של ד"ר שגב על מעורבות עו"ד שוב ז"ל בפיקוח השוטף על יהל (בעמ' 293, ש: 10-14), לא הוצגו בפני ראיות בנושא, וממילא סבורני כי לא מדובר בעשייה העומדת במבחן ה"גורם הממשי והיעיל" לקידום הליכי התכנון.

263. יחד עם זאת, הוצגו בפני תכתובות במסגרתן פנו המבקשים וקיבלו מסמכים מיהל במרוצת השנים (ואתייחס לנושא גם בהמשך). גב' טסלר הסבירה את הדבר (בעמ' 1297, ש: 13-23, ובעמ' 1303, ש: 28 עד עמ' 1304, ש: 3), בכך שהמבקשים קיבלו עדכונים מיהל בישיבות ועדת ההיגוי או בתשובה לפניויותיהם (בדומה לבעלי קרקע פרטיים אחרים שפנו בנושא), אבל הם לא היו שותפים בהליך קבלת ההחלטות והמימון הכרוך בכך. למעשה, לשיטתה, עצם הפניה מצד המבקשים לקבלת מידע מעידה שהם לא היו שותפים במעגל העשייה. בהתאם הפנה המינהל בסיכומיו לכך שהמידע זרם באופן חד כיווני מהמינהל למבקשים, ולבקשתם של האחרונים, ולא להפך. הדבר אינו תואם את התקשורת שהיתה מאפיינת הפעלה של קבלן משנה למשך התקופה הנדונה ובהיקפי העבודה האמורים.

מאידך, הופניתי למכתב מיום 28.9.98 (עמ' 386 לנספח כ"ה לתצהיר שגב), בו פונה דוד עובדיה מחב' יהל לקבלת אישור המבקשים לעריכת חפירות ארכיאולוגיות במתחם. כמו גם למכתב מיום 1.5.00 של נציג יהל לקבלת אישור המבקשים לביצוע חתכי בדיקה ארכיאולוגית. פניות אלו מלמדות כי לפחות מבחינת יהל, במקרים נקודתיים המבקשים נתפסו ככתובת למתן אישור (כנציגים מטעם הבעלים הפרטיים).

בעוד שהדבר אינו מלמד על פעולות פיקוח או יכולת השפעה, ניתן להכיר בתועלת ובעבודה שהושקעה מצד המבקשים במעקב השוטף אחר הליכי התכנון, במישור היחסים בינם לבין הבעלים הפרטיים.

264. לסיכום, מהראיות התגבשה תמונה מצומצמת יותר ביחס להיקף הפעולות שהמבקשים טענו שביצעו בכל הנוגע ליהל. אכן נחזה כי המבקשים דאגו להיות מיוודעים בעשייתה של יהל, אך לא הוכח כי היתה להם השפעה ממשית על ההתקשרות עימה או על פעולותיה. כמו כן, לא מצאתי שהמבקשים פיקחו על יהל (במובן שבו היא מסרה להם דין וחשבון, ונדרשה לאשר איתם את קידום הליכי התכנון), אלא בליווי והתעדכנות שנעשו מרחוק. בעוד שאכן ניתן להכיר בפסיקת שכר בהיקף מסוים בעבור עשייה זו, מובן כי אין מדובר על סדרי גודל של השכר שהיה נפסק בגין פעולות



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

אינטנסיביות, מרובות, ומשמעותיות ביחס לגורם התכנון המרכזי במתחם (כפי שפעל המינהל וידון בהרחבה בפרקים הבאים).

4.1. ליווי הפיקוח על ההליך התכנוני במסגרות נוספות

265. גב' טסלר תיארה בעדותה (בעמ' 1633-1635), את התהליך התכנוני במתחם והאתגרים הטמונים בו שיובאו להלן בקליפת האגוז.

תכנית המתאר הכוללת אשר מכוחה אפשר לתכנן תכניות מפורטות, גובשה במשך מספר שנים. בגלל היקף השטח הרחב, ההליך חולק באופן חריג לשלושה מדרגים: תחילה, תכנית כללית (שכונת תכנית פסים), שקבעה את המסגרת הכוללת ליחידות דיור בתל אביב וברמת השרון ואת שטחי התעסוקה בכל המתחם, והתייחסה למחלפים, מעברים, שטח שיוקצה לפארק ועוד. תכניות אלו אושרו ברמת השרון ות"א בשנים 2004-2005. השלב השני כלל הכנת תכניות מתאר מפורטות ברמת פירוט גבוהה יותר. השלב השלישי הינו הכנת תכניות מפורטות שקידומן החל בשנת 2011, ואשר מכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה.

נוכח גודל המתחם, היה צורך בתיאום התיכנון עם תכניות אחרות בערים הרלוונטיות, ועם תכניות נושאות באיזור. בנוסף, התכנון לווה בשורת יועצים שונים, כגון יועצי איכות סביבה, תחבורה, מים ועוד, ונערך בתיאום עם משרדי הממשלה והגופים הרלוונטיים (לרבות נת"ע, נתיבי איילון, מע"צ, ואגפי התנועה ברשויות המקומיות).

266. המבקשים טוענים כי נטלו חלק בפיקוח על גורמי התכנון שהיו מעורבים בהליך שינוי הייעוד, לרבות בוועדות הסטטוטוריות שדנו בתכנית המתאר. כפי שיובהר להלן, מצאתי כי ככלל, המבקשים אכן השתתפו באותן ישיבות ופורומים, אלא שמדובר היה, גם הפעם, בעשייה נקודתית.

השתתפות בוועדה המחוזית, המקצועית והולנת"ע

267. המבקשים הצהירו כי השתתפו בישיבות הוועדה המחוזית לתכנון ובניה שדנו בתכניות המתאר, וכי נטלו בהן חלק פעיל (וראו סעיף 57 לתצהיר ד"ר שגב; וסעיפים 6-7 לדו"ח המבקשים משנת 2000, נספח י"ח לתצהיר ד"ר שגב). ואולם, בעוד שהנעשה בוועדה השפיע במישרין על קידום התכנון במתחם, טיב ההשתתפות של המבקשים בוועדה לא הוברר עד תם. בפועל הופנית בסיכומי המבקשים לסיכום יחיד של ישיבת הוועדה המחוזית מיום 21.11.00 בה השתתף עו"ד שוב ז"ל (עמ' 77 לנספח ס"ט לתצהיר ד"ר שגב).

הדבר מחזק את עדותה של גב' טסלר שאישרה (בעמ' 1553, ש: 18-21), כי המבקשים השתתפו בישיבות הוועדה המחוזית, אך טענה שהישיבות היו פתוחות לציבור הרחב ממילא, ולא ידעה אם המבקשים השתתפו בכל הישיבות.

עם זאת, הופנית לפעילות מסוימת שנעשתה ע"י עו"ד שוב ז"ל למול המשרד לאיכות הסביבה ומשרד התחבורה לאור סוגיות שהועלו בדיוני הוועדה המחוזית (בהתאמה- אישור תסקיר השפעה על הסביבה, ועמדה בנוגע לתכנון דרכים), כך שלא דובר על השתתפות פאסיבית בלבד.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 79-1174 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

268. בנוסף, ביום 1.3.99 החליטה הוועדה המחוזית על הקמת ועדה מקצועית מטעמה, במטרה לקדם את התיאום הנדרש בין הרשויות והגופים השונים באמצעות בחינת התוצרים של עבודת הוועדה המחוזית (כפי שתואר בסעיף 15 לעתירת המינהל שצורפה נספח ו' לתצהיר ד"ר שגב, ובעדות גב' טסלר בעמ' 1547, ש: 8-9 ובעמ' 1633, ש: 14-5).

269. הופניתי לכך שעו"ד שוב ז"ל ועורכי דין שונים ממשרדו של ד"ר שגב השתתפו בישיבות הוועדה המקצועית, כפי שעולה מתיעוד ישיבות שנערכו ביום 6.2.00 (נספח י"ז לתצהיר ד"ר שגב); ביום 27.3.01 (עמ' 162 לנספח ט"ז לתצהיר ד"ר שגב); ביום 3.4.01 (שם, בעמ' 163); וביום 22.5.01 (שם, בעמ' 165), כאשר בישיבה מיום 6.2.00, מוגדר עו"ד שוב ז"ל כ"יזום ומגיש התוכנית".

המבקשים טענו כי עו"ד שוב ז"ל נטל חלק פעיל בישיבות והפנו למכתב שהתקבל ביום 1.4.01 שבו תיאר עו"ד שוב ז"ל את הערותיו מישיבת הוועדה המקצועית בנוגע לתוספת של 100,000 מ"ר בניה לתכנית בניגוד לעמדתו (עמ' 242 לנספח כ"ז לתצהיר ד"ר שגב).

270. בעוד שגב' טסלר אישרה בעדותה (בעמ' 1547, ש: 16), כי המבקשים או מי מטעמם אכן נטלו חלק בישיבות הוועדה המקצועית, היא הניחה שההשתתפות היתה בחלק מועט מהישיבות. ובנוגע לטיב ההשתתפות העידה (בעמ' 1549, ש: 20-16), כי: "... אין פה שום דבר שמעיד על זה שהם ישבו שם והועילו לוועדה או העירו משהו. ... קודם כל הנושאים, אין פה שום הערה שאומרת, בנושאים עו"ד שוב הפנה את תשומת ליבנו כי זה זה זה. הוא פשוט ישב שם." עוד גרסה (שם, ש: 29-24), שהיא זוכרת באופן אישי כי בתם הישיבות, עו"ד שוב ז"ל היה פונה רק בשאלה מתי תופק התכנית, ולא התערב בהליכים המקצועיים (טענה דומה הועלתה בנוגע להשתתפות המבקשים בישיבות של ועדות אחרות, וראו עמ' 1577, ש: 14-12).

אכן הוצג בפני תיעוד על השתתפות המבקשים רק בישיבות ספורות, ומנגד, לא הוצג בפני תיעוד של סך הישיבות שניהלה הוועדה המקצועית, כך שלא ניתן לקבוע ממצא בנושא. עוד לא מצאתי להידרש לטיב ההשתתפות של המבקשים באותן ישיבות בהן הוצג פרוטוקול המעיד על נוכחותם.

271. ולבסוף, במסגרת שינוי הייעוד של המתחם, הולנת"ע (ועדה לתכנון נושאים עקרוניים) נדרשה לדון בשינוי תמ"א/19 העוסקת בבתי עלמין, לצורך ביטול הפקעה לבית עלמין ברמת השרון, ובדרישה לחרוג מהוראות תמ"א/31, העוסקת בפיזור אוכלוסין (עמ' 1570, ש: 13 ועד עמ' 1571, ש: 10).

מהפרוטוקולים עלה כי עו"ד שוב ז"ל ועו"ד אורנשטיין ממשרד ד"ר שגב השתתפו בישיבות הולנת"ע מהימים 24.10.00, 29.1.02, 11.2.03 שבהן נדונו הסוגיות האמורות (נספח כ"ד לתצהיר ד"ר שגב, ועדותה של גב' טסלר בעמ' 1571, ש: 25-27). גם בהקשר זה מצאתי להסתפק בעצם ההשתתפות בדיוני הולנת"ע ולא להידרש לטענות המשיבים בדבר טיבה.

השתתפות בפגישות נוספות עם גורמי תכנון וממשל

272. עוד טענו המבקשים כי הם קיימו במרוצת השנים עשרות פגישות ושיחות עם גורמי התכנון (כגון משרד האדריכלים) ועם משרדי ממשלה שהיו מעורבים בפרויקט, לרבות ישיבות שלא תועדו בהכרח בכתב, לצורך קידום התכנון של הקרקע. כך למשל, הופניתי לישיבה שקיימו עו"ד שוב ז"ל



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

ונציגים ממשדרו של ד"ר שגב עם משרד האדריכלים ביום 18.5.98 (עמ' 140, נספח ט"ז לתצהיר ד"ר שגב); ישיבה במינהל מיום 11.8.05 (עמ' 75, נספח ל' לתצהיר ד"ר שגב) שנועדה להציג למשתתפים את התקדמות התכנון עד כה ועוד (וראו בסעיף 185 לסיכומי המבקשים).

273. אמנם נטען כי המבקשים זומנו לפגישות בנושא תכנון החלקה וקידום שינוי הייעוד לבקשתם, ולא מכיוון שהם נתפסו כחלק מצוות התכנון (וראו את מקבץ המכתבים ששלח עו"ד שוב ז"ל למינהל בבקשה להשתתף בפגישות בנושא התכנון שהוגש וסומן נ/ 39). ואולם, ראשית, חלק מהפגישות עסקו בסוגיות תכנוניות של המתחם בכללותו, כך שיתכן שלא היה צורך לשיטת הגורמים שריכזו את העשייה בזימונם. בנוסף, פניות אלו דווקא מעידות על כך שעו"ד שוב ז"ל גילה יוזמה ומעורבות בקידום האינטרסים של הבעלים הפרטיים, ולכן אין לזקוף זאת לחובת המבקשים.

274. מנגד, מבחינה כמותית, גב' טסלר השוותה את השתתפות המבקשים לפעילות היום יומית של יהל והמינהל (ראו בעמ' 1574, ש : 8-31), וטענה כי הם השתתפו לכל היותר במספר דו ספרתי של ישיבות אחת לתקופה, להבדיל מאלפי ישיבות שהתקיימו במינהל וביהל באופן רציף (וראו לדוג' נ/ 36).

275. בכל הנוגע לאותן ישיבות לא מתעודות, הופניתי לעדותו של עו"ד אביעד שוב, בנו של עו"ד שוב ז"ל אשר העיד (בעמ' 1079, ש : 15, ועד עמ' 1080, ש : 25), כי אנשי המקצוע נהגו להתקשר להיוועץ עם עו"ד שוב ז"ל באופן תדיר. חרף זאת, מעדותו של עו"ד אביעד שוב (בעמ' 1006, ש : 8-5), עלה כי הוא היה מעורב באופן אישי בטיפול בחלקה רק משנת 2006. בהקשר זה נטען (בעמ' 1100, ש : 29-14) כי לתצהירו של עו"ד אביעד שוב צורפו 39 תכתובות בלבד, המהוות חלק קטן בהשוואה לכלל החומרים שהוצגו בהליך. על כן, התייחסותו לאירועים קודמים היא בעלת משקל נמוך, ונדרשתי אליה רק ככל שנתמכה במסמכים פורמליים. בנוסף, משעה שהמבקשים פעלו לשיטתם כמנהלים מיוחדים, מצופה היה שיתעדו את הפעולות בגינן הם דורשים עתה שכר מהמשיבים, וככל שלא עשו זאת בזמן אמת- יש לזקוף זאת לחובתם.

276. המבקשים הצביעו על כך שלעיתים גם המינהל לא נכח בפגישות מקצועיות שהתקיימו בנוגע לתכנון הקרקע (לרבות פגישות שגם הם עצמם לא נכחו בהם- כגון בפגישה עם יהל מיום 6.2.05 שהוגשה וסומנה ת/ 18, ומיום 14.12.04 שהוגשה וסומנה ת/ 19), וזאת כדי להראות שהיעדרות משיבות אינה מלמדת בהכרח על מעורבות פחותה. אלא שהשוואה זו אינה מיטיבה עימם. להבדיל מהמבקשים, כפי שיפורט בהרחבה בפרק העוסק בפעילות המינהל ויהל, נציגי המינהל נכחו במאות ישיבות במרוצת השנים, כך שהיעדרות נקודתית אינה מלמדת על מעורבות פחותה. בנוסף, להבדיל מהמבקשים, המינהל אינו דורש שכר מבעלי הקרקע בגין פעולותיו.

אשר לטענה כי המבקשים השתתפו רק באותן ישיבות שנדרשו להגיע אליהן כמפקחים (ראו עדותו של ד"ר שגב בעמ' 565, ש : 18-1), הרי שפיקוח אפקטיבי מצריך נוכחות עקבית, ומשמעותית. מדובר במבחן של מהות, אך גם בשאלה כמותית. בנוסף, גם בהקשר זה יש להזכיר כי פיקוח שבא לידי ביטוי בישיבות ספורות מתוך סך הישיבות והמפגשים שנוהלו בנושא אינו מצדיק פסיקת שכר בהיקפים ניכרים.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

277. המסקנה בהתייחס למעורבות המבקשים בליווי הפיקוח במסגרות הנוספות היא כי הובאו בפני ראיות המעידות על מעורבות מצדם שנחזה שהיה בה כדי לסייע לקידום שינוי הייעוד. עדיין מדובר במעורבות בהיקף פחות בהשוואה לפעילות שעשה המינהל בנושא וכפי שידון בהמשך.

5.1. מעורבות בגיבוש נוסחי תכניות המתאר

278. המבקשים טוענים כי פרט לפיקוח על פעולות התכנון שנדון לעיל, הם השפיעו גם על גיבוש נוסחי התכניות לאורך הדרך (וראו לענין זה סעיפים 63-60 לתצהיר ד"ר שגב). ואולם, כפי שהובהר, המבקשים לא הובילו את גיבוש הפרוגרמה או את נוסחי התכניות במסגרת ועדת ההיגוי כפי שטענו, אלא לכל היותר יודעו על הנעשה.

279. מהמסמכים שהוצגו בנספח ד' לתצהירה של גב' טסלר ולאורך ההליך, עולה כי תכניות המתאר נוסחו על ידי יהל בהובלת המינהל. אף ד"ר שגב הודה (בעמ' 553, ש: 31-26) כי המבקשים לא היו מעורבים בפעולות כגון אומדן תקציבי לתכנון, בדיקת ביטוחים מקצועיים, איתור והתקשרות עם נותני שירותים.

280. על מנת להראות את מעורבותם במישור התכנוני, הפנו המבקשים בסיכומיהם לכך כי בזמן אמת המינהל החתים אותם על גבי תכניות המתאר רש/800 ותא/2812 בשנים 2004 ו-2005 בהתאמה והתייחס אליהם כחלק מ"מגישי התוכנית" (תשריט התכנית רש/800 משנת 2004 הוגש וסומן ת/4; וראו גם בעמ' 26, נספח ס"ד לתצהיר שגב; וכן את תכנית תא/2812 בעמ' 44, נספח ס"ה לתצהיר ד"ר שגב). המבקשים אף מופיעים בתכניות אלו כ"עו"ד משה שוב וד"ר יוסף שגב מנהלים מטעם בית המשפט של חלקה 3 בגוש 6618", כאשר נוסח זה נשמר גם בתכנית המתאר המפורטת רש/800 שהועברה לוועדה המחוזית בשנת 2011 (נספח פ"ב לתצהיר ד"ר שגב).

גב' טסלר טענה כי המבקשים הוחתמו על התכניות כיוזמים מטעם הבעלים הפרטיים, מכיוון שהמינהל סבר שהדבר עשוי לסייע לו לדרוש מהם בעתיד להשתתף בהוצאות הפיתוח של הקרקע (עמ' 1382, ש: 22 ועד עמ' 1383, ש: 25). בתימוכין הובהר (בעמ' 1307, ש: 13 ועד עמ' 1308, ש: 12), שבתקנון הצמוד לתשריט (המרכיבים יחד את התכנית) הופיעו הפקעות בשיעור גבוה מ-40%, באופן שמחייב פיצוי לפי החוק. במצב זה, המינהל סבר שחתימת המבקשים על התכנית שאישרה את ההפקעות, תוכל למנוע מהבעלים הפרטיים לתבוע פיצוי על ההפקעות בעתיד, באופן שיטיב עם האינטרסים של המדינה.

על כן, גב' טסלר הבהירה כי חתימת המבקשים כיוזמים לא נועדה לשקף את תרומתם הממשית לתכנון, אלא להביע את הסכמתם לתכנית באופן שיסייע למינהל בהמשך. הנמקה זו הגיונית ומשכנעת, ומשכך לא ניתן להסיק רק מעצם הרישום בתכנית על כך שהיא פרי יוזמה של המבקשים (וזאת מבלי לקבוע עמדה אודות הזכות לפיצויים או השתתפות בהוצאות).

281. חרף זאת, הוצגו בפני מסמכים המלמדים על מעורבות מקיפה יותר של עו"ד שוב וז"ל בגיבוש נוסחי התכניות האמורות מכפי שטען המינהל.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

ראשית, בסעיף 6 לדו"ח שהגישו המבקשים בשנת 2000 (נספח י"ח לתצהיר ד"ר שגב), הם דיווחו כי השתתפו בדיוני הוועדה המחוזית כחברי ועדת ההיגוי, ומסרו הערות לתכנית. סעיף 12 לדו"ח ציין כי המבקשים השתתפו בחודש נובמבר 2000 בגיבוש תכנית מתוקנת על רקע הערות גופי ממשלה והמבקשים עצמם. הדברים עולים גם מתגובת המינהל לעתירת פי גלילות משנת 2001, שהכירה במעורבות המבקשים בגיבוש התכניות כנציגי הבעלים הפרטיים שמונו ע"י בית המשפט (וראו סעיף 11 בנספח ו' לתצהיר ד"ר שגב).

כדוגמא להערות אלו הופניתי לכך שגב' טסלר תיעדה כי העבירה לנציגי יהל מכתב ששלח עו"ד שוב ז"ל ביום 6.10.05 עם הערות בנוגע לחלוקת הקרקע (עמ' 78, נספח ל' לתצהיר ד"ר שגב), לבחינת השמאי אברהם כץ.

שנית, המבקשים טענו כי נטלו חלק בגיבוש התכניות בעבודה שוטפת מול בעלי המקצוע, והפנו לכך שמשרד האדריכלים אדם מזור ששימש כמתכנן התכניות, דאג להמציא להם נוסחים מעודכנים של התכניות לאחר כל שינוי שבוצע בהן (נספח כ"א לתצהיר ד"ר שגב בעמ' 217, 224, 235, 260-261, 274-275, 281-278). בעוד שחלק מהמסמכים הנ"ל מהווים עדכונים שוטפים של עו"ד שוב ז"ל בשינויים כאלו ואחרים בתכנית, הופניתי גם לתכתובת המעידה על כך שעו"ד שוב ז"ל הפנה לעיתים הערות למשרד מזור שהוטמעו בנוסחי התכנית (וראו שם, בעמ' 261-260, 275-274, ו-281).

בנוסף הוצגו בפני תכתובות המעידות על כך שגם יהל העבירה למבקשים עדכונים שנעשו בתכניות, לעיתים במישרין (כגון בעמ' 224, ו-235 לנספח כ"א בתצהיר ד"ר שגב), אולם לרוב כמכותבים למכתבי עדכון כלליים, כגון עדכון מחודש נובמבר 2000 בעמ' 237-236 לנספח כ"א לתצהיר ד"ר שגב, מינואר 2001 בעמ' 246, מיולי 2001 בעמ' 252, ומפברואר 2003 בעמ' 278 לנספח, וכן למזכר מיום 8.7.03 בעמ' 364 לנספח כ"ח לתצהירו. הופניתי גם לחומרים הנוגעים לתכנון המתחם שיהל העבירה למבקשים בנוגע לתכניות המפורטות, כגון מכתב מיום 20.7.11 בדבר עקרונות לאיחוד וחלוקה (עמ' 342 לנספח ע"ז לתצהיר ד"ר שגב) ולישיבות שהתקיימו בנושא.

גב' טסלר הבהירה (בעמ' 1576, ש: 5, ובעמ' 1577, ש: 4), שככלל המינהל העביר מסמכים מהוועדות לכל גורם שביקש זאת. כך לדוגמא היתה הצדקה מיוחדת להעביר לידיעת המבקשים מסמכים בתחומי איחוד וחלוקה בהיותם נציגי הבעלים הפרטיים. חרף זאת, התמונה הכללית שהתגבשה היא שהמבקשים היו מעורבים במידה מסוימת בתכנון הקרקע, באופן שהצדיק את עדכונם השוטף על ידי גורמי התכנון.

שלישית, מתכתובת שנוהלה בין המבקשים למינהל עולה כי גם לאחר אישור תכניות המתאר, המבקשים גילו מעורבות בתכניות. ביום 8.11.11 פנה עו"ד שוב ז"ל למנהל אגף התכנון במינהל, מר רפי אלמליח, בדרישה "לא לנסות לפעול בתכנון ללא ידיעתנו" (עמ' 252 לנספח ע"ו לתצהיר ד"ר שגב). גב' טסלר השיבה לעו"ד שוב ז"ל במכתב מיום 12.12.11 (נספח ק"ו לתצהיר ד"ר שגב) שבו ציינה "כפי שנאמר לך בעבר לא נעשו פעולות שלא בידיעתך. כל הנושאים הוצגו לך ולפני העברת מסמכים לוועדה המחוזית, יועברו אלו לחתימתך". תכתובת זו מלמדת כי עו"ד שוב ז"ל עודכן באופן שוטף בגיבוש התכניות הנוגעות לחלקה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

282. עם זאת, גם בהקשר זה, הוצגה בפני פעילות קונקרטיה ומצומצמת. לדוגמא, המבקשים הפנו לכך שבדיוני הוועדה המחוזית, עו"ד שוב ז"ל התנגד לדרישות שהציב משרד התחבורה כתנאי לאישור התכנית (עמ' 188 ו- 198 לנספח י"ט לתצהיר ד"ר שגב). המבקשים טענו שהם קיימו מגעים עם משרד התחבורה בנושא, ובמקביל רתמו את המינהל להתנגד לתנאים האמורים עד שמשרד התחבורה נסוג מהדרישות הבעייתיות. לתימוכין הופניתי לכך שבעוד שתחילה יהל סברה שניתן לעמוד בדרישות, בהמשך המינהל התנגד לכך (וראו במכתב האדריכל דוידוב מיום 1.4.01, הוגש וסומן ת/17).

בעוד שמהראיות עולה כי המבקשים היו ראשונים להסתייג מדרישות משרד התחבורה חרף עמדתו הראשונית של המינהל, גב' טסלר הבהירה (בעמ' 1560, ש: 2 ועד עמ' 1562, ש: 28), כי בין יזמי תכנית למשרד התחבורה יש כמעט תמיד אינטרסים מנוגדים, וההתנגדות של עו"ד שוב ז"ל ציינה את המובן מאליו, ולא התייחסה לדרישות ספציפיות או לפתרונות חלופיים שנדרשו ע"מ לשכנע את משרד התחבורה להתגמש בענין. כך לטענתה, עו"ד שוב ז"ל היה מעורב בנושא במישור הדיווח בלבד, ולא ברמה המקצועית שנוהלה ע"י המינהל באמצעות יועצים כגון מר דני פוקס, יועץ התנועה של התכנית:

"כל נושא שהמשרד, איזשהו משרד מקצועי מנחה אותנו, יש דברים שמקפיצים אותנו בהתחלה. כי זו איזושהי הנחיה חדשה, או שזה איזושהי הנחיה מחמירה יותר. כן בהתאם לחוק, לא בהתאם לחוק. יש דברים שאנחנו מיירטים על ההתחלה ויש דברים שבשביל להוכיח למשרד שמנחה אותנו שהוא טועה אני מפעילה יועצים. בדיוק בשביל זה יש לי אותם, אני לא צריכה את שוב."

כלומר, לשיטת המינהל, לא היה קשר בין פעולותיו של עו"ד שוב ז"ל לתוצאה המעשית.

283. עוד הופניתי לראיות המעידות על כך שחלקם היחסי של המבקשים בתכנון לא היה משמעותי כפי שהתיימרו להציג.

כך במכתב מאת עו"ד שוב ז"ל אל ד"ר שגב מיום 29.3.01 (הוגש וסומן נ/8), הובעה תרעומת על כך שהתכנית רש/800 תוקנה ללא ידיעתם והסכמתם של המבקשים. חרף אי שביעות הרצון של המבקשים, מכתב זה מלמד שנעשתה פעילות עצמאית של גורמי המינהל וגופי התכנון ללא שיתופם. ד"ר שגב העיד (בעמ' 404, ש: 8 ועד עמ' 405, ש: 5), כי המבקשים פעלו וסיכלו את השינוי (אך לא הופניתי לתימוכין לכך).

גם ממכתב הממונה על המחוז במשרד הפנים לעו"ד שוב ז"ל מיום 28.1.14 (נספח ע"ו לתצהיר ד"ר שגב, עמ' 271), משתמע שעו"ד שוב ז"ל ביקש את סיכומי הישיבות בנוגע לתכנון הקרקע. אילו היו המבקשים מעורבים בהליך כפי שהם טוענים, חזקה שהמסמכים האמורים היו בידיהם.

בנוסף, ד"ר שגב אישר (בעמ' 81, ש: 32-12), שלא היה למנהלים יועץ תכנוני, ועל כן נשאל כיצד הם נערכו לגבש עמדה מקצועית בסוגיות התכנוניות. ד"ר שגב השיב (שם, וכן בעמ' 83, ש: 3-15) כי עו"ד שוב ז"ל הבין בתכנון, ואף טען שכמנהל הוא לא צריך להבין בנושאים אלו. חרף עדותו של המומחה מטעם המבקשים ד"ר שפטלר (בעמ' 881, ש: 11 ועד עמ' 882, ש: 15) אודות מומחיותו של



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

עו"ד שוב ז"ל בענייני תכנון שאינה שנויה במחלוקת, לא שוכנעתי כי ניתן היה לבצע פיקוח אפקטיבי על הליך התכנון המורכב ללא ליווי של איש מקצוע מתחום התכנון. אף המינהל, שאין חולק בדבר בקיאותו בנושאים אלו, שכר (באמצעות יהל) שורת יועצים מקצועיים- יועץ משפטי, יועץ סביבתי, יועץ קרקע, יועץ מים ועוד רבים (וראו פירוט בסעיף 12 לתצהיר גב' טסלר שצורף לתגובת קבוצת מולדובסקי לבקשת השכר). העובדה שהמבקשים פעלו ללא יועץ תכנוני מלמדת על כך שתרומתם לקידום הליכי התכנון היתה מצומצמת מכפי שניסו להציגה.

בהקשר זה העידה גב' טסלר (בעמ' 1579, ש: 18-20), כי "בסופו של דבר הנוסחים של התקנונים מגובשים על ידינו ולא על ידו. לא יכולים להיות מגובשים על ידו. יכול להיות שהוא העיר לגבי סעיף כזה או אחר.", וכי גם אם המבקשים העבירו הערות במקרים מסוימים, התקנונים גובשו בעשרות טיוטות (עמ' 1580, ש: 21-22).

284. לאחר שעומת (בעמ' 383, ש: 9-19) עם אי שליטתו בפרטים בסיסיים הנוגעים לתכנון המתחם, אישר ד"ר שגב כי המינהל הוא שהוביל את מלאכת התכנון (תוך שניסה להפנות את הזרקור לפעולות המבקשים מהתקופה הראשונה בנוגע לשינוי הייעוד), וכדלהלן:

"הדבר הזה רק מראה שאין לכם למעשה תשובה לפעולות האדירות שלקחנו קרקע עם פולשים על כל הקרקע, הבאנו קרקע נקייה לבנייה ששונתה ייעוד, שונה הייעוד שלה ואתם מתעסקים במה עשיתם בתכנון שזה בכלל אתם אמרתם במכתב שאתם רוצים לעשות על חשבונכם. כתבתם את זה במכתב. מה את רצית, שלא ניתן לכם לעשות את זה? יש לי תרשומת בכתב יד שנתנו את הסכמתנו." (ההדגשה אינה מקור – א.ש.).

285. לסיכום, המבקשים אכן גילו מעורבות בהכנת תכניות המתאר של המתחם, שהתבטאה בעיקר בהתעדכנות שוטפת בנעשה, ואף בהשפעה על התכנון בפועל. אמנם, להבדיל מעדותו של ד"ר שפטלר לגבי פעילותו בגוש הגדול כי: "כל הטיטות של התוכניות היו צריכות לעבור אלי, הייתי צריך להעיר להן הערות" (עמ' 946, ש: 12-14), בענייננו, לא הוכח כי כל עדכון ושינוי שנעשה בתכניות הועבר להתייחסות המבקשים, אם כי הם בהחלט העירו הערות תכנוניות, אשר לעיתים יושמו.

6.1. קידום התכניות המפורטות לאחר אישור תכניות המתאר

286. המבקשים הפנו לכך שגם לאחר אישור תכניות המתאר בשנים 2004 ו-2005, הם השתתפו בישיבות נוספות שהתקיימו במינהל, ביהל, בלשכת התכנון המחוזית ובמשרדי ממשלה, בנוגע לקידום תכניות המתאר המפורטות (וראו בהרחבה בסעיפים 181-182 לסיכומיהם, וההפניות שם למסמכים ספציפיים שצורפו בנספחים ט"ז, ל', ובעיקר בנספח ע"ז לתצהיר ד"ר שגב). עוד טענו המבקשים שקידמו את התכניות המפורטות באמצעות פניות מרובות לגורמי התכנון והמינהל שצורפו כנספח א' לתצהירו של עו"ד אביעד שוב (שיטת הנדנדוד אשר תיסקר בהמשך). מנגד, גב' טסלר העידה (בעמ' 1648, ש: 30-32), כי למבקשים לא היתה כל תרומה לתכניות אלו (וראו ההתייחסות בפרק 7 לסיכומי קבוצת מולדובסקי).



