



בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 3604/20

וערעור שכנגד

ע"א 5486/20

לפני:

כבוד המשנה לנשיאה ע' פוגלמן
כבוד השופט נ' סולברג
כבוד השופט ש' שוחט

המערערת בע"א 3604/20
והמשיבה שכנגד:

רשות מקרקעי ישראל

המערערת בע"א 5486/20
והמשיבה שכנגד בע"א
: 3604/20

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

נ ג ד

המשיבה בע"א 3604/20:

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

המשיבה בע"א 5486/20:

רשות מקרקעי ישראל

ערעור וערעור שכנגד על פסק הדין מיום 24.2.2020;
וערעור על החלטתו מיום 21.6.2020 של בית המשפט
המחוזי בתל אביב-יפו בת"א 52454-05-18 שניתנו על-ידי
כבוד השופט העמית י' פרגו

תאריך הישיבה:

א' באייר התשפ"ב (2.5.2022)

בשם המערערת בע"א
3604/20 והמשיבה שכנגד:

עו"ד לימור פלד

בשם המערערת בע"א
5486/20 והמשיבה שכנגד
: בע"א 3604/20

עו"ד זאב מינטוס

פסק-דין

השופט נ' סולברג:

1. ערעור על פסק הדין של בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו, מיום 24.2.2020, בת"א 52454-05-18 (השופט העמית י' פרגו), שבגדרו התקבלה תביעת המשיבה – י.ח.

דמרי בניה ופיתוח בע"מ (להלן: דמרי), נגד המעוררת – רשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י), להשבת חלק מהוצאות הפיתוח ששולמו על-ידיה לרמ"י, על-פי הוראות מכרז שבו זכתה, לרכישת מגרשים בשכונת נאות אילן בבאר שבע, ובהתאם להסכמים שנכרתו בין הצדדים.

בין הצדדים נפלה מחלוקת בשאלה, האם דמרי זכאית להשבת חלק מדמי הפיתוח שבהם חויבה, מכוח תנאי המכרז וההסכמים שנכרתו בעקבותיו, נוכח שינוי תכנית בניין עיר (תב"ע) החלה על המגרש – לאחר הזכייה במכרז וההתקשרות החוזית בין הצדדים – באופן שהפחית מהיקף שטח המגרשים ומשיעור זכויות הבניה עליו, וזאת, אף שהיה ידוע מלכתחילה כי שינוי שכזה צפוי להיעשות. מחלוקת זו, היא העומדת במוקד פסק דין זה, וארחיב לגביה בהמשך. אפנה תחילה לתיאור העובדות.

רקע עובדתי

2. במהלך העשור הראשון של המאה הנוכחית, קידמה רמ"י תכנית מתאר מספר 136/102/02/5, שהיא תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים (להלן: התכנית הישנה). מטרתה – הקמת שכונה חדשה בחלקה הדרום-מערבי של באר שבע, ברובע "נווה זאב" – פלח 7, שייקרא שמה בישראל: שכונת נאות אילן. המגרשים נושא ענייננו, מגרשים 5100-5001 (להלן: המגרשים או המקרקעין), ששטחם הכולל הוא 46,750 מ"ר, נכללו בתכנית הישנה, ועל-פי הוראותיה ניתן היה לבנות בהם 400 יחידות דיור, בבניה רוויה, בהיקף של 71,400 מ"ר.

3. עבודות הפיתוח של שכונת נאות אילן, בהתאם לתכנון שנקבע בתכנית הישנה, נעשו בידי חברת י.ג. מתאר (להלן: מתאר), ומומנו על-ידי רמ"י, בסך כולל של כ-150 מיליון ₪. בהתאם קבעה רמ"י, כי עלויות הפיתוח של המגרשים השונים בשכונת נאות אילן, 'יועמסו' עליהם, וזאת על יסוד פרמטרים שונים, דוגמת: שטח המגרש, זכויות הבניה על גביו, ואופי הבינוי – בנייה רוויה או בנייה צמודת קרקע; הכול בהתאם לתכנון שנקבע בתכנית הישנה. העלות היחסית ש'הועמסה' על המגרשים מושא ענייננו, בפיתוח השכונתי – הועמדה על סך של 30,229,036 ₪.

4. אחר הדברים האלה, משנסתיימו עבודות הפיתוח בשכונה, פנתה עיריית באר שבע לרמ"י, בבקשה לשנות את התכנון בשטחה של התכנית הישנה. לבקשת העירייה, חלף בנייה רוויה של 400 יח"ד, תגובת תכנית חדשה, שתאפשר בניית בתים צמודי קרקע במקום, שמספרם המינימאלי לא יפחת מ-135 יחידות. רמ"י נענתה לבקשה, ובמכרז שפרסמה באפריל 2010 לגבי המגרשים דנן – שעל פרטיו נעמוד להלן – הדגישה כי צפוי שינוי תכנוני, כבקשת העירייה.

5. המכרז האמור – מכרז מספר בש/96/2010 – הוגדר בכותרתו כך: "הזמנה לקבלת הצעות לתכנון ופיתוח מגרשים למגורים לבנייה צמודת קרקע (135 יח"ד מינימום) בשכ' נאות אילן פלח 7 בבאר שבע". בנספח א' לחוברת המכרז, הוא נספח ה"תנאים למכרז", הוצגו תחילה פרטיו העיקריים של המכרז, בטבלה קצרה:

מספר גוש	מספר חלקה (חלק)	מספר מגרש	שטח במ"ר בערך	מספר יח"ד	הוצאות פיתוח בש"ח (כולל מע"מ)
38268	62-61	5010-5001	46,750	*135	30,229,036
38267	128				

6. הכוכבית שליד המספר "135", מפנה את הקורא להערה הבאה: "על המגרשים שבטבלה חלה תב"ע 136/102/02/5, המאפשרת להקים במגרשים שבנדון – 400 יח"ד בבניה רוויה. על פי סיכום עם הרשות המקומית משווק המתחם לרה-תכנון אשר לפיו יחויב היזם הזוכה בהכנת שינוי לתוכנית לבניית צמודי קרקע בלבד". בהמשך צוין פעם נוספת, "למען הסר ספק", כדברים האלה: "מובהר ליזם כי לא יהיה רשאי לנצל את זכויות הבניה המקוריות (400 יח"ד) על פי התב"ע הקיימת. התכנית תוכן למינימום 135 יח"ד". לצד הבהרות ברורות ומפורשות אלה, צוין כי "עבודות התשתית והפיתוח הגובלות עם המגרשים שרכש בוצעו על ידי החברה [חברת מתאר – נ' ס'] וזאת על פי התכנית הקיימת", וכי הזוכה במכרז מתחייב לשאת בעלויות אלה, שסכומן ננקב בטבלה הנ"ל (30,229,038 ₪). זאת, בנוסף לתמורה שתוצע עבור רכישת הקרקע. עוד נקבע בתנאי המכרז, כי אם יקראו עבודות תשתית ופיתוח נוספות, לאחר אישור התכנית החדשה, יבוצעו אלה על-ידי הזוכה במכרז, וכי "כל עלות נוספת הן לגבי התכנון והן לגבי שינויים בתשתיות יחול על חשבון היזם".

7. דמרי ניגשה למכרז, ולבסוף גם זכתה בו. הצעתה עבור רכישת הזכויות במגרשים הועמדה על סך של 16,200,000 ₪. בהמשך, הסדירה דמרי את תשלום הוצאות הפיתוח, בהתאם להוראות המכרז, וכן את תשלום מחיר הקרקע, וביום 15.12.2010, נכרת עמה חוזה פיתוח מהווה (להלן: חוזה הפיתוח), שבו הוטמעו עיקרי תנאי המכרז, כמפורט לעיל.

8. בד בבד עם החתימה על חוזה הפיתוח, נכרת גם "חוזה לביצוע עבודות ציבוריות (משותף/ים)", בין דמרי לבין מתאר, שעיקר עניינו בעבודות הפיתוח שבוצעו על-ידי מתאר בשכונת נאות אילן, ובחובתה של דמרי לשאת בעלויות עבודות אלה, ולשלם את

תמורתן לרמ"י. חוזה עבודות התשתית התייחס גם לעבודות הפיתוח שידרשו לפי התכנון החדש שיוכן, שאותן כאמור התחייבה דמרי לבצע (להלן: חוזה עבודות התשתית). בסעיפים 6.5-6.7 לחוזה עבודות התשתית, תחת הכותרת "גבולות המגרש", נקבע כי יתכנו שינויים בשטח המגרש וגבולותיו, וכי אם תהיה סטייה שלמעלה מ-10% בשטח המגרשים, או סטייה העולה על 5% באחוזי הבניה במגרשים, "לעומת הזכויות המוקנות בת.ב.ע. נשוא המכרז" – אזי שיעור הוצאות הפיתוח שעל דמרי לשאת בהן ישתנה בהתאם, כלפי מעלה או כלפי מטה. אציין כבר עתה, כי סעיפים אלה, הם העומדים במוקד ענייננו.

9. בהמשך, כמתחייב מהוראות המכרז וחוזה הפיתוח, יזמה דמרי את תכנית בניין עיר 209/102/02/5, אשר פורסמה למתן תוקף ביום 31.1.2013 (להלן: התכנית החדשה). מטרת התכנית החדשה היתה לשנות את יעוד המגרשים מבנייה רוויה לבנייה צמודת קרקע, תוך ביטול התכנית הישנה. על-פי התכנית החדשה, לאחר הפרשת שטחים לצרכי ציבור, צומצם שטח המגרשים מושא ענייננו לכ-38,870 מ"ר, ונקבע כי ניתן לבנות עליהם 159 יחידות דיור צמודות קרקע; חלקן – בתים חד-משפחתיים עם קיר משותף, חלקן האחר – בתים חד-משפחתיים בודדים. היקף הבניה שהותרה במגרשים, לפי התכנית החדשה, הועמד על 39,750 מ"ר.

