



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 22-04-8355 ד.א. אפק (מוצרי בריאות) בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל

תיק חיצוני:

1

לפני כבוד השופטת אילנה הדר

תובעת ד.א. אפק (מוצרי בריאות) בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד ממושרד עו"ד צבי הרשקוביץ

נגד

נתבעת רשות מקרקעי ישראל
ע"י ב"כ עוה"ד ד"ר עופר גוט
פרקליטות מחוז חיפה

פסק דין

2 התובעת, ד.א. אפק (מוצרי בריאות) בע"מ, החוכרת לדורות של מקרקעין בחיפה הידועים כגוש
3 11586, חלקה 69, תתי-חלקות 2-7 (להלן – "המקרקעין"), הגישה תביעה נגד הנתבעת, רשות
4 מקרקעי ישראל, בעקבות סירובה הממושך של הנתבעת לחתום על בקשה להיתר בנייה ועל שטרי
5 העברת שכירות בתת-חלקה 6 במקרקעין.

6 התובעת טוענת כי התנהלותה השרירותית והרשלנית של הנתבעת אילצה אותה להפחית סך של
7 2,000,000 ₪ בצירוף מע"מ מתמורת מכירת המקרקעין, בעוד שהנתבעת טוענת כי העיכוב נובע
8 ממחדלי התובעת, שלא הסדירה חריגות בנייה רבות במקרקעין.

9 מפאת חשיבות השתלשלות האירועים למסקנה שהגעתי אליה, מצאתי לנכון להביא את הדברים
10 בפירוט רב.

11 רקע עובדתי

12 1. בשנת 1994 אישרה הנתבעת עסקת שינוי ייעוד וניצול במקרקעין למטרת משרדים, מסחר
13 וחניה. ביום 15.12.1994 נחתם הסכם פיתוח בין הנתבעת לבין חברת נצבא החזקות 1995
14 בע"מ (להלן – "נצבא") בזיקה לחלקה 69 בשלמותה. תקופת החכירה החלה ביום 1.11.1994.



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 22-04-8355 ד.א. אפק (מוצרי בריאות) בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל

תיק חיצוני:

1. התובעת רכשה את זכויותיה במקרקעין מנצבא, בשתי עסקאות נפרדות, הראשונה מביניהן בשנת 1997. ביום 15.6.1998 נחתם חוזה חכירה מתוקן בין הנתבעת לבין התובעת, אשר הגדיר קיבולת בנייה מותרת של 1,057 מ"ר.
 2. בשנת 2003 הגישה נצבא תביעה בבית המשפט המחוזי בחיפה נגד התובעת ואחרים, בהם הנתבעת, ובה נתבקש סעד הצהרתי לגבי הגדרת הממכר ודרישה לסילוק בנייה בלתי חוקית. בשנת 2005 ניתן פסק דין אשר אישר פשרה בין הצדדים וביטול התביעות ההדדיות שהוגשו.
 3. ביום 12.1.2005 נחתם חוזה מכר משלים בין נצבא לבין התובעת, ובו הוצהר כי במקרקעין בוצעה בנייה ללא היתר, ככל הנראה על ידי התובעת.
 4. בשנת 2006 הוגשו כתבי אישום פליליים נגד התובעת בבית המשפט לעניינים מקומיים בחיפה בגין אי קיום צו הפסקת בנייה שיפוטי והמשך עבודות בנייה בחלקה 69, כולל בניית תוספת של 20 מ"ר בקומה ב' (להלן – "התיקים הפליליים").
 5. ביום 12.2.2006 חתמה המפקחת על רישום המקרקעין בחיפה על צו בית משותף ביחס לבניין המצוי על המקרקעין (להלן – "הבניין"), ובחודש מאי 2006 חתמה הנתבעת על "שטר העברת זכות ותיקון תנאי חכירה" לשמה של התובעת, ביחס לכל חלקי הבניין השייכים לה.
 6. במסמכים אלה נכלל תיאור של הבניין והנכסים במקרקעין, וקיבולת בנייה מותרת של 1,057 מ"ר. לטענת התובעת, לא בוצעה כל חריגה מקיבולת זו בכל תקופות החכירה מאז חוזה החכירה שנחתם עם נצבא, לגבי תקופת החכירה שהחלה בשנת 1994.
 7. בחודש דצמבר 2006 נרשם בלשכת רישום המקרקעין שטר העברת זכות שכירות ותיקון תנאי חכירה בין נצבא לבין התובעת במקרקעין. על פי שטר זה, התובעת נכנסה בנעלי נצבא וקיבלה על עצמה את כל זכויותיה והתחייבויותיה מחוזה החכירה.
 8. בחודש דצמבר 2010, ניתן גזר דין בתיקים הפליליים, ולפיו התובעת הודתה בעבירות המיוחסות לה.
- טענות התובעת**
9. בשנת 2014 יזמה התובעת שינוי ייעוד במקרקעין משימוש של מגורים/משרדים לייעוד של מסחר ומשרדים. לגישתה, היה מדובר בהסדרה ולגליזציה מבחינת רישוי ובניה, של השימושים שנעשו בפועל במקרקעין, ולשם כך נשאה התובעת בעלות היטל השבחה בסך של 1,862,426 ₪.
 10. שינוי התב"ע אושר בשנת 2016, והחל מחודש ינואר 2017, החלה התובעת לפעול מול עיריית חיפה והוועדה המקומית לתכנון ובנייה במטרה לקבל היתר בנייה לכל השימושים הנעשים בפועל בבניין. בחודש נובמבר 2017 התקבל היתר בנייה בתנאים, עפ"י התב"ע החדשה.



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 22-04-8355 ד.א. אפק (מוצרי בריאות) בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל

תיק חיצוני:

12. לטענת התובעת, היא קיימה את כל התנאים וקיבלה את כל האישורים הנדרשים מרשויות התכנון, למעט אישור יחיד של הנתבעת כבעלת המקרקעין, אישור שהיה חיוני לקבלת היתר הבניה.
13. ביום 17.1.2018 פנתה התובעת, באמצעות אדריכלית מטעמה, לנתבעת, בבקשה לקבלת אישור להוצאת היתר בנייה, שהיה כאמור האישור היחיד החסר מבין כלל האישורים הנדרשים.
14. במהלך שנת 2018, הנתבעת השיבה מספר פעמים באופן לקוני כי העניין נמצא בבדיקה, ורק ביום 1.1.2019, הודיעה נציגת הנתבעת, גב' איילת פרוזר, כי תוכניות הבנייה עברו לבדיקת הגורמים המקצועיים.
15. כשנה וחצי לאחר מכן, ביום 13.5.2019, חתמה התובעת על הסכם מכר למכירת זכויותיה במקרקעין בסך 11,700,000 ₪ בצירוף מע"מ (להלן – "ההסכם"). בהסכם נקבע במפורש כי אם לא יעלה בידי התובעת להסדיר את היתר הבנייה תוך 24 חודשים, תופחת התמורה ב- 2,000,000 ₪ בצירוף מע"מ.
16. ביום 17.11.2019, נציגת הנתבעת, גב' פרוזר, כתבה כי התוכניות נבדקו ומבדיקת נתוני צו הבית המשותף עולה שלא נוצלו מלוא זכויות הבנייה, ביקשה להמציא מכתב ממודד מוסמך או אדריכל, המפרט בין היתר את "שטח העסקה" של כל יחידה, וציינה כי סה"כ "שטח עסקה" הוא 790 מ"ר.
17. ביום 24.11.2019, אדריכלית התובעת העבירה לנתבעת טבלה המפרטת חישוב שטחים לכל תת-חלקה, ציינה אילו שטחי שירות מוצמדים לתת חלקה 7, וכיעפ"י הסכם החכירה עומדים לרשות הבעלים 790 מ"ר, מתוכם נותר סך של 66.16 מ"ר, כמופיע גם בגרמושקה מיום 24.11.2019.
18. ביום 8.12.2019, גב' פרוזר כתבה כי הנושא דורש בירור מעמיק והוזמנו תיקים מארכיון הנתבעת בירושלים.
19. ביום 9.2.2020, ביקשה גב' פרוזר מסמך ממודד מוסמך או אדריכל, המפרט שטחים מבונים לכל תת-חלקה בנפרד, עם הפרדה בין שטחים עיקריים, שטחי שירות ושטחים שלא נוצלו ושיוך לכל תת-חלקה. לגבי הבקשה לתוספת בניה בתת-חלקה 7, ביקשה גב' פרוזר להחריג את השטח הרלוונטי אליה ולציין על יתר תת-החלקות שהן אינן כלולות. בהתאם, נדרשה התובעת להגיש תוכניות מתוקנות, עם חתימת עורכת הבקשה ליד כל תיקון, שיבוצע בעט בלבד וללא מחיקות.
20. ביום 16.2.2020 הגישה אדריכלית התובעת תוכניות מתוקנות וטבלה מפורטת, וביום 25.2.2020 השיבה גב' פרוזר כי הטבלה חלקית, ושיש להוסיף את השטח העודף שלא נוצל בין



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 22-04-8355 ד.א. אפק (מוצרי בריאות) בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל

תיק חיצוני:

- 1 תתי-החלקות ולפרט את חלוקת שטח העסקה הלא מבונה. גב' פרוזר ביקשה תוכנית רק לתת-
2 חלקה 7 או להחריג את יתר השטחים ולחתום חתימה מקורית.
- 3 21. ביום 12.3.2020 השיבה אדריכלית התובעת לפניית גב' פרוזר, וצירפה טבלה עדכנית המפרידה
4 בצבע אדום את השטחים שמחוץ לחוזה החכירה.
- 5 אדריכלית התובעת ביקשה לקיים פגישת הבהרה ככל שחישוב השטחים לא עומד בדרישות
6 הנתבעת.
- 7 22. ביום 27.5.2020, גב' פרוזר ציינה כי לצורך שומה לגביית דמי שימוש ודמי היתר, יש להעביר
8 תצהירים לגבי מועד תוספת הבנייה ותוכנית בנייה המשקפת את המצב הקיים בשטח לכל
9 תת-חלקה בנפרד.
- 10 23. בשלב זה התובעת פנתה לבא כוחה, וביום 4.6.2020, פנה ב"כ התובעת, עו"ד צבי הרשקוביץ,
11 לגב' פרוזר בכתב, ובין היתר ציין כי אין מחלוקת שלא כל אחוזי הבניה נוצלו ולכן לא ברור
12 מדוע הנתבעת מעכבת מזה כשנתיים וחצי את מתן הסכמתה להיתר הבניה; כי התובעת מנסה
13 להביא את נתוני המקרקעין בפני הנתבעת בהתאם להנחיות "מוזרות ומופרכות שאת תכליתן
14 איש אינו מבין"; כי בקשות לקיים פגישת הבהרה סורבו; שלא נוספו לבניין שטחים כלשהם
15 מאז שנבנה, וככל שיש הפרש של מטרים בודדים בחישוב השטחים העדכני אל מול תשריט
16 הבית המשותף שהנתבעת אישרה ועל בסיסו נערך הסכם החכירה העדכני, הרי שמדובר
17 בטעויות מזידה שהיה על הנתבעת לבדוק בזמן אמת טרם חתימתה על מסמכי הבית המשותף
18 או מסמכי החכירה מול נצבא.
- 19 ב"כ התובעת חזר על הבקשה לקיים פגישה והביע הסכמה לשלם כל דרישה כספית לשם
20 קבלת היתר בנייה, תוך שמירה על זכויות התובעת, והתריע מפני הפסד כספי משמעותי
21 והליכים משפטיים עקב העיכוב.
- 22 24. לאחר תזכורת נוספת מב"כ התובעת ביום 18.6.2020, השיבה גב' פרוזר ביום 21.6.2020,
23 פירטה את ההליכים בין הצדדים עד לאותו מועד, וציינה, בין היתר, כי בהתבסס על נתוני
24 אדריכלית התובעת, הבנוי בפועל חורג מהזכויות החוזיות והתובעת התבקשה לפעול להסדרת
25 החרیגות. גב' פרוזר טענה כי הנתבעת עשתה מאמץ לטפל באופן מעשי בבקשת התובעת, אולם
26 התובעת לא המציאה את המבוקש ואף הביאה נתונים סותרים, למרות שהיו שיחות טלפון
27 עם האדריכלית והתובעת ונשלחו מכתבי דרישה מנומקים. גב' פרוזר פירטה מה נדרש על ידה
28 וציינה כי לאחר המצאת כל הנדרש, הנתבעת תפעל לגביית דמי היתר ודמי שימוש, ולאחר
29 תשלומם תקודם ההצעה להקניית בעלות בנכס.
- 30 יצוין, כי גם התובעת נקטה בהליך מקביל של הצעה להקניית בעלות, מה שלגישתה היה מיותר
31 את הצורך בחתימת הנתבעת על ההיתר.





בית משפט השלום בחיפה

ת"א 22-04-8355 ד.א. אפק (מוצרי בריאות) בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל

תיק חיצוני:

25. במכתבו מיום 21.7.2020, הסביר בא כוח התובעת, בין היתר, שהסיבה לנתונים השונים שהובאו בפני הנתבעת היא העדר מידע ביחס לדרך החישוב על פיה הנתבעת מבקשת לקבל את הנתונים, שכן לא קיימת תוכנית בניה לכל תת-חלקה בנפרד, ומשכך יש בעיה לייחס את שטחי הבנייה בכלל הבניין לתת החלקות כפי דרישת הנתבעת.
- למכתב צורפה גרמושקה חדשה וטבלת חישובי שטחים של כל הבניין, ממנה עולה, לגישת התובעת, שאין כל חריגה מהשטח המוקצה במסגרת הסכם החכירה. ב"כ התובעת חזר על בקשתו לקיים פגישה דחופה ועל נכונות התובעת לשלם כל סכום לשם קבלת ההיתר, כדי להקטין את נזקיה ולמנוע נזקים גדולים יותר שעומדים להתממש.
26. לאחר תזכורת נוספת מב"כ התובעת ביום 2.8.2020, כתבה גב' פרוזר ביום 16.8.2020 כי הפנייה העדכנית לא עונה לדרישותיה, ודרשה להגיש "תוכנית חדשה המשקפת את הקיים בשטח.....יש לפעול באופן של הגשת תוכנית המשקפת את המבנה הקיים בשטח של כל יחידה בתוכנית בניה נפרדת, תוך התייחסות לשטחים לגביהם ניתן צו הריסה כמפורט בכתבי האישום". גב' פרוזר הדגישה, שלכל יחידה זכות חוזית בחוזה חכירה נפרד ויש להתייחס לכל יחידה בהתאם לכך. עוד ביקשה לצרף תצהירים לגבי המועד בו נעשו תוספות בנייה מעבר לזכויות החוזיות בכל יחידה רלוונטית.
27. ביום 25.8.2020 השיב ב"כ התובעת וציין שחלפו כשלוש שנים מאז פתיחת הבקשה אצל הנתבעת ללא התקדמות, הזכיר שנחתם הסכם עם צדדי ג' וטען שהתנהלות הנתבעת עלולה לגרום לתובעת הפסד של מיליונים.
28. ביום 2.9.2020 שלח ב"כ התובעת מכתב נוסף בו טען שלא ניתן להבין את דרישותיה האחרונות של הנתבעת; שאין היתר בניה ואין גרמושקה נפרדת לכל תת-חלקה ואין כיום חריגות בנייה, ולכן לא ניתן לספק את החומר המבוקש. ב"כ התובעת ביקש שוב לקבוע פגישה במסגרתה ילובנו הדברים כדי שניתן יהיה לסיים את הסאגה, וציין כי סירוב לפגישה פוגע ועלול לגרום נזקים.
29. בחודש אוקטובר 2020 אדריכלית התובעת שלחה לנתבעת גרמושקה מעודכנת המתארת כל תת-חלקה בנפרד לפי היתר קיים ושינוי תב"ע נקודתית, ובסמוך לאחר מכן פנה בא כוח התובעת למחלקת פניות הציבור בנתבעת וביקש פגישה מיידית לקבלת משוב והנחיות.
30. בתחילת חודש נובמבר 2020 ביצע ב"כ התובעת פניות נוספות למחלקת פניות הציבור, בצירוף אישור עיריית חיפה המאפשר קידום הליך היתר למרות ההערות הרשומות על המקרקעין, וביקש פגישה דחופה.
31. ביום 4.11.2020 הודיעה גב' פרוזר ש"כרגע אין מקום לקיים פגישה" והודיעה שהעבירה את הנתונים לגב' שולי ליבל, סגנית מנהלת המרחב.



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 22-04-8355 ד.א. אפק (מוצרי בריאות) בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל

תיק חיצוני:

32. ביום 17.11.2020 הודיעה גב' פרוזר, בין היתר, שעדיין חסרים מסמכים, שתוכניות הבנייה שהוגשו ערוכות באופן לא ברור, וכי ככל שאין ברצון התובעת להכין תוכנית נפרדת לכל תת-חלקה, יש להגיש תוכנית כוללת כשהיא ערוכה וברורה וחתומה במקור.
33. בשיחה טלפונית שהתקיימה בין ב"כ התובעת לבין גב' שולי ליבל בחודש נובמבר 2020, סוכם שגב' ליבל תעביר הנחיות בכתב לגבי ליקויים בתוכניות.
- אלא שההנחיות לא התקבלו ובמכתבו מיום 24.11.2020 התריע ב"כ התובעת על כך ועל הנזקים שהדבר גורם.
34. ביום 29.11.2020 העבירה אדריכלית התובעת לנתבעת גרמושקה מתוקנת עם הסברים ותיקון טעות סופר של 0.02 מ"ר.
35. ביום 6.12.2020 אישרה עו"ד מהשירות המשפטי של עיריית חיפה שאין מניעה להפקת היתר בניה בהתאם לתב"ע החדשה שיזמה התובעת, וזאת על אף קיומו של צו הריסה לתוספות בניה וקיומה של הערה בעניינו.
- בסמוך לכך העביר המודד מטעם התובעת, מר אפרים לבנברג, לבקשת הנתבעת, תשריט המתאר את שטח הקרקע העדכני לכל תת-חלקה בנפרד, עפ"י היתר קיים ולפי השינוי בתב"ע החדשה.
36. ביום 30.12.2020 העבירה אדריכלית התובעת לנתבעת תוכניות מעודכנות, את מכתב עיריית חיפה ומדידת המודד לבנברג.
37. ביום 25.1.2021 העבירה אדריכלית התובעת לנתבעת טבלת חישובי שטחים בהתאם למדידה העדכנית, כאשר ההפרשים שנמצאו הם זעירים ומתבטאים בשברים עשרוניים.
38. ביום 1.3.2021, פנה ב"כ התובעת למר שי קרפ, מנהל המרחב העסקי חיפה בנתבעת, הציג את השתלשלות העניינים, וציין שהמועד החוזי להשגת היתר הבנייה עומד לחלוף, ושהגורם היחיד המעכב הוא אישור הנתבעת.
- ב"כ התובעת הביע נכונות, פעם נוספת, לשלם כל סכום ולמלא כל תנאי, וציין שאם נדרשות בדיקות נוספות, ניתן יהיה לבצען בעתיד.
39. ביום 15.3.2021 השיבה גב' מירי סבא, מנהלת מרחב שירות חיפה בנתבעת, למכתב ב"כ התובעת. בתשובה נטען שפנייתו נבדקה ונעשו מאמצים להיענות לבקשות התובעת, אך התוכניות שהומצאו לא ענו על הנדרש. היא ציינה שהתוכניות האחרונות, שהוגשו לאחר פגישה בין הצדדים, נמצאת בבדיקה, ושהנתבעת תודיע עם סיומה.
40. ביום 14.4.2021 פנה ב"כ התובעת לנתבעת (באמצעות מנהל מרחב חיפה) וביקש עזרה דחופה בקידום העניין, שלדבריו מדשדש למעלה משלוש שנים. ב"כ התובעת טען שעל אף הנטען



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 22-04-8355 ד.א. אפק (מוצרי בריאות) בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל

תיק חיצוני:

- 1 במכתב גב' סבא, כל דרישות הנתבעת סופקו, כי מדובר בהנחיות מבלבלות וסותרות זו את זו
- 2 ובכל פעם שמולאו ההנחיות, הועלו טענות חדשות. ב"כ התובעת שב וציין שהמועד החוזי
- 3 האחרון להגשת היתר הבנייה יחול חודש לאחר מכן, וכי אם לא יפעלו בדחיפות, ייגרם
- 4 לתובעת נזק ישיר של 2,000,000 ₪ בצירוף מע"מ.
- 5 ב"כ התובעת הביע, פעם נוספת, נכונות לשלם כל דרישה והציע קיום פגישה דחופה ומיידית.
- 6 41. פנייה זו לא זכתה למענה, התובעת לא קיבלה דרישת תשלום כלשהי מהנתבעת, והנתבעת לא
- 7 נתנה את אישור כבעלת המקרקעין להוצאת היתר בניה.
- 8 42. המועד החוזי להפחתת התמורה הגיע ביום 13.5.2021, אך היתר בנייה לשימושים במקרקעין
- 9 לא היה בידי התובעת. משכך, ביום 23.6.2021 חתמה התובעת על תוספת להסכם המכר, ובה
- 10 הוצהר על כישלון התובעת בהשגת ההיתר ועל הפחתת התמורה בסך 2,000,000 ₪ בצירוף
- 11 מע"מ.
- 12 43. ביום 2.12.2021 הוציאה אדריכלית התובעת מכתב מסכם, המפרט את כל השתלשלות
- 13 העניינים, תוך ציון מפורט של הדרישות שהציגה הנתבעת ובוצעו.
- 14 44. עד כאן הנטען בכתב התביעה המקורי, שהוגש בחודש אפריל 2022.
- 15 45. כחלק ממכירת זכויות התובעת לצדדים שלישיים, התחייבה התובעת לפעול להעברת זכות
- 16 השכירות במקרקעין משמה אליהם. המקרקעין כוללים בסך הכול שש תתי-חלקות, שהיו
- 17 רשומות על שם התובעת כחוכרת לדורות.
- 18 46. חמש תתי-חלקות מתוך המקרקעין הועברו על שם הרוכשים החדשים.
- 19 47. באשר לתת חלקה 6 - התובעת טוענת כי נמסר לה ע"י נציגי הנתבעת, שהעברת זכות השכירות
- 20 בה מותנית בהסרת חריגות הבניה שהיו קיימות בה עפ"י התב"ע הקודמת.
- 21 בהתאם, פעלו הרוכשים להסרת חריגות הבניה שהיו קיימות בתת-חלקה 6, על אף שעפ"י
- 22 התב"ע החדשה והיתר הבניה שיינתן, הן לא תיחשבנה עוד כחריגות.
- 23 48. בהתאם להסכם המכר, סך של 100,000 ₪ מכספי התמורה מופקד אצל ב"כ התובעת בנאמנות
- 24 עד להשלמת העברת מלוא הזכויות, לרבות בתת-חלקה 6.
- 25 49. ביום 20.2.2022, פנה ב"כ התובעת לנתבעת וביקש כי ייחתמו שטרי העברת השכירות
- 26 הרלוונטיים לגבי תת-חלקה 6, לאחר שהוסרו חריגות הבניה שהיו קיימות בה, אולם לטענת
- 27 התובעת, הנתבעת מעכבת בכוונה את העברת זכות השכירות בתת-חלקה 6 עד תום בירור
- 28 התובענה שבפניי.



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 22-04-8355 ד.א. אפק (מוצרי בריאות) בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל

תיק חיצוני:

- 1 50. ביום 25.5.2022 ביקר מנהל התובעת במשרדי הנתבעת בחיפה לקידום העברת השכירות בתת-
2 חלקה 6. לטענתו, מספר גורמים שם, כולל גב' איילת פרזור, גב' שולי ליבל וגברת נוספת בשם
3 מירי, הודיעו לו שהתיק מוקפא עקב ההליך המשפטי.
- 4 51. ביום 2.2.2023 פנה ב"כ התובעת לב"כ הנתבעת וביקש התייחסות מפורטת בכתב ביחס
5 לדרישות הנתבעת לשם קבלת אישור הנתבעת לקבלת היתר בניה וחתימתה על שטרי העברת
6 החכירה בתת-חלקה 6.
- 7 52. לאחר חילופי מכתבים בין הצדדים, ביום 16.3.2023 התקיימה ישיבה מקדמית טלפונית בה
8 התחוויר לתובעת כי הנתבעת כורכת את סוגיית העברת הזכויות בתת-חלקה 6 בסוגיית היתר
9 הבנייה במקרקעין, ובשיחה העלה ב"כ הנתבעת, לראשונה, טענה לפיה העברת השכירות
10 בחמש תתי-החלקות האחרות נעשתה בטעות.
- 11 משמע, לטענת הנתבעת, אף תת-חלקה לא הייתה אמורה לעבור לרוכשים עד להסדרת סוגיית
12 היתר הבנייה.
- 13 53. ביום 17.5.2023, הוגש כתב תביעה מתוקן, שכלל סעד של חיוב הנתבעת לחתום על שטרי
14 העברת זכות השכירות בתת-חלקה 6, או לחלופין לאפשר את העברת הזכות בכל דרך אחרת,
15 וכן סעד כספי נלווה שעניינו הפרשי ריבית והצמדה על הסכום המוחזק בנאמנות כאמור.
- 16 עיקרי חוות הדעת של ד"ר אסף גסטפרוינד מטעם התובעת
- 17 54. התובעת צירפה לכתב התביעה חוות דעת של ד"ר אסף גסטפרוינד. בפתח חוות הדעת מפרט
18 ד"ר גסטפרוינד את פרטי השכלתו ולרבות היותו בעל תארים מתקדמים בניהול, במשפטים
19 ובשמאות מקרקעין, ואת פרטי ניסיונו הרלוונטי הרב.
- 20 55. עפ"י הנטען בחוות הדעת, לאחר שהתובעת ביקשה מהנתבעת לחתום על בקשת ההיתר, היה
21 על הנתבעת לבחון את המצב בפועל מול המצב המבוקש, ולחייב את התובעת בדמי היתר או
22 בדמי שימוש. מדובר בפרוצדורה פשוטה של חישובי שטחים.
- 23 56. דמי ההיתר נגבים עבור עודף זכויות בניה מעבר לאלה שנרכשו במסגרת הסכם חכירה.
24 לטענת ד"ר גסטפרוינד, בענייננו אין עודף של זכויות בניה, כך שתשלום דמי היתר לא עמד על
25 הפרק.
- 26 57. עוד טען ד"ר גסטפרוינד בחוות הדעת, שדמי שימוש נגבים בגין שימוש חורג מזה שבגינו שולמו
27 דמי חכירה בהתאם להסכם החכירה הקיים, כך שמה שעמד על הפרק בענייננו הוא תשלום
28 דמי שימוש בגין שימוש עבר בשטחים, החורג מהשימושים שהותרו מלכתחילה במסגרת
29 הסכם החכירה.



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 22-04-8355 ד.א. אפק (מוצרי בריאות) בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל

תיק חיצוני:

58. ד"ר גסטפרוינד סקר את נהליה הרלוונטיים של הנתבעת והסביר, כי היות שהנתבעת הודתה שיש חריגות בניה, הרי שבהתאם לנהליה, היה באפשרותה לשלוח פיקוח כדי לבחון את אי ההתאמות ולהפיק תשריט בעצמה, וטען כי קיימת אסקלציה בדרישות המתגלגלות של הנתבעת והניסוחים של הדרישות לא מובנים.
 59. לטענת ד"ר גסטפרוינד, לא קיים בנהלי הנתבעת מקור לחיוב התובעת בהגשת מפות וטבלאות המראות את החריגות, אולם התובעת עשתה מעל ומעבר כדי להיענות לדרישות הנתבעת. לגישתו, היות שהנתבעת רשאית להגיש תביעה אזרחית בגין החריגות, אותה יהיה עליה להוכיח באמצעות מפות מטעמה, הרי שבאופן אבסורדי, עדיף לבעל זכויות שיתבעו אותו על חריגות מאשר לפנות להסדרין, ועניין זה מנוגד לאינטרס הציבורי שהוא עידוד הסדרה ולגליזציה של חריגות.
 60. מתוך המפות שהוגשו לנתבעת, של האדריכלית ושל המודד, ניתן בנקל לחשב את שטחי החריגות לצורך גביית דמי שימוש, וככל שהייתה אי בהירות, יש לנתבעת כלים לביצוע השלמות נדרשות, וניתן היה להפיק שומת דמי שימוש תוך מספר חודשים, לכל היותר.
- טענות הנתבעת**
61. ככלל, הנתבעת לא חולקת על חילופי המכתבים כפי שפורט בהרחבה לעיל, על מועדיהם ועל האמור בהם.
 62. לטענת הנתבעת, עניינה של התביעה הוא סכסוך כספי הנובע ממערכת יחסים הסכמית שהנתבעת אינה צד לה, והתובעת מבקשת להשית תוצאות סכסוך זה על הנתבעת ללא עילה או הצדקה משפטית.
 - הסעד הכספי המבוקש מתייחס להיקף התמורה שהתובעת "הפסידה" לכאורה, מכך שלגישת התובעת הליכי ההסדרה התכנוניים, כולל מתן הסכמת הנתבעת או אישורה לבקשה להיתר בנייה, לא הסתיימו במועד אליו התחייבה התובעת כלפי הצד השלישי, ומדובר בסיכון שהתובעת נטלה על עצמה.
 63. הנתבעת טוענת, בין היתר, כי התובעת פעלה בחוסר תום לב, בכך שחתמה על תצהיר בדבר היעדר חריגות בנייה, ובכך הטעתה את הנתבעת, לא הגישה בקשה ברורה ומפורטת לקבלת הסכמת הנתבעת להיתר בנייה, ולא העבירה תשריט מדויק של שטחי הבנייה.
 64. באשר לסעד המורה לנתבעת לחתום על שטרי העברת זכויות השכירות בתת-חלקה 6 - הנתבעת מציינת כי העדר האישור נובע מכך שחריגות הבנייה טרם הוסדרו, וכי התוכניות שהתובעת התבקשה להמציא לצורך ההסדרה טרם הוגשו.