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 79-1174 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

287. מעיון בפרוטוקולים עולה כי ברוב הישיבות, גורמי התכנון והמינהל סקרו את התקדמות התכנון במתחם ליתר המשתתפים, תוך שעו"ד שוב ז"ל השתתף בחלקן, חיווה דעתו, ולעיתים אף קבל סוגיות המשך לטיפולו.

כך, בישיבה מיום 3.11.05 (בעמ' 175 לנספח ט"ז לתצהיר ד"ר שגב) שנערכה ככל הנראה במינהל, בהשתתפות עו"ד שוב ז"ל, בנו, ועו"ד אופיר נאור ממשרד ד"ר שגב, ועסקה בסוגיות תחבורה במתחם, עו"ד שוב ז"ל תועד בפרוטוקול כמי ש: **"מסר כי עקרון חלוקת המתחמים מקובל עליהם, והם מבקשים לזרז את קביעת קווי חלוקת המתחמים, אך יבקשו בעתיד לבדוק את החלוקה הפנימית בתוך המתחם החקלאי, אותו הם רוצים לקדם"** (שם, עמ' 176). עוד הופנית לשיבה מיום 5.8.07 (בעמ' 299, לנספח ע"ז לתצהיר ד"ר שגב), בה סוכם כי עו"ד שוב ז"ל יפנה לראש עיריית ת"א בבקשת התייחסות לקידום התכנית, וכן יפעל בתיאום ובאישור הנהלת המחוז במינהל בנושא המתקנים הביטחוניים שבשטח (שם, בעמ' 300).

יוער כי למרות הנטען בסעיף 90 לתצהיר ד"ר שגב, חלק מהמסמכים שצורפו בנספח ע"ז הנ"ל היו זימונים בלבד, והם לא מלמדים על השתתפות בפועל, כגון פגישה בלשכת התכנון המחוזית ביום 2.10.05 (בעמ' 296 לנספח ע"ז לתצהיר ד"ר שגב), או ברשות הטבע והגנים ביום 21.9.08 (בעמ' 316).

עוד עלה כי המבקשים עודכנו מעת לעת בגיבוש התכניות המפורטות (וראו כדוגמא תכתובת מיום 8.11.11 שנזכרה לעיל, עמ' 252 לנספח ע"ז לתצהיר ד"ר שגב, והמענה מיום 12.12.11 בנספח ק"ו).

288. בעוד ששיטת הנדנוד תבחן במרוכז בהמשך, נחזה כי השפעת המבקשים על התכניות המפורטות היתה מינורית. תכנית המתאר המפורטת של רמת השרון רש/800-1 הופקדה בחודש אוקטובר 2018 (הוגשה וסומנה נ/32), כאשר רק המינהל הופיע כיום (סעיף 1.8.1). עו"ד אביעד שוב הודה (בעמ' 1072-1073 ובעמ' 1075), כי המבקשים לא היו מעורבים במכרזים, בשכירת היועצים, בביצוע הבדיקות או בכל היבט של מימון התכנית המפורטת, ואף כי הם לא היו יכולים לתת הוראות ליועצים ששכר המינהל (עמ' 1079, ש: 21-23). גם במסמך "סיכום ביניים" מיום 23.8.06 (הוגש וסומן נ/19) שתיאר את סטטוס הביצוע של תכניות המתאר המפורטות באותו שלב, ניתנו משימות המשך ל-20 אנשי מקצוע בקשר עם התכנית המפורטת (לרבות יועץ משפטי), אך המבקשים נזכרו שם כמי שעודכנו בנעשה בלבד (כפי שעולה גם ממכתב שנשלח אליהם ביום 29.10.06, עמ' 9 לנספח א' לתצהיר עו"ד אביעד שוב). כלומר, חרף השתתפותם בפגישות, בפועל המבקשים לא נתפסו כגורם שהיה מעורב בתכנון או פיקח עליו.

בשולי הדברים, יש לדחות את טענת המבקשים כי העובדה שטרם הוגשה תכנית מתאר מפורטת בתל אביב מעידה על סחבת של המינהל ועל נחיצותם, שכן גב' טסלר הבהירה (בעמ' 1582-1581) כי התכנית מתעכבת נוכח מחלוקות עם העירייה (וכן עמ' 22, נספח א' לתצהיר עו"ד אביעד שוב).

7.1 שיטת ה"נדנודים" ותומתם

289. המבקשים מייחסים נדבך נוסף בפעילותם ל"עבודת שטח" או "נדנודים", כלשונם, שבאו לידי ביטוי בתזכורות בכתב ובעל פה שנשלחו באופן תדיר ע"י עו"ד שוב ז"ל לגורמים השונים שהיו



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

מעורבים בשינוי הייעוד: ועדות התכנון, משרדי ממשלה, ואף המינהל. בתכתובות אלו דרשו המבקשים לטענתם מהגורמים המעורבים להאיץ את הטיפול בתכניות, לקבוע או להקדים ישיבות רלוונטיות, לעקוב ולברר האם המועדים שנקצבו מיושמים בפועל, וכיוצ"ב והכל כדי לקדם ולזרז את ההליך התכנוני.

המשיבים טענו שדובר היה במכתבים לאקוניים, בני שורה בודדת, שלא הצריכו עבודה של ממש, ולא תרמו בפועל לקידום הליכי התכנון. בנוסף, המינהל וקבוצת מוגרבי הסתייגו בסיכומיהם מכמות המכתבים שצרפו המבקשים וטענו לכפילויות רבות בנספחים שנועדו לנפח את היקף העשייה הנטענת. לפיכך, ראשית אבחן את היקף הפעולות, ובהמשך את תרומתן.

היקף הפעולות

290. כאמור, הופניתי בתצהירו של ד"ר שגב למאות מכתבים שנשלחו ברובם ע"י עו"ד שוב ז"ל לאורך השנים לוועדות התכנון, משרדי הממשלה והמינהל, בנוגע לקידום ההליך התכנוני בחלקה. כך הופניתי למכתבים שנשלחו בנוגע לקידום תכניות רש/800 ותא/2812 (נספחים כ"ו, כ"ז ו-כ"ח בהתאמה לתצהיר ד"ר שגב); לקידום תכניות המתאר המפורטות טרם אישורן של תכניות המתאר הכללי (נספח כ"ט לתצהיר ד"ר שגב) ולאחר אישורן (נספחים ל, ע"ג-ע"ד, ו- ע"ו לתצהיר ד"ר שגב).

חרף העובדה שצורפו לכל נספח עשרות או מאות עמודים, לעיתים הם כללו גם מכתבים שנשלחו לעו"ד שוב ז"ל בתשובה לפנייתו, וכן תרשומות שאינן נוגעות לפעולות ה"נדנד" כגון מכתבים שנשלחו אל המבקשים (במישרין או כמכותבים) ללא פנייה מוקדמת, פרוטוקולים מישיבות שונות, ומסמכים נוספים שהתגלגלו לידיהם. בנוסף, ניתן לאתר מספר מסמכים שצורפו בכפל (כגון עמי 286-287, עמי 289-290 ועמי 293-295 לנספח ע"ז; עמי 175-177 לנספח ט"ז). עו"ד שטיינפלד אף טענה בסיכומיה כי מספירה כמותית שערכה עשרות תכתובות התייחסו לתקופה הראשונה, והוגשו בכפל. אף מומחה המבקשים, ד"ר שפטר העיד (בעמ' 944, ש: 13-14): **"שישנם שמה** (בתצהירי המבקשים- א.ש) **לפחות הייתי אומר מאה-מאתיים מכתבים שהם חוזרים על עצמם כל חודש."**

291. עוד טענו המבקשים כי פעולת ה"נדנד" באה לידי ביטוי בכך שהם עצמם, כמו גם עורכי דין ממשרדם היו בקשר רציף ויום יומי עם כל הגורמים התכנוניים הרלוונטיים, לרבות המינהל, באמצעות שיחות טלפון ופגישות מסדרון מרובות (ס' 80 ו-90 לתצהיר ד"ר שגב). עו"ד אביעד שוב העיד (בעמ' 1045, ש: 30 ועד עמ' 1046, ש: 5), כי לפחות פעמיים בשבוע התקיימו שיחות בין עו"ד שוב ז"ל לגורמים במשרד האדריכלים וביהל, אשר היו פונים לאביו בכל עדכון בתכנית ובבקשות כי ינדנד לגורמים הרלוונטיים, אם כי עדותו מתייחסת לתקופה שהחלה בשנת 2006.

בעוד שהמשיבים ציינו בצדק כי קיים קושי להכיר בפעילות שלא תועדה, ולא הופיעה בדו"חות שהוגשו (עמ' 1075, ש: 22 ועד עמ' 1077, ש: 22), לאור העדויות שהובאו ומכיוון שמדובר במפגשים ושיחות שמטבע הדברים אינם מתועדים, מצאתי שניתן להניח שהם אכן התקיימו (אם כי לא בהיקפים הנטענים של אלפי שעות), ותרמו במידה כלשהי לקידום ההליך התכנוני. אף גב' טסלר ציינה בהקשר אחר (עמ' 1479, ש: 25-27) כי באופן כללי **"זה בעולם המשפטי שלך שכל מה שנמצא**



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

מעל ומתחת ובפנים הוא רק המסמך עצמו כי הוא העובדתי. בעולם התכנוני שלי יש שיחות טלפון, יש דברים שקורים לפני."

292. מעיון במכתבים, עולה כי המבקשים אכן דרשו מהגורמים השונים לפעול לקידום התכניות בחלקה, לרבות באמצעות בקשות להבהיר עיכובים בשלבי התכנון, לקבוע או להקדים מועדי דיון ופגישות, ולקבל התייחסויות או מסמכים רלוונטיים לשם קידום ההליך. בנוסף, מהמכתבים עולה כי המבקשים פעלו לא רק לזירוז שינוי הייעוד, אלא גם בכדי לוודא שהתכניות המפורטות יכללו את מספר יחידות הדיור המקסימלי שאושרו בתכניות המתאר.

עם זאת, חלקם הארי של המכתבים כלל שורות ספורות, ולעיתים תכופות אף שורה בודדת, בצד דרישה לאקונית כי אותו גוף או גורם יפעל לקידום התכנית, ותו לאו. סוג אחר של מכתבים כלל הצעות לקידום ההליך, שנכתבו בתמצות רב.

כך לדוגמא, ביום 22.7.96 שלח עו"ד שוב ז"ל מכתב למר חיים כהן, מהנדס המועצה המקומית רמת השרון בו נכתב רק: "הנדון: גוש 6618. יודיעני נא כב' התקדמות התכנון." (עמ' 9, נספח כ"ו לתצהיר ד"ר שגב). ביום 9.6.98 שלח עו"ד שוב ז"ל מכתב לוועדה המחוזית בו נכתב רק: "הנדון: תב"ע רש/800 - חלקה 3 בגוש 6613. יודיעני נא כב' התקדמות התוכנית דלעיל." (שם, בעמ' 10). כחצי שנה לאחר מכן ביום 23.12.98 נשלח מכתב המשך לוועדה המחוזית, בן חמש שורות, בו הובהר כי התכנית הוגשה לוועדה לפני חודשים רבים, בתמיכת המינהל ובחתימת המבקשים, ובסופו "כב' מתבקשים לקבוע דיון במליאת הועדה המחוזית ולהזמין לדיון גם את עו"ד שגב ואת הח"מ." (שם, בעמ' 11). בימים 26.4.99, 1.6.99, 23.7.99, 6.8.99, 21.9.99 נשלחו מכתבים נוספים, כמעט זהים בתוכנם לוועדה המחוזית, בהם היא מתבקשת לתת דחיפות להצעת התכנית ולקידומה, ולהזמין את עו"ד שוב ז"ל לכל ישיבה בה תידון התכנית (שם, בעמ' 16-12). מבנה זה חזר על עצמו בעשרות המכתבים שצורפו לתצהיר ד"ר שגב.

במצב זה, בעוד שאין חולק על כך שהמכתבים האמורים אכן נשלחו, ואף בטרם בירור אודות התרומה שלהם לקידום שינוי הייעוד- יש לתהות מה היקף ההשקעה שהדבר חייב.

תרומת הנדנודים לקידום ההליך התכנוני

293. עיקר טענת המשיבים היא שלמרות שהוצגו מסמכים רבים שהמבקשים שלחו לגורמים שונים לכאורה, הם לא קידמו באופן פרטני או כמקשה אחת את התהליך התכנוני, שכן מדובר ברובם המכריע במכתבים בני שורה, או דרישה תמציתית לעדכון.

294. בית המשפט המחוזי שדן בענין יכין חקל הנ"ל התייחס לחשיבותן של הפעולות שכונו שם "תקופת הנדנוד" ובאו לידי ביטוי בקשר טלפוני ותכתובות מול העירייה והוועדות השונות בנוגע לקידום שינוי ייעוד של קרקע חקלאית (ת.א (מחוזי-ת"א) 1240/95 יחיאל נ' חב' יכין-חקל בע"מ (30.6.02), בפס' 66). גם המומחה מטעם המבקשים ד"ר שפטלר התייחס בחוות דעתו לכך שמוסדות תכנון פועלים לעיתים באיטיות בניסיון להגיע לתכנית הטובה ביותר, וכי ללא גורם "מדרבן ומנדנד" כדוגמת המבקשים הליכי התכנון בקרקע היו נמשכים שנים רבות, וספק אם היו מניבים בהכרח



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

את התוצאה שהושגה (עמ' 14-15 לחוות הדעת). גם בעדותו (בעמ' 976, ש: 1-3) ציין: "...לפעמים קשה מאוד להגיע לאנשים מסוימים והדרך שבה, אז אתה אורב להם. ואגב, אני יכול לומר שמהיכרותי את עו"ד שוב זה היה אחת המומחיויות הגדולות שלו (כך במקור - א.ש)".

ואולם, פשיטא כי משקלן של פעולות שתדלנות או נדנדוד כאמור נקבע בהתאם לנסיבותיו הפרטניות של כל מקרה ומקרה, לאור היקפן ותרומתן.

295. מחומר הראיות שהוצג בפני עולה תמונה מורכבת בדבר תרומתן של פעולות הנדנדוד. ספק אם מדובר בתרומה אפסית לקידום ההליך התכנוני כפי שטענו המשיבים, בפרט מהטעם שההליך היה מורכב, בירוקרטי, ומרובה גורמים, באופן שלעיתים דרש הנעה חיצונית.

כך הופנית למספר דוגמאות קונקרטיות בהן פעולות המבקשים קידמו היבטים שונים בהליך התכנון אף לשיטת המינהל ויהל.

ראשית, בדיוני הוועדה המקצועית הועלתה דרישה להשלים את תסקיר ההשפעה על הסביבה ע"מ שהמשרד להגנת הסביבה יוכל להשלים את חוות דעתו (בעמ' 179-180 בנספח י"ז לתצהיר ד"ר שגב). יהל עדכנה את עו"ד שוב ז"ל כי היא אמנם מילאה את כל דרישות המשרד להכנת התסקיר, אך כי אין ברשותה עותק קשיח מסקר זיהומי הקרקע (עמ' 188, נספח י"ט לתצהיר ד"ר שגב). עו"ד שוב ז"ל פנה מספר פעמים בכתב למשרד להגנת הסביבה עד שכעבור מספר חודשים, השיג את הדו"חות האמורים, והעביר אותם ליהל, שלא הצליחה להשיגם בעצמה עד לאותה נקודה (וראו השתלשלות העניינים בעמ' 210-204 לנספח י"ט לתצהיר ד"ר שגב).

אף אילו כטענת גב' טסלר (בעמ' 1556, ש: 27) הדו"חות האמורים הם "פסיק בתוך התסקיר הענק", והשגתם היתה פעולה טכנית שהתמצתה בהעברת מסמך "מקומה 12 לקומה 13" (בעמ' 1555, ש: 7 ועד עמ' 1556, ש: 8), הרי שהדבר דווקא מחזק את הטענה שפעולות הנדנדוד של עו"ד שוב ז"ל סייעו לכאורה להתמודד עם היבטים בירוקרטיים בקידום ההליך.

שנית, הופנית למכתב מיום 15.6.09 שנשלח ע"י מר ירון ביבי ז"ל, מנהל המינהל דאז, ליועץ שר הבינוי והשיכון, לאחר שהאחרון פנה אליו בעקבות מכתב ששלח עו"ד שוב ז"ל למשרד ראש הממשלה ולשרים נוספים בדבר קידום התכנון ביום 26.4.09 (נספח פ"ד לתצהיר ד"ר שגב). במכתבו, אישר מר ביבי ז"ל שעו"ד שוב ז"ל מעורב בקידום התכניות (מטעם בעלי קרקעות פרטיות בחלקה), והצטרף לקריאתו לקידום התכניות במשרדי הממשלה השונים. כלומר, גם לשיטת המינהל היה ערך כלשהו בפניותיו של עו"ד שוב ז"ל למשרדי הממשלה, למרות שהמכתבים נשלחו לאחר הגשת בקשת השכר הנוכחית (וכן בעדותו של עו"ד אביעד שוב בעמ' 1054, ש: 9-15).

296. בנוסף, כפי שציין עו"ד אביעד שוב בעדותו (בעמ' 1087, ש: 11-29), לא ניתן להוציא מכלל אפשרות כי העובדה שהמכתבים נכתבו ברובם על ידי עו"ד שוב ז"ל סייעה בקידום והנעת הגופים השונים, בהיותו מומחה בתחום ובעל שם בתכנון (להבדיל ממכתבים שנשלחים על ידי בעל זכויות "רגיל"). גם ד"ר שגב התייחס (בעמ' 120, ש: 21-27) לתרומת המכתבים והתזכורות ששלח עו"ד שוב ז"ל לקידום הליכי התכנון:



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

"...המכתבים שכתב עו"ד שוב ותזכורת מיד לאחר המכתב ולמה אתם לא עונים לי ושלחו לי ותביאו לי, כל אחד מהם אם תסתכלי זה מעשה אומנות. זה הכל הדרך הכי נכונה לגרום לזה, פעם הוא הסביר לי את זה. הוא אומר לי, מה יעשה פקיד שיש לו מכתב על השולחן? אם דיברתי איתו בטלפון חבל על הזמן. אבל יש לו מכתב הוא צריך לתייק. אז הוא כותב לזאתי, תעשי ככה. העיקר לצאת מהצרה הזאת, כי זה שוכב לו על השולחן."

אציין כבר עתה כי בעוד שהנמקה זו מדברת אל ליבו של כל מי שאי פעם נתקל בקשיים בירוקרטיים, מהדוגמאות הפרטניות עלה כי לעיתים המכתבים והתזכורות ששלח עו"ד שוב היוו רק "טיפה בים" בתוך כלל התהליכים שהתרחשו במקביל בקשר עם שינוי הייעוד.

297. המבקשים הפנו גם לתכתובות רבות שנשלחו במרוצת השנים לגורמים שונים במינהל, שכן לשיטתם התעורר צורך לדחוק ולהאיץ בו לפעול למניעת "סחבת" בקידום ההליך התכנוני (ס' 253.6 לתצהיר ד"ר שגב).

גב' טסלר התייחסה לדברים (בעמ' 1593, ש: 30 עד עמ' 1594, ש: 18), והבהירה שלאור טיבם של מכתבי המבקשים, ניתנה הוראה במינהל להשיב להם אחת לתקופה, אך הם היוו מאין איגרת, ולא היתה להם תרומה משמעותית:

"... רובם של המכתבים הם בני שורה אחת באופן מחזורי. בעקבות כך נתתי הוראה גם אצלנו במשרד שיעשו באופן מחזורי תזכורות כאלה. הם מהווים בעיניי אגרות, לא מכתבים ולא התכתבות. כי אין שם שאלות תשובות. ... אנחנו כמשרדי ממשלה מצויים לענות לכל אזרח ואזרח על מכתביו. ריבוי המכתבים הביא לכך שאחת ל ענינו לו או על גבי המכתב... באחד מהמכתבים אני שואלת אותו אם לא חבל על העצים במדינת ישראל וכדאי שהוא אולי קצת... יצמצם את המכתבים כי הוא חוזר על עצמו כבר וזה די מעמיס על כל המערכת. זה מאוד קשה לענות לכל המכתבים האלה, זה לוקח הרבה מאוד זמן. אחת ל יש מכתבים שהם קצת יותר ענייניים, שהם שואלים בהם שאלות אחת או שתיים. אבל לא יותר מכך. רובם של המכתבים זה (או) שהוא מזכיר לנו לעשות את התפקיד שלנו."

298. חרף עמדתה הכללית של גב' טסלר, סבורני שאין לבטל את תרומת המבקשים במחי יד, וכראיה הופניתי למספר מכתבים ששלחו המבקשים והופצו בקרב המינהל.

כך לדוגמא, מכתב ששלח ד"ר שגב לוועדה המחוזית בבקשה לקבוע מועד דיון חדש חלף דיונים שהתבטלו הועבר ע"י גב' רבינוביץ ליהל, למר ביבי ז"ל, ולעו"ד פרוכטמן היועץ המשפטי של התכנית (לפי התרשומת בכתב יד בעמ' 22, נספח כ"ו לתצהיר ד"ר שגב). גב' טסלר טענה (בעמ' 1595, ש: 26-29; ובעמ' 1599, ש: 25-26), כי גב' רבינוביץ נהגה, בדומה לה, להפיץ כל מכתב שהגיע אליה, וכי לא היה צורך בתזכורת שכן ממילא המינהל עקב אחר קיום ישיבות הוועדה. ואולם, נוכח



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

הפצת המכתבים בקרב גורמי המינהל, לא ניתן לדבוק בטענה שכל התכתובות היו חסרות חשיבות (וכן ראו דוגמאות נוספות בעמ' 109-106, לנספח ע"ג לתצהיר ד"ר שגב).

בנוסף, לעיתים הפניות והנדנודים אף הובילו לבדיקה ולדיונים פנימיים במינהל שקידמו את הטיפול בנושא. בהכנה לשיבה פנימית שהתקיימה ביהל ביום 4.7.07, צוין כי תועלה לדיון "פניית עו"ד שוב לעיריית ת"א לממ"י ולשאר הגורמים לקידום תכ' בתחום ת"א עם מירב הזכויות שם (3,000 יח"ד)...". (נספח צ"ג לתצהיר ד"ר שגב). עוד הופניתי לתכתובות פנימיות של גורמים במינהל על מכתבים ששלח עו"ד שוב ז"ל (בעמ' 135 לנספח כ"ו, ובנספח פ"ה לתצהיר ד"ר שגב), ולפניית מהנדס המועצה ברמת השרון שנשלחה בעקבות מכתביו (עמ' 27 לנספח כ"ו הנ"ל).

299. מנגד, העובדה שהמכתבים והשיחות תרמו במידה כלשהי לקידום ההליך התכנוני אינה מלמדת על כך שדובר היה בתרומה מכרעת כטענת המבקשים. כפי שהודגש מעלה, חלק ניכר מהמכתבים והתזכורות כללו שורות בודדות (וראו כדוגמא נוספת בעמ' 288, 289, 291, 296-298, 306-310, 308 בנספח כ"ח לתצהיר ד"ר שגב). לא ניתן להניח שהיתה להם תרומה ממשית להסרת מכשולים כאלו ואחרים שעיקבו את קידום התכנית (וראו עדותה של גב' טסלר בעמ' 1652, ש : 8-11). בנוסף, בסיכומי קבוצת מוגרבי נטען שבכדי לנפח את היקף העשייה, נהגו המבקשים להרבות במכתבים מיותרים. כך נטען כי באותו יום יצאו לאותם מכותבים, באותו נושא, 9 מכתבים שונים, ללא צורך (וראו המכתבים ששלח עו"ד שוב ז"ל מיום 5.9.20 וסומנו נ/41, ועדות גב' טסלר בעמ' 1680, ש : 2-10, וכן בעמ' 1595, ש : 3-14).

300. למעשה, במקרים מסוימים נוצרה תחושה כי המבקשים פעלו כדי לצאת ידי חובה, כאשר הובהר להם שפעולות הנדנוד אינן מעלות או מורידות כהוא זה לקידום הנעשה.

כך לדוגמא, עיון בנספחים הוביל למכתבים קצרים שנשלחו לוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א-יפו (עמ' 288-296 לנספח כ"ח לתצהיר ד"ר שגב), בהם התבקשה להעביר את התכנית לוועדה המחוזית (או להודיע האם הדבר נעשה). לבסוף, במענה מיום 12.3.01 (עמ' 297) נכתב "ברצוני להודיעך כי הצעת הוראות התכנית הועברה לעיון ממ"י (אדריכלית מחוז ת"א) למתכנת המחוז ולמתכנן התכנית בתחילת חודש ינואר. אנו מציעים לך לעמוד בקשר עם ממ"י לקבלת פרטים נוספים" (ההדגשה אינה במקור - א.ש).

בדומה, הופניתי למכתב ששלח עו"ד שוב ז"ל מיום 26.4.09 לראש הממשלה, לשר הפנים, לשר האוצר דאז ושר הבינוי בבקשה להתערב בהפשרת הקרקעות (עמ' 127, נספח ע"ג לתצהיר ד"ר שגב), ולתכתובות נוספות שנשלחו בעקבותיו. ראש ענף פניות הציבור במשרד רוה"מ השיבה למכתב ביום 7.5.09 (שם, בעמ' 128) והבהירה כי הדברים הועברו למשרד הפנים ולמינהל בהיותם "הגורמים המופקדים על תחום זה". תשובה דומה התקבלה ביום 16.6.09 גם מצד הלשכה המשפטית במשרד רוה"מ (שם, בעמ' 130) שהבהירה כי "נושא פנייתך אינו מצוי בתחום סמכותו של משרדנו, אלא בתחום טיפולם של מנהל מקרקעי ישראל ומוסדות התכנון". חרף זאת ביום 8.6.09 פנה עו"ד שוב ז"ל במכתב נוסף, עד שביום 21.6.09 נענה בצורה חריפה על ידי ראש ענף פניות הציבור כי מכתבי



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

התזכורת התקבלו, וכי כפי שהובהר לו בעבר המינהל הוא הגורם המטפל בנושא, והוצע לו לפנות אליו ישירות.

הדבר לא מנע מעו"ד שוב ז"ל לשלוח מכתבים נוספים למשרד רוה"מ (שם, בעמ' 137, 139, ו-141) למרות שהלשכה המשפטית הבהירה לו ביום 4.11.09 (שם, בעמ' 143) שאין להוסיף על האמור במכתבים הקודמים, ובמכתב מיום 13.1.10 (שם, בעמ' 147, ככל הנראה התאריך הנקוב במכתב שגוי) אף חידדה שפניות נוספות לא תענינה (אם כי מנגד, ראו תכתובות נוספות בהמשך שנת 2010 למול מנכ"ל משרד רוה"מ בעמ' 311-307 לנספח ע"ט לתצהיר ד"ר שגב).

עוד הופניתי למענה של מהנדס עיריית ת"א שנשלח לעו"ד שוב ז"ל ביום 29.8.11 (עמ' 196, נספח ע"ד לתצהיר ד"ר שגב) שהבהיר: **"כפי שהסברתי לך בשנים האחרונות (בהן קיבלנו שוב ושוב את פניותיך החוזרות ונשנות), הרי שאין בכוונתנו לייצר חומת מגדלים בצמידות לרמת אביב ג'. בכל מקרה, כל שינוי במצב התכנוני של המקרקעין נשוא פנייתך, ככל שיהיה, יעשה על בסיס שיקולים תכנוניים אורבניים וממילא תעמוד לנוגעים בדבר כל זכות חוקית בגין כל שינוי כאמור"**.

כלומר, בעוד ששיטת "הנדנד" העמיסה על גורמי האדמיניסטרציה, לעיתים לפניות ולתזכורות האמורות לא היתה נפקות לקידום ההליך, ויש לתהות מדוע בחרו המבקשים להמשיך בכך, במקום לפנות כפי שהוצע לגורמים הרלוונטיים שעסקו בנושא.

301. עוד ניתן להטיל ספק בדבר יעילותה של שיטת הנדנד ודרישות המידע החוזרות, מאחר והתרשמתי כי ממילא הנושאים טופלו ברובם על ידי המינהל באופן עצמאי, במנותק מפניותיהם של המבקשים, כפי שהבהירה גב' טסלר (בעמ' 1601, ש : 13-9):

"...זה לא אומר שהם הפנו את תשומת ליבנו או אם כתבו לנו מכתב לא פנינו בנושא הזה, לא בגלל המכתב הזה אלא באופן אחר לוועדה מחוזית. זה מה שאני מנסה לומר. וזה לא אומר שהנושא הזה לא מטופל... אני אמונה על ניהול קרקעות וקידום תוכניות, הוא לא מנהל אותי."

כך עולה למשל ממכתבים חוזרים ששלחו המבקשים ועסקו בקידום ההתקשרות עם משרד האדריכלים (עמ' 109-106 לנספח ע"ג לתצהיר ד"ר שגב). המבקשים מפנים לכך שעל גבי חלק מהמכתבים הופיעו תכתובות בכתב ידו של מר פופיק, מנהל מחוז ת"א במינהל דאז, לגב' טסלר, במסגרתן הוא מאיץ בה לבחון את הנושא (כגון **"גילי מה קורה?"** בעמ' 106, נספח ע"ג לתצהיר ד"ר שגב, ו- **"גילי לשיחה בדחיפות!!"** (בעמ' 108)), ומבקשים ללמוד מכך כי המכתבים הניעו תהליכים פנימיים במינהל. אולם גב' טסלר הבהירה (בעמ' 1601, ש : 14 ועד עמ' 1602, ש : 16), כי הנושא היה בטיפול במהלך החודשיים בהם נשלחו המכתבים, וכי הדבר מהווה זמן טיפול סביר.

יש לתחושה זו ביטוי רב גם במענה למכתב מיום 14.9.00 (בעמ' 62 לנספח כ"ו לתצהיר ד"ר שגב), שבו דרש עו"ד שוב ז"ל מהמינהל לחדול מהסחבת בטענה כי כל עיכוב גורם נזקים כבדים ובלתי הפיכים לבעלים הפרטיים ולמדינה. בתשובה למכתב זה מיום 24.9.00 (שהוצגה בעדות ד"ר שגב בעמ' 343, ש : 21 ועד עמ' 345, ש : 15, אך לא צורפה כחלק מאותו נספח), השיב מר אדרי מטעם המינהל שהמינהל הוא היוזם והמתכנן של התכנית, וכי ראוי למבקשים לחדול מהפצת איגרות



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

אשר אין בהן תרומה של ממש. כלומר, בעוד שעו"ד שוב ז"ל סובר כי הוא מסייע לקידום התכנון, המינהל מבהיר כי הוא רואה בעצמו כגורם האחראי והמטפל בקידום הזכויות בחלקה.

302. בשולי הדברים יוער כי לא ייחסתי משקל של ממש לטענה כי מאז הגשת הבקשה המינהל מידר את המבקשים מענייני קידום התכנון, וחדל להשיב לפניויותיהם, שכן הופניתי לתכתובות לא מבוטלות שנעשו לאחר הגשת בקשת שכר הטרחה השניה בשנת 2007 (וכן ראו בעדותו של עו"ד אביעד שוב שציון כי המינהל המשיך לקיים דיאלוג עם המבקשים- בעמ' 1063, ש: 28-30, אם כי מנגד ראו עדותה של גב' טסלר בעמ' 1323, ש: 8-14). בהתאם גם לא מצאתי לקבל את הטענה כי לאחר ובעקבות מידור המבקשים ההליך התכנוני נתקע. אמנם, חרף אישור תכנית תא/2812 ביום 29.9.05 טרם התקדם אישור התכנית המפורטת, אך כאמור לעיל, גב' טסלר הבהירה (בעמ' 1581-1582, ובעמ' 1587-1589), כי עיריית תל אביב מתנגדת לקידום התכנית משיקולים שונים, וכי המינהל ממשיך ופועל לקידום הפקדת התכנית המפורטת.