10. ביום 15.8.2013, בעקבות השינוי התכנוני, נכרת חוזה פיתוח חדש בין דמרי לבין רמ"י, המתייחס לפרטי המגרשים שנוצרו בתכנית החדשה. גם בהסכם זה, הוטמעו התנאים המיוחדים שנקבעו בהוראות המכרז. בהמשך, ביום 20.6.2016, כרתו הצדדים ביניהם "חוזה חכירה (בניה נמוכה)", שלפיו הוחכרו לדמרי 159 מגרשים סחירים, בשטח של 34,831 מ"ר.

11. ביום 4.2.2013 פנתה דמרי לרמ"י, בטענה כי היא זכאית להשבת חלק מדמי הוצאות הפיתוח. זאת, נוכח הקטנת שטח המגרשים ואחוזי הבניה, בעקבות החלת התכנית החדשה. במכתבה, הסתמכה דמרי על האמור בסעיפים 6.5-6.7 לחוזה עבודות התשתית. ביום 1.5.2014, דחתה רמ"י את טענותיה של דמרי. לטענתה, ניגשה דמרי למכרז בידיעה, כי "אחד מתנאי רכישת הקרקע הוא תשלום הוצאות הפיתוח המתייחסות לפיתוח עד גבול המתחם". רמ"י הוסיפה וציינה, כי סעיפים 6.5-6.7 לחוזה עבודות התשתית, שעליהם נסמכה דמרי, אינם ממין העניין, שכן הם אינם עוסקים בשינוי התכנוני שהיה "ידוע ומוסכם ומובנה במסמכי המכרז ומהווה אחד מעיקריו".

12. בהמשך הוסיפו הצדדים להתנצח ביניהם, אך לא הגיעו לעמק השווה; גם פגישה שהתקיימה בשנת 2017 – העלתה חרס. במהלך שנת 2018, משלא עלה בידי דמרי לקבל את מבוקשה בדרך של הידברות, הגישה את התביעה מושא הערעור שלפנינו. לפי הנטען בכתב התביעה, התכנית החדשה הביאה עמה שינוי משמעותי בשטח המגרשים ובשיעור אחוזי הבניה, באופן הבא: שטח המגרשים פחת ב- 25.5% אחוזי הבניה במגרשים, פחתו ב- 53.23%. נטען אפוא, כי סך ההפחתה המצטבר הוא 78.73%, ועל-כן היא זכאית להשבת חלק יחסי של הוצאות הפיתוח ששילמה, בסך של 23,799,322 ₪ (כלומר, לטענת דמרי, היה עליה לשלם 21.27% בלבד, מתוך סך של 30,229,038 ₪ ששולם בפועל). במישור המשפטי טענה דמרי, כי התנעורות של רמ"י משימוש ב"מנגנון ההפחתה" (כלשונה), המעוגן בסעיפים 6.5-6.7 לחוזה עבודות התשתית, תוך התעלמות מן השינוי המשמעותי בהיקף השטח ובאחוזי הבניה כאמור, עולה כדי הפרת חוזה, עשיית עושר שלא במשפט, והפרת החובה לנהוג בדרך מקובלת ובתום לב בעת קיום החוזה.

13. רמ"י דחתה טענות אלה מכל וכל. בעיקרו של דבר נטען, כי דמרי נכנסה לקשר החוזי לאחר שסברה וקיבלה את הוראות המכרז, שבהן נקבע במפורש כי עליה לשאת בהוצאות הפיתוח השכונתי, שבוצע זה מכבר על-ידי מתאר, ומומן על-ידי רמ"י, וזאת אף שהיה צפוי שינוי של התכנית הישנה. נטען אפוא, כי היא "מנועה מלהתכחש להם" לאחר מעשה. כמו כן נטען, כי סעיף 6 לחוזה עבודות התשתית – אין בו כדי לסייע, משסעיף זה עוסק בסיטואציה אחרת, שאינה רלבנטית לנדון דידן.

פסק הדין של בית המשפט המחוזי

14. לאחר שדן בדבר, קיבל בית המשפט המחוזי את תביעתה של דמרי. בפסק הדין נקבע, כי "היה על מינהל מקרקעי ישראל להחזיר/להשיב לתובעת התשלום ששולם ביתר", שכן "לא היתה כל הצדקה להשאיר על כנה את החלוקה ההיסטורית של 'הוצאות הפיתוח' בהתאם לתב"ע 136/102/02/5 (שלפחות בחלקה אינה רלוונטית עוד למגרשי התובעת) ובנוסף לחייב את התובעת לשאת לבד בכל הוצאות התכנון והביצוע של התב"ע החדשה – 209/102/02/5 – לרבות סלילת דרכים וכבישים חדשים אשר לא הופיעו בתב"ע הקודמת [...] שעם סלילתם הפכו לדרכים וכבישים ציבוריים". נקבע אפוא, כי היה על רמ"י לחשב מחדש את חלוקת הוצאות הפיתוח, בהתאם לשטח המגרשים ואחוזי הבנייה שנקבעו בתכנית החדשה, וכי כל תוצאה אחרת אינה שוויונית ולא צודקת. בהקשר זה נקבע, כי משהוחלה התכנית החדשה, לא ניתן עוד לגבות את כלל הוצאות הפיתוח, לפי המפתח שנקבע על בסיס התכנית הישנה, כדי "לכסות את הגירעון התקציבי" שנגרם לרמ"י; ומכל מקום, לא

דמרי היא זו שצריכה לשאת בכך, אלא רמ"י, או עיריית באר-שבע, שהובילו יחד את השינוי התכנוני.

15. בית המשפט המחוזי קיבל את טענת דמרי באשר לתחולתם של סעיפים 6.5-6.7 לחוזה עבודות התשתית, ובהקשר זה קבע, כי הסעיפים הללו "נועדו לזכות את התובעת בהחזר תשלום 'הוצאות הפיתוח' ששולמו ביתר עקב כך שקטנו שטחי המגרשים [...] וקטנו זכויות הבניה". לעניין זה ציין בית המשפט המחוזי, כי במועד פרסום המכרז, כמו גם במועד כריתת ההסכמים, היה ידוע לשני הצדדים, כי הדרישה לתכנון חדש של המגרשים, תביא לשינוי מהותי באופי הבינוי, שיבוא לידי ביטוי, בין השאר, בהקטנת שטח המגרשים, בהפחתת אחוזי הבניה שניתן לממש עליהם, ובהפרשת שטחים נוספים לצרכי ציבור. זאת, באופן שיצריך את דמרי לבצע עבודות פיתוח נוספות במגרשים, לבד מהפיתוח השכונתי שבוצע עוד קודם לכן על-ידי חברת מתאר. אולם, מאחר שהיקף השינוי המדויק לא היה ידוע במועדים אלה, משטרם תוכננה באותו שלב התכנית החדשה, באו לעולם סעיפים 6.5-6.7 לחוזה עבודות התשתית, אשר "נועדו להסדיר וליתן פתרון לחוסר ודאות זה". בית המשפט קבע אפוא, כי "מדובר בסעיפים ברורים, חד-משמעיים שמטרתם ותחולתם ברורה גם על מערכת העובדות והתביעה הנדונה בפני".

16. עוד קבע בית המשפט המחוזי, כי גם בהתעלם מסעיפים אלה, היה מקום לחייב את רמ"י לערוך חישוב מחדש של עלויות הפיתוח, ולהשיב לדמרי את הוצאות הפיתוח ששולמו לגישתו ביתר, וזאת מכוח דיני החוזים ודיני היושר. לעניין זה נקבע, כי הדרישה לחייב את דמרי לשאת במלוא הוצאות הפיתוח השכונתיות, לפי החלוקה שנקבעה בתכנית הישנה, ובהוצאות הפיתוח הנוספות שידָרשו לפי התכנית החדשה – אינה מתיישבת עם חובת ההגינות ותום-הלב, החלות עליה כרשות ציבורית. בית המשפט המחוזי לא הסתפק בכך, והוסיף וקבע כי דרישתה זו של רמ"י אף עולה כדי "עשיית עושר שלא כדין".

17. במישור הסעד נקבע, כי לרמ"י ניתנו מספר הזדמנויות לבצע תחשיב משלה להפחתה הנדרשת בהוצאות הפיתוח, אך היא נמנעה מלעשות כן, ודבקה בעמדתה, שלפיה על דמרי לשאת במלוא הוצאות הפיתוח. בנסיבות אלה, נקבע כי אין להעתר לבקשתה החלופית של רמ"י, לערוך את החישוב בעצמה. לצד זאת נקבע, כי את התחשיב של דמרי יש לתקן במספר היבטים. ראשית, לא היה מקום "לחבר יחדיו ובמצטבר גם את השינוי/הקטנת שטחי המגרשים וגם את השינוי/הקטנת זכויות הבניה עליהם", אלא להפחית את הוצאות הפיתוח שבהן חויבה דמרי, אך ורק בהתאם להקטנת אחוזי הבניה, שהם "הרכיב החשוב והמרכזי לצורך חישוב 'הוצאות הפיתוח'". שנית, נקבע כי נפלה טעות חישובית בהפחתת אחוזי הבניה, וכי אלה הצטמצמו בכ-44.3% (ולא בכ-53.2%, כפי

שטענה דמרי בכתב התביעה). שלישיית, נקבע כי בין הצדדים שורה הסכמה, שלפיה רק סטייה שלמעלה מ-5%, תביא לשינוי שיעור הוצאות הפיתוח, ולפיכך את החזר הוצאות הפיתוח יש לחשב רק מעל אותם 5%. דהיינו, רמ"י תחויב להחזיר לדמרי 39.3% מסך הוצאות הפיתוח ששולמו על-ידה, עבור הפיתוח השכונתי ($5\% = 39.3\% - 44.3\%$). נקבע אפוא, כי על רמ"י להשיב לדמרי סך של 11,888,414 ₪ (לפי תחשיב של 30,229,036 במכפלת 39.3%, בתוספת ריבית והצמדה כחוק. עוד צוין, כי תשלום הוצאות משפט נקבע בהחלטה נפרדת, לאחר שדמרי תגיש פירוט לגבי הוצאותיה.