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 22-04-8355 ד.א. אפק (מוצרי בריאות) בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל

תיק חיצוני:

- 1 על פי הנטען, הובהר לתובעת לא אחת, כי לצורך בחינה והסדרה של חריגות בנייה (בעבר,
- 2 בהווה ובעתיד) עליה להגיש לנתבעת את תוכניות הבנייה מושא ההיתרים המבוקשים מכוח
- 3 התב"ע (מצב קיים ומוצע), והנתבעת תבחן תוכניות אלו בהתאם לנהליה, כולל הצורך לגבות
- 4 דמי היתר או דמי שימוש, בין אם קיימים בהווה ובין אם התקיימו בעבר.
65. התנהלות התובעת לוקה בחוסר תום לב ובהיעדר ניקיון כפיים, שכן התובעת ביצעה עבירות
- 6 בנייה במקרקעין ועד היום טרם הסדירה או הסירה אותן, בניגוד להחלטות שיפוטיות
- 7 ולהתחייבויותיה כלפי מוסדות ורשויות.
66. מהמסכת העובדתית עולה כי למעלה מ-15 שנים לפני עריכת ההסכם נשוא התביעה, הועלו
- 9 טענות נגד התובעת בגין בנייה או שימוש שלא בהתאם להיתר. טענות אלו החלו במסגרת
- 10 הליך משפטי בין התובעת לנצבא בשנת 2003. בהמשך, הוגשו כתבי אישום נגד התובעת בבית
- 11 משפט לעניינים מקומיים בשנים 2006 ו-2007, והתובעת הודתה בעבירות בשנת 2010. הודאה
- 12 זו מבססת את אחריות התובעת לעבירות שבוצעו, כולל בנייה ושימושים ללא היתר כדין.
67. התובעת חתמה על תצהיר בדבר העדר חריגות בניה במסגרת הגשת מסמכי הבקשה להעברת
- 14 זכויות בהסכם בינה לבין הרוכשות, ונוכח הנתונים עולה כי מדובר בתצהיר כוזב, שאף מקים
- 15 השתק, שכן בסופו הצהירה התובעת שלא תוגש תביעה נגד הנתבעת בקשר עם מצב הבינוי או
- 16 המצב התכנוני במקרקעין.
68. הסכם המכר בין התובעת לרוכשות לא מבטא את המצב העובדתי לאשורו שכן לנתבעת לא
- 18 שולם מראש בעבור ניצול הזכויות וההשבחה המתבצעת במצב של תוספות ושינויים מבניים
- 19 במקרקעין, וההסכם לא מבטא באופן ראוי את השיח בין התובעת לנתבעת בכל הנוגע להיקף
- 20 זכויות הבנייה ועוד, על אף שבשלב בו נחתם הסכם המכר כבר התנהל דין ודברים מורכב בין
- 21 הצדדים.
69. התובעת פעלה בחוסר תום לב מול הרוכשות שעה שהתחייבה להשלים הליכי הסדרה
- 23 תכנוניים וחוזיים מורכבים מול הנתבעת בפרק זמן קצר. ההתחייבות הייתה חד-צדדית
- 24 ונעשתה באופן עצמאי, מבלי שהתבקשה או התקבלה עמדת הנתבעת לנושא ההתחייבות
- 25 ומשכה.
70. התובעת לא קיימה את דרישות הנתבעת באופן שיאפשר בחינה של מצב הבינוי והשימוש
- 27 במקרקעין ובכך היא נושאת באשם תורם ניכר למשך הטיפול.
71. משך הטיפול נבע גם מהתפרצות נגיף הקורונה.
72. לא ברור על יסוד אילו שיקולים נקבעה ההפחתה, התובעת לא הגישה חוות דעת שמאית
- 30 מפורטת ומנומקת המתייחסת לשווי העסקה בכל אחד מהמצבים, וגובה ההפחתה עומד על
- 31 פי שניים מגובה הפיצוי המוסכם בגין הפרה יסודית של ההסכם או חזרה ממנו.



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 22-04-8355 ד.א. אפק (מוצרי בריאות) בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל

תיק חיצוני:

73. במקרקעין בוצעו שינויים מבניים ושינויים בטיב השימוש, ללא הסכמת הנתבעת מראש ובכתב ובניגוד לתנאי החכירה, ועל התובעת לשאת במלוא האחריות להמשך הטיפול בהסדרת הזכויות ובבחינת הבקשה להיתר, אשר טרם באו על סיומם.
74. לאחר רישום הבית המשותף והפרדת המבונה במקרקעין ליחידות דיור נפרדות, הנתבעת מנועה מלדון בבקשה להיתר בנייה אשר מוגשת בזיקה לכלל הזכויות בחלקה, אלא יש לשייך את הבקשה לתוספת בנייה או לשינוי טיב שימוש, לתת-החלקות הרלוונטיות ולתיקים הרלוונטיים אצל הנתבעת.
75. מכתבי הנתבעת מציגים באופן מפורט את השתלשלות האירועים מנקודת מבטה של הנתבעת, מבהירים את החסמים והקשיים שבהם נתקלה הנתבעת בטיפול בבקשה בשל אי שיתוף פעולה נטען מצד התובעת, קיום חלקי של דרישות הנתבעת, ועוד. בהתאם, התובעת נדרשה להמציא תכנית בנייה המשקפת את הקיים בזיקה לכל תת-חלקה בנפרד, לרבות הצמדות ותצהיר מתאים.
76. במסגרת המצאת המסמכים לשם העברת הזכויות, צורף תצהיר על העדר חריגות בניה ועמידה במועדי הבנייה, וביום 19.10.2021 מוקד השירותים המהירים של הנתבעת אישר באופן חלקי את בקשת התובעת והרוכשות להעברת זכויות, וזו נרשמה במרביית תיקי הנכסים אצל הנתבעת.
77. עם זאת, הבקשה להיתר כוללת מצב סופי למבנה הקיים וכימות שטחי תוספות הבניה לכל תת-חלקה בנפרד. השוואה לתשריט הבית המשותף ולתוכנית הבניה שאישרה הנתבעת בשנת 1996, העלתה כי קיימות תוספות בנייה שלא נכללות בשטחים שהקמתם אושרה בעבר וניתן לשייכם לחלק מתת-החלקות בחלקה. לכן, הנתבעת טוענת שעליה לבחון את הצורך בגביית דמי שימוש ראויים וכן דמי היתר, ככל שקיימת התכנות להסדרת הזכויות בתוספות הבניה החורגות כאמור לעיל.
- עיקרי חוות דעת של אדריכל ויקטור פילרסקי מטעם הנתבעת
78. בפתח חוות דעתו מפרט אדריכל פילרסקי את השכלתו, תואר ראשון באדריכלות ובינוי ערים מהטכניון, ואת פרטי ניסיונו המקצועי. האדריכל עבד אצל הנתבעת משנת 1994 ועד לפרישתו לגמלאות בשנת 2022, וכיום הוא יועץ תכנון במחלקת התכנון אצל הנתבעת, במשרה חלקית.
79. מטרת חוות הדעת הוגדרה כך: "לחשב את שטחי תוספות הבניה והחריגות בין תכנית 'מצב סופי' כמפורט להלן לבין תוכניות הבקשות להיתר שנחתמו ע"י רמ"י שמבטאות את הזכויות שהוקנו לחוכרת", והיא ניתנה על סמך מסמכים שהוצגו בפני המומחה, כאשר המסמך העדכני הוא תוכנית בקשה להיתר "מצב סופי", שהוגשה ע"י התובעת ביום 30.12.2020.



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 22-04-8355 ד.א. אפק (מוצרי בריאות) בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל

תיק חיצוני:

80. על פי חוות הדעת, הזכויות החוזיות כוללות 1,077.2 מ"ר מבונה, המורכבים מ-738.02 מ"ר עיקרי, 319.1 מ"ר שטחי שירות, 20.2 מ"ר שטח עיקרי נוסף.
- סה"כ חריגות בניה מהזכויות החוזיות הוא 146.65 מ"ר שטח עיקרי במפלס הקרקע, 42.7 מ"ר שטח עיקרי בקומה א', 7.2 מ"ר שטח עיקרי בקומה ב', ובסך הכל 196.55 מ"ר.
81. באשר לתת חלקה 6 - השטח העיקרי הוא 204.67 מ"ר שטח עיקרי וכן 50-70 מ"ר שטחי שירות. מכאן גוזר המומחה שהשטח שאושר לרישום בתת-חלקות 1-5 (נראה כי צ"ל 2-5 - א.ה.) ותת-חלקה 7, הוא 1,039.1-1,019.1 מ"ר מבונה, כך שמהזכויות החוזיות של 1,077.2 מ"ר מבונה, נותרו לרישום 38.1-58.1 מ"ר.