303. לסיכום, המבקשים פעלו באופן אשר נע בין שתדלנות ונדנדוד, וכלל פניות מרובות לגורמים השונים שהיו מעורבים בקידום הליכי התכנון בחלקה, בכתב ובעל פה. הרושם המתגבש מהמסמכים שהוצגו בפני הוא כי לפעילות זו היתה תרומה מסוימת ככלי בקרה על הנעשה בקידום ההליך התכנוני, ולעיתים אף בזירוז תהליכים וגופים בירוקרטיים. שירות זה הטיב עם הבעלים הפרטיים, שכן היקף האחזקות המצומצם של כל אחד מהם בחלקה היה מקשה עליהם לעקוב עצמאית אחר הפעילות התכנונית הנרחבת והמסועפת שנעשתה בקרקע.

מנגד, הפניות שפורטו לעיל היו ברובן המכריע תזכורות, ותו לא. בעוד שפרטתי את התרומה שלהן במישור הבקרה, ולעיתים אף במישור הזירוז של הליכי התכנון, לא היה בפניות אלו כדי להניע את קידום ההליך, או לסייע בהסרת חסמים ועיכובים. להבדיל מפעולת שתדלנות, המבקשים לא סיפקו לגורמי התכנון כלים מוחשיים להתגבר על העיכובים בתהליך אלא רק הצביעו על עצם העיכוב, כפי שעולה מהמכתבים הדלים והקצרים שפורטו לעיל. המבקשים אף הרבו במשלוח המכתבים גם כאשר הועלה ספק ממשי בדבר יעילותם, והדבר מייצר רושם שחלק מהעשייה היתה למראית עין. בנוסף נחזה שהטרחה הכרוכה במשלוח המכתבים הקצרים אינה משמעותית כנטען.

8.1. מעורבות בהתנגדויות ובהליכים המשפטיים שיזמו מתנגדי התכנית

304. המבקשים טוענים כי הם נטלו חלק בהדיפת ההתנגדויות לתכנית המתאר המקומיות רש/800 ותא/2812, וכן בהליכים המשפטיים בהם פתחו חלק ממתנגדי התכנית.

305. אשר למעורבות המבקשים בהתנגדויות השונות, הופניתי לפעולות בקרה באופיין, כגון בקשות שנשלחו מעת לעת למינהל ולגופי התכנון בבקשה לקבל את ההתנגדויות שהוגשו ואת הפרוטוקולים מהדיונים שנערכו בנושא (כגון בעמ' 314-316, נספח כ"ב לתצהיר ד"ר שגב). בנוסף, הופניתי לחומרים שהמבקשים העבירו למינהל בקשר להתנגדויות (שם, בעמ' 317, 332), ולהשתתפותם בישיבה של ועדת המשנה להתנגדויות לתכנית רש/800 מיום 10.3.03 (שם, בעמ' 302, וכן לזימונם לישיבות רלוונטיות נוספות של ועדת המשנה- שם, בעמ' 339-343).



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

הופניתי גם למכתב מיום 14.12.98 של עו"ד אבי דרקסלר, מנהל המינהל דאז, בו התבקש עו"ד שוב ז"ל להעביר את עמדתו המשפטית המפורטת בענין הפקעת חלק מהקרקע לטובת חברה קדישא (נספח כ"ג לתצהיר ד"ר שגב), אם כי לא הוצג כל מענה שנשלח בנושא.

עם זאת, בעוד שבתכנית תא/2812 הוגשו למעלה מ-20 התנגדויות, לא הופניתי לפעילות מצד המבקשים בנושא, אלא של היועץ המשפטי של התכנית (וראו בדיסק 3/6, נספח ד' לתצהיר גב' טסלר, עמ' 8 למקבץ המסמכים "דרום גלילות דואר יוצא 01.12.04-31.12.04", ועמ' 13-14 למקבץ המסמכים "דרום גלילות פרוטוקולים 01.12.04-31.12.04").

306. לא מצאתי להכיר בהתנגדות שנטען שהגישו המבקשים כנגד תכנית תא/5000 אשר נטען כי נגסה בזכויות שבתכנית רש/800 (נספח ב' לתצהירו של עו"ד אביעד שוב), שכן מדובר על פעולות שנעשו ללא בקשת אישור מבית המשפט, בשנת 2014, עת מינוי המבקשים כבר היה שנוי במחלוקת (וזאת יחד עם העובדה כי לא צורפה החלטה בהתנגדות, ומשהוגשו כ-100 התנגדויות נוספות לתכנית).

307. אשר למעורבות בהליכים המשפטיים, המבקשים טוענים כי נטלו חלק פעיל בהליכים משפטיים בהם פתחו חברות הנפט והגז וחברה קדישא, שהתנגדו לאישור תכניות המתאר, ויתוארו להלן.

308. ראשית, ביום 23.9.01 הגישה פי גלילות מסופי נפט וצינורות בע"מ בקשה למתן צו זמני למנוע את הפקדת תכנית רש/800 (עת"מ 1356/01). לאחר שהמבקשים שלא היו צד לעתירה, פנו לתיק פירוק השיתוף, אושר להם להצטרף להליך (נספח ל"ז לתצהיר ד"ר שגב, עמ' 177).

בהקשר זה הופניתי לפני ראשונית ששלחו המבקשים בנושא למינהל (נספח ל"ה לתצהיר ד"ר שגב); לבקשה שהגישו לצירופם להליך (נספח ל"ו); לתגובות שהגישו לעתירה (נספחים ל"ט, ו-מ"א) ולצו המניעה (נספח מ"ב), ולכך שעו"ד שוב ז"ל ושלושה עו"ד נוספים מטעם המבקשים השתתפו בשני דיונים בעתירה ביום 16.10.01 ו-14.1.02 (נספחים ל"ח ו-מ'). לאחר שהעתירה נדחתה, הגיבו המבקשים לבקשה לסעד זמני שהוגשה בערעור לבית המשפט העליון (נספח מ"ג).

המבקשים הצביעו גם על מעורבותם בעתירות מנהליות נוספות שהוגשו ע"י חלק מחברות הנפט והגז בשנת 2004 (עת"מ 1200/04 ועת"מ 1061/04 שאוחדו), והפנו לכך שהגישו תגובה לעתירה ותגובות לבקשות, ולהשתתפות שני עו"ד מטעמם בדיון בעתירה ביום 18.3.04 (נספחים מ"ד-מ"ט לתצהיר ד"ר שגב), עד שלבסוף העתירה נדחתה.

מנגד הודגש כי המינהל וועדות התכנון יוצגו בכל ההליכים האמורים על ידי עורכי דין מטעמם, ולא על ידי המבקשים (וראו חקירת ד"ר שגב בנושא בעמ' 562, ש : 6-28). אמנם חזקה על המינהל שידע לייצג את ענייניו כמי שמחזיק בבעלות משמעותית בקרקע, אולם לא מצאתי כי הדבר גורע מהפעילות שנעשתה ע"י המבקשים בשם יתר הבעלים.

על מנת להקטין את תרומת המבקשים להליכים, נטען כי לא נפסקו לטובתם הוצאות משפט. אמנם בעת"מ (מנהלי-ת"א) 1356/01 פי גלילות מסופי נפט וצינורות בע"מ נ' הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב (15.7.02) לא נפסקו למבקשים הוצאות מן הטעם שהם ביקשו להצטרף לעתירה (פסק הדין הוצג בעמ' 314 לנספח מ"ט לתצהיר ד"ר שגב), אלא שבעת"מ (מנהלי-ת"א)



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

1200/04 פז חברת נפט בע"מ נ' ש. לסקר (19.7.04) נפסקו לטובתם הוצאות בסך 10,000 ₪ (ולא הובהר מה עלה בגורלן ומדוע אין להכיר בהן כשכר ראוי בגין הייצוג בהליך הספציפי).

309. שנית, המבקשים טענו כי לקחו חלק בעתירה לבג"ץ שהגישה חברה קדישא כנגד החלטת הולנת"ע לבטל את התכנית לבניית בית עלמין במתחם (בג"ץ 5957/03).

בהקשר זה הופניתי לתגובה שהגישו המבקשים לבקשה לצו ביניים (נספח נ"ב לתצהיר ד"ר שגב), ולתכתובות המלמדות על כך שהיא תואמה עם היועצת המשפטית של משרד הפנים (הוגשו וסומנו נ/25 ו-26). עוד הופניתי להודעת דוא"ל ששלח מר נדב גוטליב מיהל לגב' ססלר ביום 2.8.04 בה הלין על שיהוי מצד המדינה בהגשת תשובתה לעתירה, להבדיל מעו"ד שוב ז"ל שהגיש את תשובתו בזריזות, וציין כי מר כהן-אורגד מתכוון לפנות לעו"ד שוב ז"ל שיעתור לקדם החלטה בענין (נספח פ"ז לתצהיר ד"ר שגב).

בנוסף, הופניתי לפעילות שביצעו המבקשים על מנת לוודא כי יינתן תוקף לתכנית המתאר במקביל לניהול העתירה, כפי שעולה ממכתב ששלחה היועצת המשפטית של משרד הפנים לחברה קדישא, בה הובהר כי בהיעדר צו ביניים לא ניתן להימנע מאישור התכנית ובפרט משעה ש"המנהלים שמונו ע"י ביה"מ לניהול חלק 3 בגוש 6618 עומדים על מתן תוקף לתכנית בהקדם" (עמ' 398 לנספח נ"ה לתצהיר ד"ר שגב, וכן לתכתובות נוספות של עו"ד שוב ז"ל עם משרד הפנים, שם, בעמ' 405-401).

מנגד הובהר כי המבקשים לא היו חלק מהעתירה עת הוגשה, ולא היו צד להליך בהמשך הדרך (כפי שעולה מפנייתיהם לקבלת עדכונים בעמ' 396-400 ו-405 לנספח נ"ה לתצהיר ד"ר שגב), לרבות כאשר נדחתה העתירה (וראו בג"ץ 5957/03 חברה קדישא גחש"א שעל יד הרבנות הראשית והמועצה הדתית נ' המועצה הארצית לתכנון ולבניה (16.10.07) אשר המבקשים אינם צד לו).

310. המשיבים טענו כי מעורבות המבקשים בהליכים המשפטיים שפורטו לעיל לא תרמה לתוצאה המשפטית, אלא הייצוג המשפטי של המינהל שעמד בחזית. בעוד שאין חולק כי לא מדובר בהליכים שהמבקשים יזמו או צורפו אליהם במקור, סבורני כי אין צורך להכריע בענין תרומתם לתוצאה המשפטית, משעה שהופניתי לפעילות האמורה. הדברים נכונים בפרט כאשר בענין העתירה של חב' פי גלילות פעלו המבקשים בדרך המלך, היינו לאחר פנייה מסודרת לבית המשפט.

311. בשולי הדברים מצאתי להתייחס גם לטענות המבקשים כי סייעו בעצם קבלת החלטה נשוא עתירת חברה קדישא, היינו ביטול ייעוד חלק מהקרקע להקמת בית עלמין. המבקשים טענו (בסעיפים 59 ו-135-133 לתצהיר ד"ר שגב), כי הם פעלו בנושא גם במהלך התקופה השניה והפנו לתכתובות ולישיבת הולנת"ע מיום 11.2.03 בהשתתפות עו"ד שוב ז"ל בה הוחלט על ביטול התכנית להקמת בית עלמין במתחם (ובהתאמה לעמ' 363-365 לנספח נ"א לתצהיר ד"ר שגב, ולעמ' 373-376, ו-382-380 לנספח כ"ד, שם).

ואולם, המינהל הדגיש בסיכומיו כי הדברים מלמדים דווקא על חוסר בקיאות. כך, נטען כי מהפרוטוקול עולה שהשתתפותו של עו"ד שוב ז"ל בישיבת הולנת"ע התמצתה בטענה שיש לאשר את התכנית ולבטל את בית העלמין, בעוד שהדבר הוסכם מראש על כל המשתתפים. לטענת



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 79-1174 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

המינהל, המכשול המרכזי היה מימון העתקת בית העלמין לאתר ברקת ומציאת אתר חלופי (כפי שעולה גם מפסק הדין בבג"ץ 5957/03 הנ"ל). ד"ר שגב לא ידע להתייחס לכך בעדותו (בעמ' 381, ש: 12-7 ובעמ' 391, ש: 2-1).

מהדברים עולה כי המבקשים אמנם פעלו בנושא במהלך התקופה השניה, אך באופן מצומצם ולא ניתן לייחס להם את ביטול הקמת בית העלמין.

312. לסיכום, מצאתי כי נעשתה פעילות מצד המבקשים בכל הנוגע להליכים משפטיים שנוהלו בנוגע לתכניות המתאר החלות על הקרקע, אם כי אין מדובר בהליכים שהם יזמו אלא רק בהליכים אליהם ביקשו להצטרף. עוד מצאתי כי המבקשים גילו מעורבות חלקית ובקרה על הנעשה בנוגע להתנגדויות שהוגשו.

9.1. סיכול מהלכי המינהל שהיו עלולים לעכב את השבחת הקרקע

313. המבקשים טוענים כי לעיתים המינהל פעל בניגוד לאינטרסים של הבעלים הפרטיים בהשבחת הקרקע, וכי הדבר חייב אותם (המבקשים) להתערב בכדי להגן על הבעלים הפרטיים.

314. תחילה נטען שבשנת 2000, המינהל עיכב את קידום תכניות המתאר בשל מחלוקות כספיות עם בעלי הקרקע הפרטיים בנוגע להשתתפות בהוצאות הנדרשות לפינוי מיכלי הנפט והגז מהמתחם: לא הגיש את תכנית רש/800 במועדים שהתחייב, ולא התייצב לשיבת הולדת"ע מיום 24.10.00.

המבקשים הפנו למכתבים ששלחו לנציגי המינהל, בדרישה לקידום התכניות ללא התניה (נספח ל"א לתצהיר ד"ר שגב). עוד לשיטתם הם קיימו בנושא שיחות טלפוניות ופגישות (סעיף 108.6 לתצהיר ד"ר שגב; פרוטוקול ישיבה מיום 30.8.00 בנספח ט"ו לבקשה להוספת ראיות), והדברים לא נסתרו על ידי יתר המשיבים.

315. בנוסף, בשנת 2002 ניהל המינהל מו"מ להארכת חוזה החכירה של חברות הנפט והגז במתחם פי גלילות לעשר שנים נוספות. המבקשים טענו שהארכת החוזה היתה פוגעת בבעלים הפרטיים, שכן היא היתה מובילה לעיכוב ניכר באישור התכניות ולקידום שינוי הייעוד בחלקה. מנגד, גבי' טסלר טענה (בעמ' 1621, ש: 16 ועד עמ' 1622, ש: 10) שהתכנון היה יכול להתבצע במקביל להארכת הסכם החכירה, וניתן היה לדאוג לפינוי המתחם גם כאשר ההסכם היה בתוקף. אלא שעמדה זו מעוררת קושי נוכח טענות המשיבים כי שינוי הייעוד התאפשר רק כתוצאה מפינוי המתקנים מהמתחם.

על כל פנים, הובאו בפני אינדיקציות לכך שהמבקשים התנגדו להארכת החכירה וניסו למנוע אותה. כך הופנית להתנגדות שהגישו המבקשים לוועדה המקומית רמת השרון לבקשת היתר לשימוש חורג להקמת חניון "דן" בחלק מהמתחם, ואף לדיון בנושא (עמ' 143-141 לנספח ל"ב לתצהיר ד"ר שגב). המבקשים גם הגישו לוועדה המחוזית התנגדות לתכנית רש/1012 מטעם חלק מחברות הנפט והגז בנוגע להטמנה עלית של מיכלי גז (נספח ל"ד לתצהיר ד"ר שגב), אשר לימים נדחתה.

עוד הופנית למכתבים רבים שנשלחו למינהל, לוועדות התכנון ולמשרד התשתיות הלאומיות בנוגע למו"מ עם חברות הגז והדלק, כשהמבקשים מביעים טרוניה על כך שהמו"מ התקיים מאחורי גבם,



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

ומתריעים על העיכוב שיגרם כתוצאה מכך לפיתוח החלקה (וראו בנספח ל"ב לתצהיר ד"ר שגב, ובנספח י"ד לבקשה להוספת ראיות). ד"ר שגב העיד (בעמ' 108, ש : 5-6) כי התקיימו "ויכוחים נוקבים עד שהצלחנו למנוע מהמינהל לקלקל את השבחת הקרקע", וגם גב' טסלר אישרה (בעמ' 1623) כי המבקשים ניסו להשפיע על עמדת המינהל בנושא.

חרף עמדתה של גב' טסלר (בעמ' 1625, ש : 11-18), שהמו"מ לא היה מעכב את שינוי הייעוד, נחזה שפעילות המבקשים בנושא קדמה את עניינם של הבעלים הפרטיים ומצדיקה פסיקת שכר.

10.ו. היעדר המעורבות של ד"ר שגב

316. המשיבים הפנו בסיכומיהם לכך שבעוד שעו"ד שוב ז"ל ביצע פעולות מסוימות שנגעו לקידום ההליכים בחלקה, ד"ר שגב כמעט ולא היה מעורב בעשייה השוטפת של שינוי הייעוד שמהווה את החלק המרכזי בבקשת השכר.

ד"ר שגב עומת בחקירתו עם הטענה כי שלח מכתבים ספורים בלבד לאורך השנים בנוגע לקרקע, לרבות מכתבים שנחתמו ע"י עו"ד ממשדרו (בעמ' 753, ש : 20 ועד עמ' 755, ש : 8). אמנם ד"ר שגב הכחיש את הדברים, והציג מכתבים נוספים שנשלחו על ידו ומטעמו בבקשה להוספת ראיות, אך אף לשיטתו (בעמ' 753, ש : 22): "החלק הארי של המסמכים הוציא עו"ד שוב עם העתק אלי".

עוד עלה כי ד"ר שגב לא השתתף בעצמו בשום פגישה שהתקיימה בקשר עם שינוי הייעוד (ראו עדות גב' טסלר בעמ' 1673, ש : 31-32), וכי עו"ד מטעמו השתתפו רק במספר מצומצם מתוכן. כך למשל, ד"ר שגב לא השתתף בעצמו באף פגישה של ועדת ההיגוי (וראו הנטען בנושא בסעיף 97 לסיכומי עו"ד שטיינפלד) ואף טען תחילה (בעמ' 563, ש : 13-25), כי לא התקיימו מלבדן פגישות נוספות.

למעשה, בהליך נגלה כי ד"ר שגב נעדר מהארץ לתקופה ממושכת בין חודש נובמבר 2005 ועד סוף שנת 2006 (עמ' 133, ש : 2-30). ד"ר שגב טען כי התעדכן בנעשה בחלקה מדי כמה שבועות, ועו"ד אביעד שוב העיד (בעמ' 1012, ש : 18-26) שהוא עמד בקשר רציף טלפוני עם משרדו במהלך הנסיעה. ואולם, גרסה זו לא נתמכה ככלל במסמכים, או באמצעות דיווח לבית המשפט בזמן אמת שהיה מוודא כי החלקה אכן זוכה לניהול נאות.

אמנם הופניתי לנספח ע"ז לתצהיר ד"ר שגב המעיד שגם במועדים שד"ר שגב היה בחו"ל, השתתפו נציגי משרדו בפגישות עם המינהל (וראו בעדותו בעמ' 805, ש : 2-3), אך כפי שטען ד"ר שגב עצמו, מינוי המנהלים הוא מינוי אישי ולא ניתן להאציל את כולו לאחרים.

סבורני כי בעוד שאין צורך להידרש לחלוקת העבודה של המבקשים בינם לבין עצמם, מעורבותו הדלה של ד"ר שגב מעוררת אי נוחות בדבר הזמן והעבודה שהושקעו בתפקידו כמנהל.

11.ו. סיכום

317. במהלך התקופה השניה פעלו המבקשים בהיבטים שונים של הליכי שינוי הייעוד של הקרקע. בעוד שיש להכיר בחלק מהפעולות שהופיעו בבקשת השכר, לעיתים התגלה פער בין האופן שבו הן הוצגו במקור לבין הפעילות שבוצעה בפועל, וכדלקמן :



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

א. חרף הפגמים שנפלו בבקשת ההצטרפות, מצאתי להכיר בפעילות המבקשים בוועדת ההיגוי, אשר באה לידי ביטוי בהשתתפותם בישיבות הוועדה. עם זאת לא שוכנעתי כי המבקשים היו מעורבים בגיבוש הפרוגרמה ובאישור התקשרויות עם גורמי התכנון.

ב. המבקשים דאגו להיות מיודעים בפעילותה של יהל, אך לא הוכח כי היתה להם השפעה ממשית על ההתקשרות עימה או על פעולותיה. המבקשים לא פיקחו על יהל במובן שבו היא מסרה להם דין וחשבון, ודרשה את אישורם לשם קידום הליכי התכנון, אלא בליווי והתעדכנות שנעשו מרחוק.

ג. עוד מצאתי כי המבקשים השתתפו בחלק מהדיונים והפגישות בוועדות התכנון, במשרדי הממשלה, במינהל וביהל, בנוגע לקידום ההליך התכנוני, אם כי בהיקף מצומצם יותר מהפעילות שנקט המינהל. המבקשים אף גילו מעורבות בשלבים המתקדמים של גיבוש תכניות המתאר בהתעדכנות שוטפת בנעשה, ונחזה שהיתה להם השפעה מסוימת על התכנון בפועל (אם כי לא כל הערה הועברה לאישורם). עם זאת, בתכניות המתאר המפורטות מעורבות המבקשים היתה מינורית בלבד.

ד. עיקר הפעילות של המבקשים התבטא במכתבים ופניות לגורמי התכנון והממשלה במרוצת השנים במטרה לקדם את שינוי הייעוד. הופניתי בעיקר לפעילות שכללה תזכורות לגורמים הרלוונטיים, שברובה לא הגיעה לכלל שתדלנות ("נדנודים") ונחזה שלא היתה כרוכה בטרחה משמעותית. בעוד שהדבר סייע ככלי בקרה ואולי אף לזירוז הליכי התכנון, לא היה בפניות אלו כדי להניע את קידום ההליך, או לסייע בהסרת חסמים ועיכובים ממשיים. הופניתי גם למכתבים שנשלחו כאשר הועלה ספק ממשי בדבר יעילותם, והדבר יצר רושם שחלק מהעשייה היתה למראית עין.

ה. המבקשים אף היו מעורבים במידה מסוימת בהליכים משפטיים שנוהלו בנוגע לתכניות המתאר החלות על הקרקע, אם כי כמצטרפים שעה שהמינהל יוצג בנפרד. כמו כן, המבקשים קיימו בקרה ומעורבות מוגבלת בהתנגדויות שהוגשו בוועדות התכנון.

ו. מצאתי כי יש לזקוף לזכות המבקשים את התנגדותם הנמרצת להארכת הסכם החכירה של חברות הגז והנפט במתחם.

318. מנגד, לא מצאתי כי המבקשים יזמו את שינוי הייעוד במתחם והעתקת מתקני חברות הגז והדלק, אשר נבעו מתהליכים שנקטה המדינה באמצעות הממשלה ויתר משרדיה משיקולי בטחון ובטיחות. בנוסף, וכהערה משותפת לכלל הפעולות שפורטו מעלה, ברוב המקרים שוכנעתי כי הפעילות שבוצעה ע"י המבקשים (ובעיקר ע"י עו"ד שוב ז"ל) היתה מצומצמת באופן יחסי בהשוואה לפעילות שנעשתה על ידי גורמים אחרים. פעולות המבקשים אף תרמו בעיקר לקידום האינטרסים של הבעלים הפרטיים בקרקע, ולא של המינהל, והדבר ילקח בחשבון בפסיקת השכר.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

ז. היקף הפעולות של יהל והמינהל

319. המשיבים טענו כי שינוי הייעוד של החלקה התממש בעקבות הפעולות של המינהל ויהל, ולא של המבקשים. טענה זו נדונה ברקע החלטתה של ערכאת הערעור להשיב את התיק לבירור עובדתי נוסף, אשר הבהירה את השלכותיה כדלקמן:

"לו יצוייר כי יתברר לאחר הבדיקה העובדתית כי חברת יהל והמדינה עשו את כל הפעולות לשינוי הייעוד של המקרקעין והמנהלים 'תפסו טרמפ' על פעולתם והם לא עשו דבר (ואינני קובע שכך הדבר), ברי כי יש לכך השלכה ממשית גם על קביעת שכר טרחתם ושאלת זכאותם לשכר טרחה." (שם, בפסקה 13 לפסק דינו של כב' השופט ורדי).

320. בהמשך לדברים אלו, טען המינהל בסיכומיו כי המבקשים לא רק 'תפסו טרמפ' על פעולותיו, אלא כי הרכב מעולם לא עצר לאסוף אותם.

כך, לטענת כל המשיבים, המינהל היה הגורם שפעל לאורך השנים באופן עצמאי לקידום שינוי הייעוד ותכנון הקרקע, לרבות באמצעות העסקתה של יהל שפעלה בליווי ותחת פיקוחו. לשיטתם, יהל והמינהל ביצעו בפועל את כל הפעולות שהובילו לשינוי הייעוד: תכנון את תכניות המתאר ברמת השרון בתל אביב והגישו אותן לוועדה המחוזית; יזמו והשתתפו באלפי פגישות עם הרשויות והגופים השונים לצורך קידום שינוי הייעוד והשגת האישורים הדרושים; ביצעו ומימנו את כל הבדיקות והסקרים המקצועיים שנדרשו; והעסיקו ופיקחו על מערך שלם של יועצים ומתכננים בעלות של מיליוני שקלים.

מנגד, נטען כי מעורבות המבקשים בהליכי התכנון היתה מצומצמת ביותר, כמי שרק פעלו ברקע הליכים שבוצעו ממילא על ידי המינהל וועדות התכנון. על כן, לשיטתם, שינוי הייעוד של הקרקע יצא לפועל כתוצאה מהפעילות הענפה של יהל והמינהל, ולא של המבקשים.

321. המבקשים שבו על גרסתם כי פעילותם היא שהביאה לשינוי הייעוד בחלקה. המבקשים לא הכחישו את מעורבותם של יהל והמינהל, אך טענו כי הם פיקחו על הנעשה וניהלו עימם קשר רציף, שכלל שיתוף פעולה מקיף, התייעצויות, ופגישות מרובות.

מלבד הפניות לפעולות שנסקרו בפרקים הקודמים, טענו המבקשים כי יש לזקוף לחובת כלל המשיבים את הימנעותם מהעדת הגורמים הרלוונטיים ביהל, כגון דוד ואיתי עובדיה (בעליה ומנהליה של יהל), או נדב גוטליב וברוך אלישיב (שפעלו כרפרנטים של יהל לענין המתחם), חרף הנחיותיה הברורות של ערכאת הערעור. לשיטתם, הדבר מעיד על כך שלו גורמים אלו היו מעידים, היה מתגלה כי למבקשים היתה תרומה משמעותית לשינוי הייעוד.

322. כידוע, הימנעות מהבאת ראיה רלוונטית מקימה את החזקה שאילו הובאה הראיה, היא היתה תומכת בגרסת הצד שכנגד. עד נחשב רלוונטי לגרסת בעל דין כשקיימת "ציפייה הגיונית ומתבקשת" שבעל הדין יביאו "לשם גילוי האמת וחקר העובדות כפי שאותו בעל דין טוען להן".



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 79-1174 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

(ע"א 78/04 המגן חברה לביטוח בע"מ נ' שלום גרשון הובלות בע"מ, פ"ד סא(3) 18 (2006) והפניות נוספות שהובאו בפרקים הקודמים).

בענייננו, נוכח טענות המשיבים בדבר היקף המעורבות והעשייה של יהל בחלקה, סבורני כי היה עליהם להביא לעדות נציג כלשהו מטעם יהל, אשר עשוי היה להאיר מכלי ראשון על תרומתה לשינוי הייעוד. לכל הפחות, מצופה היה כי המשיבים יבהירו את פשר ההימנעות מכך (כגון קיומו של סכסוך בין יהל למינהל, העדר זמינות של העדים הרלוונטיים וכיוצ"ב). יובהר, כי בעוד שלכאורה למינהל היתה גישה לגורמים ביהל, גם יתר המשיבים העדיפו שלא לעתור בבקשה לזימון עדים.

בנוסף, לא שוכנעתי בטענת המינהל בסיכומיו שלא היה טעם להעיד את נציגי יהל, מפני שהמבקשים לא חלקו על תוכנם של המסמכים שהוגשו בדבר היקף הפעילות שלה (בעיקר בנספח ד' לתצהיר גב' טסלר שיוזכר בהמשך), אלא התמקדו בתרומתם לקידום שינוי הייעוד והליכי התכנון בקרקע. נכון הוא שהמבקשים נדרשו להוכיח את היקף הפעילות שלהם, אולם המשיבים הם אלו שטענו שהמינהל ויהל הביאו להשבת הקרקע, וכי המבקשים גילו מעורבות זניחה. משכך, יש לזקוף הימנעות זו לחובת המשיבים.

323. עם זאת, בנסיבות הענין, עדותם של נציגי יהל לא היתה גורלית להוכחת היקף המעורבות של יהל בשינוי הייעוד, נוכח הראיות הנוספות שהציגו המשיבים. גב' טסלר, מתכנתת מחוז ת"א (משנת 2002) היתה מעורבת בהליכי התכנון משנת 1998 (עוד כסגנית של מתכנתת המחוז דאז גב' רודיקה רבינוביץ, וראו בעמ' 1271, ש: 24 ועד עמ' 1272, ש: 12). עדותה (בעמ' 1633-1639, בעמ' 1651, ש: 10-31 ובהפניות שיוצגו בהמשך) אפשרה להתרשם מהיקף הפעילות של יהל בהליכי התכנון ובקידום שינוי הייעוד, ומהממשק ההדוק שהתקיים בינה לבין המינהל (להבדיל מהדוגמאות הפרטניות שבסעיף 125 לסיכומי המבקשים, העוסקות בממשק העבודה של המבקשים ויהל).

המבקשים טענו בסיכומי התשובה כי אין לקבל את עדותה של טסלר כ"עדות מכלי שני", כאשר גב' רבינוביץ היתה מסוגלת להעיד בנושא ממקור ראשון. אלא שהנימוקים שפורטו בענין בפרק המינהל חלים גם בהקשר הנוכחי, ואף ביחס לתקופה שלפני שנת 1998. מדובר ברשות ציבורית אשר פעילותה מתועדת במסמכים רשמיים, המאפשרים לבעלת התפקיד הנוכחית להעיד על פעולות שנעשו גם טרם מינויה. תחלופה זו הינה תוצאה של הזמן שחלף בין האירועים להליך המשפטי, אשר נבעו בין היתר מהשתהות המבקשים עצמם.

בנוסף, כנספח ד' לתצהירה של גב' טסלר צורפו שבעה דיסקים שהכילו ארכיב גולמי עצום בהיקפו של עשרות אלפי מסמכים שנועדו לבסס דוגמאות "לעניין כמות ישיבות ועבודת המינהל ויהל" (סעיף 22 לתצהיר). בעוד שהגשת המסמכים באופן זה אינה חפה מקשיים, הם מאפשרים ללמוד על היקף הפעילות של המינהל ויהל בהליכי התכנון, כפי שיתואר להלן. ודוק, בניגוד לנטען בנושא בסיכומי התשובה (ובסעיף 188 לסיכומי המבקשים המפנים גם לחקירה בעמ' 1278-1284), המבקשים לא כפרו באותנטיות של ארכיב המסמכים וברחו שלא להתעמק בחקירת גב' טסלר בתכתובות שצורפו כנספח ד' לתצהירה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 79-1174 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

324. כהערה מקדמית לעיון בנספח ד' הנ"ל, יובהר כי "זריקת" מסמכים רבים ללא כל סינון אינה דרך מתקבלת על הדעת להבאת ראיות (ראו: ת.א (מחוזי-ב"ש) 1030/02 ממד ישראל טכנולוגיה בע"מ נ' נגה גלידות (27.1.08)). אף בהליכים בהם נדונה מסכת עובדתית סבוכה ומתועדת היטב, לא ניתן להסתפק בהגשת הררי מסמכים לתיק. בעלי הדין נדרשים לעבד חומרים בהיקפים אלו, באמצעות תוכן עניינים מאונדקס וממוספר והפניות רלוונטיות. במקום זאת, המינהל מצא לנכון להטיל את מלאכת העיון, המיון, והקטלוג המורכבת על יתר הצדדים ועל בית המשפט עצמו. אף בסיכומיו נמנע המינהל מלהפנות למסמכים ספציפיים מתוך אלפי המסמכים שצרף. מדובר במחדל צורם במיוחד מכיוון שהוא השפיע גם ובעיקר על היקף השכר שישאו בו הבעלים הפרטיים, אשר מטבע הדברים יכולתם לעבד את החומר מוגבלת בהשוואה למינהל שהחזיק במידע הגולמי (ואף ציין כי סיכומיו הוגשו בשם האינטרס הציבורי גם עבור הבעלים הפרטיים שלא היו שותפים להליכים).