18. בהחלטה משלימה מיום 21.6.2020, נקבע כי על רמ"י לשאת בשכר טרחה בשיעור של 4%, מתוך הסכום שנפסק בפסק הדין. זאת, בנוסף על אגרת בית משפט. כפי שאפרט בהמשך, דמרי הגישה ערעור נפרד, עצמאי, נגד החלטה זו.

הערעורים שלפנינו

19. בע"א 3604/20, מבקשת רמ"י כי נורה על ביטול פסק הדין של בית המשפט המחוזי. לטענתה, הפרשנות שניתנה בפסק הדין לסעיפים 6.6-6.7 לחוזה עבודות התשתית, נוגדת את הסכמת הצדדים, אשר עליה ניתן ללמוד, הן מלשונם של סעיפים אלה, הן מיתר הוראות המכרז וההסכמים שנכרתו בעקבותיו, הן מתכלית ההתקשרות החוזית. לטענת רמ"י, ההתקשרות החוזית נועדה "להביא ל'ירה תכנון' ולביטול התב"ע הקיימת כך שתאושר תב"ע חדשה ל-135 יח"צ צמודות קרקע במקום 400 יח"צ בבנייה רוויה, וכי הזכויות שיוענקו לזוכה במכרז יהיו בהתאם לתב"ע החדשה ולא לפי התב"ע הישנה". לעניין זה הודגש, כי הדברים צוינו 'ברחל בתך הקטנה', פעם אחר פעם, בהוראות המכרז ובהסכמים השונים. לפיכך, קביעתו של בית המשפט המחוזי, שלפיה התכנית החדשה שינתה את שטח המגרשים ואת אחוזי הבניה 'שהוקנו במכרז' – שגויה מיסודה. זאת, שכן הוראות המכרז בעניין זה היו ברורות וחד-משמעיות, ועולה מהן בבירור כי התכנית החדשה צפויה להביא לצמצום שטחים משמעותי, בהשוואה לתכנית הישנה; על דעת זאת פורסם המכרז, ועל דעת זאת הוגשו ההצעות.

20. בהתייחס לסתירה לכאורה, העולה מסעיפים 6.6-6.7 הנ"ל, משיבה רמ"י, כי סעיפים אלה לא נועדו לחול על השינוי התכנוני, שהיה צפוי במועד פרסום המכרז, אלא על שינויים בלתי-צפויים, דוגמת: הפרשי מדידה, שעשויים להתגלות רק בעת תכנון התכנית החדשה. עוד טוענת רמ"י, כי סעיף 6, על תתי-סעיפיו, הוא סעיף סטנדרטי המופיע בחוזי תשתית רבים שבהם נקשרת הרשות, ואף דמרי התקשרה במספר חוזים שבהם מופיעה הוראה דומה. אין מדובר אפוא בסעיף מיוחד, שהוכנס דווקא לחוזה עבודות התשתית דנן. בהקשר זה צוין, כי טענת דמרי, שלפיה הסתמכה על האמור בסעיף

6, בעת שניגשה למכרז – היא טענה בלתי-מבוססת, שאינה נתמכת בראיות כלשהן, או בתמחור שנערך על-ידי דמרי, עובר להגשת הצעתה במכרז. עוד נטען, כי טענה זו נטולת היגיון כלכלי, שכן אין בנמצא יזם שיאות לשלם מראש הוצאות פיתוח כה גבוהות – ביתר – רק על סמך סברתו, שכעבור מספר שנים יוכל לדרוש את השבתם החלקית, וזאת מבלי שיעגן 'מחשבה' זו באופן ברור ומפורש, שאינו נתון לפרשנות, במסמכי המכרז ובהסכמים שבהם נקשר.

21. רמ"י מוסיפה וטוענת, כי קביעתו של בית המשפט המחוזי – שלפיה "אין כל הצדקה" לחייב את דמרי בתשלום מלוא הוצאות הפיתוח של התב"ע הישנה, וכן בהוצאות הפיתוח של התב"ע החדשה – יסודה בטעות, באשר זו מבוססת על הבנה שגויה של האופן שבו בנוי המכרז, הפועל על-פי "דוקטרינת המחיר הכולל". כלומר, במכרז נקבעו שני רכיבי תשלום: "רכיב קבוע" בדמות הוצאות פיתוח, ו"רכיב משתנה", בדמות מחיר הקרקע ללא פיתוח. שני הרכיבים הללו יחד, מביאים למחיר כולל של "קרקע מפותחת", ומקיימים ביניהם יחסים של 'כלים שלובים'. אם כן, מבחינת המציעים במכרז, "אין חשיבות לחלוקה שבין רכיב הפיתוח והרכיב המשתנה והם רואים לנגד עיניהם את שני הרכיבים משוקללים ביחד ושניהם ביחד מהווים עבורם את שווי הקרקע המשוקעת כקרקע מפותחת". משכך, אף אם נניח כי רכיב הפיתוח נקבע בִּתְרָה, לא ניתן לטעון לעיוות כלשהו, בהחלטת עורך המכרז לגבותו מאת מציע במכרז. זאת, שכן חזקה על המציע ששקל ושיקלל נתון זה מבעוד מועד, עובר להגשת הצעתו למכרז. בנסיבות אלה, תוצאת פסק הדין מביאה לפגיעה בעקרונות יסוד של דיני המכרזים – שוויון, צדק ותחרות הוגנת – ועל כן, היא אינה יכולה לעמוד. מטעם דומה, סבורה רמ"י, כי לא היה מקום לקביעתו של בית המשפט המחוזי, שלפי הרשות התעשרה שלא כדין מגביית הוצאות פיתוח בִּתְרָה, שכן דמרי התחייבה "באופן גלוי מפורש וברור" לשאת בעלויות אלה. לבסוף טוענת רמ"י, כי גם אם היה מקום להשבת הוצאות פיתוח שנגבו בִּתְרָה, שגה בית המשפט המחוזי כשקבע את הוצאות הפיתוח בהתאם לתחשיב שהניחה לפניו דמרי, שכן לפי הקבוע בסעיף 6 הנ"ל, הזכות לקבוע את שיעור ההחזר של הוצאות הפיתוח – נתונה לרמ"י.

22. דמרי סבורה מנגד, כי לא קמה עילה להתערבות בקביעות העיקריות שבפסק הדין. לטענתה, סעיפים 6.6-6.7 לחוזה עבודות התשתית, חלים בכל מקרה של שינוי בשטח המגרשים או באחוזי הבניה שעל גביהם, וזאת לרבות השינוי התכנוני הצפוי, אשר צוין בהוראות המכרז. לדברי דמרי, את התיבות "הת.ב.ע. נשוא המכרז" – שלגביהן נקבע בסעיפים הנ"ל כי סטייה משמעותית מן התכנית תצדיק השבה יחסית של הוצאות הפיתוח – יש לפרש ככאלה המתייחסות לתכנית הישנה, שעמדה בתוקף בעת פרסום המכרז, ולא לתכנית החדשה, שכלל לא באה לעולם באותו זמן. עוד נטען, כי בסעיף 6 נעשה שימוש בלשון רחבה וכללית, של שינוי "מכל סיבה שהיא", הכוללת גם את השינוי התכנוני

העדכני, שביצעו הוטל על הזוכה במכרז. לגישת דמרי, ככל שסעיף זה אינו רלבנטי לשינוי שחל בעקבות התכנית החדשה שיזמה, היה מקום לציין זאת במפורש. לא זו אף זו: בנסיבות עניינינו, פרשנות זו מתחייבת, בהינתן "כלל הפרשנות נגד המנסח", וזאת בפרט כאשר הצד המבקש להתנער מתניה ברורה זו בחוזה, הוא רשות מנהלית, החבה חובות תום-לב והגינות מוגברות. עוד טוענת דמרי, כי בעת שהגישה את הצעתה למכרז, הסתמכה על ההשבה הצפויה של הוצאות הפיתוח שנגבו ממנה בִּקְתָר, כעולה מעדותו של הבעלים ומנכ"ל החברה, מר יגאל דמרי, אשר הבהיר כי הסתמך בהצעתו על זכאות "להפחתה בהוצאות הפיתוח".