דיון ההוכחות

דרישת התשלום מחודש נובמבר 2025

82. בדיון ההוכחות שהתקיים בפניי ביום 27 בנובמבר 2025 ביקשה התובעת להציג דרישת תשלום שהומצאה לה ע"י הנתבעת לפני דיון ההוכחות (מוצג ת/1).
- הנתבעת טענה שמדובר במסמכים לא קבילים שהוחלפו במסגרת משא ומתן לפשרה.
- על מנת שלא לעכב את דיון ההוכחות, קבעתי כי קבילות המסמכים תידון במסגרת פסק הדין.
83. לאחר הדיון הוגש טיעון בעניין זה ע"י שני הצדדים.
84. בקצירת האומר, הנתבעת טענה כי מדובר במסמכים שהועברו במסגרת משא ומתן לפשרה ומשכך הם חסויים, וניתן ללמוד זאת מתכתובת המייל אשר במסגרתה הועברו המסמכים. משכך, ביקשה הנתבעת להגיש את מלוא התכתובות כאמור, על מנת שהתמונה כולה תהיה בפני בית המשפט.
85. התובעת לא התנגדה לבקשה לצרף את מלוא התכתובות, הכחישה כי דרישת התשלום הוצאה לצרכי פשרה, וטענה שעולה ממנה מפורשות כי מדובר בהתנהלות שגרתית של הנתבעת, שמדובר בשומה מקסימלית, המבוססת על תחשיב השטחים של המומחה מטעם הנתבעת ומצוין בה מועד אחרון להגשת השגה עליה. עוד ציינה התובעת, כי דרישת התשלום בוטלה ע"י הנתבעת לאחר דיון ההוכחות.
86. מעיון במסמכים שצורפו עולה, כי ההתכתובות בין הצדדים בעניין זה החלה בחודש מאי 2025. ראשיתה במייל שהוציא ב"כ הנתבעת שעליו, ורק עליו, מצוין שהוא "מ.ל.ב לצורכי מו"מ לפשרה", ובה הודיע כי הנתבעת נכונה לקדם עריכת תחשיב והוצאת מפרט כספי לשם חיוב בדמי היתר ודמי שימוש להסדרת חריגות הבניה. עוד צוין כי על אף שהמידע שמסרה התובעת לא שלם, ייעשה מאמץ לקדם תחשיב על בסיס המידע הקיים לאחר השלמה נוספת מטעם התובעת בדמות תצהיר באשר למועד סיום העבודות במגרש.



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 22-04-8355 ד.א. אפק (מוצרי בריאות) בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל

תיק חיצוני:

- 1 87. התצהיר המבוקש הועבר בחודש יוני 2025, ובחודש אוגוסט 2025 הודיע ב"כ הנתבעת
2 שהשומה התקבלה לאחר שעברה בקרה פנימית, וכי בימים הקרובים תועבר דרישת תשלום.
- 3 88. בתחילת חודש נובמבר 2025 העביר ב"כ הנתבעת את דרישת התשלום, המבוססת על תצהיר
4 התובעת כאמור וחוות הדעת של מומחה הנתבעת, אדריכל פילרסקי, תוך ציון שניתן להגיש
5 השגה תוך 60 יום.
- 6 89. ביום 27.11.2025, לאחר תום דיון ההוכחות באותו יום ולאחר התכתבות נוספת בין הצדדים,
7 כתב ב"כ הנתבעת כי המפרט הכספי הועבר מתוך הבנה והנחה כי התובעת מבקשת למצות
8 הידברות במטרה להגיע להסכמה. היות שנראה כי אין אלה פני הדברים, הודיע ב"כ הנתבעת
9 על ביטול השומה וביטול האפשרות להשגה.
- 10 90. לאחר שעיינתי בכל התכתובות בין הצדדים כפי שצורפו להודעת הנתבעת מיום 28.12.2025,
11 ובשים לב לליבת המחלוקת בתיק שבפניי, איני סבורה שיש רלוונטיות לשאלה אם מדובר
12 בהליכים במסגרת משא ומתן לפשרה, אם לאו, כפי שיפורט בהמשך, אולם אבחן סוגיה זו
13 לגופה.
- 14 91. מעיון בתכתובות שהוצגו אני סבורה, שגם אם בתחילה היה מדובר בהליכים במסגרת משא
15 ומתן לפשרה, הרי שהתנהלות הנתבעת עצמה מאיינת טענה זו, ואין היא יכולה לחסות
16 מאחוריה, כפי שיפורט להלן.
- 17 92. ראשית, אמנם במייל הראשון ישנה אינדיקציה לכך שמדובר בהליכי פשרה, אולם בכל
18 ההתכתבויות מאז לא הייתה כל תזכורת לכך, ואיני סבורה שכותרת של מייל אחד בהכרח
19 משפיעה על כל ההתנהלות לאחר מכן.
- 20 93. שנית, גם אם אניח שכותרת המייל הראשון משליכה על כל ההתכתבות שבאה אחריו, הרי
21 שהנתבעת עצמה, באמצעות בא-כוחה, בחרה לעשות שימוש בתצהיר שהועבר אליה במסגרת
22 אותו שיח, או משא ומתן לפשרה - לגישתה, בין הצדדים, ולהציג אותו למר דב נחשון, מנהל
23 התובעת, בחקירתו לפניי.
- 24 הנתבעת לא יכולה לאחוז במקל משני קצותיו, מחד גיסא לטעון כי מדובר במשא ומתן
25 לפשרה, ומאידך גיסא לעשות שימוש במסמכים שהגיעו אליה במסגרת אותו משא ומתן
26 לפשרה, בניסיון להוכחת טענותיה בהליך שלפניי.
- 27 94. שלישית, ממסמכי הנתבעת עצמה עולה כי לא מדובר בשומה לצרכי פשרה, שהרי היא
28 מתבססת במלואה על חוות הדעת של המומחה מטעם הנתבעת. השטח החייב בתשלום לפי
29 דרישת התשלום (196.55 מ"ר) זהה לחלוטין לשטח חריגות הבניה המופיע בחוות הדעת של
30 אדריכל פילרסקי מטעם הנתבעת, ולא נשקפת ממנה פשרה כלשהי בין עמדות הצדדים.



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 22-04-8355 ד.א. אפק (מוצרי בריאות) בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל

תיק חיצוני:

95. רביעית, העובדה כי מסמך מסוים המוחלף בין בעלי דין או באי כוחם מוכתר בכותרת "מ.ל.ב. לצורכי מו"מ לפשרה" אין משמעה כי תוכנו של המסמך מבטא מו"מ כאמור [וראו למשל, ע"א 172/89 סלע חברה לביטוח בע"מ נ' סולל בונה בע"מ, פד"י מז (1) (1.2.1993)].
 - עיון במסמך עצמו מלמד כי הוא למעשה מהווה מענה לבקשות ב"כ התובעת בפניותיו מיום 4.6.2020, 21.7.2020, 1.3.21 ו-14.4.21, שבהן - כמפורט לעיל - ביקש ב"כ התובעת מהנתבעת לבצע תשלום לצורך קידום קבלת ההיתר, אלא שאותו "מענה" ניתן באיחור של כחמש שנים.
 - לא ברור מדוע לא הוצאה חוות הדעת עוד בשנת 2020, באופן שהיה מאפשר קידום הוצאת ההיתר ע"י התובעת.
 96. לכן, איני סבורה שטענת הנתבעת לפיה מדובר במסמך חסוי מכח משא ומתן לפשרה יכולה לעמוד.
 97. עם זאת חשוב להדגיש כבר כעת, וזהו העיקר לטעמי – דרישת התשלום התבססה על החומר הקיים בידי הנתבעת מזה זמן רב, והמסמך היחיד החדש הוא התצהיר, שגם אותו יכולה הייתה הנתבעת לבקש זמן רב קודם לכן.
 98. עצם הוצאת דרישת התשלום בנסיבות אלה מעידה על כך שהנתבעת יכולה הייתה עוד בשנת 2020 להוציאה על בסיס המידע הקיים בידיה, מעבר לתצהיר בעניין מועד סיום העבודות, אותו ניתן היה לבקש בכל עת.
 99. לכן, וגם מבלי להידרש לדרישת התשלום לגופה וגם אם אניח שהמגעים בין הצדדים עצמם חסויים בשל היותם חלק ממשא ומתן לפשרה (וכאמור, איני סבורה כך), הרי שעצם הוצאת דרישת התשלום מעידה כאלף עדים על יכולת הנתבעת לעשות זאת שנים קודם לכן, כפי שגם אישר אדריכל פילרסקי מטעמה, ולעדות זו אתייחס בהמשך.
- העduיות בפניי
100. מטעם התובעת העידו בפניי ד"ר אסף גסטפרוינד, עורך חוות הדעת מטעם התובעת, האדריכלית גב' שמרית אזולאי, ומר דב נחשון, מנהל התובעת.
 101. מטעם הנתבעת העידו גב' שולי ליבל, ראש תחום בכיר למרחב השירות בחיפה, והאדריכלמר ויקטור פילרסקי, עורך חוות הדעת מטעם הנתבעת.
 102. חשוב גם לציין מי לא הובא לעדות מטעם הנתבעת: נציגת הנתבעת גב' איילת פרוזר, החתומה על מרבית ההתכתבויות מול התובעת, וכן מי מאנשי צוות התכנון, שלטענת גב' ליבל הם אלה שנתנו את ההנחיות, כדי שיעידו מדוע המסמכים שהוגשו ע"י התובעת לא היו מספקים.
 - כידוע, ההלכה הפסוקה קובעת כי "כלל הנקוט בידי בתי המשפט מימים ימימה, שמעמידים בעל-דין בחזקתו, שלא ימנע מבית המשפט ראייה, שהיא לטובתו, ואם נמנע מהבאת ראיה



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 22-04-8355 ד.א. אפק (מוצרי בריאות) בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל

תיק חיצוני:

1 רלבנטית שהיא בהישג ידו ואין לו לכך הסבר סביר, ניתן להסיק, שאילו הובאה הראיה,
2 הייתה פועלת נגדו" (ראו לעניין זה ע"א 55/89 קופל (נהיגה עצמית) בע"מ נ' טלקאר חברה
3 בע"מ, מד(4) 595).

4 הנתבעת לא נתנה כל טעם להימנעותה מהבאת העדים הרלוונטיים, אשר יסבירו את
5 התנהלותה מול התובעת משך מספר שנים. על כן אין אלא להניח, שגם גב' פרוזר או אנשי
6 התכנון בנתבעת לא היו יכולים לשפוך אור על ההתנהלות המתוארת לעיל או על ההיגיון
7 שבבסיס הדרישות שהציגה הנתבעת לתובעת. כך, ובין היתר, לא ניתן הסבר ביחס לחוסר
8 הבהירות הנטענת בתוכניות ובמסמכים שהוגשו על ידי האדריכלית מטעם התובעת ומה עוד
9 נדרש מהתובעת כדי לאפשר לנתבעת לטפל בבקשה לאישור היתר בנייה.

עדות ד"ר גסטפרוינד

10
11 103. חלק ניכר מחקירתו הנגדית של ד"ר גסטפרוינד התמקדה, שלא לצורך, במומחיותו, העולה
12 מפורשות מתוך הפתיח לחוות דעתו, ובניסיון לערער את מהימנות חוות דעתו.