יפים לענייננו דברי כב' השופט זילברטל ברע"א 1671/15 אלמליח נ' עיריית לוד (17.5.2015) בהתייחסו לבקשות המנוסחות באריכות:

"יש בכך כדי ליצור עומס מיותר על בית המשפט, שזמנו אינו הפקר והוא מוחזק על-ידו בנאמנות עבור כלל ציבור המתדיינים; והעיקר מבחינת המבקש – יש בכך כדי להקשות עד מאוד על בית המשפט לרדת לעומקן של הטענות ולמקדן, ובכך גלומה אפשרות של פגיעה במבקש עצמו".

325. בהמשך לכך, יש להעיר כי גב' טסלר לא הפגינה שליטה מלאה בהיקפי המסמכים שצורפו לנספח ד', למרות שלטענתה (בעמ' 1284, ש: 9-3), היא עברה על רוב המסמכים שהוגשו בו טרם עדותה. כשנשאלה אודות מספר העמודים שצורפו לנספח היא השיבה כי לא צורפו לו עמודים רבים, ואף ציינה ש"אין מצב" שצורפו יותר ממאה עמודים (עמ' 1278, ש: 11 ועד עמ' 1279, ש: 2). ואולם, לאחר שהובהר כי השאלה התייחסה לנספח שהוגש בדיסק, סייגה גב' טסלר את הדברים והעידה (בעמ' 1282, ש: 10, ועד עמ' 1283, ש: 20) כי עיינה ב-12 קלסרים של מסמכים מבין אלו שנסרקו לדיסק, והבהרה זו הניחה את דעתה. מדובר אמנם בענין טכני, אך הוא מחזק את מסקנתי הנ"ל בדבר האופן הראוי להגשת מסמכים לתיק.

326. חרף זאת החלטתי לאפשר את הגשת המסמכים שצורפו לנספח ד', תוך שהמחדלים שתוארו לעיל נלקחו בחשבון בבחינת משקלם. מקור הקשיים הראייתיים בתיק זה (לרבות הצורך ללמוד על ההתרחשות מתוך מסמכים שנערכו לפני שנים רבות), נעוץ בהתנהלות המבקשים, אשר בחרו לעתור לשכר בחלוף שנים רבות ממועד התחלת הפעילות הנטענת, ולא דיווחו כראוי על פעולותיהם לבעלי הזכויות ולבית המשפט באופן רציף. מטבע הדברים בעלי התפקיד הנוכחיים במינהל לא כיהנו במשך כל התקופה, ונוכח חלוף הזמן לא ניתן להעיד את עורכו של כל מסמך. ועוד, המחלוקת אינה בשאלת השתתפותם של יהל והמינהל בישיבה כזו או אחרת, אלא על מעורבותם הכללית בשינוי הייעוד. בנסיבות ההליך החריגות בהן הוא הוחזר לערכאה הדיונית לבירור עובדתית, ומשהמסמכים מאפשרים לגבש מסקנה כללית כאמור, אפשרתי את הגשתם לצורך גילוי האמת.

בנוסף, העלאת טענות דיוניות מצד המבקשים תמוחה כשלעצמה, עת הם מסתמכים על מסמכים שלא הוגשו באמצעות עורכם במסגרת תצהירו של ד"ר שגב. תצהיר זה העתיק את תצהירו המקורי



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

של עו"ד שוב ז"ל, והכיל מסמכים שאין חולק שלד"ר שגב לא היתה נגיעה ישירה בהם (כדוגמת מכתבי הנדנדוד שעו"ד שוב ז"ל נהג לשלוח).

327. לגופו של ענין, בשנת 1995 המינהל התקשר בחוזה הרשאה עם יהל מכוח מכרז לקבלת הצעות לניהול עבודות תכנון סיוע לשיווק ופיתוח תשתיות ציבוריות (נספח ב' 1 לתצהיר גבי' טסלר), וזאת לרבות במתחם פי גלילות. ביום 6.11.95 חתמו הצדדים על "נספח ב" לחוזה ההרשאה (נספח ב' 2 לתצהיר גבי' טסלר), שקבע את מועד תחילת העבודות לחודש דצמבר 1995. בסעיף 5 לחוזה ההרשאה, פורטה רשימה ארוכה ביותר של פעולות, מטלות, ותפקידים שהוטלו על יהל הן במישור תכנון הקרקע (כגון איחוד המקרקעין, עריכת סקרים וכיוצ"ב), והן סמכויות ניהול ופיקוח על עבודות שינוי הייעוד והתכנון.

בהמשך, שכרה של יהל הוגדר בסך של 3.75% מתקורות הפרויקט. בעדותה של גבי' טסלר (בעמ' 1642), הוגש מסמך מיום 11.1.17 שריכז את הוצאות התכנון נכון לאותו מועד בסך כולל של 17,196,981 ₪ בצירוף מע"מ (נ/31), מהן נגזר שכרה של יהל. נטען (בעמ' 1643, ש: 4-7) כי ההוצאות צפויות להגיע לכ-30 מיליון ₪. גבי' טסלר הבהירה (בעמ' 1643-1644), כי נכון למועד זה המינהל העביר ליהל כ-4 מיליון ₪ בגין פעילותה במתחם.

328. מעיון באלפי המסמכים שצורפו בנספח ד', עולה כי המינהל ויהל קיימו במרוצת השנים עשרות פגישות, והחליפו ביניהם אלפי תכתובות ביחס לשינוי הייעוד במתחם, אשר קצרה היריעה מלפרט. חרף ניסיונם של המבקשים להבחין בין התכנון לבין פעולות הניהול שנגעו לשינוי הייעוד, הופנית לשיבות ותכתובות רבות בין המינהל ויהל לבעלי אינטרסים במתחם, ליועצים מקצועיים, לרשויות שונות ולמשרדי ממשלה רלוונטיים והכל לצורך קידום שינוי הייעוד (וראו למשל התמודדות מול משרד ראש הממשלה בישיבה בעמ' 2-3 למקבץ המסמכים "דרום גלילות פרוטוקולים -01.01.06-31.04.06", שבדיסק 4/6; מול המשרד לאיכות הסביבה בעמ' 17-18 למקבץ המסמכים "דרום גלילות פרוטוקולים 01.09.05-31.12.05"; התמודדות עם דירקטוריון פי גלילות בישיבה מיום 17.12.98 בקובץ "p01155" שבדיסק 1; ישיבה מרובת משתתפים של המינהל, יהל, מר כהן-אורגד ז"ל ויועצים רבים שהיו מעורבים בפרויקט מיום 30.6.98, בקובץ "p00322" שבדיסק 1 ועוד).

הפעילות התכנונית של יהל והמינהל נתמכה גם במוצגים שהוגשו בחקירתה של גבי' טסלר (וראו סיכומי הישיבות שהוגשו: נ/35, נ/42; וכן תרשומות שהוגשו: נ/34; נ/36; נ/37).

329. גבי' טסלר העידה (בעמ' 1633-1635) על מורכבותו החריגה של תהליך התכנון בחלקה, שחייב תכלול שוטף של כל הגורמים המעורבים בנושא. בהמשך תיארה גבי' טסלר את היקפן של פעולות הניהול והפיקוח שנדרשו מהמינהל ויהל (עמ' 1637, ש: 1-10, ובעמ' 1639, ש: 9-24).

330. המינהל אף העסיק באמצעות יהל צוות שמנה כעשרים יועצים מקצועיים לצורך קידום הפרויקט, כגון יועץ משפטי, שמאי, יועץ תנועה, יועץ כלכלי, יועצים סביבתיים, יועץ ביוב וניקוז, יועץ קרקע, יועץ ארכיאולוגיה, יועצי חשמל ותקשורת ועוד (וראו פירוט של כלל היועצים והבדיקות בסעיף 12 לתצהיר גבי' טסלר שצורף לתגובת קבוצת מולדובסקי לבקשת השכר; ו בעדותה של גבי' טסלר מעמ' 1649, ש: 29 ועד עמ' 1650, ש: 3). ממסמך ריכוז הוצאות יהל מיום 11.1.17 (הוגש וסומן נ/31) עלה



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

כי הוצאותיה ליועצים ובדיקות הוערכו בסך של עשרות מליוני שקלים. המינהל ויהל עמדו בקשר עם היועצים השונים ותיאמו בין עבודתם, כפי שעלה ממקבץ מסמכים שמעידים על הפעילות שנעשתה מול יועצי הפרויקט (הוגש וסומן נ/38), ומעדותה של גבי' טסלר (בעמ' 1674, ש: 11 ועד עמ' 1675, ש: 10):

”ש: את מכירה את כל יועצי הפרויקט? ציינת קודם 35. את בקשר איתם, את בפגישות עבודה איתם?”

ת: אני בפגישות עבודה איתם גם עכשיו. בכל משרד יש שלושה-ארבעה יועצים שנוגעים בנושא הזה. בוודאי שהיועצים העיקריים הם יועצים שלי, לא תמיד רק בפרויקט הזה, גם בפרויקטים אחרים. הם בעלי משרדים מאוד ידועים. אנחנו גם מחליפים יועצים ומוסיפים יועצים לפי דרישת לשכת התכנון לפי הנושאים. אז אנחנו גם שואבים יועצים חדשים ומבקשים מיהל מהנדסים גם ליצור איתם את החוזים. וישיבות היועצים נעשות לפעמים עם בעל המשרד ולפעמים עם אנשים מטעמם.”

מנגד, ד"ר שגב לא זכר בעדותו את היועצים השונים שהיו מעורבים בשינוי הייעוד במתחם (וראו כדוגמא בעמ' 101, ש: 20 ועד עמ' 102, ש: 5; בעמ' 104, ש: 16-32; בעמ' 106, ש: 23 ועד עמ' 107, ש: 5). ד"ר שגב אף העיד (בעמ' 81, ש: 9-15), כי הוא אישית מעולם לא ביקש למנות או מינה יועץ כלשהו, והודה בעדותו (בעמ' 791, ש: 21 ועד עמ' 792, ש: 16), כי לא היה בידו כל דף קשר עם פרטי היועצים ואופן ההתקשרות עמם. כפי שנדון לעיל, עו"ד שוב ז"ל נהג לשלוח תזכורות למינהל וליהל על מנת לקבל עדכונים בדבר הנעשה ולזרז את קידום התכנון, אולם מהמסמכים הרבים עולה כי התרומה שלהם להשגת התוצאה (קרי הגשת תכנית המתאר וקידום שינוי הייעוד) היתה זניחה יחסית להיקף המכשולים והאתגרים עימם התמודדו המינהל ויהל.

331. גם על סמך בחינה כמותית פשוטה, עולה כי הפעילות של המינהל ויהל לקידום שינוי הייעוד עלתה בהיקפה על פעילות המבקשים שהוצגה בפני. כך למשל, עיון בפרוטוקולים שצורפו לדיסק 1/6 מלמד כי בעוד שהמינהל ויהל קיימו למעלה מ-40 ישיבות במהלך שנת 2007 בנוגע למתחם, המבקשים נכחו, ככל הנראה, רק בפגישה בודדת. בדומה, עיון בפרוטוקולים שצורפו לדיסק 4/6 מלמד כי בשנת 2006 המינהל ויהל קיימו למעלה מ-35 ישיבות בנוגע למתחם.

בפרק ד.2 לסיכומיה של עו"ד שטיינפלד מטעם קבוצת מוגרבי הוצגו אומדנים מספריים על סמך החומרים והמסמכים שהוגשו בתיק המלמדים לכאורה על אלפי תכתובות שנשלחו מטעם המינהל, יהל ויועציהם לאורך השנים. בהמשך, בפרק ד.3, נמנו מאות ישיבות שהתקיימו בין יהל והמינהל בקשר לשינוי הייעוד בחלקה (תוך פילוח של תחומי עיסוק), למול כמות זניחה של ישיבות בהן השתתפו המבקשים או מי מטעמם. בעוד שלא מצאתי להידרש לספירה ידנית של המספרים האמורים, הרי שככל שאומדנים אלו נכונים ולו באופן חלקי, הם עולים בקנה אחד עם הרושם שנוצר מהעיון במסמכים שצורפו כנספח ד': כלומר, שעיקר העשייה והתרומה לשינוי הייעוד של החלקה היו של יהל והמינהל, ולא המבקשים.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

332. מסקנה זו גם מתיישבת עם האינטרסים של המינהל שכן הליכי התכנון ושינוי הייעוד בהם עסקינן לא נגעו רק בחלקה נשוא הליך זה, אלא במתחם בכללותו. כפי שציין ד"ר שגב בעדותו (מעמ' 507, ש: 1 ועד עמ' 508, ש: 18), המינהל החזיק בבעלותו זכויות במתחם הכולל המשתרע על כ- 2,155 דונם (וראו בסעיף 17 לתצהירה של גב' טסלר). בנוסף, החזיק המינהל ב-71% משטח החלקה. כלומר, למינהל היה אינטרס ברור בהשבת כל המתחם במנותק מפעולות המבקשים, הן בכובעו כבעלים דומיננטי בחלקה ובמתחם, והן בכובעו כרשות תכנון ציבורית. גב' טסלר גרסה (בעמ' 1635, ש: 26 ועד עמ' 1636, ש: 4), כי נוכח שיעור האחזקות של המינהל במתחם, הוא פעל בו למעשה "כיום, כמגיש, כבעל קרקע". הדבר מחזק את הטענה כי המינהל ביצע ממילא את עיקר הפעולות שהובילו לשינוי הייעוד.

העשייה הדומיננטית של המינהל גם עולה בקנה אחד עם העובדה שבזמן אמת הוא תפס את המבקשים כמייצגים של הבעלים הפרטיים בלבד. הדברים נכונים אף בעניינה של קבוצת מוגרבי אשר טענה בסיכומיה כי נוכח מערכת ההסכמים שלה ושל המינהל, המינהל ראה את החלק שלה כחלק מהשטחים שלו (וראו לענין זה את עדותו של מר מוגרבי בעמ' 1889, ש: 14-12 המצטרפת לדברים שהובאו בעדותה של גב' טסלר).

333. כאמור בפרק הקודם, מצאתי כי בין המבקשים ליהל לא התקיימו יחסי כפיפות או פיקוח כפי שטענו, אלא רק מעקב שוטף אחר הליכי התכנון, באופן שהיטיב עם הבעלים הפרטיים.

להבדיל, מעיון בנספח ד' לתצהירה של גב' טסלר, עלה כי המינהל היה זה שפיקח על יהל באופן שוטף, לרבות בהכוונה לקידום התכנון של המתחם, ובהתמודדות עם הקשיים שהתגלו לאורך הדרך מול גורמים שונים כגון חברות הגז ומשרדי ממשלה שונים. כך, נציגי יהל נהגו לערוך ישיבות בקרה בתדירות גבוהה עם המינהל אשר תועדו היטב (וראו לדוג' בדיסק 4/6 לנספח ד', עמ' 26 לקובץ "דרום גלילות דואר יוצא 06.10.31-06.10.31", "ישיבת מעקב וקידום"; עמ' 2, ועמ' 7 לקובץ "דרום גלילות פרוטוקולים 06.11.01-07.01.31", ישיבה "בנושא: שוטף"; עמ' 6, לקובץ "דרום גלילות פרוטוקולים 06.04.31-06.01.01", ישיבה "בנושא: שוטף"; מקבץ מסמכים של פגישות פיקוח שהתקיימו בין המינהל ויהל אשר הוגש נ/35; ועוד רבים). גב' טסלר התייחסה לדברים בעדותה (בעמ' 1574, ש: 8-10) וציינה כי עבודתה בניהול הפרויקט היתה יום-יומית, והעידה (בעמ' 1671, ש: 21, ועד עמ' 1672, ש: 29), כי היא קיימה פגישות שוטפות עם יהל אחת לשבועיים (וראו לענין זה תדירות הפגישות המתוכננות כעולה מהמוצג נ/36).

מעיון בפרוטוקולים ובמסמכים שהוחלפו בין יהל למינהל עולה כי היה ברור לצדדים שהמינהל הוא הגורם שמכווין ומפקח על יהל לאורך כל הדרך (וראו לדוג' דוא"ל ששלחה גב' טסלר ליהל ביום 05.05.30 בה היא דורשת ממנה להכין גאנט (תרשים המציג את המשימות), עמ' 8 למקבץ מסמכים "דרום גלילות דואר יוצא 05.08.31-06.06.01", דיסק 3/6; פנייה של יהל לגב' טסלר בה התבקשה רשותה להשתתף בפגישה בעיריית רמת השרון בעמ' 18 למקבץ מסמכים "דרום גלילות דואר נכנס 04.11.31-04.08.1", דיסק 3/6). עוד הופנית לתכתובות שנשלחו מיהל למינהל לאורך השנים בדבר עדכוני סטטוס ורשימות של נושאים לקראת דיוני מעקב שנקבעו (הוגש נ/34), המעידים על מתן דין וחשבון ועל מערכת של פיקוח רציף. המינהל גם כותב לרובן המכריע של ההודעות והפרוטוקולים



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

שערכה יהל, להבדיל מהמבקשים, שכותבו רק לתכתובות נקודתיות מתוך אלפי המסמכים. גב' טסלר הבהירה (בעמ' 1669, ש: 24 ועד עמ' 1670, ש: 24) כיצד מסמכים אלו מעידים על טיב הפיקוח שהתקיים בין המינהל ליהל:

"הם מחויבים גם להוציא את כל המסמכתולוגיה הזאת ואת הדו"חות כי אחרת אני לא מאשרת להם אישור אבני דרך. אני חייבת לאשר על מנת שיעברו שלב לראות שזה בסדר, להפנים את מה שאני אומרת, לראות שהם בהחלט הפנימו את מה שאני הנחיתי אותם לעשות בתוך המסמכים ורק אחר כך הם מקבלים שכר."

334. ד"ר שגב ניסה לגמד בעדותו (בעמ' 520, ש: 2-8) את עבודת התכנון של יהל, וטען כי "כל תפקידו של מתכנן זה דבר טכני.", בעוד ש: "התפקיד שלי זה לנהל את (ה)שטח.". עוד טען (בעמ' 549, ש: 26-29):

"אני לא מסכים שיהל לקחה את הדברים לידיים כי יהל זה דבר טכני, זניח שעוסק בתכנון. הוא לא עוסק בשינוי הייעוד. בשינוי הייעוד בחוזה של יהל אין שינוי ייעוד. מדוע? בגלל שהעיקר זה קודם כל לתפוס את הדוב, לשנות את הייעוד ואז לקחת את הפרווה ולחלק אותה."

אולם, לא שוכנעתי בכך, נוכח הראיות שהוצגו על היקף העשייה הכמותי והמהותי של יהל והמינהל. למעשה, הרושם שנוצר הוא שהמינהל באמצעות יהל נטל את המושכות לידי בקידום שינוי הייעוד, בעוד שעבודתה של ועדת ההיגוי שעליה ביססו המבקשים חלק ניכר מתרומתם, נדחקה לשוליים (המשיבים אף הפנו לכך שאפילו מר כהן-אורגד ז"ל שעמד בראש הוועדה עבר להיות מועסק תחת יהל כאמור בעדותה של גב' טסלר בעמ' 1646, ש: 11-1).

עו"ד מויאל מטעם הבעלים הפרטיים הגדיר זאת בסיכומיו כצירים מקבילים שהתמזגו תוך שהמבקשים נותרו מחוץ ללב העשייה.

335. בשולי הדברים יוער כי בדו"חות שהמבקשים הגישו לבית המשפט במרוצת השנים, לרבות בבקשת השכר שבפני, אין כמעט איזכורים לקיומה של יהל, ולחלקה בקידום הפעולות והתוצאות שהמבקשים ייחסו לעצמם. ד"ר שגב אישר את הדבר בעדותו (מעמ' 565, ש: 28 ועד עמ' 566, ש: 2), וטען כי לא היה כל צורך באיזכורה של יהל:

"אנחנו כמנהלי השטח התפקיד שניתן לנו אם הייתי רוצה להגדיר אותו במילה אחת זה לעשות טוב לקרקע לטובת כל הבעלים. אם אני רוצה להגדיר את זה במילה אחת. כמובן שזה מפורט שם וכו'... אני בא לבית המשפט ואני אומר לקחתי על עצמי את התפקיד הזה, זה התחיל מקרקע עם פולשים בלה בלה בלה והגיע לקרקע כזאת טובה, אני רוצה לקבל כסף. אני לא צריך בשום מקום להגיד שהמינהל לקח מתכנון שיעשה את התכנון."

הסבר זה אינו מניח את הדעת.

ראשית, העובדה שלפעילותה של יהל אין זכר בדו"חות שהוגשו בזמן אמת מטילה ספק ניכר בגרסת המבקשים כי הם פיקחו וניהלו אותה, שכן מצופה היה שהם יצינו בדו"חות פעולת פיקוח



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

מאסיבית ומורכבת שנעשתה על ידם בקשר לשינוי הייעוד בחלקה. שתיקת הדו"חות בנושא זה אומרת דרשני.

שנית, מדובר במקרה נוסף שבו המבקשים הציגו לבית המשפט תמונה חסרה וחלקית, באופן שאינו עולה בקנה אחד עם החובות החלות על בעל תפקיד. כפי שיפורט בהמשך, מנהל מיוחד משמש כזרועו הארוכה של בית המשפט, באופן המאפשר לו ליהנות מאמון מוגבר (כגון הגשת בקשות ללא צירוף כל ראיה חיצונית, ועל סמך הצהרותיו בלבד). אמון זה מחייב את בעל התפקיד לתאר את המצב כאשורו בכל דו"ח ובעיקר בבקשה לפסיקת שכרו, ובין היתר להתייחס לקיומו של גורם נוסף אשר פועל בחפיפה לפעולותיו. אף פגם זה ילקח בחשבון במסגרת פסיקת השכר.

336. לסיכום, מצאתי כי יהל והמינהל קידמו את שינוי הייעוד במתחם במנותק מהפעילות שנעשתה על ידי המבקשים. אמנם משלא נשמעה עדותם של נציגי יהל קיים קושי לקבוע במדויק באיזו מידה פעולותיה של יהל תרמו לשינוי הייעוד בהשוואה לפעילות המבקשים, אך מהמסמכים שצורפו כנספח ד' עולה כי מדובר היה בעשייה אינטנסיבית, מרובה ומשמעותית באופן ניכר.

ח. פסיקת שכר לבעלי תפקיד

337. המבקשים עתרו לפסיקת שכר בשיעור של 8% בצירוף מע"מ מהקרקע בגין פעולותיהם בתקופה השנייה ואף בגין פעולות שיבצעו בעתיד כגון הכנת תכניות מפורטות וביצוע איחוד וחלוקה (סעיף 43 לבקשה וסעיף 231 לסיכומי המבקשים).

בתמיכה לכך צרפו המבקשים את חוות דעתו של ד"ר שפטלר, אשר היה מעורב בנעשה בענין הגוש הגדול בת"א כמייצג של חלק מבעלי הזכויות וכמנהל מיוחד.

מנגד, המשיבים טענו שככל שיקבע שמינוי המבקשים עומד בעינו, הרי שהשכר המבוקש הוא "חזירי", "מוגזם, מנופח וחסר תקדים" כניסוחו של עו"ד מויאל בסיכומיו מטעם הבעלים הפרטיים. נטען שהשכר המופקע אינו הולם בשום אופן את היקפה וטיבה של עבודת המבקשים וזאת נוכח הפער בין היקף עבודתם של יהל והמינהל לעומת היקף עבודת המבקשים כפי שהתברר בהליך. נטען כי חלק מהעבודה לא יעשה ע"י המבקשים לאחר פטירתו של עו"ד שוב ובהינתן היעדר הבקאות של ד"ר שגב בענייני תכנון ובניה.

עוד נטען בסיכומים כי היה על המבקשים לאמוד את שוויה של הקרקע בטרם יגזר שכרם, והוצע שפסיקת השכר תשקף את היקף העבודה הרלוונטי המתומחר לפי שעות עבודה שהושקעו בפועל. לפיכך נטען כי היה על המבקשים להציג רישום או כימות גס של היקף שעות העבודה שהשקיעו בפועל.

משכך נטען כי בעוד בתחילת הדרך סברו הבעלים הפרטיים כי תשלום שכר של 1% מהקרקע הוא ראוי בנסיבות הענין, הרי עתה משנחשף המסד הראייתי, מדובר בשיעור גבוה מדי.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

338. כזכור, בהחלטת כב' השופטת רובינשטיין מיום 4.7.89 נפסק למבקשים שכר בגין התקופה הראשונה בשיעור של 10% מדמי השימוש שנפסקו לטובת הבעלים הפרטיים, וכן 10% משווי הקרקע דאז ביחס ל-164 דונם מהקרקע שהיו בבעלות פרטית (נספח ס"ב לתצהיר ד"ר שגב).
אשר לתקופה השנייה, בהחלטת כב' השופט שוורץ מיום 31.5.13, חויבו המינהל וקבוצת מוגרבי בתשלום שכר בשיעור 3% מהקרקע שבבעלותם, והבעלים הפרטיים בשכר בשיעור 5% מהקרקע שבבעלותם (והכל בצירוף מע"מ).

החלטה זו ניתנה לאחר סקירת הפעולות שביצעו המבקשים כפי שהוצגו אז בבית המשפט. בית המשפט ציין כי ביסס את קביעתו על כך שאין מחלוקת כי המשיבים כולם יהנו מפירות עמלם של המבקשים, וכי מרבית ההשבחה מקורה בתקופה השנייה. עוד צוין כי ההחלטה התחשבה גם בכך שנפסק כבר שכר ביניים ביחס לתקופה הראשונה, ובעובדה שהמינהל, שהינו הבעלים של מרבית החלקה, תרם תרומה משמעותית לשינוי הייעוד והשבחת הקרקע.

ואולם, החלטה זו בוטלה ע"י ערכאת הערעור, שהורתה על קיום בירור עובדתי גם בהתייחס לעצם הזכאות לשכר, ואף בבחינת פעולות המבקשים והשפעתם על השבחת הקרקע.

339. כאמור בפרקים הקודמים, במסגרת ההליך שבפני עלה כי לא כל ההישגים שהמבקשים זקפו לזכותם בבקשת השכר הנוכחית, אכן הושגו כתוצאה מפעולותיהם. בנוסף התברר כי היקף פעילות המבקשים היה מצומצם יותר מכפי שנטען על ידם במקור. בצד אלו התחדדו פגמים משמעותיים בהתנהלות המבקשים כמנהלים מיוחדים בכל הנוגע לקיום חובות השקיפות והנאמנות שלהם כלפי בעלי הזכויות בקרקע.

עוד מצאתי כי המינהל פטור מתשלום שכר למבקשים עבור השטח שבבעלותו, וכי קבוצת מוגרבי פטורה מתשלום שכר ביחס לשטחים שקיבלה מהמינהל במסגרת הסכם חילופי השטחים.
משכך, קיים שוני משמעותי בנקודת המוצא של פסיקת השכר עליה מתבססת החלטה זו.

340. מלבד קביעת השכר הראוי, נדרשת הכרעה במספר שאלות נוספות. ראשית, האם יש לפסוק שכר באופן גלובלי בתשלום סכום כספי נקוב או שמא כשיעור מסוים (אחוזים) מהקרקע. שנית, כיצד יש לבחון את השכר על רקע העובדה שפעולות הניהול בקרקע לא הסתיימו משטרם בוצע פירוק שיתוף או מימוש של הזכויות. שלישית, האם יש לפסוק שכר הנסמך על התוצאה בלבד, היינו הערך הכלכלי של ההטבה הכרוכה בשינוי הייעוד, או שמא על בסיס הפעולות שבוצעו ע"י המנהלים. לדבר חשיבות נוכח העובדה שקבעתי שהתוצאה אינה פרי בלעדי של מעשי המבקשים.

341. משכך, תחילה אסקור את תפקיד המנהלים בהליך פירוק שיתוף, לרבות החובות הנגזרות מהמינוי, ואת אמות המידה שנקבעו בפסיקה בנוגע לשיעור השכר ואופן פסיקתו. בהמשך, אבחן את חוות דעת ד"ר שפטלר שהוגשה מטעם המבקשים, לרבות השוואה בין ענייננו לענין הגוש הגדול. לבסוף, איישם את העקרונות שנקבעו בפסיקה למקרה שלפני הן ביחס לגובה השכר ולאופן פסיקתו.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 79-1174 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

ח.1. על תפקיד המנהל המיוחד - הסמכויות והחובות

342. מינוי מנהלים כבעלי תפקיד מטעם בית המשפט בהליך פירוק שיתוף אינו דבר של מה בכך, שכן בדרך כלל מתמנים כונסי נכסים בהליכים אלו למימוש המקרקעין, ולא מנהלים. מינוי מסוג זה נדרש בד"כ כאשר פיתוח המקרקעין סבוך, ומצריך מומחיות והשקעת משאבים רבים (ה"פ (שלום-הרצ'י) 64975-09-16 **המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח הגוש הגדול נ' עבודי** (15.3.20)). כפי שציין כב' השופט שקד, למרות שבחיקוקים הרלוונטיים אין הוראה המסמיכה מינוי "מנהלים" בפירוק שיתוף במקרקעין, בית המשפט העליון אישר זאת בזמנו, וקבע כי מדובר ב"דרך אחרת" לפירוק השיתוף כאמור בסעיף 40(ב) לחוק המקרקעין (בר"ע 264/75 **הירקון הכחול בע"מ נ' הלפרין**, פ"ד (1) 587 (1975)). משכך, מדובר על בעל תפקיד ייחודי, מורכב וחריג באופיו.

343. בהתאם, על מנהלים מיוחדים בהליך פירוק שיתוף חלות חובות נאמנות וזהירות, בדומה לאלו החלות על בעלי תפקיד אחרים, כגון נאמן או כונס נכסים בהליכי חדלות פרעון.

כך למשל, לנאמן הוקנו בפסיקה סמכויות נרחבות בצד חובות נאמנות וזהירות בדרך מילוי תפקידו. בנוסף, הוחלו עליו חובות תום לב והגינות כלפי הגורמים הישירים המעורבים בהליך פשיטת הרגל ואף כלפי צדדים שלישיים (ראו: ע"א 509/00 **לוי נ' ברכה**, פ"ד נה (4) 410 (2001) ושלמה לוי ואשר גרוניס, **פשיטת רגל** (מהדורה שלישית, 2010), בעמ' 302).

בפש"ר (מחוזי-ת"א) 2012-09-15 **בן משה נ' כונס הנכסים הרשמי** (14.12.15), נפסק כי בעל תפקיד בתיקי חדלות פרעון חב חובות אמון וזהירות מוגברות גם כלפי בית המשפט, כמי שמשמש כ"קצין בית המשפט" (וראו גם פש"ר (מחוזי-נצ') 62135-02-15 **גמאל יאסין בע"מ נ' כונס הנכסים הרשמי** (14.6.17)). כך הובהר כי כל פעולה של בעל התפקיד מחויבת בדיווח לבית המשפט וכפופה לאישורו, על מנת להפחית את החשש שהוא יתנהל בצורה שתפגע בחייב.

344. לאמון של בתי המשפט בנושאי התפקיד נוכח החובות החלות עליהם ניתן ביטוי גם במישור הפרוצדורלי. נפסק שככלל, בעלי תפקידים אינם מחויבים לתמוך את בקשותיהם והצהרותיהם בתצהיר, נוכח ההנחה שהם יציגו לבית המשפט תשתית עובדתית מדויקת, כמי שפועלים בביקוחו ותחת חסותו (ע"א 5709/99 **לוי נ' שילר**, פ"ד נה(4) 925, 937 (2001); וראו שיקולים נוספים ברע"א 3032/08 **רייך נ' כהן** (2.9.09), בפס' 9-11). הדבר אף נזכר ברע"א 4362/91 **ד"ר שפטר נ' המנהלים מטעם בית המשפט לניהול השטח הגדול**, פס' 5 לפסק הדין שנזכר לעיל).

345. סבורני שאותן חובות חלות גם כלפי מנהלים מיוחדים שמונו מכוח סעיף 40 לחוק המקרקעין. בהתאם, ומטבע הדברים, הפרה של חובות אלו, משליכה על קביעת השכר הנפסק לבעל התפקיד.