23. לצד האמור, בערעורה שכנגד (להלן: הערעור שכנגד), חולקת דמרי על תחשיב ההחזר שנעשה בפסק הדין. לטענתה, ההחלטה לחייב את רמ"י בהשבת הוצאות הפיתוח, על יסוד ההפחתה בזכויות הבניה בלבד, מבלי להביא בחשבון את ההפחתה הנוספת בשטח המגרשים, אינה מתיישבת עם לשון סעיפים 6.6-6.7, ואינה נכונה מהותית; לשיטת דמרי, מדובר בהפחתות "מצטברות ולא חלופיות". עוד טוענת דמרי, כי היה מקום לזכותה במלוא ההפחתה, מבלי להפחית 5% מסך ההשבה, שכן "השיעורים שנקבעו בסעיפים הרלוונטיים אינם שיעורי 'מדרגות' אלא שנקבע כי הפחתה שעד 5% איננה מזכה בפיצוי".

24. כפי שצינתי לעיל, לבד מערעורה שכנגד, הגישה דמרי גם ערעור נוסף, נפרד, נגד ההחלטה המשלימה מיום 24.2.2020, שעניינה בתשלום שכר הטרחה והוצאות המשפט (ע"א 5486/20; להלן: ערעור דמרי). נוכח התוצאה שאליה הגעתי, כמפורט בהמשך, אינני רואה צורך לפרט את תוכן ההחלטה המשלימה, ואת נימוקי הערעור שהוגש לגביה.

25. ביום 4.5.2022, שטחו הצדדים את טענותיהם לפנינו בעל-פה. בתום הדיון, הצענו לדמרי כי ערעור רמ"י יתקבל, מבלי שיפסקו לחובתה הוצאות. ביום 8.6.2022 השיבה דמרי, כי אין בידה לקבל את ההצעה.

הגיעה אפוא שעתו של פסק הדין.

דיון והכרעה

26. לאחר שעיינתי בטענות הצדדים שבכתב, ולאחר שנשמעו טענותיהם בעל-פה, מזה ומזה, באתי לכלל מסקנה, כי דין ערעורה של רמ"י – להתקבל. כפועל יוצא, מתייתר הצורך להידרש לטענות שהועלו בערעור שכנגד, ביחס לתחשיב שנעשה בפסק הדין, וכן

לטענות שהועלו בערעור דמרי, כלפי שיעור הוצאות המשפט ושכר הטרחה שנפסקו לטובתה; לפיכך, אציע לחברי כי ערעורים אלה, שהוגשו על-ידי דמרי – ידחו שניהם.

27. לוז העניין שלפנינו, עוסק במחלוקת הנוגעת לפרשנות הוראה מסוימת בחוזה עבודות התשתית. כידוע, תפקידו של השופט-הפרשן בפרשנות חוזה, היא לחשוף את כוונתם המשותפת של הצדדים: "בהיות יסוד החוזה רצון הצדדים שומה על הפרשן לכבד את כוונתם, המפורשת או המשתמעת, ולנסות לבררה וליישמה. זהו עיקרון היסוד, 'עיקר העיקרים' בפירושו של חוזה. מטרת הפרשנות היא להתחקות אחר כוונתם המשותפת של הצדדים" (גבריאלה שלו ואפי צמח, דיני חוזים, 491 (2019) (להלן: שלו וצמח)). ההתחקות אחר 'כוונתם המשותפת של הצדדים', היא ניסיון לזהות, באופן סובייקטיבי, את "האינטרסים, המטרות והיעדים המשותפים אשר הצדדים ביקשו, מבחינתם שלהם, להגשים באמצעות החוזה" (רע"א 1185/97 יורשי ומנהלי עיזבון המנוחה מילגרם הינדה ז"ל נ' מרכז משען, פ"ד נב(4) 145, 157 (1998)).

28. לצורך ענייננו-אנו, אין צורך לפרוש תשתית עיונית רחבה ביחס לגישה הראויה לפרשנות חוזה, אשר קולמוסין רבים נשתכרו לגביה; לא נדרש לצלול למעמקי הוויכוחים הסוערים שהתעוררו בהקשר זה, ולנפתולי הפסיקה בסוגיה. תיקון מס' 2 לסעיף 25(א) לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 (להלן: חוק החוזים), וכן הדעות השונות שנשמעו בבית משפט זה ובספרות האקדמית – הלוא המה כתובים ומפורטים, גלויים וידועים, בפסקי-דין רבים ובשלל ספרי מלומדים, כחול אשר על שפת הים (ראו, על קצה המזלג: רע"א 3961/10 המוסד לביטוח לאומי נ' סהר חברה לתביעות בע"מ, פ"ד סה(2) 563 (2012) (להלן: עניין סהר); ע"א 3894/11 דלק – חברת הדלק הישראלית בע"מ נ' בן שלום, פ"ד סו(2) 544, 555-559 (2013) (להלן: עניין דלק); וראו סקירה ממצה בספרם של שלו וצמח, עמודים 506-523). אציין עם זאת, כפי שנקבע לא פעם, כי ממילא "ברוב המקרים אין הוויכוח באשר לפרשנות מביא לתוצאות שונות בין החולקים עיונית" (ע"א 36/11 חברת דואר ישראל בע"מ נ' חפציבה שיכון ופיתוח בע"מ, פסקה 19 לפסק דינה של הנשיאה מ' נאור (3.9.2015)); ע"א 516/12 לופטהנזה נתיבי אוויר גרמניים נ' התאחדות סוכני נסיעות תיירות בישראל, פסקה כ"ט (2014); וראו גם דבריו של המשנה לנשיאה (בדימ') נ' הנדל, מן העת האחרונה, בע"א 4690/20 פיסחוב נ' ישראל (13.7.2022), לגבי הפולמוס העיוני 'הטרי', שהתעורר בעקבות פסק הדין בע"א 7648/18 ביבי כבישים עפר ופיתוח בע"מ נ' רכבת ישראל בע"מ (20.11.2019)); זהו מצב הדברים גם במקרה שלפנינו. כפי שאסביר, ענייננו כאן ב"אחד מאותם מצבים, שבהם לשון החוזה והקשרם הטקסטואלי של הדברים מפורשים וברורים דיים כדי שהפרשן יבין מהם את אומד דעת הצדדים ואת המשמעות שביקשו לתת לסעיף הטעון פירוש" (ע"א 10159/16 מועצה איזורית יואב נ' עיריית קרית-גת, פסקה 16 (20.6.2019) (להלן: עניין מועצה איזורית יואב)).

29. נפנה אפוא לבחינת הוראות החוזה שלפנינו. כאמור, לכו של העניין נוגע להוראות סעיף 6 לחוזה עבודות התשתית; מחמת חשיבות הדברים, נביא את ההוראות הרלבנטיות, ככתבן וכלשונו:

6.5" היזם מצהיר כי ידוע לו, ששטח המגרש וגבולותיו ו/או זכויות הבניה בו, כפי שהוצגו לו במעמד חתימת חוזה זה, אינם סופיים, וכי עלולים לחול בהם שינויים.

6.6 מוסכם בזה כי אם ישתנו מסיבה כלשהי שטח המגרש ו/או גבולותיו ו/או זכויות הבניה בו, ייחשב המגרש, בשטחו ו/או בגבולותיו החדשים ו/או זכויות הבניה החדשות בו, כמגרש נשוא חוזה זה לכל דבר ועניין, וליזם לא יהיו כל טענות ו/או תביעות כלפי המינהל ו/או החברה בכל הקשור לשינויים האמורים. למרות האמור לעיל, מוסכם בזה כי סטייה של עד $\pm 10\%$ משטח המגרש הנקוב בחוזה זה ו/או סטייה של עד $\pm 5\%$ מזכויות הבניה הידועות במועד אישור העסקה, לא ייחשבו לשינוי לצורך החוזה, ולא ישנו את שיעור הוצאות הפיתוח.

6.7 עוד מוצהר ומוסכם בזאת כי הוצאות הפיתוח, שעל היזם לשלם על פי תנאי חוזה זה, מתייחסות למגרש בשטח כמפורט בתנאים המיוחדים ולזכויות בנייה המוקנות בת.ב.ע. נשוא המכרז, במידה ויחול שינוי של מעבר ל- 10% בשטח המגרש ו/או ישתנו זכויות הבניה בו מעבר ל- 5% ביחס לזכויות הבניה, לעומת הזכויות המוקנות בת.ב.ע. נשוא המכרז, ישתנה שיעורן של הוצאות הפיתוח בהתאם. קביעת המינהל לגבי שיעורן העדכני של הוצאות הפיתוח, כמתחייב משינוי שטח המגרש ו/או שינוי זכויות הבניה, תחייב את היזם לכל דבר ועניין וללא ערעור. ההתחשבות לעניין שיעורן הסופי של הוצאות הפיתוח במקרה של שינוי בגודל המגרש ו/או שינוי בזכויות הבניה, תבוצע עד לא יאוחר מתום 30 חודשים ממועד מסירת המגרש המסומן לידי היזם (ההדגשות הוספו – נ' ס').

30. השאלה שבה עלינו להכריע היא, אם ההוראות שבסעיפים 6.6-6.7 הנ"ל – שבהם נקבע כי שינוי בהיקף שטח המגרשים, או בשיעור אחוזי הבניה, יביא להפחתה בשיעור הוצאות הפיתוח – יחולו גם על ההבדלים שבין התכנית הישנה לתכנית החדשה. בתוך כך, עלינו להידרש לשאלה מהי "הת.ב.ע. מושא המכרז" – שלגביה קובע סעיף 6.7 האמור, כי שינוי משמעותי מזכויות הבניה שנקבעו בה, יצדיק השבה יחסית של הוצאות הפיתוח: האם תיבות אלה מתייחסות לתכנית הישנה כעמדת דמרי, או שמא לזכויות שיקבעו בתכנית החדשה, כעמדת רמ"י?