13 104. ראשית יצוין, כי אני סבורה שההתמקדות במומחיותו של ד"ר גסטפרוינד, שמאי מקרקעין
14 מוסמך, משפטן וד"ר למינהל עסקים, הייתה מיותרת. ניסיונו של ד"ר גסטפרוינד מפורט
15 בהרחבה בחוות דעתו, ומוטב היה להתמקד בשאלות לגופה של חוות הדעת, ולא כפי שנעשה.

16 105. שנית, מחוות הדעת ומהעדות עולה, שמכלל החומר שהומצא לנתבעת, ניתן היה לחשב את
17 שטחי החריגה הנטענים לצורך גביית דמי שימוש או דמי היתר. מקובלת עליי טענתו לפיה
18 ככל שהיה חוסר כלשהו, ניתן היה לבצע את ההשלמות באמצעות בעלי מקצוע של הנתבעת
19 עצמה, המעסיקה מודדים ומפקחים, כפי שאישרו גם העדים מטעמה.

20 ויוזכר, כי בסופו של דבר, במסגרת ההליך שלפניי כך בדיוק נעשה, שעה שאדריכל פילרסקי
21 התבקש ליתן חוות דעת, על בסיס מסמכים קיימים, ואשר על בסיסה הוצאה דרישה לתשלום
22 בסמוך למועד ההוכחות בנובמבר 2025, אשר כאמור התבקשה עוד בחודש יוני 2020.

23 106. עדותו של ד"ר גסטפרוינד הייתה עקבית עם האמור בחוות דעתו, התרשמתי ממהימנות
24 העדות וממקצועיותו של העד ואני מקבלת אותה.

25 107. בין היתר, אני מקבלת את טענתו לפיה היה על הנתבעת להוציא שומה למיטב הבנתה, לאפשר
26 לתובעת לשלם כל דרישה ולהתקדם לפי ההסכם, ולאחר מכן יכולה הייתה התובעת לנקוט
27 בהליכי השגה וערר.

28 ויודגש, כי כך בדיוק עשתה הנתבעת, כחמש שנים מאוחר יותר, לאחר שהתובעת ביקשה זאת
29 עוד בחודש יוני 2020 וחזרה על בקשתה פעמים רבות לאחר מכן.

30



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 22-04-8355 ד.א. אפק (מוצרי בריאות) בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל

תיק חיצוני:

עדות האדריכלית גב' שמרית אזולאי

1
2 108. אדריכלית התובעת, גב' שמרית אזולאי, העידה, בין היתר, כי הנתבעת ביקשה לעשות חישוב
3 שטחים באופן שונה מהמקובל בעיריית חיפה, בחלוקה לפי חלקות ולא לפי קומות כמקובל,
4 וביקשה להראות את המדידה ללא הפקעה ודרישות נוספות. לגישת האדריכלית הדבר אינו
5 מקובל.

6 109. עדותה של האדריכלית גב' אזולאי הייתה מהימנה עליי, והתרשמתי כי היא בקיאה
7 בהתנהלות מול הנתבעת בכל הנוגע לתחום מקצועיותה. עוד התרשמתי, שהאדריכלית גב'
8 אזולאי עשתה כמיטב יכולתה כדי להתאים לדרישותיה המשתנות של הנתבעת, על אף
9 שלגישתה לא היה מדובר בדרישות מקובלות ונהוגות, ופעם אחר פעם הגישה תוכניות
10 ומסמכים שנדחו, ללא הסבר משכנע או הנחיות ברורות.

עדות מר דב נחשון, מנהל התובעת

11
12 110. מר דב נחשון העיד, בין היתר, כי "לתומי חשבתי" שההליך מול הנתבעת יסתיים תוך שתיים
13 (עמ' 30, שורה 4), והסביר את הרציונל העסקי למחיר העסקה עם או בלי היתר.
14 111. ייאמר כבר עתה, אני מוכנה לקבל את ההסבר בעניין מחיר העסקה עם או בלי היתר, אולם
15 איני יכולה לקבל את הטענה כי מר נחשון סבר שההליך יסתיים תוך שנתיים. זאת משום
16 שבעת חתימת ההסכם ההליך התנהל כבר במשך כשנה וחצי, ללא כל התקדמות, וגם ללא
17 מעקב רציף של התובעת, וכך גם במשך חצי שנה לאחר חתימת ההסכם.
18 112. מר נחשון הוסיף והעלה טענות אישיות כלפי גב' שולי ליבל, שלטענתו התעללה בו והודיעה לו
19 שלעולם לא יצליח להעביר את הזכויות בנכס (עמ' 31, שורות 15-19).

עדות גב' שולי ליבל

20
21 113. גב' שולי ליבל העידה, בין היתר, שהיא זו שליוותה את הנציגה שטיפלה בעניין במשך השנים,
22 וטענה שגם היא הייתה "מעורבת מקצועית".
23 114. גב' ליבל לא ידעה להסביר מדוע בקשתה הראשונה של הנתבעת להגשת תוכנית הייתה רק
24 כשנה וחצי מהפניה הראשונה, ואיני מקבלת את התשובה הסתמית בדבר "עומסים של
25 המשרד".
26 115. גב' ליבל אישרה שמרבית הדרישות הגיעו מצוות התכנון של הנתבעת, לרבות אדם בשם גיא,
27 ושגב' פרוזר עדיין עובדת אצל הנתבעת.
28 116. מעדותה של גב' ליבל התרשמתי, שהנתבעת עצמה לא ידעה במדויק מה היא מבקשת. כך, גב'
29 ליבל לא ידעה להסביר מדוע המסמכים שקיבלה הנתבעת לא היו מספקים, ולמעט חזרה על



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 22-04-8355 ד.א. אפק (מוצרי בריאות) בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל

תיק חיצוני:

- 1 אמירות כלליות בעניין אי בהירות המסמכים שהוגשו ושהיה קשה להבין מהתוכניות את
2 המצב, אין בעדותה הסבר להתנהלות הנתבעת.
- 3 טענות כלליות וסתמיות אלה אינן מקובלות עליי. אם אכן התוכניות לא היו ברורות, מדוע
4 לא קיבלה הנתבעת את הצעותיה החוזרות ונשנות של התובעת לקיום פגישת הבהרה?
- 5 117. גב' ליבל העידה, שהנתבעת הסכימה לקבל תוכנית אחת לכל החלקות, למרות שזו לא
6 ההתנהלות הרגילה שלהם, לגישתה, ומשם הכל החל להסתבך (עמ' 41, שורות 18-27).
- 7 עדות זו תומכת בהתרשמותי לפיה הנתבעת לא הבהירה באופן מפורש מלכתחילה מה נדרש,
8 כנראה משום שהיא עצמה לא ידעה לענות על שאלה זו.
- 9 גב' ליבל, ויתכן שגם גב' פרוזר לפני, פעלו לפי הוראות צוות התכנון, שבכל פעם ביקש משהו
10 אחר, ואני מתרשמת שגם גב' ליבל עצמה לא הבינה מה צריך, ולכל הפחות לא יכלה להסביר
11 לתובעת את הדברים כהווייתם.
- 12 118. ככלל, התרשמתי שגב' ליבל לא מכירה היטב את התיק, וכאמור נסמכה על הוראות והנחיות
13 של צוות התכנון, תוך שרק "ליוותה מקצועית" את הנציגה שטיפלה בתיק.
- 14 עדות האדריכל מר ויקטור פילרסקי
- 15 119. אדריכל הנתבעת, מר ויקטור פילרסקי, כתב חוות דעת שמטרתה היא "לחשב את שטחי
16 תוספות הבניה והחריגות בין תוכנית "מצב סופי" כמפורט להלן לבין תוכניות הבקשות להיתר
17 שנחתמו ע"י רמ"י שמבטאות את הזכויות שהוקנו לחוכרת (חב' נצב"א)" (כמפורט בסעיף 5
18 לחוות הדעת).
- 19 120. אדריכל פילרסקי אישר במפורש שהוא יכול היה לערוך את חוות דעתו עוד בחודש ינואר 2021
20 (עמ' 54, שורות 36-37), ובכך, למעשה, אישר אדריכל פילרסקי את טענת התובעת, לפיה היו
21 לנתבעת מספיק נתונים להוציא דרישת תשלום, על בסיס המסמכים שהתובעת הגישה עוד
22 בשנת 2020.
- 23 121. דרישת התשלום שהוציאה הנתבעת בחודש נובמבר 2025 מבוססת במלואה על חוות הדעת
24 של אדריכל פילרסקי.
- 25 בין אם חישוביו של אדריכל פילרסקי נכונים, ובין אם לאו - כטענת התובעת - חוות דעתו
26 מהווה ראיה לטענות התובעת, לפיה הנתבעת הייתה יכולה לקדם את ההליכים בשנים 2020
27 - 2021, לדרוש מהתובעת כל תשלום, כפי שהתובעת הביעה נכונות לשלם, ולחסוך את הנזקים
28 שנגרמו לתובעת בהמשך.
- 29
30



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 8355-04-22 ד.א. אפק (מוצרי בריאות) בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל

תיק חיצוני:

דיון והכרעה

1

2 לאחר ששקלתי את טענות הצדדים, עיינתי בראיות שהוגשו, שמעתי את העדויות וקראתי את
3 סיכומי הצדדים, נחה דעתי שדין התביעה להתקבל בחלקה.

4 122. מעיון בכל חומר הראיות ומהעדויות שבפניי אני מתרשמת, שהנתבעת חרגה מאמות המידה
5 המקצועיות כרשות ציבורית האמורה לתת שירותים לציבור, בהם התובעת, וכזרוע של
6 המדינה. מצאתי שהנתבעת התנהלה בעצלתיים, בזיחות ובחוסר אכפתיות. התרשמתי
7 מעדותה של גב' ליבל, שהנתבעת עצמה לא הבינה את המצב לאשורו, ולכן בכל פעם העמידה
8 דרישות משתנות ולא ברורות, גם לא לגב' ליבל עצמה. הנתבעת לא עשתה ניסיון כן ואמיתי
9 לקדם את בירור המחלוקת, על אף עמדתה הברורה של התובעת שהיא מוכנה לשלם כל סכום
10 לצורך קבלת ההיתר, ולאחר מכן להמשיך להתדיין עם הנתבעת באפיקים החוקיים העומדים
11 לרשותה, אלא בחרה להתעלם מבקשות אלה ולעצום עיניים מול הסיכון הנשקף לתובעת
12 בהפחתת התמורה החוזית. הנתבעת גם נמנעה מלקיים פגישות הבהרה, חרף פניות חוזרות
13 ונשנות מטעם התובעת בעניין זה, מבלי שניתן כל הסבר לכך.