ח.2. אמות המידה מהפסיקה לקביעת שכר

346. הכלל הנוהג בנוגע לשכר טרחת כונס נכסים בהליכי מימוש ופירוק שיתוף הוא פסיקת שכר בשיעור של 6%-10% משווי הנכס (ראו: ע"א 373/70 **מרגוליס נ' בנק ארץ ישראל בריטניה בע"מ**, פ"ד כח(1) 273 (1971); ע"א 621/83 **בנק לאומי לישראל בע"מ נ' פינצ'וק**, פ"ד מא(2) 660 (1987), עודד מאור ואסף דגני **על כונס נכסים, כינוס נכסים בהוצאה לפועל ובהליכי אכיפה מנהלית** (2015),



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

בעמ' 590). לעיתים, צוין בפסיקה כי הטווח המקובל הינו 6%-8% מערך המכירה (וראו רע"א 10046/06 מנדלסון נ' גורגה (27.5.07)).

בשנים האחרונות, נטו בתי המשפט לפסוק שכר על הרף התחתון של טווח זה, היינו, בשיעור של 6% משווי הנכס (ת.א (שלום-חד') 31227-02-15 מטרי נ' חברת יוסף לוי פתח תקוה בע"מ (18.6.17), פסי' ד' 11 וההפניות שם).

347. עם זאת, הובהר כי ערכם של המקרקעין אינו הרכיב היחיד הרלוונטי בקביעת השכר (מאור ודגני הנ"ל, בעמ' 593-594). כך נפסק בנוגע לשכר טרחת כונס נכסים בהוצאה לפועל, כי כאשר ערכו של הנכס נשוא הכינוס גבוה במיוחד, רשאי ראש ההוצאה לפועל (כיום רשם ההוצאה לפועל) לקבוע שכר נמוך מאמות המידה שנקבעו בפסיקה, ככל שהדבר נראה בלתי סביר על פי נסיבות המקרה. הובהר כי הדברים נכונים אף אם פעולות הכינוס דרשו מאמץ מקצועי ניכר והליכי ביצוע מוגברים (בר"ע (מחוזי-ת"א) 1469/93 נ. רוזנברג נברשות בע"מ נ' אשד (לא פורסם), שאוזכרה בספרו הנ"ל של בר אופיר, בעמ' 684-684א').

קביעה עקרונית זו אומצה גם לגבי שכרם של כונסי נכסים בתביעת פירוק שיתוף במקרקעין על ידי כב' השופט מינץ ברע"א (מחוזי י-ם) 33302-07-11 יהושע נ' חריש (27.10.11):

"... ההלכה היא כי בקביעת שכר טרחה על ידי בית המשפט אין לתת את הדעת לערך המקרקעין בלבד. על בית המשפט לבחון את ה'שורה התחתונה' של שכר הטרחה שנפסק ובמקרים מסוימים הוא רשאי לקבוע כי שכר הטרחה יהיה נמוך מאמות המידה הקבועות, גם במקרים בהם נתבע מכונס נכסים מאמץ מיוחד והליכי ביצוע מוגברים, אם סבור בית המשפט כי קביעת שכר הטרחה בהתחשב בערך המקרקעין בלבד נראה בלתי סביר על פניו. הדבר נכון למשל, במקרים בהם ערכו של הנכס גבוה במיוחד..."

348. בשנים האחרונות נפסק לבעלי תפקיד שכר בשיעור נמוך יותר כאשר דובר על נכסים בשווי גבוה, וכדלקמן:

ברע"א (מחוזי-מרכז) 42441-07-13 בויאר נ' ס.י. אבן יזמות בע"מ (20.2.14), שבו שווי המקרקעין היה גבוה במיוחד (כ- 180 מליון ₪), אושר השכר שנפסק בערכאה הדיונית לכונס נכסים בהליך פירוק שיתוף, בשיעור של 1.5% מהתמורה.

בהחלטת כב' הנשיא (לשעבר) אורנשטיין בפש"ר (מחוזי-ת"א) 1355/04 פנינת הכרך בע"מ נ' שוב (13.4.15), פסק בית המשפט כ- 15 מליון ₪ בצירוף מע"מ למפרקי חברה שהנכס העיקרי שלה היה נכס מקרקעין שנמכרו ב- 436 מליון ₪ (שיעור של כ- 3.5%) וזאת לאחר פעילות נמרצת של בעלי התפקיד שנמשכה עשור. ההחלטה הדגישה כי קיימת החלטת רוב התומכת בפסיקת שכר זה.

בת.א (שלום-ראשלי"צ) 183/07 אי.אר.אי.אס. נ' עזבון שפיר ז"ל (6.10.15), שם פסקה הנשיאה דאז, כב' השופטת בלטמן קדראי לשני כונסי נכסים שכר טרחה בשיעור 4% מתמורת נכס מקרקעין שנמכרו תמורת סך של כ- 560 מליון ₪, היינו שכר של כ-22.6 מליון ₪. בית המשפט התייחס



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

לנטיה הקיימת בפסיקה להפחתת שכר שאינו מידתי, וציין כי הליכי הפירוק של הנכס שבפניו (התחנה המרכזית בת"א) חייבו עבודה מאומצת, משמעותית ומקצועית של כונסי הנכסים.

349. בהחלטה מן העת האחרונה בת.א (שלום-הרצ'י) 51798-12-15 **בורשטיין נ' גריאר (המנוחה)** (20.1.19), דן כב' השופט שקד בבקשת כונסי נכסים לפסיקת שכר בהליכי פירוק שיתוף בו נמכר נכס מקרקעין של 81 דונם תמורת סך של 353 מיליון ₪.

בית המשפט שיבח את כונסי הנכסים, ופסק כי הם פעלו בצורה מקצועית, בחריצות, בהגינות ובשקיפות במשך כשנתיים. חרף זאת, בית המשפט הצביע על קושי להיעתר לבקשת הכונסים לפסיקת שכר טרחה בשיעור של 6% מהתמורה, בשווי העולה על 21 מיליון ₪ בצירוף מע"מ, וזאת למרות שחלק לא מבוטל מתוך כמאתיים בעלי דין הסכים לפסיקת שכר בשיעור המבוקש.

לאחר שהובאו בחשבון כלל נסיבות הענין, לרבות פעולות כונסי הנכסים, היקף האחריות שהוטלה עליהם והתמורה שהושגה, ותוך יישום הפסיקה הנוגעת בדבר, פסק בית המשפט שכר בשיעור 1.5% מהתמורה, בשווי של כ- 5.2 מיליון ₪ בצירוף מע"מ, כסכום הולם וראוי בנסיבות.

בערעור (ע"א (מחוזי-ת"א) 13449-03-19 **בסון נ' בורנשטיין** (30.1.20)), הוגדל השכר בהסכמה לפסיקה לפי סעיף 79א לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], התשמ"ד-1984, בשיעור של 0.5%.

350. פסיקת השכר הראוי לבעל התפקיד מחייבת בחינה של כלל נסיבות הענין, לרבות היקף פעולות המנהלים, מידת ההשקעה והמאמץ שלהם, אורך הזמן שבו התחילה והסתיימה המשימה שהוטלה עליהם, השאת התמורה ונסיבות נוספות (דוד בר אופיר **הוצאה לפועל – הליכים והלכות** (מהדורה שישית, 2008), בעמ' 683-684, מאור ודגני הנ"ל, בעמ' 590-592, ע"א 373/70 הנ"ל, ורע"א (מחוזי ים) 33302-07-11 הנ"ל).

כשבתי המשפט מצאו שהמנהלים לא נדרשו לבצע פעולות מורכבות הכרוכות במיומנות ואחריות (כגון במימוש נכס באמצעות מכירתו), הם נטו להפחית את השכר מתחת לרף האמור. כך למשל בה"פ (מחוזי-ת"א) 50614-11-16 **בויאר נ' ברקת השקעות וחניונים בע"מ** (22.7.19), ציינה כב' השופטת ברקוביץ כי פסיקת שכר בשיעור מינימאלי של 6% משווי הנכס, מתייחס לרוב, לשכר כונס נכסים עבור פירוק שיתוף במקרקעין, הכולל גם פעולות של התמחרות ומימוש, הכרוכים מטבעם באחריות רבה, מיומנות, וניסיון מקצועי (והעמידה את השכר במקרה שלפניה על כ- 3% משווי הנכס, וראו ערעור תלוי ועומד - ע"א 6929/19).

351. לבסוף, כפי שציין כב' השופט שוורץ בהחלטתו משנת 2013, הגם שבענייננו, אין מדובר בקביעת שכר ראוי במחלוקת שבין לקוח לפרקליטו, עדיין ניתן ללמוד מפסקי דין שניתנו בהקשר זה על השיקולים המנחים בפסיקת השכר (וזאת בצד הכללים הקיימים בדין לגבי שכר בעלי תפקיד הנקבע על ידי בית המשפט, כמו שכר כונס, מפרק, מנהל עיזבון, וכיוצ"ב).

בע"א 9282/02 בענין יכין חקל, שבחן את שכרו הראוי של עו"ד שטיפל עבור לקוח בשינוי ייעוד במקרקעין מבלי שערך עימו הסכם שכר טרחה, נפסק כי בבחינת השכר הראוי יש להביא בחשבון, בין היתר, את הזמן שהקדיש עו"ד לטיפול בעניינו של הלקוח; את מהותו, היקפו ומידת מורכבותו



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

של השירות; את שווי של הענין מושא השירות; את המוניטין של עו"ד, ואת השיטה המקובלת לחישוב שכר.

בת.א (מחוזי-ת"א) 2004/06 עו"ד שוב נ' הצלחת יחזקאל בע"מ (30.10.12), נדונה תביעה של עו"ד שוב המנוח לשכ"ט ראוי בגין טיפולו במשך כ-26 שנים בהשבחת מקרקעי הנתבעת, הגדלת זכויות הבניה בהם, הפשרתם והכנתם לחלוקה בין הבעלים. נפסק כי הקריטריונים שיש לשקלל לצורך קביעת השכר כוללים את מהות הפרוייקט ומשך הטיפול; מהות הטיפול והקושי שבו; כישוריו של המטפל והמוניטין שלו; העובדה שגם אחרים נהנו מפירות עבודתו; השכר הראוי שנקבע בפרוייקטים מסובכים שונים; היקף העבודה שבוצעה בפועל ותוצאותיה.

בבחינת האמדן המספרי הנהוג בתביעות אלו, הפנה כב' השופט שוורץ לכך שהשכר נפסק בשיעורים שבין 10% - 3%, וזאת בהתאם לנסיבות המקרה (וראו בת.א 2004/06 הנ"ל, שם נפסק שכר בשיעור של 3% משווי מקרקעין של 113 מליון דולר, בסך של כ-15 מליון ₪ (ערעורים על פסק הדין נדחו וראו ע"א 9067/12 עו"ד שוב נ' הצלחת יחזקאל בע"מ (2.6.14)). גם בת.א (מחוזי-ת"א) 884/92 אורן נ' עזבון האדמו"ר אלתר ז"ל (12.1.09) (להלן: "ענין עזבון אלתר"), נפסק לתובעת שאינה עורכת דין, שכר בשיעור של 4% משווי המקרקעין, בגין פעילותה להפשרת אדמות ארסוף לבניה משך 14 שנים, שבעקבותיה הפיקו הנתבעים טובת הנאה עצומה. בית המשפט הרחיב בתיאוריו אודות היקף העבודה הניכר שהשקיעה התובעת בקידום הפרוייקט, מבקאותה, יעילותה ודבקותה במטרה, בהיותה הרוח החיה והדומיננטית בפעילות שהביאה להפשרת הקרקעות (אם כי בערעור ע"א 1829/09 פרלגר נ' אורן (25.7.10) הוקטן סכום הפיצוי בפסק דין שניתן על דרך הפשרה).

352. לסיכום, בעוד שככלל מקובל לפסוק שכר למנהלים מיוחדים בשיעור של 10% - 6%, על רקע האמרת מחירי המקרקעין בעשור האחרון, ניתן לזהות מגמה של פסיקת שכר בשיעורים נמוכים יותר. השכר נפסק לאחר בחינת היקפן ומורכבותן של הפעולות שביצעו בעלי התפקיד ולא רק על פי השווי הכלכלי של התועלת לבעלי הזכויות. אף כאשר לא נפל רבב בפעילותם של מנהלים מיוחדים, הכירה הפסיקה בכך שניתן לסטות מן השיעורים המקובלים כאשר קביעת השכר בהתחשב בערך המקרקעין בלבד נראית בלתי סבירה על פניה. בנוסף, הפסיקה לקחה בחשבון את השכר שנקבע בפרוייקטים דומים, וכן את כישוריהם והמוניטין של המנהלים.

עוד סבורני כי על מנת לצקת תוכן לחובות המוגברות החלות על מנהלים מיוחדים, יש לשקול בפסיקת השכר גם את התנהלותם כבעלי תפקיד, היינו את השמירה על השקיפות, היעילות, וחובות הנאמנות כלפי בית המשפט ובעלי הזכויות לאורך תקופת הניהול.

3.ח. חוות דעת ד"ר שפטלר

353. מטעם המבקשים הוגשה חוות דעתו של המומחה ד"ר שפטלר, המשמש כאחד המנהלים של הגוש הגדול החל משנת 2009. חוות דעתו נסמכת על פועלו כמנהל ועל נסיונו כמייצג בעלים פרטיים שעמד ביריבות מול המנהלים הקודמים שפעלו בגוש הגדול במשך עשרות שנים.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 79-1174 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

חוות הדעת נערכה בשנת 2016 והתייחסה לשכר המגיע בגין התקופה השניה. למרות זאת, בעדותו (בעמ' 858, ש: 15) הבהיר ד"ר שפטר כי בחן את התנהלות המבקשים משנת 1994 עד שנת 2014 (ועל כן התייחס בהמשך בחוות דעתו לפעילות של 21 שנים).

354. המבקשים הפנו בסיכומיהם לכך שחוות הדעת מטעם ד"ר שפטר היא היחידה המצויה בתיק. אמנם המשיבים ציינו בצדק בסיכומיהם כי הנטל להוכחת הפעולות מוטל על המבקשים, אך על בית המשפט לקבוע את שיעור השכר לאור הסטנדרט המקובל כפי שיוצג ע"י הצדדים. יחד עם זאת, אין צורך להדרש לשאלת הנטלים, נוכח ניתוח חוות הדעת שיובא להלן.

355. לאחר סקירת פעולות המבקשים במרוצת השנים, סבר ד"ר שפטר כי השכר הראוי למבקשים הוא 8% בתוספת מע"מ. ד"ר שפטר התרשם שפעילות המבקשים יצרה את המסד לפעילות המינהל ואת המתווה לשינוי הייעוד של הקרקע. משכך, הוא העריך את שיעור השכר על בסיס התוצאה המוצלחת והרווח שהופק משינוי הייעוד; ההתמדה של המבקשים שהביאה לכך (לרבות ב"נדנדו" לרשויות); ניהול הליכים משפטיים ממושכים, מאמצי המבקשים והמוניטין שלהם שהובילו לתמיכת המינהל ורשויות התכנון.

356. השכר שננקב בחוות הדעת התבסס גם על השוואת פעילות המבקשים לענין הגוש הגדול, שם נפסק בהחלטת כב' השופט אלוני ז"ל מיום 6.9.78 כי שכרם של המנהלים יעמוד על סך של 8% מהקרקע. הודגש כי החלטה זו אושרה לאחר 3 שנים בהחלטה מנומקת (ת.א (שלום-ת"א) 28397/72 **חב' החשמל לישראל בע"מ נ' אבוטבול** (לא פורסם, 7.4.81), נספח א' לחוות הדעת), ונותרה בעינה לאורך השנות נוספות במהלך השנים (וראו החלטת כב' השופט שפירא ז"ל מיום 24.1.83 בהמ"ר 5305/82 – נספח ב' לחוות הדעת, ועוד קודם לכך נוסף לשיעור האמור מע"מ בהחלטה מיום 20.5.82 – נספח ג' לחוות הדעת). שכר המנהלים בגוש הגדול נדון גם ע"י כב' השופטת פלפל ואושר בהחלטה מיום 27.10.91 (נספח ד' לחוות הדעת) ואף בערעור בבית המשפט העליון (רע"א 4362/91 **ד"ר שפטר נ' המנהלים מטעם בית המשפט לניהול השטח הגדול**, שנוכר לעיל, נספח ה' לחוות הדעת). גם לאחר חילופי המנהלים בגוש הגדול, פסקה כב' השופטת רובינשטיין ביום 21.9.08 (נספח ו' לחוות הדעת), כי השכר של המנהלים המקוריים יעמוד על 3.25% מהשטח המערבי, ושכרם של המנהלים החדשים נקבע מראש בשיעור של 4.75% מהשטח.

357. ד"ר שפטר הצביע בחוות דעתו על נקודות הדמיון והשוני בין הליך זה לענין הגוש הגדול, והסיק כי המבקשים זכאים לשכר בשיעור זהה של 8%, וכדלקמן:

א. שטח הקרקע דן עומד על 630 דונם, ושטחו של החלק המזרחי בגוש הגדול הוא 610 דונם (ובחלק המערבי (שדה דב) על 458 דונם).

ב. המנהלים בגוש הגדול עמלו כ-20 שנים עד שסיימו את חלוקת הקרקע בחלק המזרחי, בדומה למבקשים שעמלו 21 שנים וחרף זאת מלאכתם טרם הסתיימה (ולכן חלוקת הזכויות בקרקע צפויה להידחות במספר שנים).



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

ג. בשונה מהגוש הגדול, המצוי בתחומי רשות מקומית אחת, הקרקע בענייננו מצויה בחלקה בתחום השיפוט של ת"א וחלקה ברמת השרון. המבקשים קיבלו קרקע חקלאית, ונדרשו להתנהל מול שתי רשויות נפרדות לצורך שינוי הייעוד מקרקע חקלאית לקרקע המיועדת לבניה למגורים ומסחר. לפיכך, לדעת ד"ר שפטר, ניתן להסיק כי הישגי המבקשים עולים על הישגי המנהלים בגוש הגדול.

ד. בשני המקרים בעלי הזכויות בקרקע הם בעלים רבים במושע. בגוש הגדול היו במועד המינוי כ-1,100 בעלים ובענייננו כ-300.

ה. בשני המקרים, נדרשו המנהלים להגן על האינטרס של בעלי הקרקע על ידי הפשרתה לבניה תוך ייזום או ליווי תכניות בניין עיר שהשביחו את המקרקעין ואת זכויות בעליהן.

ו. בעוד שפעילותם של מנהלי הגוש המונה מומנה ממכירת כ-1.26 דונם באישור בית המשפט ומהכנסות מהפעלת חניון שהוקם בשטח, המבקשים מימנו את פעילותם מכיסם.

ז. בניגוד לגוש הגדול בו מונו חמישה מנהלים ומזכיר, בענייננו מונו שני מנהלים. ד"ר שפטר טען כי לשוני זה לא צריכה להיות השלכה על גובה השכר, שכן הוא נקבע לאור היקף העבודה, אופייה, כמותה ומורכבותה. לטענתו, כאשר מונו שני מנהלים בלבד, ההשקעה שתושקע על ידם יחד אינה שונה מהזמן והמאמץ שיתחלק בין חמישה מנהלים. עם זאת, מציין ד"ר שפטר, כי הלחץ שהוטל על המבקשים, בהיותם שניים, היה גדול יותר מזה שהוטל על חמשת המנהלים בגוש הגדול.

ח. שכר המנהלים בגוש הגדול נקבע לראשונה 3 שנים לאחר מינויים, כלומר בראשית הדרך. בענייננו, לעומת זאת, בית המשפט התבקש לפסוק שכר ראוי רק עם אישורן של תכניות המתאר, והזכאות לשכר תקום עם אישורן של תכניות מפורטות וחלוקת הקרקע לבעלים. לפיכך, ד"ר שפטר סבור שהכלים שמצויים בידי בית המשפט בענייננו, טובים בהרבה מאלו שהיו לבית המשפט בעת שפסק לראשונה את שכר המנהלים בגוש הגדול.

ט. בשני המקרים מדובר בקרקע ששוויה רב, ומהווה חלק מרכזי מעבודות הקרקע של אזור גוש דן. בעלי הקרקע נהנים מהשבחת זכויותיהם עקב עבודה מורכבת וארוכת שנים.

358. בבחינת קבילותה ומשקלה של חוות הדעת, לא מצאתי כי מדובר בעדות סברה, או בחוות דעת משפטית, כפי שטענו המשיבים. נסיונו העשיר של ד"ר שפטר כמנהל בגוש הגדול (וקודם לכן כבעל זכויות) אפשר לו לגבש מומחיות בכל הנוגע לעמל ולתרומה של פעולות מסויימות לקידום הליכים תכנוניים מורכבים (ראו: ע"א 745/82 שחר נ' בור, פ"ד (2) 46, 51 (1986)). ואולם, חרף התרשמותי ממקצועיותו ודקדקנותו הרבה של ד"ר שפטר, מצאתי כי יש לייחס למסקנה שבחוות הדעת משקל נמוך בלבד, נוכח פגמים והנחות שגויות שעמדו בבסיסה, אשר יפורטו להלן.

359. ראשית, חוות הדעת מתעלמת מכך שכפי שעלה מהחלטות המאוחרות יותר שנסקרו בתחילת הפרק, בתי המשפט אינם פוסקים כיום לבעלי תפקיד שכר בשיעורים שנפסקו בתיק הגוש הגדול.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

מגמה זו עולה בקנה אחד עם האמרת מחירי המקרקעין במדינת ישראל במשך השנים. מנגד, שכר המנהלים בגוש הגדול נסמך על פסיקה מקורית של כב' השופט אלוני ז"ל משנת 1978, אשר ספק אם ניתן היה לשנותה בהחלטות מאוחרות יותר (כפי שציין כב' השופט אילת בהחלטה שאוזכרה לימים בת.א (שלום-הרצ'י) 46344-06-13 נוה משה הוגן בע"מ נ' וולפסון (22.12.15)). גם כב' השופטת רובינשטיין שפסקה שכר למנהלים הנכנסים של הגוש הגדול, הבהירה בסעיף 20 להחלטתה מיום 21.9.08 (שצורפה כנספח ו' לחוות הדעת), שמסגרת השכר נקבעה כבר בהחלטות קודמות וכי החלטתה עוסקת רק בחלוקה הפנימית של השכר בין המנהלים הנכנסים למנהלים המקוריים.

למעשה, גם בהחלטות מאוחרות יותר שאוזכרו בחוות הדעת עצמה, נפסק שכר בשיעור של 4% בלבד: בענין יכין חקל משנת 2004 נפסק שכר בשיעור של 4% עבור שירותים משפטיים שנגעו לשינוי ייעוד המקרקעין, ובענין עזבון אלטר משנת 2009, נפסק שכר בשיעור 4% משווי הקרקע (שאף הופחת בערעור). אמנם, החלטות אלו צורפו על מנת להדגיש כי נפסק שם שכר נמוך על רקע נסיבות מיוחדות (הסכמה למתן הנחה בענין יכין חקל, וטיפול שלא נעשה על ידי עו"ד בענין עזבון אלטר), אך לא ניתן להתעלם מכך שמדובר על מחצית מהשיעור אותו דורשים המבקשים. בנוסף וכאמור, בתי המשפט בשנים האחרונות פסקו לבעלי תפקיד שכר בשיעורים שהיו נמוכים יותר מ- 4% משווי הקרקע, כך שאין מדובר ברף תחתון המיועד לנסיבות קיצון.

אציין כי שקלתי האם יש לבחון את גובה השכר על פי הסטנדרט שהיה נהוג במועד מינוי המבקשים בשנת 1980, במועד חידוש הפעילות עם חתימת הסכם הפשרה בשנת 1989, במועד הגשת הבקשה הנוכחית לשכר בשנת 2007, או שמא בהתאם לסטנדרט המקובל כיום במועד מתן ההחלטה. מחד גיסא, צפיות הצדדים לשכר גובשה במועדים הרלוונטיים לפעילותם, מאידך גיסא וכפי שיובא בהמשך, ככל שהשכר נפסק באחוזים מהקרקע, ערכו הכללי נובע מערך הקרקע במועד חלוקתה. משכך, סבורני שיש לפסוק שכר לפי סטנדרט הפסיקה כיום ולא כפי שהיה נהוג בעבר.

360. שנית, חוות הדעת מתיימרת להשוות את פעילות המבקשים לפעילות שנעשתה בגוש הגדול, אך הוגשה מבלי שצורפו לה אסמכתאות אודות היקף העשייה של מנהלי הגוש (כגון דו"חות, בקשות למתן הוראות, בקשות לשכר והחלטות המאשרות בפירוט את היקף הפעילות האמור). ד"ר שפטלר הסביר (בעמ' 930, ש: 2-8), כי ההשוואה לנעשה בגוש הגדול התבססה על היכרותו עם ההליך שם כמי שהיה מעורב בנושא החל משנות ה-90. בעוד שאין חולק על ניסיונו ובקיאותו של ד"ר שפטלר, משלא צורפו לחוות הדעת אסמכתאות קונקרטיות המעידות על היקף העשייה שם, נפגעה יכולתם של יתר בעלי הדין לבקר את המסכת העובדתית עליה התבססה ההשוואה בין המקרים (כפי שטענו עו"ד מויאל בעמ' 930, ש: 10-15 ועו"ד שטיינפלד בעמ' 954).

361. שלישית, ד"ר שפטלר הבהיר בעדותו (מעמ' 848, ש: 5 ועד עמ' 850, ש: 29), כי במסגרת הכנת חוות הדעת לא הונח בפניו התצהיר הנוכחי של ד"ר שגב, אלא, תצהירו של עו"ד שוב המנוח ותצהירה של גב' טסלר, שהוגש בזמנו בתמיכה לתגובת קבוצת מולדובסקי (אין מדובר בתצהיר הנוכחי של גב' טסלר). עוד במהלך החקירה הודה ד"ר שפטלר (בעמ' 945, ש: 18-19), כי לא נחשף לכל המסמכים הרבים שנגלו בהליך גילוי המסמכים המורכב שנוהל בתיק, וזאת למרות שחוות הדעת הוגשה לאחר השלמתו.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

ד"ר שפטלר אף הבהיר בעדותו (בעמ' 931, ש: 22-23, 29), כי "חווה"ד הזו מבוססת על הנחה בסיסית והיא, התצהיר והאסמכתאות של מי שדורש שכר טרחה בתיק הזה", וחיידד כי הניח שהתצהיר של עו"ד שוב ז"ל שיקף את פעולות המבקשים נאמנה. כלומר, עיקר הממצאים בחוות הדעת בכל הנוגע להשוואה שבין פעילות המבקשים לפעילות המנהלים בגוש הגדול, ובבחינת המידה שבה המבקשים תרמו לקידום שינוי הייעוד בחלקה, נשענו על האמור בתצהירו של עו"ד שוב ז"ל ועל המסמכים החלקיים שצורפו לו.

בסיכומי המשיבה 5 נטען כי אימוץ גורף של ההצהרות בתצהירו של עו"ד שוב ז"ל, עוקף למעשה את הקביעות בכל הנוגע למשקלו וקבילותו (שידונו בהמשך), ומכשיר אותו כראיה "בדלת האחורית". הדבר מעורר קושי נוסף לאחר שהבירור העובדתי העלה כי תצהירי המבקשים לא שיקפו נאמנה את היקף הפעילות שלהם. ועוד, תצהירו של עו"ד שוב ז"ל (וכפועל יוצא חוות הדעת) התעלם מאלפי מסמכים שהוצגו על ידי המינהל (לרבות בנספח ד' לתצהיר גב' ססלר). מדובר במסמכים מהותיים לנשוא חוות הדעת, העוסקים בפעילות הענפה שבוצעה על ידי המינהל ויהל בנוגע להשבחת הקרקע, ויש בהם כדי להאיר על היקף פעולות המבקשים, ותרומתם לשינוי הייעוד.

362. רביעית, ד"ר שפטלר הבהיר (מעמ' 943, ש: 24, ועד עמ' 944, ש: 1, ובעמ' 954, ש: 19-29), כי קביעת השכר נגזרה מהתוצאה של פעולות המבקשים, כלומר השבחת שווי הקרקע בעקבות שינוי הייעוד. ואולם, ד"ר שפטלר הודה בעדותו (בעמ' 881, ש: 20) כי הסיק שהמבקשים היו מעורבים בתכנון בצורה מהותית "לפי התצהירים שלהם". מנגד, חוות הדעת לא סקרה את הפעילות הענפה של יהל והמינהל שנדונה לעיל ובוצעה במקביל, ולא התייחסה למידת התרומה שלה לשינוי הייעוד. משהבחינה העובדתית המקיפה שנעשתה בהליך זה העלתה כי ההשבחה לא היתה תוצאה ישירה של פעילות המבקשים, יש בכך בכדי לערער עוד יותר את מסקנות חוות הדעת.

363. משכך ולמרות שליטתו בפרטים ומקצועיותו של ד"ר שפטלר, חוות הדעת נשענה על תשתית עובדתית חסרה והנחות בסיס רעועות, ובהתאם יש לייחס למסקנותיה משקל מצומצם ביותר (כפי שנפסק למשל בת.א (מחוזי-חי') 732/01 תולי נ' חיפה כימיקלים בע"מ (3.11.13), עמ' 26-27).

מן הכלל אל הפרט

ח.4. בחינת ההשוואה לגוש הגדול

364. אף לגופו של ענין, סבורני כי בניגוד לנטען בחוות הדעת, קיימים הבדלים מהותיים בין ניהול הגוש הגדול לבין פעולות הניהול שבוצעו בתיק זה. בקצרה, די אם אומר כי ההשוואה אינה מחמיאה למבקשים ולפועלם, החל מאופן מינויים וקביעת סמכויותיהם, המשך מהיקף ומורכבות פעילותם ותפקודם השוטף, וכלה בהפרת החובות החלות עליהם כבעלי תפקיד. הבדלים אלו מערערים מן היסוד את המסקנה כי יש לאמץ בגזירה שווה את השכר שנפסק למנהלים בגוש הגדול בשיעור של 8% מהקרקע. למעשה, לאחר שהמבקשים פתחו את הצוהר להשוואה לגוש הגדול, ניסיונו רב השנים של ד"ר שפטלר איפשר להפיק מעדותו תובנות רבות בדבר סטנדרט ההתנהלות המצופה מבעלי תפקיד הממונים ע"י בית המשפט, אשר הדגישו ביתר שאת את הפער בין הרצוי למצוי בענייננו, וכדלקמן:



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

365. הליך המינוי: מינוי המנהלים בגוש הגדול נעשה בהליך מסודר וגלוי תוך קביעת מסגרת סמכויותיהם. מנגד, בהליך דנן, תוקף המינוי של המבקשים ביחס לתקופה השניה הוכר בדוחק, לאחר בירור ממושך ומורכב.

הדברים נכונים שבעתיים בהתייחס להגדרת היקף סמכויות המנהלים. בהחלטה מיום 15.3.20 בה"פ 64975-09-16 הנ"ל, סקר כב' השופט שקד את ההחלטות השיפוטיות והמפורטות בהן הוקנו למנהלי הגוש הגדול סמכויות נרחבות, כגון החלטת בית המשפט מיום 10.10.75 שקבעה כי: **"סמכות המנהלים לעשות כל פעולה לצורך שמירה על הרכוש... סמכות המנהלים לעמוד בקשר עם כל הגורמים הנוגעים לשאלת תכנון השטח... להציע הצעות בקשר לתוכניות הנובעות מזה ולאשר הצעות שקיימות"**; ההחלטה מיום 15.7.09 שקבעה כי: **"עליהם להוביל הליך תכנוני מורכב אשר יש לו היבטים והשלכות במישורים שונים"**; וההחלטה מיום 17.7.13 שציינה כי: **"על כתפי המנהלים מוטל להוביל הליך תכנוני מורכב של פיתוח החלק המערבי של הגוש הגדול והפשתו..."** (וראו גם ההחלטה נ/15 והפרוטוקול נ/16).

להבדיל בענייננו, בהיעדר הליך מינוי מוסדר בתקופה השניה, סמכויות המבקשים לא נקבעו במפורש בהחלטות שיפוטיות מפורשות שניתנו לאחר שמיעת הצדדים הרלוונטיים, אלא נלמדו מבקשות למתן הוראות ומשביבי הוראות בהסכמים השונים.