31. תחילה וראש – לשון החוזה. ככל טקסט משפטי, גם בפרשנות חוזה, לשון הטקסט היא נקודת המוצא עבור הפרשן; הכול מודים כי יש לייחס לה משקל כבד ומשמעותי, בעת גיבוש אומד דעת הצדדים (ראו, למשל: עניין סהר, עמוד 25). כאמור, הצדדים נחלקו בפרשנות התיבות "הת.ב.ע. נשוא המכרז". אך מובן, כי התבוננות צרה,

בתיבות הללו בלבד, כשהן עומדות לבדן – אינו מועיל. תיבות 'ניטרליות' אלה, אינן מספקות מענה לשאלה האמורה. עיון בפרק ההגדרות שבחוזה עבודות התשתית – גם הוא אינו מסייע בידנו מבחינה לשונית. בפרק ההגדרות, בהתייחס למונח "תכנית", נקבע כי זו ה"תכנית הנזכרת בתנאים המיוחדים (נספח ב' לחוזה זה)". אם נעבור ל"נספח ב' – תנאים מיוחדים", נמצא בו את המילים הבאות: "תכנית מס' על שינוייה – 37/102/02/5; 5/במ/198" (ההדגשה הוספה – נ' ס'). תכניות אלה הן תכניות ארכאיות, אשר קדמו לתכנית הישנה במקרקעין דנן, והוחלפו על-ידה ברבות השנים. האם האמור בנספח ב' מסייע בעדנו? מחד גיסא, צוין בו כי הגדרת "תכנית" כוללת תכניות קודמות שחלו על המקרקעין, לרבות תכניות שבאו במקומן, ואכן, התכנית הישנה עונה, בהחלט עונה, על הגדרה זו. מאידך גיסא ניתן לטעון, כי גם התכנית החדשה – זו שדמרי התחייבה ליזום ולאשר – באה אף היא בגדר ההגדרה האמורה, באשר זו כוללת את התכניות הישנות "על שינוייה[ן]". לא מן הנמנע אפוא, כי שינויים אלה כוללים גם תכניות עתידיות, שהובהר והוסכם מבעוד מועד, כבר בעת פרסום המכרז, כי זהו התכנון הצפוי של הקרקע, שיבוא במקום התכנית הישנה, הקיימת.

32. אם כן, גם עיון לשוני-לקסיקלי בנספח ב', אינו מקדם אותנו די הצורך; לשון חוזה עבודות התשתית – סובלת את שני הפירושים. יחד עם זאת, נראה כי יש ממש בטענת רמ"י, כי התכנית הישנה לא הוזכרה בנספח ב' האמור, אף שהיתה קיימת בעת כריתת ההסכמים; ומכלל הן אתה למד לאו. אם הדיבר "הת.ב.ע. נשוא המכרז" אכן מכוון כלפיה, כטענת דמרי, מדוע לא הוזכרה תכנית זו, בשמה המפורש, בגדר בנספח ב'? נראה אפוא, כי לא לחינם נשמט אזכורה המפורש של התכנית הישנה בנספח זה, שכן בשלב זה כבר היה ברור שהמגרשים מושא ענייננו לא יתוכננו על-פיה, וכי תגובת תכנית חדשה, אחרת, לטובת בנייה צמודת קרקע.

33. ועוד ברובד הלשוני – הגם שהתיבות "הת.ב.ע. נשוא המכרז" אינן מקדמות את דיוננו הפרשני, הרי שעיון לשוני בהוראות הסמוכות עשוי לשפוך אור על המשמעות הנובעת מתיבות אלה. כך, בסעיף 6.6, המשמש תמונת ראי לסעיף 6.7 – באשר הוא מתייחס למקרה של סטייה הנמוכה מ-5% זכויות הבניה – נכתב כך: "למרות האמור לעיל, מוסכם בזה כי סטייה של עד 10% +/- משטח המגרש הנקוב בחוזה זה ו/או סטייה של עד 5% +/- מזכויות הבניה הידועות במועד אישור העסקה, לא ייחשבו לשינוי לצורך החוזה, ולא ישנו את שיעור הוצאות הפיתוח" (ההדגשה הוספה – נ' ס'). התיבות המודגשות, לפי מובן הלשוני, מתייחסות לזכויות שהוצגו למשתתפי המכרז, ושהוקנו לאחר מכן, בהתאמה, בחוזה הפיתוח – קרי, 135 יח"ד (מינימום); אלו הזכויות שהיו ידועות במועד אישור העסקה, ולא הזכויות שנקבעו בתכנית הישנה. זאת ועוד, תמיכה נוספת במסקנה זו, מצויה בסעיף 6.5, המתייחס להצהרת היזם כי "ידוע לו, ששטח המגרש וגבולותיו ו/או

זכויות הבניה בו, כפי שהוצגו לו במעמד חתימת חוזה זה, אינם סופיים, וכי עלולים לחול בהם שינויים" (ההדגשה הוספה – נ' ס'). גם כאן, הזכויות שהוצגו ליזם בחוברת המכרז, ובהסכמים שנכרתו בעקבותיו, הן זכויות לבניית 135 יח"ד צמודות קרקע; הא ותו לא. הנה כי כן, אם נקרא את שלושת הסעיפים יחדיו, נמצא למדים כי (1) זכויות הבניה לפי "הת.ב.ע. נשוא המכרז", (2) זכויות הבניה "הידועות במועד אישור העסקה", ו-(3) זכויות הבניה "כפי שהוצגו [...] במעמד חתימת חוזה זה" – חד הם; שלוש ההגדרות מתייחסות לסטייה מהזכויות שיקבעו בתכנית החדשה שתגובש, לבניית 135 יח"ד (מינימום).

אם כן, הבחינה הלשונית, הגם שאינה חד-משמעית, תומכת לדעתי דווקא בגישה של רמ"י; לא בזו של דמרי. משכך, אני יכול להסכים עם קביעתו של בית המשפט המחוזי, כי לשון סעיפים 6.6-6.7 מביאה להעדפה ברורה של הפרשנות שהציגה דמרי, שאותם תיאר, בלשונו, כ"סעיפים ברורים, חד-משמעיים, שמטרתם ותחולתם גם על מערכת העובדות והתביעה הנדונה [...]", וכי "זה הפירוש הנכון, האובייקטיבי והצודק שיש לתת לסעיפים אלו, ואין בלתו".

34. מכל מקום, גם אם נניח, לצורך הדיון, כי מבחינה לשונית-בלשנית כפות המאזניים מעויינות, נראה בעיני, כי ההקשר הטקסטואלי שבו מופיעים סעיפים 6.6-6.7 לחוזה עבודות התשתית, וקריאתם כחלק ממכלול המערכת ההסכמית שבין הצדדים, מביאים למסקנה ברורה, כי הסעיפים האמורים אינם חלים בסיטואציה שלפנינו, על ההפרשים שנוצרו בהיקף בשטח ובזכויות הבניה, בין התכנית הישנה לתכנית החדשה. לא אחת עמד בית משפט זה, על החשיבות הרבה שיש ליתן להגיונו הפנימי של החוזה, בעת פרשנות הוראותיו. נפסק, כי את לשון החוזה, יש לפרש בראי הקשרו הכללי, מתוך הלימה להגיונו הפנימי, תוך התבוננות במכלול הוראותיו, ובתכלית שאותה מבקשים הצדדים להשיג (ראו, למשל, עניין סהר, פסקה 15; דנ"א 2045/05 ארגון מגדלי הירקות אגודה חקלאית שיתופית בע"מ נ' מדינת ישראל, פ"ד סא(2) 1, 26-26 (2006) (להלן: עניין ארגון מגדלי הירקות)). מבחינה פרשנית, קשה להלום תוצאה שלפיה 'סעיף בחוזה לבדד ישכון, וביתר הוראות החוזה לא יתחשב'. במקום אחר, נזדמן לי לומר כך: "מן הכלל היסודי לפיו אומד דעת הצדדים עשוי להתפרש מתוך הגיונו הפנימי של ההסכם, מסתעפת ההנחה הפרשנית לפיה החוזה משמש מערכת הסכמית אינטגרטיבית, סגורה, שבה כל סעיף וסעיף משמש על-פי תכליתו הכוללת. סעיפי החוזה אינם 'חלקיקים' הנעים בחופשיות בחלל, ובידוע כי על הפרשן להימנע מלבדוד הוראה אחת מן המכלול, כפיסת קרקע-ארץ העומדת בפני עצמה; הסעיף החוזי הוא תבנית נוף מולדתו – מהותו קשורה במארג ההסכמי הסובב אותו" (ע"א 8763/15 זיו נ' גספא הנדסה בע"מ, פסקה 33 (4.1.2017); וראו גם: ע"א 841/15 פנורמה הצפון חברה לבנייה בע"מ נ' פלוני (23.5.2016); ע"א 1536/15 פז חברה נפט בע"מ נ' תחנת דלק חוואסה בע"מ, פסקה 46 (8.2.2018) (להלן: עניין פז); עניין מועצה

איזורית יואב, פסקה 16; אהרן ברק פרשנות במשפט כרך רביעי – פרשנות החוזה 450-452 (2001) (להלן: ברק – פרשנות החוזה)). כפי שיפורט, ישום כללי פרשנות אלה על המקרה שלפנינו, מלמדים כי הסעיפים הנדונים אינם עוסקים בסטייה מהיקף השטח ומשיעור זכויות הבניה, שהיו צפויות ואף מתחייבות מהוראות המכרז וחוזה הפיתוח; על כך להלן.