14 123. מצופה היה מהנתבעת, כזרוע של מדינת ישראל, אשר הבינה כי הצדדים נקלעו למבוי סתום,
15 ובמיוחד כאשר התובעת מסכימה לשלם כל מחיר, להציע להיעזר בשירותיו של אדריכל
16 פילרסקי עוד בשנת 2020. איני יכולה לקבל את טענות גב' ליבל לפיהן הדבר לא נהוג, ומן
17 הראוי היה שהנתבעת כגוף ציבורי תיתן שירות ומענה הולם לפונים אליה, תוך שימוש בכל
18 הכלים העומדים לרשותה.

19 יצוין, כי לצורך קידום הבקשה הייתה הנתבעת יכולה אף לדרוש מהתובעת לשאת בעלות
20 שכרו של אדריכל פילרסקי בשנת 2020, דבר שלא נעשה.

21 כך, במשך שנים נמנעה הנתבעת מלעשות כל פעולה שיש בה כדי לקדם פתרון ענייני, ובחרה
22 להמשיך לשלוח דרישות לא ברורות, לסרב לקדם את ההליך באמצעות קביעת כל סכום
23 לצורך קבלת ההיתר או באמצעות קיום פגישות הבהרה או בכל דרך אחרת.

24 124. הנתבעת טוענת בסיכומיה, כי עניינה של התביעה הינו סביב שיעור קיבולת הבניה המותרת
25 לבניה ע"י התובעת, בהתאם להסכמים ולאישורים שנתנה הנתבעת לתובעת.

26 125. אלא שאיני סבורה כי זה עניינה של התביעה. תביעה זו עוסקת באופן התנהלותה של הנתבעת,
27 רשות ציבורית, מול מי שנדרש לשירותיה, אותם אין הוא יכול לקבל אלא ממנה.

28 126. לכן, גם אם אקבל את טענות הנתבעת לפיהן התובעת לא סיפקה נתונים מדויקים וכי קיימות
29 חריגות בנייה קודמות, ויצוין כי אלה לא הוכחו, עדיין אין בכך הצדקה להתנהלותה כמפורט
30 לעיל.



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 22-04-8355 ד.א. אפק (מוצרי בריאות) בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל

תיק חיצוני:

127. כפי שפורט בהרחבה מעלה, התובעת הציגה ראיות רבות למאמציה לספק את כל המסמכים והנתונים הנדרשים, לרבות תשריטים ומדידות, וטענה כי הנתבעת עצמה לא פירטה אילו דרישות לא קוימו. עדויות התובעת, לרבות עדות האדריכלית גב' שמרית אזולאי, מניחות את דעתי כי הנתונים שהוגשו היו מספקים לצורך חישוב שטחי החריגה, וראיה לכך היא העובדה שבסופו של דבר, בחלוף חמש שנים, הוצאה דרישת תשלום על בסיס אותם נתונים ממש.
128. לכך יש להוסיף את העובדה שהתובעת פנתה לנתבעת מספר רב של פעמים, הציעה לשלם כל סכום שתבקש הנתבעת ולהפקיד כל ערובה, וזאת על מנת לקדם את התחייבותה לפי ההסכם בשלב ראשון, ולהתדיין עם הנתבעת בהמשך, מבלי להביא להפחתת התמורה החוזית.
129. הנתבעת התעלמה באופן עקבי מבקשות אלה, וסירבה לקיים פגישות עם התובעת ועם בא כוחה ואנשי המקצוע מטעמה שתכליתן הייתה קבלת הסבר לדרישות הנתבעת ולנסות לעמוד בהן.
- בשולי הדברים ולמען לא ייצאו הדברים חסרים, יצוין כי מנספח 30 לכתב התביעה עולה כי התקיימה פגישה אחת, בשלהי שנת 2020, ובעקבותיה העבירה התובעת לנתבעת את מכתב עורכת הדין מטעם עיריית חיפה מיום 6.12.2020.
130. טענות הנתבעת לפיהן התובעת חרגה מהיקף הזכויות החוזיות וכי היקף החריגה אינו ידוע לנתבעת לאשורו, והטענות לפיהן התובעת לא מסרה מידע מלא אודות מועדי הבנייה, לא נתמכו באסמכתה כלשהי והנתבעת לא הציגה חוות דעת מומחה מטעמה המפרטת את היקף החריגות הנטענות או את מועדיהן.
- המסמך היחיד שהציגה הנתבעת בעניין זה הוא מסמך שכותרתו "חישוב חריגות בנייה" של האדריכל פילרסקי, וכפי שפורט בהרחבה לעיל, נראה היה כי די בו כדי להוציא שומת דמי שימוש. כאמור, לא ברור מדוע הנתבעת לא פעלה לקבלת המסמך האמור במהלך כל השנים שבהן התנהלה מול התובעת, אלא רק לאחר שהוגשה תביעה ונקבע בה מועד לשיבת הוכחות.
131. אמנם, נטל ההוכחה מוטל על התובעת, שכן "המוציא מחברו, עליו הראיה", אולם יש להבחין בין נטל השכנוע, המבטא את החובה העיקרית המוטלת על בעל דין להוכיח את טענותיו כלפי יריבו, לבין חובת הראיה, שהיא החובה להביא ראיות לעמידה בנטל השכנוע, או – לענייני של היריב – החובה להביא ראיות להשמטת הבסיס מתחת לכוחן של אלה שהובאו לחובתו (ראו לעניין זה יעקב קדמי, **על הראיות, חלק רביעי**, מהדורה משולבת תש"ע-2009, בעמוד 1720).
- וראה גם רע"א 3646/98 כ.ו.ע. **לבנין בע"מ נ' מנהל מס ערך מוסף**, פ"ד נז(4) 891, 898, שם נקבע כך:
- "נטל השכנוע" הוא נטל ראיתי מהותי שהוא חלק מדיני הראיות. נטל זה הוא הנטל העיקרי המוטל על בעל-דין הנדרש להוכיח את העובדות העומדות ביסוד טענותיו. אי-עמידה בנטל



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 22-04-8355 ד.א. אפק (מוצרי בריאות) בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל

תיק חיצוני:

- 1 זה משמעותה דחיית תביעתו של מי שהנטל מוטל עליו. "נטל הבאת הראיות" הוא נטל
- 2 דיוני, הוא חלק מסדרי הדין. נטל זה הוא הנטל המוטל על בעל-דין להביא את ראיותיו כדי
- 3 לעמוד ב"נטל השכנוע" אם נטל זה מוטל עליו, או כדי לשמוט את הבסיס מתחת לכוחן של
- 4 טענות יריבו וראיותיו. נטל זה הוא נטל משני, ועיקר קיומו הוא לצורכי הנטל העיקרי".
- 5 (ההדגשה שלי – א.ה.).
- 6 132. הנטל להוכיח את טענות ההגנה של הנתבעת מוטל עליה, והיא לא עמדה בו.
- 7 133. כך, הנתבעת לא הציגה כל ראיה מפורטת בנוגע להיקף ומועדי החריגות, וכל שיש בפניי הן
- 8 טענות כלליות, שאף גב' ליבל לא הצליחה לבסס.
- 9 134. כאמור לעיל, מעדותה של גב' ליבל התרשמתי, שגם היא עצמה לא הבינה מה נדרש (ראה
- 10 לעניין זה עמ' 45, משורה 29 ואילך), והיא נסמכה בעדותה, כמוגם בהתנהלותה מול התובעת,
- 11 על אנשי התכנון אצל הנתבעת, שאיש מהם לא הובא לעדות.
- 12 135. טענות הנתבעת לפיהן העיכוב נבע מאי-הגשת מסמכים ברורים ומדויקים על ידי התובעת, לא
- 13 נתמכו בראיות פוזיטיביות, כגון מכתבי דחייה מפורטים ומנומקים או עדות מומחה המפרטת
- 14 את הליקויים הספציפיים במסמכי התובעת, המבססות באופן חד-משמעי את טענתה כי
- 15 המסמכים שהוגשו על ידי התובעת היו בלתי מספקים או סותרים אלה את אלה באופן שאינו
- 16 מאפשר מתן אישור. ויוזכר שוב, כי בסופו של דבר הוצאה דרישת שלום דמי שימוש על בסיס
- 17 אותם מסמכים ממש, במהלך ניהול ההליך שבפניי.
- 18 136. מעיון בכלל גרסת הנתבעת עולה כי קיימת סתירה פנימית בטענותיה לעניין חריגות הבנייה.
- 19 כך למשל, הנתבעת טוענת כי התובעת חרגה מהיקף הזכויות החוזיות, אך בה בעת, במכתבה
- 20 של גב' פרוזר מיום 17.11.2019 צוין כי "מבדיקת נתוני צו הבית המשותף עולה כי לא נוצלו
- 21 מלוא זכויות הבנייה".
- 22 כמו כן, בעוד שהתובעת הציגה ראיות לכך שכל חריגות הבניה הוסרו (ראה נספח 44 לכתב
- 23 התביעה המתוקן), הנתבעת ממשיכה לטעון כי התובעת הפרה את החוזה ובנתה בשטח העולה
- 24 על זכויותיה, ללא כל ביסוס ראיתי לכך.
- 25 סתירות אלו מטילות ספק באמינות גרסת הנתבעת וביכולתה להוכיח את טענותיה בדבר
- 26 חריגות בנייה מתמשכות, ומחזקות את טענת התובעת בדבר התנהלות שרירותית ולא עקבית
- 27 של הנתבעת.
- 28 137. מעיון בכלל המסמכים שהוגשו, אני סבורה שהנתבעת לא ביססה, לא במכתביה בזמן אמת
- 29 ולא במהלך ההליך כאן, את הטענה כי המסמכים שהומצאו לה היו סותרים, חלקיים ולא
- 30 ברורים, ומקובלת עליי טענת התובעת, לפיה היה מדובר בדרישות משתנות ולא ברורות של
- 31 הנתבעת.