ועוד, ד"ר שפטלר נשאל כיצד היה נוהג אילו בעלי הזכויות היו כופרים בסמכויותיו, והבהיר (בעמ' 905, ש: 1-28), כי היה פונה לבית המשפט להבהרת הנושא. לשיטתי, מתוקף חובות הנאמנות ותום הלב החלות על מנהלים מיוחדים, מצופה היה מהמבקשים להודיע לבית המשפט על קונפליקט בינם לבין בעלי הזכויות, ובפרט למול המינהל שמחזיק ברוב הזכויות בקרקע. במקרה זה היה על המבקשים לעמוד על כך שסמכותם תוגדר באופן שלא יותיר מקום לספק, שכן הבסיס לדרישת השכר הוא פעולה מכח סמכות מוגדרת. לא כך פעלו המבקשים.

366. ריבוי בעלי זכויות ויידועם: ד"ר שפטלר סבר בעמ' 5 לחוות דעתו כי קיים דמיון בין הגוש הגדול לענייננו, מכיוון שבשני המקרים נדרשו המנהלים להתמודד עם בעלי זכויות רבים בקרקע. ואולם, בענייננו קיימים כ-300 בעלים פרטיים בחלקה, בעוד שמספר הבעלים בגוש הגדול עמד על כ-1,100 במועד מינוי המנהלים. בנוסף, ד"ר שגב אישר (בעמ' 163, ש: 20-32), כי בפועל המבקשים עמדו בקשר רק עם חמישה חברי ועד מתוך הבעלים הפרטיים ועם המינהל, כך שמורכבות הטיפול והיקף העבודה הנגזר מריבוי הבעלים היתה שונה בתכלית.

מעבר להבדל הכמותי, התגלו גם פערים מהותיים באופן שבו דאגו המנהלים בענייננו ליידע ולשתף את בעלי הזכויות בנעשה בקרקע (וראו בענין זה סעיף 6 לתצהירו של פרופ' דורסט ועדותו בעמ' 1701-1703). ד"ר שפטלר הפנה בעדותו (בעמ' 920, ש: 31), לכך שבגוש הגדול פורסמו מעת לעת מודעות בעיתון. עוד אישר ד"ר שפטלר שלשיטתו, היותה של המדינה בעלת 71% מהזכויות חייב ידוע קונקרטי שלה על בקשות המוגשות בתיק, כבעלת דין מרכזית והגורם שיושפע מכך באופן משמעותי. לא כך נהגו המבקשים במקרה דנן.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

ודוק, בגוש הגדול קיים משרד מסודר המרכז את הניהול, לרבות מזכירות וארכיב מסמכים. למנהלי הגוש נייר מכתבים ייחודי המציין שהם מנהלי הגוש הגדול, וכפי שהעיד ד"ר שפטלר: "אני לא רוצה להסתיר מהעולם שאני מנהל" (עמ' 895, ש: 32). נחזה שהדברים מדברים בעד עצמם.

367. הגשת הדו"חות התקופתיים לבית המשפט: ד"ר שפטלר העיד כי בגוש הגדול הוגשו עשרות דו"חות לבית המשפט, לרבות דו"חות כספיים המבוקרים על ידי רו"ח. בבחינת התדירות שבה הוגשו הדו"חות, ציין ד"ר שפטלר (בעמ' 863, ש: 27 ועד עמ' 864, ש: 2 וכן בעמ' 972, ש: 21-20), כי החל משנת 1988, המנהלים בגוש הגדול הגישו דו"חות לבית המשפט מדי שנה או שנה וחצי, אם כי טרם לכן, היו תקופות שבהן לא הוגשו דו"חות במשך 3 שנים או יותר (עמ' 852, ש: 22).

ב"כ המבקשים, עו"ד רנצ'ר אישר בהודעתו לתיק מיום 11.6.18 (בקשה 133) שמיום 4.7.89 (פסיקת השכר הראשונה) ועד יום 16.9.96 (הגשת בקשה למתן הוראות להצטרף לוועדת ההיגוי), לא הוגשו דו"חות ע"י המנהלים. ב"כ המינהל, עו"ד מיוחס הפנתה לכך שהדו"ח הקודם לבקשת השכר הראשונה הוגש רק בשנת 1983. אף ד"ר שגב הודה (בעמ' 1060, ש: 28): "יכול להיות שהיה צריך להגיש יותר דו"חות".

כאשר ד"ר שפטלר עומת עם הטענה שמשנת 1983 ועד שנת 1996, היינו במשך 13 שנה, לא הוגש כל דו"ח בתיק (בעמ' 862, ש: 25-13), הוא אישר שלא היה מודע לכך, אך הדבר אינו משנה את עמדתו. חרף תגובה זו, סבורני כי לפער זה נפקות ממשיית על תוקף המסקנה שבחוות הדעת.

368. הגשת דו"חות שוטפים לבית המשפט נגזרת מחובות הנאמנות והשקיפות החלות על המנהל המיוחד. היא חיונית על מנת לאפשר לבית המשפט לקיים מעקב שוטף על האופן בו מופעלת סמכות הניהול, תוך הפחתת החשש מפני פגיעה באינטרסים של בעלי הזכויות. הגשת דו"חות משמשת אסמכתא ראייתית לפעילות שנעשתה, אך היא גם מהותית בכדי לאפשר לבעלי הזכויות להסתייג מהאמור בהם, באמצעות דרישה לאסמכתאות (כפי שלמעשה עשה ד"ר שפטלר עצמו טרם מינויו כמנהל, וראו בעמ' 854, ש: 10-4). בענייננו, הגשת דו"חות בתדירות ראויה היתה מציפה את שאלת המינוי בשלב מוקדם יותר, ומאפשרת לבעלים הפרטיים לגלות מעורבות ובקרה על הפעולות הממומנות מכיסם. ניתן לומר כי אי הגשת הדו"חות הולידה את המחלוקת שהעסיקה את הצדדים בבירור רב שנים בערכאות השונות בנסיון לגלות מה הפעולות שנעשו.

מובן כי הגשת הדו"חות מחייבת המצאה לבעלי הזכויות, ובענייננו, לכל הפחות לבעלי הזכויות המהותיים כגון המינהל וקבוצת מוגרבי, ואף הודעה פומבית כלשהי המאפשרת לכל בעל ענין לעיין בהם. גם בענין זה כשלו המבקשים (וראו עדות ד"ר שגב בנושא בעמ' 357, ש: 20-1).

369. הפגם האמור לא חל רק במישור הכמותי, בדבר מספר הדו"חות שהוגשו, אלא גם במישור המהותי בדבר תוכן הדיווח. המשיבים הפנו בסיכומיהם לכך שהדו"חות שהוגשו היו ממוחזרים ונעדרו פרטים חיוניים. כך בדו"ח משנת 1996 (נספח י"ד לתצהיר ד"ר שגב), לא מצאו המבקשים לנכון לציין את פסיקת השכר שנעשתה לטובתם מהדו"ח הקודם, או את השינוי בהרכב המנהלים. בנוסף, גם פעילותה של יהל לא אוזכרה בדו"חות.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 79-1174 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

370. ואם עסקינן בשקיפות, הרי שבניגוד לגוש הגדול, המבקשים נמנעו באופן עקבי לפנות לעדכון וקבלת אישור מבית המשפט. הדבר בא לידי ביטוי גם בהימנעות מהצפה מפורשת של סוגיות מהותיות בנייהול השוטף, כגון השעייתו או היעדרות ממושכת מהארץ של מי מהמנהלים, או פעולות שנוגעות באינטרסים נוגדים של בעלי הזכויות וניגודי עניינים.

כך, בעוד המבקשים טענו כי עדכנו את הבעלים הפרטיים על פעולותיהם בחלקה באמצעות ועד מקרב הבעלים הפרטיים, הם לא פנו לבית המשפט לאשר את הקמת הוועד או את השימוש בו כתחליף המצאה (וראו את עדותו של ד"ר שפטר בעמ' 910, ש : 16-13).

בנוסף, המבקשים החליטו על דעת עצמם שלא לקיים את הוראות הסכם הפשרה משנת 1989, ולא לעדכן את בית המשפט בנושא. כזכור, סעיף 6 להסכם הפשרה קבע שאם בתוך 3 שנים מיום מתן תוקף להסכם לא תאושר חלוקת הקרקע שנקבע בו, המינהל והבעלים הפרטיים יחתמו על הסכם שיתוף. בפועל החלוקה לא מומשה ולא נחתם הסכם שיתוף (כפי שהודה ד"ר שגב בעצמו, בעמ' 487, ש : 30, ועד עמ' 488, ש : 5).

ד"ר שגב העיד (בעמ' 488, ש : 32-6) כי המבקשים הבינו שחלוקת הקרקע הפכה ללא רלוונטית על רקע שינוי הייעוד במכתב מיום 11.4.91 (הוגש וסומן נ/10) ששלחה גבי רבינוביץ לעו"ד שוב ז"ל, קרי כשנה לפני תם התקופה שנקבעה בהסכם הפשרה. עם זאת, המבקשים לא פנו בבקשה למתן הוראות נוכח אותו "שינוי דרמטי" כלשונו של ד"ר שגב. אף כאשר בחלוף 3 השנים הודיע המינהל למבקשים במכתב מיום 8.4.92 (עמ' 36, נספח ה' לתצהיר ד"ר שגב) כי בגלל בעיות הבטיחות אין אפשרות לתכנון השטח לייעוד כלכלי, המבקשים לא עדכנו את בית המשפט ולא פנו בבקשה למתן הוראות כמתחייב. ודוק, הזניחה של חלוקת הקרקע לטובת שינוי הייעוד לא היתה ענין מינורי, אלא שינוי מהותי באופי הפעילות של המבקשים כמנהלים כפי שהוגדר בהסכם הפשרה. עמדתו של ד"ר שגב לפיה: "פנייה לבית המשפט זה לבזבז את הזמן של בית המשפט" (עמ' 438, ש : 12) אינה עולה בקנה אחד עם חובותיו כבעל תפקיד, וזאת אף אם אקח בחשבון את אופן ההתנהלות הנהוג בתקופה הרלוונטית (כאמור בסעיף 12.2.3 לסיכומי התשובה).

מנגד, בעדותו של ד"ר שפטר בענין הגוש הגדול, הוצגו פניות שנעשו שם לבית המשפט לאישור התקשרויות בהיקפים משמעותיים כגון התקשרות עם אדריכל (בעמ' 923, ש : 22-18), הכרה בביטוח מנהלים כהוצאה (עמ' 923, ש : 15-7) ועוד. ד"ר שפטר הכיר בחשיבות הפנייה לבית המשפט, אם כי ניסה להמעיט בה וציין (בעמ' 924, ש : 2-1) "שבראש ובראשונה הבקשות האלה הם כסת"ח. אני לא רוצה להיתבע...". אלא שעמדה זו רק מחזקת כי עדכון בית המשפט על פעולות שוטפות נחוץ גם על מנת לייצר כיסוי לפעולות והוצאות של המנהלים לקראת דרישת שכר עתידית.

371. בהתייחס למספר המנהלים, בעוד שבגוש הגדול מונו חמישה מנהלים, בקשת השכר מתייחסת לפעולות שנעשו על ידי שני מנהלים בלבד. המבקשים טענו בסיכומיהם כי הדבר מעיד על כך שנטל העבודה שרביץ על כתפיהם כשני מנהלים היה גדול יותר, והפנו לחוות דעתו של ד"ר שפטר שציין כי מינוי שני מנהלים בלבד דרש מהם זמינות גבוהה יותר ותגובות מהירות יותר. דומה כי ההיפך הוא הנכון.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

כפי שהובהר בסעיף 7 להחלטת כב' השופט אלוני ז"ל מיום 7.4.81 (נספח א' לחוות הדעת), חמשת המנהלים בגוש הגדול מונו נוכח היקף העבודה העצום במתחם (וראו עדותו של ד"ר שפטלר בעמ' 971, ש : 21 ובעמ' 972, ש : 17, בהתייחס לכמות המכתבים והבקשות שהוגשו מטעמו), אך גם מפני שכל מנהל ייצג במקור קבוצת בעלים נפרדת, ולכן בית המשפט הניח כי הוא לא יגלה אדישות לאינטרסים שלה לאורך הניהול. ואכן, ד"ר שפטלר הבהיר כי בין המנהלים בגוש הגדול מתנהל שיח פעיל, לרבות מחלוקות המתועדות בפרוטוקולים. מנגד, בתיק דנן המנהל השלישי מטעם המינהל שמונה במקור "התאדה" במרוצת השנים, בנסיבות שנסקרו בפרק המינהל. נחזה כי קיומם של שני מנהלים פישט את הדברים, מכיוון שחשך מהמבקשים ההתמודדות עם מחלוקות ביחס לאינטרסים של המינהל בפעילות השוטפת (וכפי שתואר בדו"ח נ/2 שהגיש מר הניג מיום 10.11.83, ובנספח י"ח לבקשה להוספת ראיות, וראו השיח בנושא מעמ' 864, ש : 24 ועד עמ' 866, ש : 10).

372. בנוסף, מסקנתו של ד"ר שפטלר כי העומס שהוטל על המבקשים כשני מנהלים היה גבוה (ביחס לחמשת מנהלי הגוש הגדול), התערערה בחקירתו. ד"ר שפטלר אישר כי לא היה ער לכך שד"ר שגב לא נכח בארץ במשך תקופה העולה על שנה מתוך התקופה שנטען כי פעל בה כמנהל (בין חודש נובמבר 2005 לחודש ספטמבר 2006, עמ' 811-809), במקביל לכך שבאותה תקופה עו"ד שוב ז"ל הושעה מלשכת עורכי הדין (וראו בעמ' 965, ש : 3-4 : "אני מוכרח להודות שאני לא ידעתי את העובדות שמישהו היה ביאכטה ושלא השאיר אנשים שיחליפו אותו..."). כשנשאל בנושא (בעמ' 966, ש : 8-12), ד"ר שפטלר אישר שהיה מקום לעדכן את בית המשפט בדבר.

בעוד שנטען כי עו"ד שוב ז"ל נותר מעורב בניהול החלקה גם במהלך תקופת ההשעיה שבין חודש פברואר 2006 ועד חודש פברואר 2007 (וראו עדותו של עו"ד אביעד שוב בעמ' 1006-1007), לא ניתן היה לקבוע ממצא עובדתי בנושא על סמך המסמך היחיד אליו הפנו המבקשים בסיכומי התשובה (עמ' 119, בנספח ע"ג לתצהיר ד"ר שגב).

ההערכה בדבר העומס שהוטל על המנהלים, אף לא עולה בקנה אחד עם העובדה שבסמוך למינוי המבקשים בתיק זה, מונה עו"ד שוב ז"ל כמנהל מיוחד בתיק הגוש הגדול (יחד עם אחרים), ושימש בתפקידו בעת הגשת הבקשה (וראו החלטת כב' השופטת רובינשטיין, נספח ו' לחוות הדעת ו-נ/15). הדבר מעורר תהייה אודות מידת הפניות שהיה על המבקשים להקדיש לטיפול בתיק זה.

373. ולבסוף, למספר המנהלים יש השלכה נוספת על גובה השכר, שהרי בעוד שבגוש הגדול, השכר שנפסק אמור להתחלק בין חמישה או שישה בעלי תפקיד (חמישה מנהלים ומזכיר, שאף נזכר הסכם חלוקה ביניהם), בענייננו, מדובר בשני בעלי תפקיד. אילו איעתר לבקשתם, הרי שלכל אחד מהם יוקצו 4% מהקרע. שיעור כזה, בוודאי לא נפסק לכל אחד ממנהלי הגוש הגדול, אף לא בשיעורים שנפסקו בהחלטת כב' השופט אלוני ז"ל משנת 1978, ובוודאי שלא בהחלטת כב' השופטת רובינשטיין משנת 2008 (וראו התייחסות בית המשפט לנושא בפס' 12 בענין עזבון אלטר שם גם נבחנה ההשוואה לגוש הגדול).

374. אשר למספר הפגישות שקיימו המנהלים בגוש הגדול, ד"ר שפטלר הפנה בעדותו (בעמ' 967, ש : 19 ועד עמ' 968, ש : 7), לכך שבגוש הגדול, החל משנת 2009 התנהלו כ-40 פגישות מנהלים בשנה, כאשר



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

כל פגישה תועדה בפרוטוקול והתקיימה בנוכחות כל המנהלים (אם כי חידד בעמ' 968, ש: 9-24, כי בתקופות קודמות נפגשו המנהלים אחת לשישה שבועות, וקיימו סך של 36 פגישות). בהמשך הוסיף ד"ר שפטר (בעמ' 970, ש: 14-26), כי בנוסף נערכו בין 7-8 פגישות בשנה של המנהלים עם גורמים חיצוניים שבהן לא נדרשה נוכחות מלאה. ודוק, אילו בענייננו המבקשים היו משתתפים בכמות פגישות דומה, מצופה היה לראות בתיק דגן מאות פרוטוקולים וסיכומי פגישות, נוכח התקופה הממושכת אליה מתייחסת בקשת השכר. עם זאת, כמות הפגישות המתועדות אליהן הופנית היתה נמוכה באופן משמעותי.

בנוסף, ד"ר שפטר העיד (בעמ' 968, ש: 25 ועד עמ' 970, ש: 26), כי בגוש הגדול השתתפו כל המנהלים בישיבות המנהלים ולא שלחו נציג, מכיוון שהמינוי הוא אישי (אם כי בדיונים משפטיים לעיתים נשלחו רק שני מנהלים, כמו גם בפגישות חיצוניות). ד"ר שפטר אף ציין כי עו"ד שוב ז"ל השתתף כמנהל בגוש הגדול, בישיבות בנושאים התכנוניים כבעל הידע בנושא.

מנגד, בעוד שבעמ' 15 לחוות הדעת נטען כי המנהלים השתתפו במספר רב של פגישות, ד"ר שפטר הופנה (בעמ' 973, ש: 23-31), לכך שד"ר שגב לא נכח אישית ולו בפגישה אחת מתוך מאות הפגישות שהתנהלו בהשתתפות המינהל או יהל (עו"ד שטיינפלד מנתה בסיכומיה 666 פגישות, וראו נספח ד' לתצהיר גב' טסלר), וכי נציגיו נכחו בעשרות פגישות בלבד (נטען שנכחו בכ- 40). אמנם נטען כי בין המבקשים התקיימה חלוקה כך שד"ר שגב היה מי שטיפל בפעילות הליטיגציה בעוד שעו"ד שוב ז"ל היה אמון על הנושאים התכנוניים, אולם הדבר אינו מצדיק את השתתפותו הדלה של ד"ר שגב בפעילות השוטפת, אשר אינה עולה בקנה אחד עם טיב המינוי.

375. בהתייחס לאופן קבלת ההחלטות, ד"ר שפטר הבהיר כי המנהלים בגוש הגדול קיבלו את החלטותיהם בישיבות מסודרות שתועדו בפרוטוקולים. מנגד, בתיק דגן לא הופנית לכל תיעוד ממשי אודות פרוטוקולים של ישיבות פנימיות בין המנהלים. ד"ר שפטר נשאל האם בחן כיצד התקבלו ההחלטות על ידי המבקשים, והשיב (בעמ' 864, ש: 24-28), כי הבין שהאינטראקציה בין המנהלים עצמם נעשתה בשיחות טלפוניות, ולא היתה להם מחלוקת באף נושא. העדר התיעוד יצר קושי ראייתי הרובץ לפתחם של המבקשים, אך מעבר לכך מדובר בפגם נוסף בכל הנוגע לחובת השקיפות. פשיטא כי אין צורך בתיעוד יתר של כל ישיבה ופגישה כאשר מדובר בשני בעלי תפקיד, אך תיעוד של החלטות מהותיות הינו חלק הכרחי מהאפשרות של בעלי הזכויות ובית המשפט לקיים ביקורת שוטפת ואפקטיבית על טיב הניהול.

376. בחוות הדעת ניתן משקל רב להיקף ומורכבות הפעילות של המבקשים, כגון השתתפות בישיבות ועדות ההיגוי ומעורבות בהליכי התכנון. אלא שבמהלך חקירתו של ד"ר שפטר, התערערו גם מסקנות אלו, בפרט על רקע ההשוואה לפעילות המנהלים בגוש הגדול.

המבקשים טענו בסעיף 235 לסיכומיהם כי בדומה לגוש הגדול, פעילותם כללה ייזום תכנית רחבת היקף והתנהלות מול מוסדות התכנון והרשויות. לשיטתם, נקודת המוצא שלהם היתה נחותה יותר מהטעם שהקרקע יועדה מלכתחילה לחקלאות, בעוד בגוש הגדול יועדו המקרקעין למגורים. בנוסף, בחלקה נשוא תיק זה ההתנהלות נעשתה מול שתי רשויות מקומיות. המשיבים כפרו בהצהרות



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

המבקשים בדבר ייזום התכניות וטיב תרומתם לשינוי הייעוד (ראו פרק ה' לסיכומי הבעלים הפרטיים).

גם בגוש הגדול המינהל ריכז את פעילות התכנון, אולם התרשמתי ששם, בניגוד למקרה דן המנהלים היו מעורבים יותר בפיקוח על הנעשה. בענין זה העידה גב' טסלר (בעמ' 1693, ש: 12-30), כי היא בקשר רציף עם מנהלי הגוש הגדול אשר מגיעים לפגישות שוטפות ומעורבים בנעשה ברמה יומית, וזאת חרף העובדה שד"ר שפטלר אישר (בעדותו בעמ' 921, ש: 15-18), כי המדינה מחזיקה בגוש הגדול בהיקף שטח מצומצם למדי (2.8%) בהשוואה להיקף אחזקות המדינה בענייננו.

פרט להשתתפות בפגישות, נטען שמנהלי הגוש הגדול יזמו הליכים ואף נשאו חלקית בהוצאות. יוער כי לא הובאה תשתית ראייתית מספקת בנושא זה ועל כן אינני קובע מסמרות. אסתפק בהנחה כי מי שנושא בהוצאות, נתפס בדרך כלל כמנהל ומפקח, וזאת להבדיל ממי שאינו נושא בהוצאות ונתפס כמשקיף כלפי הגורמים המבצעים, ולא כבר סמכא להנחותם (וזאת חרף עמדתו של ד"ר שפטלר בעמ' 907-908, ובסעיף 14 בחוות דעתו שהפנתה לענין יכין חקל כאמור בפרק פעולות המבקשים).

ד"ר שפטלר עומת (בעמ' 888, ש: 1-32), גם עם קביעתו שהמנהלים פעלו לקידום תכניות המתאר על רקע היעדר מעורבותו של ד"ר שגב בהליכים התכנוניים. אמנם, ד"ר שפטלר הפנה לכך שראה ראיות לכך שנציגי משרדו של ד"ר שגב השתתפו בישיבות (הספורות), אולם בהמשך הודה שהסתמך בעיקר על כך שהמבקשים הצהירו כי הם קידמו את תכניות המתאר, וכי פעולותיו של עו"ד שוב ז"ל נעשו בידיעת ד"ר שגב (וראו בעמ' 889, ש: 1-2). ברי שאין בכך די.

377. מעורבות יהל: בתגובה לטענת המשיבים על מעורבות יהל בהליכי התכנון, השיבו המבקשים כי יהל היתה מעורבת גם בהליכי התכנון בגוש הגדול, כך שמעורבותה לא מחייבת הפחתת שכר. ואולם, בהיעדר פירוט אודות היקף הפעילות של יהל בגוש הגדול, קיים קושי להשוות בין שני המקרים.

זאת ועוד, ד"ר שפטלר נשאל (בעמ' 880, ש: 22 ועד עמ' 882, ש: 15), כיצד מסקנתו לגבי גובה השכר הושפעה ממעורבות יהל, וטען כי התרשם מתצהירו של עו"ד שוב ז"ל כי המנהלים פיקחו על פעילותה. ואולם, ד"ר שפטלר הופנה לכך שאין בחוות הדעת כל התייחסות לפועלה של יהל, ואישר שאף לא ראה את החוזה שנחתם עמה (וראו בעמ' 945, ש: 24 ועד עמ' 947, ש: 17).

בנוסף, כשנשאל כיצד הפיקוח המהותי של המבקשים על יהל בא לידי ביטוי, הצביע ד"ר שפטלר רק על השתתפותם בוועדת ההיגוי. ואולם, בהמשך לאמור בפרק פעולות המבקשים, לא שוכנעתי שוועדת ההיגוי עסקה בפיקוח על יהל, ובפרט שהמבקשים עצמם נטלו בכך חלק דומיננטי. כזכור המבקשים הם אלה שביקשו להצטרף לוועדת ההיגוי, וספק אם נוכחותם היתה חיונית לתפקודה השוטף. כשנשאל בהמשך (בעמ' 882, ש: 16-24), בכמה ישיבות של ועדת ההיגוי השתתף עו"ד שוב ז"ל, גרס ד"ר שפטלר שהוא נכח ברוב הישיבות, אולם לא יכול היה להפנות לפרוטוקולים אלא להפניות מתוך התצהיר (שלעיתים לא שיקפו את המצב במדויק).

ועוד, ד"ר שפטלר העיד (בעמ' 883, ש: 2 ו-11), כי פיקוח על התכנון מתבטא בקיום פגישות עם יועצים, אך לא יכול היה להפנות לאסמכתאות אודות פגישות שקיימו המבקשים עם יועצי



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 79-1174 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

הפרויקט אלא רק לנטען בתצהירם. כפי שעלה בעדותו של ד"ר שגב ונדון כבר, המבקשים לא קיימו כל קשר משמעותי עם מי מהיועצים. כלומר, בניגוד לחוות הדעת לא מצאתי כי המבקשים פיקחו על פעילות יהל או על הגורמים התכנוניים.

ד"ר שפטר עומת גם עם העובדה שהמבקשים לא שכרו איש מקצוע שילוה אותם בפעילות התכנונית, והפנה (בעמ' 881, ש: 11 ועד עמ' 882, ש: 12) למומחיות של עו"ד שוב ז"ל בנושא תכנון ובניה. מבלי להקל בכך ראש, מצאתי כי אין בכך די בכדי להוכיח שהתקיים פיקוח אפקטיבי.

378. ניהול רישום הזכויות בקרקע ("טאבו קטן"): נטען ששכר המנהלים בגוש הגדול הושפע גם מכך שהם נדרשו לנהל את רישום הזכויות באמצעות מרשם זכויות עצמאי (כמעין חברה משכנת וראו בעדותו של ד"ר שפטר מעמ' 903, ש: 27 ועד עמ' 904, ש: 5). ד"ר שפטר הסביר בחוות דעתו כי המנגנון האמור הוקם בגוש הגדול רק לאחר שנפסק שכר המנהלים ועל כן אינו רלוונטי להשוואה. מנגד, בהמשך (בעמ' 934, ש: 7 ועד עמ' 935, ש: 15), הרחיב ד"ר שפטר בענין העבודה המאסיבית של המנהלים בגוש הגדול בנוגע לרישום זכויות הבעלים והעברתן מהמדינה לכ- 1,100 בעלים. בענייננו, זכויות הבעלים בקרקע רשומות בלשכת רישום המקרקעין, כך שלא היה צורך בכל התנהלות שוטפת בנושא. הסכמת המבקשים להעברת הזכויות בחלקה נדרשה רק מכוח הערת האזהרה שהם התקשו להותיר (באופן שנוי במחלוקת). אישור המבקשים (כגון בהסכם חילופי השטחים עם קבוצת מוגרבי) לא חייב שום בחינה מהותית, אלא חתימה פורמלית. בנוסף, למעט העברת הזכויות בהסכם חילופי השטחים עם קבוצת מוגרבי, לא הופנית לפעילות נוספת שחייבה טרחה כלשהי מטעמם, כך שספק אם הדבר מזכה את המבקשים בשכר.

379. היקף פעילות הליטיגציה: ד"ר שפטר נימק את השכר שנקב בחוות דעתו גם על רקע המאבקים וההליכים המשפטיים הממושכים שהמבקשים ניהלו נגד חברת פי גלילות במסגרת פינוי מתקני הגז, ונגד חברה קדישא לביטול הפקעת חלק מהקרקע לטובת הקמת בית קברות (וראו בעדותו בעמ' 866, ש: 28-11). ואולם, ד"ר שפטר לא ידע לנקוב במספר הדיונים בהם השתתפו המבקשים, והודה כי נסמך על הצהרותיהם בדו"חות ובתצהירו של עו"ד שוב ז"ל.

ד"ר שפטר עומת בעדותו (בעמ' 980, ש: 20 ועד עמ' 981, ש: 11, וכן בעמ' 982, ש: 10 ועד עמ' 984, ש: 2), עם העובדה שהמבקשים הם אלו שביקשו להצטרף להליכים מול חברת פי גלילות, שכן נטען שאיש לא ידע שהם מתיימרים לפעול כמנהלי החלקה. עוד נטען כי המבקשים לא קיימו פעילות משפטית מהותית, אלא נדרשו להגיש רק כתבי בי דין בודדים. ד"ר שפטר העריך (בעמ' 981, ש: 4-1), שהמבקשים הגישו כ- 20 כתבי בי דין, בעוד שב"כ מוגרבי טענה שמדובר ב- 11 כתבי בי דין בלבד. מבלי להכריע בשאלת היקף העשייה הכמותית, מובן כי אין מדובר בהליך שיזמו המבקשים לפינוי חברות הגז, אשר מטבע הדברים מחייב השקעה גדולה יותר מהצטרפות להליך נקודתי. כך גם המבקשים לא הדפו את ההליכים בכוחות עצמם, שכן המדינה באמצעות המינהל עמדה בחזית המערכה (וראו הדיון בנושא בפרק הסוקר את פעולות המבקשים).

גם בהתייחס לפעילות ליטיגציה בתיק פירוק השיתוף, הרי שבניגוד לגוש הגדול, המבקשים לא זומנו לדיונים בבית המשפט בנוגע לדו"חות הספורים שהגישו, שכן לא הוצגה בהם כל עמדה מטעם



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

יתר הבעלים בקרקע (וראו בעמ' 875, ש: 9, ועד עמ' 878, ש: 27). לכן, המבקשים לא נדרשו לנהל הליכי ליטיגציה מול יתר בעלי הזכויות בחלקה בנוגע למהימנות הדו"חות (אשר לעיתים אף מגיעים לכדי הליכי ערעור). ד"ר שפטר ניסה למתן את הדברים ולטעון כי בגוש הגדול לא נוהלו דיונים מול יתר בעלי הזכויות בנוגע לדו"חות, אשר הוגשו במעמד צד אחד בלשכת השופט, אך מנגד אישר שהוא עצמו ניהל נגד המנהלים שם הליכים בנושא טרם מינויו כמנהל.

380. מימון הוצאות: כאמור, ד"ר שפטר הצביע בחוות דעתו כי להבדיל מענין הגוש הגדול שבו נהנים המנהלים מתקציב הוצאות, המבקשים מימנו את פעילותם מכיסם. אכן, בגוש הגדול, המנהלים פועלים באמצעות תקציב הנסמך על השכרת חניונים ועל מכירת דונס ורבע מהקרקע. כספים אלו אפשרו להם להשתתף ב- 20% מהוצאות התכנון של המדינה, ובמימון מודדים ושמיים.

סבורני שניתן ללמוד על היקף הפעילות גם מהיקף ההוצאות של המנהלים. ואולם, לא הוצג בפני ולו בדל של ראיה המעיד על הוצאה כספית ממשית כלשהי שהוציאו המבקשים במהלך התקופה הארוכה. למותר לציין כי לא נוהל גם כל רישום אודות הוצאות שניתן היה להכיר בהן בנפרד מפסיקת השכר. הדבר נזקף לחובת המבקשים בשני רבדים: ראשית, מפני שהיעדר הרישום מלמד על כך שהפעילות לא היתה כרוכה בהוצאה כספית כלשהי, כמצופה ממי שמתיימר לטעון שהוא הוביל לשינוי ייעוד, ושנית, מפני שמדובר בהיבט נוסף בו פעלו המבקשים ללא תיעוד מסודר כמצופה ממנהלים.

381. המוניטין של המבקשים: ד"ר שפטר ציין בחוות דעתו כי המוניטין של המבקשים סייע להם לקדם את שינוי הייעוד אל מול הרשויות וכי מדובר ברכיב חשוב בקביעת השכר. לראיה הופניתי לכך שגם בגוש הגדול מונו כמנהלים עורכי הדין המובילים בישראל.

ואולם, בעוד שאין חולק שהמבקשים הם עורכי דין ידועים ומנוסים (וראו בעמ' 950, ש: 14-10), הצביעו המשיבים על כך שבמהלך תקופת המינוי, עו"ד שוב הושעה מלשכת עורכי הדין מחודש פברואר 2006 ועד לחודש פברואר 2007, וד"ר שגב הורשע בעבירות לפי חוק מע"מ (ת"פ (שלום-ת"א) 32690-06-10 רשות המיסים נ' יוסף שגב (19.6.17), שנותרה על כנה גם בע"פ (מחוזי-ת"א) 40492-01-18, באופן אשר פגע במוניטין שלהם.