35. ראשית, ההקשר הטקסטואלי הצר שבו מופיעים סעיפים 6.6-6.7 לחוזה עבודות התשתית – תחת הכותרת "גבולות המגרש", ובסמיכות ליתר הוראותיו של סעיף 6 האמור – מלמד כי לא נועדו 'לטפל' במקרה של שינויים מהותיים בתכנון, שהיו צפויים בעת פרסום המכרז. סעיפים אלה עוסקים בפערי מדידה ואי-דיוקים, שעשויים להתגלות בשלבי התכנון והביצוע, כתוצאה ממדידת שטח המגרשים. כך, סעיף 6.1 קובע, כי "סימון גבולות המגרש" יבוצע על-ידי מודד מטעם מתאר, וסעיף 6.2 קובע את הפרוצדורה למסירת המגרש לידי דמרי, לאחר המדידה האמורה; לאחר מכן, באים סעיפים 6.3 ו-6.4, וקובעים כי עד לקבלת "המגרש המסומן", תהיה דמרי מנועה מלבצע בו עבודות כלשהן, ומסדירים את האופן שבו יבוצע, במידת הצורך, "חידוש סימון גבולות המגרש".

36. אם כן, את סעיפים 6.5-6.7 הנ"ל, יש לקרוא על רקע הסעיפים ה'שכנים', העוסקים באופן ברור בסימון גבולות המגרש, בבחינת 'דבר הלמד מעניינו' (שהיא אחת מ-13 המידות שהתורה נדרשת בהן, לפי שיטת רבי ישמעאל). לפי הקשרם, נועדו אפוא הוראות סעיפים 6.5-6.7, להתמודד עם סטיות ופערים שהתגלו בדיעבד, לאחר מדידת המגרש וסימונו. לעניין זה נקבע בסעיפים הנ"ל, כי סטייה משמעותית משטח המגרש, או מזכויות הבניה – כפי שהוצגו בהוראות המכרז ("שהיו ידועות במועד אישור העסקה") – יביאו להפחתה בהוצאות הפיתוח. הוראות אלה, לפי ההקשר הטקסטואלי הצר שבו הן מצויות, כלל אינן 'מטפלות' במקרה היחודי שלפנינו.

37. שנית – ובכך עיקר, קריאת הסעיף כחלק מהמארג החוזי הכולל, ולא כהוראה מנותקת ומבודדת, המרחפת בחלל, לא מותירה מקום לספק כי הפרשנות שהוענקה לו על-ידי בית המשפט המחוזי – אינה יכולה לעמוד. אשוב ואזכיר את מהות ההתקשרות החוזית: דמרי התחייבה לתכנן ולפתח את המגרשים, בהתאם לתכנית חדשה שתגובש על-ידה, כך שתותר בנייה בהיקף מינימלי של 135 יח"ד. לצד זאת הובהר, בצורה מפורשת וברורה, כי דמרי לא תהא רשאית לנצל את זכויות הבניה שנקבעו בתכנית הישנה, אשר היתה בתוקף במועד פרסום המכרז, ושעל-פיה ניתן היה לבנות 400 יח"ד במגרשים בבנייה רוויה. בד בבד, התחייבה דמרי לשאת בהוצאות הפיתוח שכבר בוצע בשכונה, אשר מומנו על-ידי רמ"י, בסך של כ-30 מיליון ₪. בנוסף התחייבה דמרי, לשאת גם בהוצאות הפיתוח העתידיות של המגרשים, ככל שיהיו, נוכח שינוי התכנון הצפוי.

הסכמות אלה נשנו בנספח ב' לחוברת המכרז, שהוא מסמך ההצעה שאותו מילאו היזמים, לשם הגשת הצעותיהם (עמוד 12 לחוברת המכרז), ובהמשך שולשו בהוראות חוזה הפיתוח. זוהי מהות ההתקשרות החוזית, שנשורה כחוט השני, בכלל המסמכים הרלבנטיים; הלכה למעשה, זהו 'הברית התיכון' של המערכת ההסכמית שבין הצדדים. את סעיף 6.7 יש לפרש על רקע מהות זו של העסקה; לא במנותק ממנה.

38. נוכח האמור, סבורני כי הפרשנות שבה צידד בית המשפט המחוזי, חותרת תחת מהות ההתקשרות החוזית האמורה, באשר זו מביאה לביטול, דה פקטו, של התחייבותה ה'קשיחה' של דמרי, לשאת בהוצאות הפיתוח ש'הועמסו' על המגרשים, שמומנו בידי רמ"י. ההקשר החוזי הכולל מלמד, כי החיוב בתשלום הוצאות הפיתוח שכבר בוצע בשכונה, בסכום שננקב במפורש בהוראות המכרז, הוא חיוב 'סגור', שאין להרהר אחריו, ושאינו בר שינוי. קשה לקבל תוצאה שלפיה סעיפים 6.6-6.7 לחוזה עבודות התשתית, 'עוקפים' חיוב מרכזי זה, שנקבע במערכת ההסכמית שבין הצדדים, וכל זאת על בסיס היצמדות לפרשנות שאינה מתחייבת מלשון הסעיפים הללו. מכאן, שסעיפים אלה לא נועדו אלא למצבים שבהם, בשלב מדידת שטח המגרש, עשויה להתגלות, בדיעבד, סטייה, כלפי מעלה או כלפי מטה, בין שטח המגרש או זכויות הבניה, שניתנו בפועל, לבין הזכויות שהוצגו במקור. מדובר אפוא, בשינויים בלתי-צפויים, שהצדדים לא הביאו בחשבון בעת כניסתם לקשר החוזי. שונים הם פני הדברים, מקום שבו מדובר בשינויים צפויים, שהיו חלק מחובותיו היסודיות של הזוכה במכרז, כבמקרה דנן. הניסיון לדחוק לתוככי הסעיפים הנ"ל גם את השינוי במאפייני המגרשים, בין התכנית הישנה לתכנית החדשה – שהיה צפוי מראש, ושימש כמרכיב אינטגרלי, יסודי ומהותי, בהתקשרות החוזית – אינו אלא ניסיון מאולץ, שאינו מתיישב עם המטרות והיעדים שהצדדים ביקשו להגשים באמצעות החוזה. מכאן, שפרשנות זו אינה משקפת את אומד דעתם. יפים לעניין זה דברי המלומדים שלו וצמח: "פירוש 'מתוך החוזה' משמעו: מתוך מכלול הוראות החוזה. בפירוש חוזה יש לבחון מתוך ראייה כוללת, כחטיבה אחת. אין לבדוד הוראה זו או אחרת מן המארג השלם ויש להתבונן על החוזה כמסגרת אחודה שחלקיה השונים קשורים זה עם זה, שזורים זה בזה, אוצלים זה על זה ומשפיעים זה על זה" (עמוד 497).

39. לכך אוסיף, כי לטעמי גם הנסיבות החיצוניות תומכות במסקנתי זו. לעניין זה, סבורני כי יש ממש בטענת רמ"י, שלפיה הסעיף המדובר הוא סעיף 'גנרי' וכללי, הקיים בחוזי תשתית רבים הנכרתים אגב שיווקי קרקע שמבצעת הרשות, כאשר ככלל, אין מדובר בחוזים העוסקים בנסיבות יחודיות של שינוי מהותי, מתוכנן וצפוי, של התכנית שעל בסיסה משווקת הקרקע. עובדה זו, לטעמי, מכרסמת בקביעתו הנחרצת של בית המשפט המחוזי, שלפיה סעיפים 6.6-6.7 נועדו "למטרה זו בדיוק", וכי "כל פירוש אחר יעקר אותם מתוכנם". בהקשר זה יש לציין, כי חוזים אחרים שנכרתו בין הצדדים,

רלבנטיים אף הם להליך הפרשני, ועשויים לסייע בחשיפת אומד דעתם (ע"א 136/14 ד' אופ בע"מ נ' CORNUCOPIA EQUITIES LTD, פסקאות 42-48 (6.9.2017); עניין פ', פסקה 46; שלו וצמח, עמוד 499). אציין, כעולה ממוצגי רמ"י, כי דמרי עצמה חתמה על חוזי תשתית דומים, שבהם קיים סעיף מסוג זה, וזאת אף שבאותם מקרים לא עמדו על הפרק נסיבות מיוחדות של שינוי תכנוני מהותי בקרקע, כבעניין דנן. לגישתי, הניסיון להעמיס על 'גבו השפוף' של סעיף 6 לחוזה עבודות התשתית – שרמ"י כלל אינה צד ישיר לו (החוזה נכרת בין דמרי לבין מתאר; ואעיר כי טיוטת החוזה צורפה כנספח לחוברת המכרז) – חובת השבה כה משמעותית, מבלי שיהיה זכר לכך בהוראות המכרז, או בחוזה הפיתוח שנכרת ישירות מול רמ"י, היא נסיבה נוספת התומכת במסקנה כי לא זו היתה כוונת הצדדים.

40. דמרי סבורה, כי יש להפעיל בענייננו את הכלל בדבר פרשנות נגד המנסח, שלפיו "חוזה הניתן לפירושים שונים והיתה לאחד הצדדים לחוזה עדיפות בעיצוב תנאיו, פירוש נגדו עדיף על פירוש לטובתו" (סעיף 25(ב1) לחוק החוזים). דא עקא, כלל זה נכנס לפעולה, ככתוב בו, רק כאשר החוזה "ניתן לפירושים שונים", בעוד שבענייננו באתי לכלל מסקנה כי ההוראות החוזיות שבמוקד המחלוקת, אינן ניתנות לפירושים שונים, גם אם ניתן היה לנסחן באופן מדויק וזהיר יותר. על כן, אין בכלל האמור כדי להטות את הכף: "כאשר תכלית ההסכם, נסיבות המקרה, הגיונו או לשונו הרגילה והטבעית נוטים באופן משמעותי לעמדה פרשנית אחת פני על האחרת, אין מקום להחלת הכלל הנדון, אפילו עמדה פרשנית זו פועלת לטובתו של בעל העדיפות או המנסח" (שלו וצמח, עמוד 533; וראו למשל: ע"א 779/89 שלו נ' סלע חברה לביטוח בע"מ, פ"ד מח(1), 221, 240 (1993); ברק – פרשנות החוזה, עמוד 640).