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 22-04-8355 ד.א. אפק (מוצרי בריאות) בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל

תיק חיצוני:

138. מכל מקום, גם אם אכן היה מדובר במסמכים חלקיים או לא ברורים, מדוע סירבה הנתבעת לקיים פגישת הבהרה עם מי מנציגי התובעת, כפי שהתבקשה מספר רב של פעמים, על מנת להבהיר באופן בלתי אמצעי מה נדרש מהתובעת וכיצד ניתן לקדם את הבקשה?
 - חלף זאת, הנתבעת הסתפקה במשלוח מכתבים כלליים, לא ברורים, הוסיפה דרישות נוספות חדשות לבקרים ולא הציגה מתווה בהיר שניתן להבין ממנו את דרישותיה ולהביא לידי קידום הבקשה.
 139. לאור כל האמור לעיל, אני סבורה שבקשת התובעת לא טופלה כראוי ע"י הנתבעת, באופן ענייני או מקצועי, בתוך פרק זמן סביר והולם, ובהתאם לחובות ההגיונות החלות עליה, ולכן חלה עליה אחריות לחלק מהנזקים שנגרמו לתובעת בשל כך.
 - עם זאת, אני סבורה שגם לתובעת אשם תורם לתוצאה הסופית, ובעניין זה אפרט בהמשך.
- באשר לאי העברת הזכויות בתת-חלקה 6
140. התובעת טענה כי הנתבעת מעכבת את העברת הזכויות בתת-חלקה 6 בטענות מופרכות ושרירותיות, וזאת לאחר שהוסרו כל חריגות הבנייה הנטענות.
 141. הנתבעת טוענת כי היעדר אישור להעברת הזכויות בתת-חלקה 6 נובע מכך שטרם הוסדרו חריגות הבנייה וטרם הוגשו התוכניות הנדרשות.
 142. על אף שהתובעת טענה בכתב התביעה המתוקן שכל חריגות הבניה בתת-חלקה 6 הוסרו, והציגה לראיה את נספח 44, וזאת על אף שלטענתה בהתאם לתב"ע החדשה לא מדובר בחריגות, הנתבעת לא התייחסה לטענה זו, ועמדה על עמדתה לפיה יש חריגות בניה, ללא כל ראיה בעניין זה.
 143. עדותו של מר דב נחשון, מנהל התובעת, כי טענת הנתבעת שלפיה כל חריגות הבנייה רובצות על חלקה 6 באופן שיורי לא נאמרה לו בזמן אמת, הייתה מהימנה עליי, והטענה אף לא עולה מההתכתבויות בין הצדדים. טענה זו אף לא מתיישבת עם טענות הנתבעת עצמה, לפיה מדובר בשש תתי-חלקות נפרדות (תתי-חלקות 2-7), שלכל אחת מהן חוזה חכירה נפרד.
 - נוכח טענת הנתבעת בדבר נפרדות תתי-החלקות, הרי שנכונה טענת התובעת בסיכומיה לפיה ניתן היה למכור את תתי-החלקות בנפרד, וגם מסיבה זו אין מקום להטיל חיובים וסנקציות על תת-חלקה אחת, בשל התנהלות נטענת בתתי-החלקות האחרות.
 144. איני יכולה לקבל את הטענה כי העברת תתי-החלקות האחרות נעשתה בטעות. מוטב אילולא טענה זו הייתה נטענת, בוודאי כאשר מדובר ברשות ציבורית האמונה על ניהול מקרקעין ובזכויות במקרקעין, שאינן עניין של מה בכך, וכאשר לרישום הזכויות בלשכת רישום



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 22-04-8355 ד.א. אפק (מוצרי בריאות) בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל

תיק חיצוני:

- 1 המקרקעין משמעות רבה (וראו הוראות סעיף 125 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969), עובדה
- 2 שהנתבעת בוודאי מודעת לה נוכח מהותה ותפקידה.
- 3 145. נוכח המסקנה אליה הגעתי, איני סבורה שיש צורך להידרש לטענות נוספות שהועלו ע"י
- 4 הצדדים, ואשר אינן נחוצות להכרעה בעניין שבמחלוקת, דוגמת השאלה האם תצהיר
- 5 התובעת במסגרת הגשת מסמכי הבקשה להעברת הזכויות לצד ג' בדבר העדר חריגות בנייה
- 6 היה כוזב (כטענת הנתבעת) אם לא, נוכח אישור התב"ע החדשה (כטענת התובעת), ועוד.
- 7 146. על כן, אני סבורה כי התובעת זכאית לפיצוי מלא בגין הסכום המופקד בנאמנות עד להשלמת
- 8 הרישום של תת-חלקה 6, וכן על הנתבעת לחתום על שטרי העברת זכות שכירות בתת-חלקה
- 9 זו.
- 10 האם התובעת זכאית למלוא הסעד הכספי אותו היא תובעת
- 11 147. התובעת דורשת פיצוי בסך 2,000,000 ₪ בצירוף מע"מ, שהופחתו מתמורת הסכם המכר עקב
- 12 אי-השגת היתר הבנייה במועד החוזי הקבוע, וכן סך של 7,989 ₪ בגין הפרשי ריבית והצמדה
- 13 על סך 100,000 ₪ המוחזקים בנאמנות עד להעברת הזכויות בתת-חלקה 6.
- 14 148. הנתבעת טוענת כי התנאי להפחתת התמורה הוא סיכון שהתובעת נטלה על עצמה ביחסים
- 15 עם הצד השלישי, ואין להטיל סיכון זה על הנתבעת. כן טענה הנתבעת, שקיים פער מהותי בין
- 16 הסכום שהופחת מהסכם המכר כאמור לבין גובה הפיצוי המוסכם שסוכם בין הצדדים
- 17 במקרה של הפרה יסודית.
- 18 149. לאחר ששקלתי את טענות הצדדים בעניין זה, אני מקבלת את עמדת התובעת לפיה מצב בו
- 19 לא מושג היתר הבניה המיוחל אינו מהווה הפרה של ההסכם, לא כל שכן הפרה יסודית, אלא
- 20 מדובר במצב חוזי שהצדדים להסכם, שחקנים מקצועיים בתחום הנדל"ן, צפו מראש ותמחרו
- 21 אותו למיטב הבנתם העסקית.
- 22 150. עם זאת, אני סבורה כי בנסיבות העניין, בהן בעת חתימת ההסכם התובעת כבר מתנהלת מול
- 23 הנתבעת במשך כשנה וחצי, כאשר בתקופה זו קיבלה מהנתבעת רק תשובות לקוניות, הרי
- 24 שהתחייבותה הגורפת של התובעת להשיג היתר בנייה בתוך שנתיים לא הייתה ריאלית,
- 25 והתובעת שגתה כאשר התחייבה בכך כלפי צדדי ג'.
- 26 151. מההתכתבויות שפורטו בהרחבה לעיל עולה, כי רק אחר חתימת ההסכם החלה התובעת
- 27 לפעול באופן אקטיבי מול הנתבעת, תוך עירוב בא כוחה, וזאת לאחר שבמשך שנה וחצי
- 28 הסתפקה במשלוח תזכורות.
- 29 זאת ועוד. התובעת המשיכה להמתין באופן פסיבי גם אחרי חתימת ההסכם ולא פעלה
- 30 לקידום נמרץ של בקשתה. כך, התובעת נמנעה מלפעול במשך כחצי שנה לאחר חתימת
- 31 ההסכם, ורק בחודש נובמבר 2019, לאחר שקיבלה תגובה עניינית ראשונה מהנתבעת, הגיבה



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 8355-04-22 א.א. אפק (מוצרי בריאות) בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל

תיק חיצוני:

1 באופן כמעט מיידי והחלה בקידום ההליך. גם כאן, יכלה התובעת לנסות ולזרז את קבלת
2 עמדת התביעה, כפי שידעה לעשות היטב בהמשך.
3 152. בנסיבות אלה, אני סבורה שאין מקום להטיל על התביעה את מלוא סכום ההפחתה החוזית,
4 ועל התובעת לשאת בחלק מהסיכון שיצרה, ובשיעור של 25% מהסכום הנתבע, בכך שנטלה
5 על עצמה התחייבות מוגבלת בזמן, שלטעמי לא הייתה סבירה בנסיבות כפי שפורט לעיל,
6 ולאחר שגם במשך חצי שנה מתוך השנתיים שעמדו לרשותה, היא עצמה לא פעלה לקידום
7 העניין.

סיכום

8
9 לאור כל האמור לעיל, אני מחייבת את התביעה לשלם לתובעת סך של 2,338,000 ₪, שהם הסך
10 של 1,800,000 ₪ משוערכים ממועד הגשת התביעה ועד היום, וכן סך של 10,375 ₪, שהם הסך של
11 7,989 ₪ משוערכים ממועד הגשת התביעה ועד היום.

12 לאור התוצאה אליה הגעתי, אני מחייבת את התביעה בהוצאות התובעת בסך של 50,000 ₪ בגין
13 אגרות יחסיות וזמן בטלת עדים, ובשכ"ט עו"ד התובעת בסך של 80,000 ₪.

14 סכומים אלה ישולמו עד ליום 15.11.2026, שאם לא כן יישאו ריבית שיקלית מהיום ועד התשלום
15 המלא בפועל.

16 בנוסף, אני מורה לנתבעת לחתום על שטרי העברת זכות השכירות בתת-חלקה 6 במקרקעין עד
17 ליום 15.11.2026.

18 זכות ערעור כחוק.

19 המזכירות תמציא לצדדים.

20 ניתן היום, כ' אלול תשפ"ו, 02 ספטמבר 2026, בהעדר הצדדים.

21

אילנה הדר, שופטת

22
23