המבקשים אף לא עדכנו את בית המשפט בדבר ההשעיה של עו"ד שוב ז"ל וההרשעה של ד"ר שגב. כשהדבר עלה בעדותו של ד"ר שפטר (בעמ' 965, ש: 25-18), הוא הודה שהיה מקום לעדכן בנושא את בית המשפט, אשר חזקה שהיה מקפיא את המינוי לתקופת ההשעיה. כך גם סבר ד"ר שפטר (בעמ' 986, ש: 25-20) שהיה מקום ליידע את בית המשפט בדבר הרשעתו של ד"ר שגב לשם קבלת הוראות או היעדרותו הממושכת מהארץ (עמ' 966, ש: 12-8).

בהקשר זה לא מצאתי להידרש לשאלת תוקף המינוי של עו"ד שוב ז"ל במסגרת תקופת ההשעיה, אלא להסתפק בכך שהדבר היווה בהכרח פגיעה במוניטין שלו, וחייב יידוע פורמלי של בית המשפט (ולא ניתן היה להתבסס רק על כתבה בעיתון כנטען בעמ' 1008, ש: 9-8).

בנוסף, מבלי להטיל דופי בד"ר שגב שהעיד על מעורבותו בפרויקטים מרובים במקרקעין (בעמ' 111-112, כמשתמע מעדותו בעמ' 114-115), הוא עומת בחקירתו (בעמ' 113, ש: 13 ועד ש: 28) עם עדותו



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

מיום 28.6.09 בת.א (מחוזי-מרכז) 6038-08-07 מפעלי תרנ"א מלונאות ונופש בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל (1.3.10), שם השיב כי נכון לאותו מועד לא היה לו ניסיון בתחום המקרקעין ובדיני תכנון ובניה, וכי רק בתקופה הרלוונטית לתיק שם, בשנת 1998, הוא החל את ה"רומן" שלו עם מקרקעין. ד"ר שגב השיב כי לא החזיק במומחיות בתחום התכנון והבניה אלא רק בידע כללי, וכי הדבר אינו עומד בסתירה להצהרותיו בתיק זה. אלא שגם מהסבר זה השתמע שבחלק משמעותי של התקופה הרלוונטית לעניינינו, ד"ר שגב לא החשיב את עצמו, כך לפחות לפי תשובותיו, כמומחה בתחום התכנון והבניה. עם זאת, לא מצאתי לייחס לנושא משקל ניכר, שכן כפי שהפנו המבקשים בסיכומי התשובה, פרוטוקול הדיון לא הוגש כראיה.

382. ד"ר שפטר נשאל (בעמ' 962, ש : 15-22), גם בנוגע לניגוד העניינים שיוחס לעו"ד שוב ז"ל, מכיוון שבני משפחתו היו בעלי זכויות בחלקה החל משנות האלפיים (וראו בנסח הטאבו נ/18, בעמ' 19, 20, 22 ובעדות עו"ד אביעד שוב בעמ' 1017, ש : 3, ועד עמ' 1019, ש : 5). ד"ר שפטר התייחס (בעמ' 961, ש : 20-31) לכך שהוא עצמו בעל זכויות בקרקע בגוש הגדול, אך הבהיר כי הנושא הובא לפתחו של בית המשפט. להבדיל, המבקשים לא מצאו לנכון לעדכן את בית המשפט בדבר. התנהלות זו מעוררת קושי נוכח ההשלכות הפרוטנציאליות של הקירבה המשפחתית על תהליכי הגרלה והקצאת יחידות. בהקשר זה אין נפקות ממשית לכך שהקרקעות היו בבעלותם של בני משפחתו של עו"ד שוב ז"ל, ולא שלו עצמו, כמו גם לחלק היחסי שהיה בבעלותם (300 מ"ר כנטען בסיכומי התשובה). הדבר אף מנע מבית המשפט לבחון האם המעורבות של עו"ד שוב ז"ל לקידום והשבחת החלקה נעשתה עבור בני משפחתו המחזיקים בחלקה, ולא מתוקף המינוי שלו כמנהל מיוחד.

עוד נטען שעו"ד שוב ז"ל ייצג את ועד תושבי רמת אביב והדבר עלול היה להביאו לכדי ניגוד עניינים עם מעמדו כמנהל, אם כי טיב הייצוג לא הוברר בהליך.

ואם עסקינן בניגוד עניינים, המינהל הפנה בסיכומיו למכתבים שנשלחו מטעם משרד ד"ר שגב לחלק מהבעלים הפרטיים בשנת 1990 (בעוד המינוי בתוקף. הוגשו וסומנו נ/20). במכתבים אלה הוצע להם לחתום על יפוי כח לצורך המשך הטיפול בקרקע. ד"ר שגב התייחס לכך (בעמ' 1158, ש : 7 ועד עמ' 1164, ש : 16, ומעמ' 1256, ש : 24 עד עמ' 1257, ש : 20), וגרס שהכוונה היתה לשירות משפטי שיסופק לאחר תם הניהול. כפי שנדון בבחינת טענות הסף, עמדה זו מעוררת קושי לאור לוח הזמנים הרלוונטי. פרט לכך, הדבר מקים חשש מפני ניגוד עניינים בין המבקשים בכובעם כמנהלים לבין התחייבותם לייצג באופן פרטי חלק מהבעלים הפרטיים בתם תקופת הניהול (למשל, בכל הנוגע לחלוקת הקרקע).

383. לסיכום חוות דעתו של ד"ר שפטר וההשוואה לגוש הגדול, נחזה כי חוות הדעת ניתנה טרם הובררו כל העובדות הקשורות בפעולות המבקשים. חרף התרשמותי כי ד"ר שפטר ניסה להגן על עניינם של המבקשים אשר מטעמם ניתנה חוות הדעת, עדותו חידדה את אופן הפעולה הלקוי של המבקשים כמנהלים, בעיקר בכל הנוגע להעדר השקיפות כלפי בית המשפט וכלפי בעלי הזכויות.

סבורני שאין לאמוד את שיעור השכר על פי סטנדרט הפסיקה שאומץ בגוש הגדול שעליו מתבסס ד"ר שפטר בחוות דעתו, נוכח ההבדלים המהותיים בין המקרים והפעולות שנדרשו מהמנהלים.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

הדבר נכון גם מן הטעם שמצאתי שחוות הדעת לא הביאה בחשבון את מחדלי המבקשים במהלך המינוי, אשר נקטו עמימות חריגה באופן שהצריך את הבירור הממושך נשוא ענייננו.

מעדותו של ד"ר שפטל התרשמתי שמדובר באדם בעל זיכרון איתן, שאינו בוחל בירידה לפרטים. ב"כ המשיבים עשו שימוש מושכל במומחיות שצבר על מנת לבחון ולהציג בפני בית המשפט את הסטנדרט הראוי להתנהלות מנהלים, ולכן אין באי אימוץ חוות דעתו כדי להטיל בו כל דופי אישי.

ח.5. יישום אמות המידה לקביעת שכר

אופן חישוב השכר, האם שכר גלובלי או באחוזים מהקרקע

384. ככלל, נהוג כי שכרם של בעלי תפקיד יחושב כשיעור מסוים משווי הנכס המנוהל, או משווי ההטבה שהוקנתה על ידם לבעלי הענין. כך לדוגמא, בפסיקת השכר הראשונה, נגזר השכר גם מדמי השימוש שהושגו לבעלים הפרטיים. בצד זאת, לעיתים נפסק לבעלי התפקיד שכר גלובלי בסכום כספי נקוב, במנותק משווי הנכס. הדבר נפוץ בפרט כאשר מדובר על שכר שנפסק מראש בראשית המינוי, אשר לרוב עומד על שיעורים נמוכים משמעותית מן הפסיקה שנסקרה (וראו אודות יתרונותיה של פסיקה זו בת.א (שלום-ת"א) 49511-09-12 **ציפוק נ' נסים** (8.7.19), פס' 22 לפסק דינו של כב' השופט חבקין). לשיטתי, יש מקום לשקול פסיקת שכר גלובלי גם בתום ההליך, כאשר שווי הנכס או ההטבה היה חריג (גבוה מאוד או נמוך מאוד) ביחס להיקף העבודה שנדרשה.

385. לאחר שבחנתי את הדברים, וחרף גודלה ושוויה של הקרקע, מצאתי שאין לפסוק למבקשים שכר גלובלי, אלא שכר הנגזר מחלקם של הבעלים בקרקע, אשר יוקצה להם במועד חלוקתה.

ראשית, וכפי שנדון בענין עזבון אלטר (פס' ח34), חישוב התגמול כאחוז מהזכויות בקרקע, הוא הדרך המקובלת והנהוגה לתגמל מנהלים מיוחדים. חישוב כזה יוצר קשר ישיר בין טובת ההנאה שהפיקו בעלי הזכויות מפעילות המנהלים לבין שיעור התגמול שישאו בו. הוא מגלם גם את העובדה שלעיתים מנהלים מיוחדים עובדים בקידום הפרויקט במשך שנים ללא קבלת שכר, תוך ניטלת סיכון לאי הצלחתו.

שנית, מכיוון שלהבדיל ממצב בו הקרקע או חלקים ממנה נמכרו, אין בענייננו קופה תקציבית המאפשרת את תשלום השכר בשיעור כספי גלובלי. מכיוון שעסקינן בכ-300 בעלי זכויות פרטיים, נחזה כי גביית השכר באופן פרטני אינה ישימה בשלב זה. עו"ד דורסט טענה בסיכומיה ששיקול בדבר גביה אינו עומד במבחן משפטי, ואולם סבורני שמדובר בשיקול שיש לקחת בחשבון.

שלישית, הדבר קל יותר מבחינה פרקטית. הליך פירוק השיתוף טרם הסתיים, שכן הזכויות עדיין רשומות בשיתוף (מושע). קביעת שכר באחוזים מהקרקע, תאפשר את מימוש השכר במועד חלוקת הקרקע, ובהתאם לטבלת איזון והקצאה שתיערך בעתיד. המבקשים טענו בסיכומי התשובה שלהם שמסיבה זו פסיקת השכר לא תיצור יחסי שיתוף כפוי בין המבקשים לבעלי הזכויות.

לא שוכנעתי בסיכומי פרופ' דורסט כי לפסיקת שכר באחוזים יש השלכות מס חורגות על הבעלים, שכן הדבר לא נדון בהליך, ונחזה שההיבט המיסויי שונה מהנטען בסיכומים.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

רביעיית וככל הנראה על רקע הטעמים האמורים, אף אחד מהצדדים לא הציע זאת במהלך ההליך (כזכור, הבעלים הפרטיים עתרו במקור לזכות את המבקשים בשכר בשיעור של 1% מהקרקע, והדבר הוצע רק בסיכומי עו"ד מויאל ועו"ד דורסט). בהתאם לא הובאה בפני כל תשתית המאפשרת כימות שעתה של היקף עבודת המבקשים. ודוק בניגוד לנטען בסיכומי הבעלים הפרטיים, אין מדובר במחדל, שכן בתקופה הרלוונטית נהוג היה לפסוק שכר באחוזים. משכך, לא נדרש ניהול מעקב שעתה (כפי שנדרש מעו"ד המחייב לקוח לפי תעריף שעתה).

בנוסף, לא הובאה תשתית ראייתית המאפשרת קביעה של תעריף שעתה ראוי. ד"ר שפטר נשאל על ידי בית המשפט האם הוא יכול להעריך את עלות השכר שיש לפסוק למבקשים בגין פעילותם, אילו היתה נבחנת ברמה שעתית, והעריך זאת ב- 1,000 ₪ לשעה (עמ' 951, ש: 20-18). בהמשך סייג את הדברים בכך שהסכום שנקב משקף שכר בגין פעילות של עורכי דין שכירים ולא של המנהלים, וכי לא ניתן להעריך את ההיקף השעתי שהקדישו המנהלים לתיק. ואכן, אמנם מדובר באומדן מסוים, אך לא ניתן להתבסס עליו בהיעדר יכולת לכמת בדיעבד את היקף שעות העבודה.

ולבסוף, למרות שמדובר בקרקע גדולה, אשר ניתן להניח כי שוויה רב, לא הוצגה בפני הערכת שווי שמאית בנושא על ידי מי מהצדדים. אמנם ובהיעדר כל הערכה שמאית מצד המבקשים בדבר השווי הכספי הריאלי של השכר המבוקש, הועלתה האפשרות שבית המשפט ימנה שמאי להערכת שווי הקרקע המדויק כתוצאה משינוי הייעוד, אך הצדדים לא הביעו ענין אמיתי בדבר (ראו עמדת ב"כ המבקשים, עו"ד רנצלר בעמ' 428, ש: 20 ועד עמ' 429, ש: 18 ודברי עו"ד הרטמן בעמ' 1903, ש: 26-16. כמו גם את עמדת המינהל בעמ' 35 לסיכומיו). ממילא נחזה כי בחינה כאמור היתה מאריכה ומסרבלת את בירור ההליך במשך שנים נוספות, כתוצאה ממחלוקות שהיו מתעוררות נוכח אי השלמת הליכי התכנון. במצב זה, קיים קושי בהערכה מדויקת של שווי הקרקע לשם קביעת סכום קצוב שאינו שרירותי. עוד צוין בסיכומי התשובה שגם בגוש הגדול נפסק שכר באחוזים מהקרקע מבלי לבחון את שוויה.

עם זאת, אין בכך בכדי לפגוע במסקנה כי מדובר בקרקע בשווי ניכר, שכן גודל החלקה ומיקומה, כמו גם סכומים שונים שנזרקו לחלל האוויר במרוצת השנים, מהווים אומדן מסוים לשווי (וראו השומה של אינג' שמואל פן מטעם הוועדה המקומית משנת 2008 שצורפה כנספח ט 4 לטיוטת העתירה בעמ' 206 לנספח ע"ט, לתצהיר ד"ר שגב. ובהתאם הערכת עו"ד שוב ז"ל לשווי דונם בחלקה (נכון לשנת 2005) כאמור במכתבו משנת 2011, עמ' 197 לנספח ע"ד לתצהיר ד"ר שגב. כמו גם הצהרת המבקשים עצמם בסעיף 237 לסיכומיהם והערכת ד"ר שגב אודות שווי השכר המבוקש בעדותו בעמ' 433, ש: 23-22).

פסיקת שכר לפי תוצאה או פסיקת שכר לפי פעולות

386. ד"ר שגב הדגיש (בעמ' 552, ש: 30, ועד עמ' 553, ש: 24), כי פסיקת השכר אמורה להתבסס על התוצאה שהשיג, היינו השבחת הקרקע נוכח שינוי הייעוד, אך הדבר עורר קושי וכדלהלן:

... אני מבקש שכר מאיפה שהתחלתי עם הקרקע לאן שהבאתי את הקרקע. :ת"



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

- כב' הש' שליו: אבל הוא אומר, לא אתה הבאת את זה. ... אתה אומר ביצעתי פעולות, בוא נדבר על הפעולות. מה הפעולות שמדובר?
- ת: אדוני, אם הייתי בר מזל שהמינהל אמר שהוא מממן את זה והוא מימן ולקח את יהל.
- כב' הש' שליו: אז זה מזכה את אדוני בשכר על הפעולה הזאת?
- ת: בוודאי.
- כב' הש' שליו: מדוע?
- ת: בגלל שלא היה כוח בעולם, אם היתה הסכמה על שינוי ייעוד והם לא היו עושים את זה, אני הייתי עושה את זה.
- כב' הש' שליו: אבל אדוני, השכר נפסק על פעולות שאתה מבצע בתפקיד.
- ת: לא, השכר נגזר לפי תוצאה.
- כב' הש' שליו: גם.
- ת: לא גם, אלא רק.
- ...
- ת: אני אגיד לאדוני מדוע. אם מראים שהיו דברים שהיה צריך לעשות ולא עשיתי, ניחא. או מראים שעשיתי איזה שגיאות איומות בדרך, ניחא. אבל אם עשיתי מה שכל מנהל...
- כב' הש' שליו: ... מה ניהלת, במה זה התבטא.
- ת: זה התבטא, אם אדוני יראה את התצהיר שלי הוא יראה שלפי התצהיר ללא הפסקה, אני לא רק הבאתי למחשבה של שינוי הייעוד וההסכמה אלא לא עזבתי את זה יותר. הלכתי אחרי כל וועדה ואחרי כל ישיבה ואחרי כל דבר ולמה עשיתם התנגדויות ולמה לא עניתם. אדוני יראה עשרות עשרות. אני האצתי את התהליך."

387. ראשית, אמנם יש להביא בחשבון בקביעת השכר את התוצאה הכלכלית שהושגה לבעלי הזכויות, אך זו אינה חזות הכל. גם כאשר פעולות בעל תפקיד מיטיבות עם הבעלים, יש לאזן זאת אל מול גורמים נוספים, כגון המאמץ שנדרש מבעלי התפקיד כדי להשיגה. שנית, מצאתי כי שינוי הייעוד לא נגרם כתוצאה ישירה של עבודת המבקשים, אלא כתוצאה מעבודת המינהל (לרבות באמצעות יהל) ויתר משרדי הממשלה במשך השנים. המבקשים אמנם תרמו לקידום התהליך, אך בניגוד לעמדתם, לא מצאתי שהם היו הגורם הבלעדי לייזום וקידום הנושא.

מכל מקום, חישוב השכר כשיעור הנגזר מחלקם של הבעלים הפרטיים בקרקע, מאזן בין הדברים, שהרי הערך הכלכלי של שיעור השכר שיקבע תלוי בערך הקרקע שהושבחה כאמור.

גובה השכר

388. כאמור בפרקים הקודמים, הממצאים שנקבעו ביחס להיקף הפעולות שביצעו המבקשים, הן במישור של העמל והמשאבים שהן הצריכו, והן במישור המורכבות והמיומנות שלהן, מחייבים פסיקת שכר בשיעור נמוך מהסטנדרט המקובל.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

כפי שציינתי בפרק הפעולות, המבקשים פעלו בתקופה השניה לקידום שינוי הייעוד של החלקה באמצעות משלוח מכתבים ותזכורות מרובות לגורמים המעורבים; השתתפות בישיבות ועדות ההיגוי, בחלק מהדיונים והפגישות בוועדות התכנון, במשרדי הממשלה, במינהל וביהל; התעדכנות שוטפת על הנעשה בתכנון המתחם ואף תרומה נקודתית לגיבוש התכניות; הצטרפות להליכים משפטיים שנוהלו ביחס למתחם, והתנגדות לפעולות נקודתיות שהיו מעכבות את שינוי הייעוד. אין להתעלם מתרומתו המקצועית של עו"ד שוב ז"ל, כמי שהתמצא בנבכי התכנון בחלקה, כמו גם מהבירוקרטיה הכרוכה בעבודה אל מול הרשויות ומשרדי הממשלה.

ואולם, על אף הררי המסמכים שהוצגו, אופי העבודה שבוצעה ע"י המבקשים במהלך התקופה השניה היה על פי רוב אדמיניסטרטיבי. בפרט נוכח ההשוואה לנעשה בגוש הגדול, פעילות המבקשים שהוצגה בפני שיקפה עשייה נקודתית בלבד שנפרסה על פני תקופה ממושכת, והיא לא מצדיקה פסיקת שכר בשיעור המבוקש.

389. בנוסף, חרף העובדה כי בבקשה הנוכחית מצוין כי מדובר בשכר סופי, היא מפרטת ומתייחסת גם לפעולות עתידיות שאמורים המבקשים לבצע. הקרקע טרם חולקה, ונחזה כי בעלי הזכויות אינם מעוניינים בהשלמת הליך הפירוק בשעה זו, ומעדיפים להמתין להשלמת ההליך התכנוני שטרם הושלם.

ד"ר שפטר אישר בעדותו (בעמ' 935, ש: 32), כי חוות דעתו מתייחסת גם לעבודה עתידית של המבקשים, והעריך (בעמ' 937, ש: 10 ועד עמ' 938, ש: 9), כי יש להפחית מהשכר בגין הפעילות שעוד נותרה לביצוע בעתיד שיעור של כחצי אחוז מתוך השכר שננקב בחוות הדעת. ואולם, הערכה זו נטענה בעלמא, והותירה רושם כי הוערכה בחסר על רקע הרצון להגן על האינטרסים של המבקשים (וראו גם עדות עו"ד אביעד שוב בעמ' 1065, ש: 11-23, 28-32). כשלעצמי התרשמתי כי מדובר בפעילות משמעותית הכרוכה בהגדרות, בעימותים בין בעלי זכויות ואינטרסים שונים, בהתמודדות בהליכים משפטיים מול צדדים שישברו שקופחו וכיוצ"ב (וראו עדותו של ד"ר שפטר על הקצאת הקרקעות בגוש הגדול בעמ' 934, ש: 7 ועד עמ' 935, ש: 15).

בנוסף, בהליך שינוי ייעוד האינטרס של רוב הבעלים הפרטיים הוא זהה, שכן מדובר בהשבחת שווי הקרקע באופן שיטיב עם כולם. מנגד, בהליך איחוד וחלוקה, יש צורך להתמודד עם אינטרסים רבים ומנוגדים, כאשר המנהל המיוחד נדרש לתמרן בין כל בעלי הזכויות.

כפי שיצוין בהמשך, מצאתי להורות בהחלטה זו על שחרור המבקשים מתפקידם, כך שהשלמת פירוק השיתוף, היינו חלוקה והקצאת היחידות, תעשה על ידי מנהלים חדשים שימונו בהליך חדש לכשיינקט על ידי כל צד מעונין. מדובר בפעילות ענפה שהמבקשים לא ייקחו בה חלק, וחזקה שתזכה את מי שיבצעה בשכר נוסף.

משכך, הבאתי בחשבון שפסיקת השכר הנוכחית אינה ממצה את העלויות העתידיות שיושתו על בעלי הזכויות.

390. כאמור, בבחינת גובה השכר, יש לקחת בחשבון את התנהלות המבקשים כבעלי תפקיד. בהמשך לדיון בהשוואה לגוש הגדול, המבקשים נמנעו מעדכון וקבלת אישור בית המשפט תוך הפרת חובות



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

הנאמנות והשקיפות החלות עליהם כמנהלים. הדבר בא לידי ביטוי הן בהיעדר דיווח שוטף (כגון בהגשת דו"חות בתדירות נדרשת, או בהצגת הפעילות של יהל), אך גם בהימנעות מהצפה מפורשת של סוגיות מהותיות בניהול השוטף - כגון השעיה או היעדרות ממושכת של מי מהמנהלים, זניחת המתווה שנקבע בהסכם הפשרה, פעולות שפוגעות באינטרסים נוגדים של בעלי הזכויות וניגודי עניינים. המבקשים אף נמנעו מלעדכן את בית המשפט בדבר פרישתו של המנהל השלישי מטעם המינהל (וראו לענין זה עדות ד"ר שפטר, בעמ' 988, ש : 1-11).

כדוגמא נוספת ניתן להפנות לכך שהמבקשים לא ביקשו מבית המשפט אישור להגיש את בקשת רשות הערעור על פסק דינו החלקי של כב' השופט כהן. כאמור, פסק הדין החלקי היטיב עם האינטרסים של קבוצת מוגרבי ואף נטען שהיה בו כדי להביא את מינוי המנהלים לקצו. להבדיל ממצב שבו המנהלים משיגים על החלטה שבעלי הזכויות כולם נושאים בהשלכותיה באופן שווה (ואזי מעמדם זהה לכל בעל דין), כאשר מדובר בפסיקה המשפיעה באופן שונה על חלק מציבור בעלי הזכויות, חובה על מנהלים מיוחדים לפנות לבית המשפט בבקשה למתן הוראות בטרם הגשת ערעור או השגה בנושא. הדבר חיוני בכדי לאפשר לאותה קבוצה שעלולה להיפגע כתוצאה מכך את זכות הטיעון, ולהסיר חשש מפני שימוש בסמכויות הניהול שלא לטובת האינטרס של בעלי הזכויות. בענייננו, ד"ר שגב העיד (בעמ' 1245, ש : 25) : **"משפחת מוגרבי זה קבוצה שהיה לה אינטרסים משלה לגבי הקרקעות"**. חרף זאת, המבקשים לא פנו לבית המשפט, ונטען שכלל לא יידעו את קבוצת מוגרבי על הגשת בקשת רשות הערעור.

אין לקבל את טענתו של ד"ר שגב (בעמ' 774, ש : 12, 16-18) כי **"תמיד יפגע אינטרס של אחד מה-300"**, וכי הטלת חובה לפנות לבית המשפט תוביל לשיתוק מוחלט של המנהלים. קבוצת מוגרבי לא היתה בעלת זכויות שולית אלא מחזיקה דומיננטית בחלקה, אשר היתה מוכרת היטב למבקשים עוד מראשית ההליך, ונפגעה באופן לא מבוטל כתוצאה מהגשת בקשת רשות הערעור.

הדברים נכונים בפרט משנחזה שבקשת רשות הערעור הוגשה בניגוד עניינים בין אינטרס המבקשים בהמשך המינוי, לאינטרסים של קבוצת מוגרבי שהיתה זכאית לרכוש את חלקם של יתר הבעלים הפרטיים בקרקע עם המינהל. חרף זאת נמנעו המבקשים מהצפת ניגוד העניינים, ופנו לבית המשפט רק בדיעבד, לאחר הגשת הבר"ע, לצורך אישור להתקשר בהסכם פשרה. (וראו את חילופי הדברים בנושא, בעמ' 690, ש : 10-32).

כפי שנפסק בהקשרים דומים, פיקוחו של בית המשפט מהווה אמצעי ראשון במעלה לניטרול ניגוד עניינים פוטנציאלי (ע"א 8044/13 לוי נ' שיכון ובינוי נדל"ן השקעות בע"מ (13.2.14)). כשנשאל ד"ר שפטר (בעמ' 914 ש : 1-25), האם הוא כמנהל היה מבקש רשות להגיש ערעור, מקום שהערעור עלול לשנות זכות פסוקה של אחד מהמנהלים, הוא השיב שהוא סבור שהיה פונה לבית המשפט בנושא, אך הציג דוגמאות למצבים בהם הדבר לא נעשה.

ולבסוף, בחקירת ד"ר שפטר לעו"ד דורסט (בעמ' 982, ש : 10 ועד עמ' 984, ש : 2), הוא הופנה לכך שבנספח ל"ו לתצהיר ד"ר שגב, עתרו המבקשים בשנת 2001 להצטרף להליך שהגישה חברת פי גלילות לבית המשפט המחוזי, היינו שהם ידעו שפעילותם כמנהלים בהליכים נוספים מצריכה את אישור בית המשפט. הימנעותם לעשות כן ביחס להגשת בקשת רשות הערעור מעוררת אי נוחות,



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

ומחזקת את הרושם הכולל כי המבקשים פנו לבית המשפט רק כשהדבר שירת את האינטרסים שלהם (כגון, בהגשת בקשת שכר), ולא כחלק מחובת הדיווח והיידוע המתבקשת מבעל תפקיד (וראו בסעיפים 35-36 לסיכומי קבוצת מולדובסקי).

391. עוד מצאתי שנפלו פגמים גם בהתנהלות המבקשים בבקשת השכר הראשונה שהגישו המבקשים בשנת 1989 (נספח ק"ב לתצהיר ד"ר שגב) ואשר בעקבותיה נפסק להם שכר בשיעור 10% משווי חלקם של הבעלים הפרטיים בקרקע ומדמי השימוש. כאמור בפרק טענות הסף, המבקשים הפנו לכך שגם בגוש הגדול נפסק למנהלים המקוריים שכר ביניים. ואולם, בעוד שד"ר שפטלר העיד שכאשר נפסק שכר ביניים למנהלי הגוש הגדול הדברים צוינו במפורש, הוא הופנה לכך שבבקשת השכר הראשונה לא צוין כי מבוקש שכר ביניים. כך גם הופיעו בבקשה פעולות המתייחסות לתכנון ושינוי הייעוד בחלקה, אשר לכאורה מעידות כי מדובר בבקשה לשכר סופי שמתייחסת גם לפעולות עתידיות (בעמ' 889, ש: 14-30 ובעמ' 894, ש: 30-32). עדותו של ד"ר שפטלר חידדה שמצופה היה מהמבקשים לציין במפורש בבקשה שאין מדובר בשכר סופי, ושיתבקש בעתיד שכר נוסף לכשיושלמו פעולות נוספות, בכדי לאפשר לבית המשפט לשקול את הדברים.

392. קשיים נוספים התעוררו גם בבחינת התנהלות המבקשים בבקשת השכר השנייה. ראשית, המבקשים המתינו עם הגשת הבקשה השנייה במשך 18 שנה! מהמועד בו נפסק להם שכר לראשונה. אף אם יש למנות את פעולות הניהול רק משנת 1994, מצופה היה שהמבקשים יעותרו בבקשה לפסיקת שכר בשלבים מוקדמים יותר על רקע התמשכות הליכי שינוי הייעוד (ובענין זה לא שוכנעתי בהנמקה כי המבקשים המתינו להשלמת הליכי הערעור של חברה קדישא (בעמ' 149, ש: 25, ועד עמ' 150, ש: 13). עיכוב זה תרם במידה רבה לקשיים הראייתיים הנוגעים לבחינת היקף הפעולות שבוצעו ותרומתן (יפים לענייננו דברי כב' השופט בנימיני בפסקה 31 לענין עזבון אלטר, שהתייחס לתובעת שנמנעה מלהגדיר את שיעור התגמול שהיא מתכוונת לדרוש, וסבר שכאשר בעל מקצוע לא נוקב בשיעור השכר שהוא צפוי לדרוש - הוא יאלץ להסתפק ברף התחתון הנהוג).

שנית, בהקשר זה ניתן אף לתהות מדוע בחרו המבקשים להגדיר את התקופה השנייה רק משנת 1994 ולא משנת 1989 בה נפסק השכר בגין התקופה הראשונה. שנת 1994 לא נזכרה בבקשת השכר הראשונה ואף לא בהחלטת כב' השופטת רובינשטיין. לא מן הנמנע כי הדבר נעשה באופן שרירותי, או שמה על מנת לטשטש את העובדה שהמבקשים לא ביצעו כמעט פעולות ניהול במשך חמש שנים, לאחר פסיקת השכר הראשונה.

393. שיקול נוסף המצדיק סטייה מן הרף שהוצג נוגע לשוויה הניכר של הקרקע. כאמור, ואף בהיעדר חוות דעת שמאית, מדובר בקרקע גדולה, המהווה חלק מרכזי מעתודות הקרקע של גוש דן. גם בהליך שנוהל בפני בית המשפט המחוזי, הוערכה המשמעות הכלכלית של תיק זה בכ-100 מיליון ₪ (ראו פס' 17 לפסק הדין של כב' השופט ורדי בערכאת הערעור) והבעלים הפרטיים העריכו בסיכומיהם את היקף השכר המבוקש במאות מליוני שקלים. סבורני, כי פסיקת שכר בהתאם לטווח שהוכר בפסיקה תסתכם בסכומי עתק, אשר אינם סבירים נוכח הממצאים שפורטו בהרחבה בנוגע להיקף הפעולות שביצעו המבקשים והתנהלותם.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

יפים לענייננו דברי בית המשפט בפר"ק (מחוזי-מרכז) 31163-01-16 עו"ד גינדס נ' בנק הפועלים בע"מ (29.1.18) שדן בדרישת השכר של נאמני קבוצת מגה הנגזר באחוזים מסכום החלוקה בהתאם לתקנות החברות, וסבר כי פסיקת שכר בסכום של 154 מיליון ש"ח אינה מתיישבת עם השכל הישר, אינה מתאימה ל'תנאי הארץ ותושביה', אינה הוגנת, אינה צודקת ו...אף מעוותת".

משכך ובהינתן קביעתי שהשכר יגזר באחוזים מהקרקע, שוויה האדיר מחייב ריסון, בכדי לגבש תוצאה ראויה וצודקת.

394. עו"ד מויאל הציע בסיכומיו ללמוד על היקף השכר הראוי למבקשים מהשכר ששולם ליהל שעוסקת ברציפות בתכנון המתחם החל משנת 1995 והשתכרה עד היום כ- 4 מיליון ש"ח, כנגזרת של הוצאות המינהל בגין התכנון (שכעולה מדברי גב' טסלר בעמ' 1640, ש: 29-13 ובעמ' 1643, ש: 6-4, הסתכמו בכ- 20 מיליון ש"ח וצפויים להגיע עד 35 מיליון ש"ח). לשיטת הבעלים הפרטיים, אין הצדקה לפסוק למבקשים שלכל היותר פיקחו על עבודת התכנון, שכר שאינו נמצא בהלימה לשכר של יהל, שתרומתה עולה על עבודת המבקשים.