41. אשר לטענה כי סעיפים 6.5-6.7 נוקטים לשון רחבה וגורפת – "מסיבה כלשהי" – סבורני, כי גם בכך אין כדי לבכר את פרשנותה של דמרי. תיבות אלה טעונות אף הן פרשנות שתעלה בקנה אחד עם ההקשר החוזי הכולל, ושתתיישב עם כוונת הצדדים, ועם תכליתו הסובייקטיבית של החוזה (לעניין פרשנותן של תיבות 'גורפות' בחוזים, ראו והשוו: בג"ץ 846/93 ברק נ' בית הדין הארצי לעבודה בירושלים, פ"ד נא(1), 3, 9-13 (1994); שלו וצמח, עמוד 512, ה"ש 116; וראו והשוו: פסק דיני בעניין דלק, פסקה 21). אזכיר, כי מדובר בהוראות 'גנריות', שלא נתפרו באופן מיוחד למידותיה של דמרי, ולנסיבות היחודיות של המכרז דנן, כך שלא ניתן להיתלות אך בכוללניות התיבות "מסיבה כלשהי". כידוע, "לעניין פירושו של חוזה, אף שבתיאוריה – ברמת הפשטה גבוהה – אין מבחינים בין חוזה שעמלו עליו שבועות וחודשים לבין חוזה שנכתב במשיכה אחת וכי דינם של השניים חד הוא; חרף זאת, לא נוכל לקבל הנחיה זו ליישומה בחיי המעשה (עניין ארגון מגדלי ירקות, עמוד 49).

42. לבסוף, לא מצאתי נפקות של ממש בטענת דמרי, שלפיה מר יגאל דמרי, מנכ"ל החברה, האמין באמת ובתמים, במועד כריתת ההסכמים, כי יהיה זכאי במעלה הדרך להפחתה בהוצאות הפיתוח, בשל השינוי התכנוני הצפוי, וזאת בהסתמך על הוראת סעיפים 6.6-6.7 לחוזה עבודות התשתית. מבלי לפקפק בכנות עדותו של מר דמרי – שבית המשפט המחוזי מצאה מהימנה – אבקש לשוב למושכלות יסוד, ולהדגיש כי "אומד הדעת שמדובר בו בסעיף 25(א) הוא אומד דעתם 'של הצדדים'. מכאן שתהליך הפירוש נעשה באמצעות התחקות אחר כוונתם המשותפת של שני הצדדים כאחד. כוונתו או אמונתו הסובייקטיבית של צד אחד לחוזה, שלא מצאה ביטוי אובייקטיבי-חיצוני בחוזה, אינה מובאת בחשבון בתהליך הפירוש" (שלו וצמח, עמוד 494; ע"א 1978/17 פלוני נ' פלוני, פסקה 9 (27.8.2018); ברק – פרשנות חוזה, עמודים 407-413). דברים אלה יפים גם לעניין דנן. פרשנותו הסובייקטיבית של מר דמרי, אינה הולמת את ההוראות השנויות במחלוקת, כמפורט לעיל, ולכן, בהעדר אחיזה אובייקטיבית אחרת לפרשנות זו, אינני מוצא מקום ליתן לה משקל רב. זאת, אף שבית המשפט המחוזי קבע, כי זו היתה אמונתו הפנה של מר דמרי. לכך אוסיף, בזהירות המתבקשת, כי קיימת מידה מסוימת של תמימות במסקנה שלפיה חברה מנוסה כמו דמרי, תותיר את סוגיית השבת הוצאות הפיתוח – הכרוכה במיליוני שקלים – תלויה על בלימה; על סעיף נידח, המצוי 'מחוץ לאור הזרקורים', כזה שלכל הפחות עשוי להיות נתון לפרשנות; והכול מבלי לפנות לרמ"י וללבן את הנושא מבעוד מועד.

43. דמרי טוענת, כי לכל הפחות יש להורות על השבת הוצאות פיתוח יחסיות, במה שנוגע לגריעת שטחים לטובת שטחי הציבור, על-פי התכנית החדשה. זאת, שכן גריעה זו הביאה להפחתה משמעותית, שלמעלה מ-10% מהשטח שנכלל בתכנית הישנה. אין בידי לקבל טענה זו. בהוראות המכרז נקבע, כי שטח המגרש הוא 46,750 מ"ר, וכי שטח זה ימסר לזוכה במכרז לטובת הכנת תכנית חדשה. כמו כן הובהר, כי הזוכה ידרש להשלים את עבודות הפיתוח של התשתיות הציבוריות במגרשים שיקבל לידו ("ידוע ליזם כי יהיה עליו ליזום שינוי לתכנית המפורטת התקפה [...] לרבות פיתוח שטחים ירוקים במתחם"). עוד נקבע, כי "כל עלות נוספת הן לגבי התכנון והן לגבי שינויים בתשתיות תחול על חשבון היזם". דומני אפוא, כי אין עוררין על כך שכבר בשלב זה היה ברור לכול, כי המעבר מבנייה רוויה לבניית בתים צמודי-קרקע, תהא כרוכה בהפרשת שטחים נוספים לצורכי ציבור – דרכים ומעברים בין המגרשים החדשים שיווצרו, שבילים, שטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פים), ועוד. ואכן – כך אירע. דמרי קיבלה לידיה את השטח כולו, כפי שצוין בחוזה, והגישה לגביו את התכנית החדשה, אשר בהתאם למצופה, הופרשו בה שטחים נוספים לצרכים ציבוריים. בנסיבות אלה, אין לומר כי שטח המגרשים שקיבלה דמרי, בסופו של תהליך, היה פחות מזה שנקבע בהוראות המכרז. כאמור, הוראות המכרז

התייחסו לשטח 'ברוטו' של התכנית העתידית, כשהיה ברור לכול, ודאי לחברה ותיקה ומנוסה כדמרי, כי לאחר הפרשת שטח-ציבור, יקטן שטח ה'נטו' של המגרשים. אם כן, גם בעניין זה יש לפרש את סעיפים 6.6-6.7 הנ"ל, כחלים בתרחישים של שינוי בלתי-צפוי בשטח המגרש, כתוצאה ממדידת המגרשים וסימונם במסגרת הכנת תצ"ר בעת התכנון החדש, ולא במקרה של שינוי צפוי, ולמעשה שינוי ודאי, הנובע מהכנת תכנית חדשה בקרקע, הממירה בנייה רוויה בבנייה צמודת-קרקע – תהליך שמביא באופן אוטומטי להפרשת שטחים ציבוריים נוספים.

44. כללו של דבר: סעיפים 6.6-6.7 לחוזה עבודות התשתית, מתייחסים לסיטואציה של שינוי בהיקף שטח המגרשים, או בשיעור אחוזי הבניה – אשר התגלו בדיעבד ולא היו צפויים ומתחייבים מהוראות המכרז ויתר ההסכמים. מקרה טיפוסי שכזה, הוא שינוי הנובע ממדידת גבולות המגרש וסימונו. לעומת זאת, סעיפים אלה אינם חלים ביחס לתרחיש שהיה צפוי, ואף עמד ביסוד המערכת ההסכמית שבין הצדדים. משכך, אין מנוס מהתערבות בקביעתו של בית המשפט המחוזי, שלפיה הסעיפים הללו מזכים את דמרי בהשבה חלקית של הוצאות הפיתוח ששילמה לרמ"י.

התעשרות שלא כדין?

45. כפי שצוין לעיל, בית המשפט המחוזי קבע, כי גם אם פרשנות הוראות סעיפים 6.6-6.7 הנ"ל אינה כפי שנקבע בפסק הדין, עדיין יש לזכות את דמרי בהשבה יחסית של הוצאות הפיתוח. זאת, שכן הותרת הכספים בידי רמ"י תביא להתעשרותה שלא כדין, כאשר הדבר עומד בניגוד לחובותיה המוגברות לנהוג בהגינות ובתום-לב. גם בעניין זה – דעתי שונה.