395. לבסוף, שקלתי כי בהחלטה זו נקבעו ממצאים אודות זכאות המבקשים לשכר הנגזר מחלקם של הבעלים הפרטיים בלבד (והשטח המקורי של קבוצת מוגרבי) ולא של המינהל. כלומר, השטח הרלוונטי, וכפועל יוצא השכר הנגזר ממנו, הופחת בלמעלה מ- 70% בהשוואה להחלטה המקורית.

ח.6. סיכום

396. לאחר סקירת הסמכויות והחובות הכרוכות בתפקיד המנהל מטעם בית המשפט לרבות חובת הנאמנות, תום הלב וההגינות כלפי בעלי הזכויות ובית המשפט, מצאתי כי הן מחייבות שקיפות ודיווח רציף לבית המשפט ולבעלי הזכויות.

397. בבחינת השכר, נסקרו אמות המידה המקבלות בפסיקה, כמו גם חוות דעתו וחקירתו המפורטת של מומחה המבקשים, ד"ר שפטר, בענין ההשוואה להתנהלות המנהלים בגוש הגדול, על רקע טענת המבקשים כי יש לאמץ את שיעור השכר שנפסק שם. ואולם, ההשוואה הדגישה יותר מכל את ההבדלים המהותיים בין שני המקרים, החל מהליך המינוי, השקיפות לאורך שנות הטיפול, טיב הפעילות של המנהלים והתנהלותם השוטפת.

398. בבחינת כל אלה, מצאתי להעמיד את שכר המבקשים על סך של 2.5% בצירוף מע"מ מזכויות הבעלים הפרטיים (לרבות חלקה המקורי של קבוצת מוגרבי). בחינת ההיקף של שכר זה (באמצעות בחינת השטח היחסי) תראה כי מדובר בשכר ההולם את תרומת המבקשים להשבת הקרקע כפי שהוכרה בתיק זה במשך כל שנות התקופה השניה ועד לסיום פעילותם.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

ט. הערות לסיום

399. בטרם סיום, אציין כי נוכח ההיקף העצום של החומר והמסכת העובדתית רבת השנים שבה עסקינן, לא מצאתי להתייחס במפורש לכל דוגמא פרטנית אליה הופנית, כך שההתייחסויות לדוגמאות קונקרטיות נועדו לעיתים לשקף רושם רחב יותר שעלה גם ממסמכים נוספים.

1.ט. על גילוי המסמכים

400. כמפורט במבוא, הצדדים קיימו הליך גילוי מסמכים מפורט בו גולו ארכיב מסמכים שלם במינהל ומסמכים שהוחזקו על ידי המבקשים. הדברים נעשו במצוות ערכאת הערעור (פס' 14 לפסק הדין של כב' השופט ורדי). חרף זאת, נדרשתי למסמכים שלא נגלו בהליך הגילוי. הדבר חייב דיון במספר בקשות כפי שתוארו בפרק המבוא (וראו עמ' 285-284).

401. מורכבות הליך הגילוי מובנת עת מדובר באירועים המשתרעים על פני כשלושים שנה, וכוללים בהתאמה עשרות אלפי מסמכים. במצב כזה, ניתן להבין כיצד חלק מהמסמכים נשמטו בשגגה, ולכן ננקטה גישה ליברלית, שאפשרה השלמת ראיות ומסמכים לצורך חשיפת האמת, גם אם לא גולו במועד המקורי. בהתאם גם לא מצאתי לבסס ממצא על אי זכרון מצד מי מהעדים (ובעיקר ד"ר שגב) לגבי פרטים שמטבע הדברים זכרון אנושי יתקשה לזכור (כגון בעדותו בעמ' 107-99).

402. ודוק, אין מדובר בענין דיוני בלבד. המינהל התייחס לנושא בסיכומיו וטען כי אי גילוי המסמכים במועד השליך על המהימנות שיש לייחס לד"ר שגב, נוכח הסבריו הדחוקים בנוגע לנסיבות אי איתור המסמכים במועד. כך נטען שגרסתו כי מסמכים רלוונטיים ממשרדו הועברו לארכיב ובווער (בעמ' 65, ש : 28 ועד עמ' 66, ש : 13), אינה מתיישבת עם טענתו כי מדובר בניהול פעיל של הקרקע שלא הסתיים, ומחזקת את העמדה שפסיקת השכר הראשונה היתה סופית גם לתפיסת המבקשים. בנוסף, המשיבים הפנו לכך שד"ר שגב לא הציג מסמכים שיתמכו בגרסתו בניגוד להבטחות שמסר בעדותו (ראו לדוג' בעמ' 521, ש : 21 עד עמ' 522, ש : 17 בנוגע למסמכים המעידים על רצונו להצטרף לוועדת ההיגוי לפני שנת 1996), וטענו כי הדבר מלמד שהגרסה נטענה בעלמא.

403. אכן, ההסברים שניתנו לאי גילוי המסמכים במועד היו מעוררי תמיהה. לכאורה, נוכח כמויות המסמכים בתיק זה, ניתן היה להבין את הקושי לזהות מי מהם יהיה רלוונטי לצורך בירור הפלוגתאות, ואולם, ערכאת הערעור הגדירה את העניינים השנויים במחלוקת באופן מפורט וחריג. הליך גילוי המסמכים בערכאה זו התקיים על רקע פלוגתאות מוגדרות, ולכן התקשיתי לקבל את הסבריו של ד"ר שגב (כגון בעמ' 290).

כפי שטען המינהל, הטענה בדבר ביעור מסמכים (אף בהנחה שגויה שישמרו אצל עו"ד שוב ז"ל כפי שנטען בעמ' 67, ש : 19-25), אינה עולה בקנה אחד עם טענת המבקשים כי המשיכו בניהול פעיל של הקרקע משך שנים, שכן חזקה שאם תיק מתנהל, המסמכים הרלוונטיים לא יבווערו.

משכך, אי הגילוי של מסמכים ש"הובטח" כי יגולו, תומך במסקנה שהם לא היו קיימים כלל, ויש לדחות את הגרסה ש"הובטח" שתיתמך במסמך.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

404. עוד טען המינהל כי היעדר המסמכים אצל ד"ר שגב, מעיד שהוא לא היה מעורב בניהול באופן ממשי (וזאת בנוסף לשליטה הנמוכה שהפגין ד"ר שגב בסוגיות תכנוניות ונסקרה לעיל). הדבר מחזק את המסקנה שהעבודה האינטנסיבית שהמבקשים ניסו לתאר בבקשת השכר, לא העסיקה את שניהם באותה מידה.

2.ט. על תצהירו של עו"ד שוב ז"ל

405. כאמור, עו"ד שוב ז"ל הלך לבית עולמו וזאת לאחר שחתם על תצהיר בתיק ובטרם נחקר עליו. לימים הוגש אותו תצהיר באמצעות ד"ר שגב שהצהיר כי הדברים ידועים לו מידיעה אישית. אלא שבהחלטה זו, מצאתי כי ד"ר שגב לא ידע לבאר חלק מן ההצהרות בתצהיר על רקע היעדר מעורבותו בנושאים שטופלו בעיקר ע"י עו"ד שוב המנוח. כך, ד"ר שגב אישר בעדותו (בעמ' 94, ש: 22 ועד עמ' 95, ש: 2, ובעמ' 120, ש: 10-11), כי הוא טיפל אישית רק בליטיגציה ואילו עו"ד שוב ז"ל טיפל בכל שאר הנושאים, ולכן עו"ד שוב ז"ל כתב את רוב המכתבים והשתתף במרבית הפגישות המדוברות (בעוד שנטען כי ד"ר שגב עודכן על כך בזמן אמת). גם תצהירו של עו"ד אביעד שוב תרם תרומה מוגבלת להבנת היקף הפעילות, הואיל והוא החל לעבוד עם אביו רק בשנת 2006, שנה לפני הגשת הבקשה.

406. אמנם המבקשים לא ביקשו להסתמך בהליך על תצהירו המקורי של עו"ד שוב ז"ל, אך בסיכומי התשובה שלהם נטען לראשונה כי מדובר בראיה קבילה. משכך, אבהיר כי התצהיר אינו קביל כראיה, משאינו עומד בתנאים שנקבעו לכך בפסיקה.

ככלל, תצהיר שניתן מפי עד שנפטר בטרם נחקר, נחשב עדות שמיעה, ועשוי להתקבל ככל שיחול לגביו אחד החריגים לכלל הפוסל עדות שמיעה (רע"א 7953/99 פילבר נ' המרכז הרפואי שערי צדק, פ"ד נד(2) 529, 533 (2000)).

ביחס לאמרות נפטרים, נקבע החריג לפיו אמרתו של אדם שנפטר עשויה להיחשב כקבילה אם קיימת הסתברות גבוהה לאמיתות העובדות המופיעות בה. הפסיקה פרשה כלל זה כך ש"ככלל, תצהיר של אדם שנפטר בטרם נחקר יהא קביל רק ככל שתוכנו נוגד את עניינו של המצהיר" (רע"א 258/09 ג'ניים נ' יונס (30.4.09), וכן ע"א 8493/06 עיזבון המנוח ציון כהן ז"ל נ' הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ (17.10.10)). בנוסף לדרישה כי התצהיר יהיה מנוגד לאינטרס הממוני או הרכושי של המנוח, קבלת תצהירו מחייבת את הידיעה, בשעת מתן התצהיר, כי תוכנו עלול לפגוע באינטרס כאמור, ואת ידיעתו האישית על העובדות הנכללות בתצהירו. יחד עם זאת, נוכח המגמה הפסיקתית למעבר מכללים פורמליים של קבילות ראיות לכללים גמישים של משקל, קבלת התצהיר תתאפשר גם במקרים שאינם עונים על תנאי החריג, תוך מתן היכולת לבית המשפט להחליט על מהימנותה של הראיה שלפניו וקביעת משקלה (וראו גם את הוראת סעיף 17(א) לפקודת הראיות [נוסח חדש], התשל"א-1971 ותקנה 522(ג) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984).

בעניינינו, תצהירו של עו"ד שוב ז"ל לא ניתן בניגוד לאינטרס ממוני שלו, ואינו בא בגדרי החריג. אין גם מקום להתיר את קבלת התצהיר במסגרת שיקול הדעת השיפוטי, שכן בניגוד לטענת המבקשים בסיכומי התשובה, העובדה כי עו"ד שוב ז"ל ביצע חלק מהפעולות שתוארו בתצהיר, לא מאפשרת



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

לקבוע כי התצהיר מגלה סימני אמת, נוכח הפערים הניכרים שהתגלו בין חלק מההצהרות למצב בפועל. כמו כן, המבקשים טענו כי תצהירו של ד"ר שגב מכיל את כל העובדות שהופיעו בתצהירו של עו"ד שוב ז"ל (והוא אף מעתיק אותו מילה במילה), כך שאף לשיטתם, הוצאת התצהיר לא פוגעת ביכולתם להוכיח את טענותיהם (וראו: ה"פ (מחוזי-מרכז) 38035-12-16 מסיקה נ' פרידמן (20.7.18)). הדברים מקבלים משנה תוקף נוכח בחירת המבקשים שלא להביא לעדות גורמים נוספים שהיו עשויים לתמוך בגרסתם כגון עורכי דין ממשרדיהם שהיו פעילים בתיק לאורך התקופה השניה, וגורמים מעורבים אחרים בעשייה הנטענת.

בהקשר למסמכים שצורפו לתצהיר, הרי שמצאתי להתיר את הגשתם באמצעות תצהירו של ד"ר שגב. לפיכך, אין צורך להידרש לשאלה האם הם נופלים לגדר החריג בדבר אמירת נפטר במהלך מילוי תפקידו.

407. אין להוציא מכלל אפשרות שעו"ד שוב ז"ל יכול היה להאיר נושאים מסוימים בחקירתו, שכן עולה מהראיות כי הוא זה שעסק באופן אישי ומקצועי ברזי התכנון, וניכר שד"ר שגב לא הכיר את כל הפרטים על בוריים. לצער כולם, עו"ד שוב לא עמנו. מגבלה זו נלקחה בחשבון, ונעשה מאמץ להסתמך על תיעוד כתוב ותמיכה ראייתית, כפי המצופה מבעל תפקיד שמונה ע"י רשות שיפוטית. כך לדוגמה לא מצאתי לזקוף כנגד ד"ר שגב את העובדה שלא זיהה את עובדי יהל בשמם או בתמונתם או את שמות יתר אנשי המקצוע והיועצים בפרויקט (בעדותו בעמ' 99-107). בסופו של יום, היעדר דיווח בזמן אמת לבית המשפט ולבעלי הזכויות החמיר את הקושי האמור, ואולם הוא לא נעלם ממני.

3.ט. על עדותו של ד"ר שגב

408. לאורך עדותו של ד"ר שגב ניכר היה כי הוא לא שולט בפרטים, ואינו בקיא בסוגיות תכנון, כפי שמצופה היה ממי שטוען כי הוביל שינוי ייעוד מורכב וחריג. אף אם הדברים נעשו באמצעות עו"ד שוב ז"ל, או עורכי דין ממשרדו, חוסר בקיאותו הממשי הותיר רושם מובהק של מי שמתיימר לזקוף לעצמו הישגים לא לו.

בהקשר זה ניתן להפנות למשל לעדותו של ד"ר שגב בעמ' 378, ש : 11-12 (על תמ"א/31); עמ' 378, ש : 28 (על הצורך בפניה לולנת"ע); עמ' 380, ש : 29 (תסקיר קרקע); עמ' 384, ש : 15 (על תיקון 43 לחוק התכנון והבניה); עמ' 391, ש : 2 (על תכנית ברקת); עמ' 1154, ש : 29 ועד עמ' 1155, ש : 19 (על תכנית רעיונית).

בעוד שהמבקשים טענו בסיכומי התשובה כי חלק מהדוגמאות לא משקפות מונחים תכנוניים מוכרים (כגון ביחס לתכנית ברקת), וכי ד"ר שגב הפגין שליטה מסוימת בחלק מהמונחים (כגון בענין הולנת"ע, בעמ' 375, ש : 25-30, ובענין הוצאות הפיתוח בעמ' 1149, ש : 17-7), לא ניתן לקבל את הטענה (בעמ' 384, ש : 17-23) כי מדובר בזוטות דברים. בעוד שאינני סבור כי יש לחלק ציונים לפי אמת מידה של בחינה פרוצדורלית, תשובותיו המקצועיות בנושא עוררו אי נוחות, כמי שטוען להיותו מנהל שהוביל הליך שינוי ייעוד בקרקע (ואף טען למעורבות רבת שנים בתכנון ובניה של פרויקטים אחרים).



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

409. עוד ניכר היה מעדותו כי ד"ר שגב הקפיד להתחמק מחלק מהשאלות אותן נשאל, להשיב תשובות מעורפלות, ולהפנות את הזרקור לנושאים אחרים שהתאימו יותר למסרים שניסה להעביר.

התנהלות זו נשזרה לאורך כל עדותו (וראו לדוג' עדותו בעמ' 379, ש : 9-23 ; עמ' 380, ש : 3-17 ; עמ' 381, ש : 15 ; עמ' 384, ש : 7-10 ו- 17-23).

410. בסופו של דבר ד"ר שגב התייחס לאי בקיאותו (בעמ' 382, ש : 5-15) בזו הלשון :

”ת : אני רוצה להשיב על זה. השאלות האלה על ידע שלי בדיני תכנון זה לא היה פריט נדרש מהמינוי שלי כמנהל. המינוי שלי היה להשביח את הקרקע. השבחת הקרקע נעשית קודם כל ע"י הפיכתה מקרקע חקלאית לבנייה ואז מתחילים כל האנשים שעוסקים בתכנון וצריכים אנשים שעוסקים בתכנון, לעשות תכנון על זה. זה לא תפקידם של המנהלים לעשות תכנון.

כב' הש' שליו : אדוני, אבל אם עסקת בזה אז מן הסתם היית רואה שאנשים מתעסקים עם זה והבקיאות שלך היתה יותר אינטנסיבית, לא?

ת : אני לא חושב אדוני שאני צריך בקיאות בהליכים תכנוניים שנעשו בתוך יהל. אני לא חושב שזה תפקיד שלי. אבל אם כן מי שבאמת הבין בזה ועשה את זה על בסיס באמת כמעט יומי זה היה עו"ד שוב שהאיץ את כל התהליכים, עו"ד איתן אורנשטיין, יואב נרי ואופיר נאור. הם עשו את זה מטעמי במשרדי.”

ובעמ' 383, ש : 15-18 השיב ד"ר שגב בנושא :

”את רוצה להכשיל אותי במושגים שאת מצאת אותם ואת רוצה להראות שאין לי ידע. אבל עם כל החוסר ידע הזה השותף שלי עו"ד שוב היה לו ידע מקיף ונרחב. לאנשים מטעמי שעבדו היה ידע מקיף ונרחב והראיה למה הבאנו.”

ובצר לו השיב (בעמ' 575, ש : 7-8) כי : **”התכנון לא רק שזה לא חזות הכל, זה לא חלק מהניהול בכלל.”**

411. אינני מקבל את הדברים. אף אם עו"ד שוב ז"ל היה המומחה בתכנון, הרי שד"ר שגב היה אמור לשלוט בפרטים הבסיסיים עליהם נשאל, כמי שעוסק לשיטתו במשך 30 שנים!! בקידום שינוי הייעוד ומתיימר לזקוף אותו לזכותו, עת לא נעזר באנשי מקצוע. ענין זה נלקח בחשבון בקביעת הממצאים העובדתיים, וגובה השכר.

412. המינהל ויתר המשיבים הקדישו חלק מסיכומיהם לטענות בדבר מהימנותו של ד"ר שגב. כך הופניתי לגרסאות רבות ומתחלפות שמסר בנושאים שונים, כגון בנוגע לנסיבות צירוף המבקשים לוועדת ההיגוי (בעמ' 257, ש : 17 טען כי המבקשים פנו מיוזמתם לבית המשפט נוכח חשיבות הוועדה, בעמ' 262, ש : 1-4 גרס כי המינהל ביקש מהמבקשים להצטרף, בעמ' 355, ש : 1-5 גרס כי המנהלים דרשו מהמינהל להצטרף, ולבסוף גרס כי יו"ר הוועדה ביקש מהמבקשים להצטרף (עמ' 263, ש : 8-10)).



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

כך גם גרסתו של ד"ר שגב בנוגע להתקשרות עם יהל התאפיינה בחוסר עקביות. תחילה טען כי "היתה דרושה הסכמתי ונתתי אותה" (עמ' 85, ש: 3), ואף גרס (בעמ' 312, ש: 11-13) כי המינהל פנה אליו להתייעץ בקשר לגובה השכר שנקבע ליהל, והוא חיווה דעתו כי מדובר בשכר סביר. בעוד בהמשך (בעמ' 86, ש: 9), השיב כי אינו זוכר מתי נעשתה אליו הפניה בנושא, ולבסוף (בעמ' 526, ש: 12-14), אישר כי לא ידע על ההסכם עם יהל לפני שנת 1996.

413. בנוסף, המשיבים הפנו לקביעות בעניינו של ד"ר שגב בע"מ (מחוזי-ת"א) 1173-09 י.מ.ש השקעות נ' מדינת ישראל (מנהל מע"מ ת"א) (6.9.16), שם קבעה כב' השופטת ד"ר אגמון-גוון ממצאים קשים בנוגע למהימנותו, וציינה כי: "בעדותו לפניי ניכר היה כי בכל פעם שהוא ניצב לפני סתירות בין עדויותיו בהליכים אחרים, או בין עדויותיו למסמכים מזמן אמת הוא מסיט את הנושא, חוזר לתת תשובות מעורפלות או לחלופין, תוקף את המדינה על התנהלותה. מעבר לכך, עדותו לפניי, עמדה בסתירה לעדויות אחרות שנתן, וכן למסמכים מזמן אמת."

(אם כי בסיכומי התשובה הפנו המבקשים לכך שבערעור על פסק הדין (ע"א 8272/16 י.מ.ש השקעות נ' מדינת ישראל (20.2.19)), בית המשפט לא הטיל דופי במהימנותו של ד"ר שגב).

המשיבים הדגישו בהקשר זה גם את הרשעתו בפלילים של ד"ר שגב בעבירות לפי חוק מע"מ (ת"פ (שלום-ת"א) 32690-06-10 רשות המיסים נ' יוסף שגב (19.6.17), אשר נותרה בעינה גם בע"פ (מחוזי-ת"א) 40492-01-18).

414. אודה כי תחילה סברתי שאין להכריע בתיק משיקולי מהימנות, אלא להתרכז בבחינת המסמכים ומשקלם. הדבר נובע מהנוהג לקבל את הצהרות בעלי תפקיד ללא צורך בתצהיר (וראו לדוג': ע"א 5709/99 לוינ' נ' שילר, פ"ד נה(4) 925, 937 (2001) שאוזכר לעיל), כמו גם מכיוון שמדובר בפעולות שממילא אמורות להיות מתועדות. בנוסף, הפרשנות האישית שיש לבעל דין לאירועים אינה מלמדת על חוסר מהימנות בהכרח.

ואולם בסופו של יום עסקינן בהצהרות של בעל תפקיד ייחודי, שהופקד על ניהול קרקעות בשווי כלכלי עצום. בהתאם, השכר המבוקש חריג בהיקפו, והדברים חייבו סטנדרט התנהלות מחמיר עוד יותר מהרגיל.

בנסיבות אלו, סבורני שלא ניתן להתעלם מחוסר העקביות שהפגין ד"ר שגב. בד בבד, אינני סבור שתצהירו מהוות עדות מפי השמועה, וזאת נוכח הסבריו על חלוקת העבודה בינו לבין עו"ד שוב ז"ל ועל עדכוננו שנעשה בזמן אמת (וראו עדותו בעמ' 94, ש: 28 עד עמ' 95, ש: 2).

4.ט. שכר ראוי מכח עשיית עושר ולא במשפט

415. יובהר כי אף אם הייתי מגיע למסקנה אחרת בדבר תוקף המינוי בצמתים שונים לאורך ההחלטה (כגון, אילו הייתי מוצא שהסכם הפשרה ופסיקת השכר הראשונה הביאו את המינוי לסיומו), הרי שיכול שהיה מקום לפסוק למבקשים שכר ראוי מכח עשיית עושר ולא במשפט.

דרך זו נדונה בת.א (מחוזי-ת"א) 884/92 אורן נ' עזבון האדמו"ר אלתר ז"ל (וראו מערכת השיקולים שנדונו בסעיפים 148-159 לפסק הדין החלקי מיום 28.1.07).



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 79-1174 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

416. אופן פעולה זה היה מחייב הגשת תביעה כנגד הבעלים הפרטיים, במסגרתה היו נדרשים המבקשים לאמוד את הסכום הנתבע ולשלם אגרה כמתבקש (שהרי לא שולמה אגרת בית משפט בגין בקשת השכר המתנהלת משנת 2007 ועד היום, בהיותה בקשה למתן הוראות ולא תביעה עצמאית). בנוסף, היה על המבקשים לפעול לזיהוי ואיתור הבעלים הפרטיים ויורשיהם (בארץ ובחו"ל) ולהמציא להם את כתב התביעה. תביעה כזו, גם לא היתה נדונה, מן הסתם, בערכאה זו.

417. דרך פעולה זו היתה מעוררת בפני המבקשים לא רק קשיים דיוניים, אלא אף לגופו של ענין. ראשית, באמצעות תביעה עצמאית, ניתן היה לבחון, ככל הנראה, רק פעולות שנעשו בתוך תקופת ההתיישנות (היינו משנת 2000 ועד שנת 2007, ככל שהייתי מחשיב מועד זה כמועד הגשת התביעה) ולא בהכרח בכל התקופה השניה.

שנית, ובהתאם להוראות חוק עשיית עושר ולא במשפט, התש"ט-1979, בית המשפט רשאי היה לפטור את הבעלים הפרטיים (כזוכה) מחובת ההשבה, כולה או מקצתה, גם משיקולי צדק הנובעים מאופן התנהלות המבקשים (כמזכה). במסגרת זו היו נלקחים בחשבון מחדלי המבקשים בכל הקשור ליידוע הבעלים הפרטיים, והתנהלותם מול המינהל שביטא עמדה עיקשת כי אינו מעונין שהמבקשים ינהלו את אחזקותיו בחלקה.

418. בסופו של יום, מצאתי להכיר בעמדת המבקשים בדבר תוקף המינוי ולאפשר את "קיצור הדרך", על פני הפנייתם להגשת תביעה עצמאית במתכונת האמורה תוך הותרת המחלוקת על כנה. הדברים לא נעשו ללא התלבטות.

5.ט. שחרור המנהלים מתפקידם

419. המינוי של עו"ד שוב ז"ל פקע עם פטירתו המצערת.

420. משהובהר בהמשך שמשרד עו"ד שוב אינו מתיימר לחלוק על כך (ראו הצהרתו של עו"ד אביעד שוב בעמ' 1021, ש : 14-6), הצעתי לב"כ הצדדים בהחלטתי בדיון מיום 24.1.18 לגבש הסדר לפיו ככל שיקבע שהמינוי של ד"ר שגב בתוקף, ומבלי להטיל כל דופי בו, הוא לא ימשיך בתפקידו כמנהל במסגרת תיק זה. משלא נשתכלל הסדר, הסוגיה הוצפה בשנית גם בהחלטתי מיום 21.6.20 תוך שניתנה למבקשים שהות נוספת להגיב לדברים בסיכומיהם.

ואולם בסיכומי התשובה הודיעו המבקשים כי אינם מעוניינים בסיום המינוי של ד"ר שגב. המבקשים הסבירו כי אף אחד מהמשיבים לא עתר לסיום המינוי, וטענו כי יהיה זה עדיף לאפשר למי שכיהן עד עתה כמנהל להמשיך בתפקידו אף ללא עו"ד שוב ז"ל, מאחר ופעולות האיחוד והחלוקה שנותרו אינן עיקר העבודה. עוד הפנו המבקשים להצעת ההסדר בהחלטתי מיום 24.1.18 שהתייחסה אף לענין זה, וסורבה.

421. לאחר שבחנתי את הדברים, מצאתי כי יש לבטל גם את מינויו של ד"ר שגב כמנהל. במסגרת ההליך הובהר כי בעלי הזכויות בקרקע מביעים חוסר אמון מובהק בד"ר שגב ואף חולקים על מקצועיותו, יושרו ובקיאותו בנושא התכנון והחלוקה שעליו היה אמון עו"ד שוב המנוח (וראו בסעיפים 155-156 ו-158 לתצהיר עו"ד גולוב מטעם הבעלים הפרטיים). הסיבה שלא הוגשה כל בקשה פורמלית



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

בנושא, אינה אלא העובדה שהמשיבים כפרו בסמכות המבקשים ובתקפות מינויים בתקופה השניה, כך שלא היה מקום לעתור לביטול המינוי. לכך יש להוסיף את הפגמים שנמצאו בהתנהלותו של ד"ר שגב בתפקידו כמנהל, החל ממעורבותו המינורית, וכלה בהיעדר השקיפות והדיווח מול בית המשפט ולבעלי הזכויות.

הבעת אי האמון בד"ר שגב מצד כל המשיבים היתה גורפת ומובהקת, כך שהעלאת הטענה בסיכומי התשובה עוררה פליאה. ספק רב בעיני אם ד"ר שגב עצמו מעונין בהותרת המינוי במתכונת המקובלת היום, תוך מתן דין וחשבון על כל פעולה, ואין להוציא מכלל אפשרות שהבעת עמדה זו בסיכומי התשובה, נבעה אך משיקול אסטרטגי כלשהו.

בניגוד לנטען בסיכומי התשובה, הסיבה שלא גובש הסדר דיוני כפי שהוצע בדיון ובהחלטתי מיום 24.1.18, היא כי כל צד התנה את הסכמתו בשינוי כלשהו שלא היה מוסכם (ודוק, ההסדר התייחס למגוון נושאים, לרבות הכללת דרישת שכר פעולות עד מועד הפסיקה ולא רק בגין התקופה השניה, וראו דבריי בעמ' 242 לפרוטוקול ועמדות הצדדים בדיון מיום 7.3.18, עמ' 276-279).

כך גם, לא ניתן להתעלם מכך שמאז ועד היום הורשע ד"ר שגב בהליך פלילי, וההרשעה אושרה בערכאת הערעור. סבורני שההרשעה, בהצטרף ליתר הנסיבות, אינה מאפשרת להותיר את המינוי על כנו.

422. משההליך הנוכחי בדבר פירוק שיתוף מוצה חרף אי השלמת פירוק השיתוף בדרך חלוקה והקצאת היחידות, נוכח שינוי הנסיבות המהותי הנובע משינוי ייעוד הקרקע בתהליך שאף הוא טרם הסתיים, מצאתי להורות על שחרור המבקשים וסגירת התיק.

בהתאם הוכתרה החלטה זו בכותרת פסק דין.

אין באמור כדי למנוע מכל בעל זכויות לעתור לפירוק שיתוף בהליך חדש. מוצע שהדבר יעשה לאחר השלמת הליך שינוי הייעוד, כך שניתן יהיה לבצע הערכות של שווי החלקה וכיוצ"ב מבלי להידרש לספקולציות, אך הדבר אינו מתחייב ויבחן ככל שמי מבעלי הזכויות יזום הליך חדש בנושא.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 1174-79 רבינוביץ ואח' ואח' נ' מדינת ישראל

י. סוף דבר

423. מצאתי לדחות את עתירת המבקשים לחיוב המינהל בשכרם. בהתאם, מצאתי שלא לחייב את קבוצת מוגרבי בשכר ביחס לשטחים שהוחלפו (16,489 מ"ר), כאשר ביחס לאחזקות המקוריות בקרקע (12,116 מ"ר) דינם ככל יתר הבעלים הפרטיים. עם זאת, מצאתי לזכות את המבקשים בשכר בשיעור של 2.5% בצירוף מע"מ מחלקם של הבעלים הפרטיים וחלקה המקורי של קבוצת מוגרבי בקרקע.
424. המבקשים ישוחררו מתפקידם כמנהלים, ובהתאם, תימחק ההערה הרשומה על הקרקע בדבר מינויים.
425. מאחר שזכויות המבקשים בקרקע הנגזרות מהחלטה זו, ירשמו במועד חלוקת הקרקע והקצאת היחידות, תירשם בלשכת רישום המקרקעין הערה בדבר החלטה זו. המבקשים יעתרו בהתאם ככל שהם נדרשים לפסיקתא בנושא.
426. בפסיקת הוצאות ההליך, הבאתי בחשבון כי מדובר בהליך שנפרס על פני שנים רבות, וכי הבירור המשפטי הראה כי הדברים אינם כפי שהוצגו בבקשת השכר המקורית. משכך, וחרף מתן סעד חלקי למבקשים, הרי ששורש הקושי נעוץ בהתנהלותם בבקשה ולאורך השנים. בסופו של הליך, הופחת שיעור השכר שהבעלים הפרטיים וקבוצת מוגרבי חויבו בו בהחלטות קודמות. עוד התגלו ליקויים בהתנהלות המבקשים בנוגע לקבוצות אלו, לרבות בכל הקשור לשקיפות וכמפורט בגוף ההחלטה.
427. נוכח התוצאה האמורה, ישאו המבקשים בהוצאות המינהל בגין שכ"ט עו"ד בסך כולל של 100,000 ₪, ואף בהוצאות קבוצת הבעלים הפרטיים (שישולם באמצעות ב"כ המשיבים 1) וקבוצת מוגרבי (באמצעות ב"כ המשיבים 2 בהתאמה) בסך של 50,000 ₪ לכל אחת מהקבוצות.
- המשיבים 4 ו-5 רשאים לקבל (מהמשיבים 1 ו-2 בהתאמה) את חלקם היחסי מתוך הסכומים הנ"ל, בהתאם לשיעור האחזקות שלהם ביחס לשיעור האחזקות של יתר חברי הקבוצה המיוצגת.
428. בנוסף, המבקשים ישאו בהוצאות ההקלטה והתמלול של הדיונים, בהתאם לעלויות שנשאו בהן בפועל ובכפוף להצגת חשבוניות כדין.
429. משהחלטה זו מסיימת את ההתנהלות בתיק זה, היא תוכתר בכותרת "פסק דין" והתיק יסגר.

המזכירות תשלח את פסק הדין לצדדים

ניתן היום, כ"א אלול תש"פ, 10 ספטמבר 2020, בהיעדר הצדדים.

אבי שליו, שופט