46. במבט ראשון, קביעה זו נראית שובת-לב, שכן חישוב הוצאות הפיתוח ש'הועמסו' על המגרשים, נעשה על יסוד התכנית הישנה, שאפשרה לבנות עליהם 400 יח"ד, בעוד שבפועל נעשה שינוי תכנוני מהותי, שצמצם את אחוזי הבניה באופן ניכר, כמפורט לעיל. ואולם, קביעה זו לוקה בכך שהיא ממוקדת רק בתשלום עבור הוצאות הפיתוח, משל היה רכיב הניצב לבדו, בעוד שלגישתי, יש להרחיב את המבט אל מחיר העסקה הכולל. אפרט ואסביר. כפי שטוענת רמ"י, המכרז שאליו ניגשה דמרי התייחס לשני רכיבי תשלום שונים: תשלום עבור הוצאות הפיתוח שבוצע זה מכבר, לפי התכנית הישנה; ותשלום עבור מחיר הקרקע (ללא פיתוח), בהתאם להצעות שיוגשו על-ידי המציעים השונים. הרכיב הראשון הוא רכיב יציב וקבוע, שצוין במפורש במסמכי המכרז ובחוזה החכירה (30,229,036 ₪), בעוד שהרכיב השני הוא רכיב גמיש ומשתנה, על-פי הצעתו הפרטנית של כל משתתף במכרז. שני הרכיבים משלימים זה את זה, ומרכיבים

יחדיו את התמורה הכוללת, עבור ה'מוצר' ששווק במכרז כ'קרקע מפותחת'; או ליתר דיוק: מגרשים בשכונה 'מפותחת' (שכן התכנון החדש הצריך פיתוח נוסף של המגרשים, כמפורט לעיל). שני הרכיבים האמורים, מרכיבים אפוא את השלם, ומשקפים את מחיר השוק שיוחס להם, על-ידי כל מציע ומציע במכרז. ניתן לומר, כי מנקודת מבטם של המשתתפים במכרז, שני רכיבי התשלום מקיימים ביניהם יחסים של 'מקבילית כוחות': מקום שבו שיעור התשלום עבור הוצאות הפיתוח (הרכיב הקבוע) – נקבע על הצד הגבוה, יהא המחיר שיסכימו להציע עבור הקרקע (הרכיב הגמיש) – בשיעור נמוך יותר; ובהתאם גם להיפך. על כן, גם אם התברר בדיעבד כי הוצאות הפיתוח ש'הועמסו' על המגרשים דנן, לפי התכנית הישנה, היו בשיעור גבוה בהשוואה להוצאות הפיתוח שהושתו על מגרשים אחרים בשכונת נאות אילן, הרי שיש להניח, כי עובדה זו הובאה בחשבון על-ידי דמרי, בעת שהגישה את הצעתה במכרז. חזקה עליה, כי שקללה נתון זה במחיר שהציעה עבור רכישת הקרקע (וראו: ע"א 8607/14 אלי ראובן בניה והשקעות בע"מ (בפירוק) נ' שר הבינוי והשיכון (15.8.2016) (להלן: עניין ראובן)); כך או כך, ענייננו כאן בעסקה רצונית, שלא מסתבר לומר, כי הוגשה כחווה הפסד. משכך, העלאת טענה עתה, לגבי יוקרו של רכיב אחד בלבד, מבלי להתחשב בהשפעתו על יתר רכיבי התשלום, ועל התמורה הכוללת, אינה אלא טענה מלאכותית. נוכח האמור, ובהינתן התנאים המפורשים במכרז, שדמרי קיבלה על עצמה מרצון, בעיניים פקוחות, אינני סבור כי ניתן לקבוע שדמרי נשאה בהוצאות הפיתוח בִּתְרָה.

47. לפיכך, אינני שותף למסקנתו של בית המשפט המחוזי, כי הותרת התשלום עבור הוצאות הפיתוח בידי רמ"י, תביא להתעשרותה שלא כדין, ואף לא לקביעה כי דמרי זכאית להשבה (יחסית), משיקולי יושר. רמ"י לא פעלה באי-הגינות או בחוסר תום לב, ולא ביקשה להתעשר על חשבון דמרי, באמצעות 'העמסת' הוצאות הפיתוח על המגרשים. חזקה על דמרי, כי המחיר הכולל שהגישה בהצעתה (הוצאות פיתוח + מחיר הקרקע), משקף את שווי השוק של המגרשים מנקודת מבטה, בשים לב לעובדה כי החובות שהוטלו עליה בגדרי המכרז ובמסגרת חוזה הפיתוח – היו גלויים וידועים לה כבר מלכתחילה. כל זאת, אף מבלי להידרש לכך שפרשנות אחרת תביא לפגיעה קשה וחמורה ב"עקרונות השוויון, הוודאות והתחרות ההוגנת שבבסיס דיני המכרזים; ובענייננו – כך כלפי כלל המתמודדים שלא זכו במכרז, וכך כלפי מי שנמנעו מלהשתתף במכרז בהינתן תנאיו, ובכללם גובה דמי הפיתוח" (עניין ראובן, בפסקה 7).

48. לבסוף, קיים קושי לזפות את דמרי בהשבה מכוח דיני עשיית עושר, מקום שבו החובה לשאת בהוצאות הפיתוח הוא פועל יוצא של חיוב חוזי, ברור ומפורש, שנטלה דמרי על עצמה במסגרת המכרז וחוזה הפיתוח, מבלי לפצות פה בעניין זה מבעוד מועד.

כלל גדול הוא, כי "צד שהעביר טובת הנאה במסגרת חוזה תקף איננו יכול לטעון כלפי המקבל כי התעשר שלא כדין על חשבוננו [...] החוזה שנוצר מהווה 'עילה' או 'צידוק' לרווח שהפיק המקבל לפיו. זהו גם שורשו של הכלל החשוב שלפיו כאשר קיים חוזה בין הצדדים, אין מקום לתביעה בגין עשיית עושר לגבי מה שנכלל בחוזה. במקרה כזה אין המקבל זוכה בטובת הנאה 'שלא על-פי זכות שבדין'" (דניאל פרידמן דיני עשיית עושר ולא במשפט, כרך א' 118 (מהדורה שנייה, 1998); מיכל אגמון גונן, ההשבה בהקשרים חוזיים, 65 (2001)). כלל זה חל גם כאשר מדובר ביחסים חוזיים שבין הפרט לרשות (ע"א 276/09 טאבא נ' מינהל מקרקעי ישראל, פסקה 20 (2.1.2011); אבהיר, כי איננו עוסקים במצב שבו רשות מינהלית חרגה מסמכותה, וגבתה ממתמודד במכרז תשלום לא חוקי, שאז עקרון חוקיות המינהל עשוי לחייבה בהשבה בנסיבות מסוימות. לעניין זה ראו: ע"א 4708/14 י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ נ' המועצה המקומית גן יבנה, פסקאות 22-36 (24.08.2015); דפנה ברק ארז, משפט מנהלי – כרך ד, 135-143 (2017)).

סיכום

49. הפרשנות העולה מקריאת הוראות ההסכם, אינה מתיישבת עם טענות דמרי. סעיפים 6.6-6.7 לחוזה עבודות התשתית אינם מתייחסים לסיטואציה הייחודית החלה בעניין דנן, וברי כי לא נועדו לשנות מדברים ברורים ומפורשים שנקבעו במכרז ובחוזה הפיתוח, ונשקלו על-ידי הצדדים מראש, כי התכנית החדשה שתאושר, תביא להקטנת שטח המגרשים, ולהפחתת אחוזי הבנייה עליהם. סעיפים אלה לא נועדו אלא ל'סגירת' פערים והפרשים בלתי-צפויים, שייתגלו בדיעבד. זוהי הפרשנות המתחייבת מלשון הוראות אלה, מההקשר הטקסטואלי, מתכלית ההתקשרות החוזית, ומן הנסיבות שאפפו את יצירת הקשר החוזי בין הצדדים. לפיכך, דין ערעורה של רמ"י – להתקבל, תוך ביטול ההוצאות שנפסקו לחובתה. ממילא, מתייתר הצורך לדון בערעור שכנגד שהגישה דמרי, לגבי גובה החזר הוצאות הפיתוח, ומתייתר גם הצורך לדון בערעורה העצמאי, לעניין שיעור הוצאות המשפט ושכר הטרחה שנפסק על-ידי בית המשפט המחוזי. אם כן, דינם של ערעורים אלה שהגישה דמרי – להידחות.

אשר על כן, אציע לחברי כי נורה על קבלת הערעור שהגישה רמ"י, בע"א 3604/20, על ביטול ההוצאות שנפסקו לחובתה, לרבות ביטול חיובה באגרת בית משפט, ועל דחיית הערעורים שהגישה דמרי; הן הערעור שכנגד, הן הערעור העצמאי בע"א 5486/20. עוד אציע, כי דמרי תישא בהוצאותיה של רמ"י, בשתי הערכאות, בסך כולל של 120,000 ₪ (כרבע מסכום ההוצאות שנפסק לטובת דמרי בפסק הדין של בית המשפט המחוזי, שעל שיעורו, הנמוך לטעמה, הגישה דמרי ערעור, כאמור לעיל).

ש ו פ ט

השופט ש' שוחט:

אני מסכים.

ש ו פ ט

המשנה לנשיאה ע' פוגלמן:

החוזה שלפנינו השתכלל בעקבות קבלת הצעת המשיבה והמערערת שכנגד בע"א 3604/20 (י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ (להלן: י.ח. דמרי)), שהוגשה במסגרת מכרז שפרסמה המערערת והמשיבה בערעור שכנגד בע"א 3604/20 (רשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י)), וממילא מחויבים אנו כי פרשנותנו לא תסטה מההוראות שנקבעו במכרז ומתכליתן הנלמדת מנסיבות העניין (ראו דבריי בעניין ע"א 7649/18 ביבי כבישים עפר ופיתוח בע"מ נ' רכבת ישראל בע"מ (20.11.2019)).

מסכים אני להכרעת חברי, השופט נ' סולברג, כי הן לשון החוזה, הן תכליתו, מוליכות לקבלת הערעור שהגישה רמ"י ולדחיית ערעורה של י.ח. דמרי, תוך חיוב בהוצאות רמ"י.

המשנה לנשיאה

לפיכך הוחלט כאמור בפסק הדין של השופט נעם סולברג.

ניתן היום, כ"ז בתמוז התשפ"ב (7.2022.26).

ש ו פ ט

ש ו פ ט

המשנה לנשיאה