|  |  |
| --- | --- |
| **בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת** | |
|  |  |
| **ת"א 64782-12-22 מאירי ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל**    תיק חיצוני: | |

|  |
| --- |
| **לפני כבוד השופט** **דני צרפתי** |

|  |  |
| --- | --- |
| **התובעים** | **.1 משה מאירי ת"ז xxxxxxxxx**  **.2 אביטל מאירי ת"ז xxxxxxxxx** |
| **נגד** | |
| **הנתבעת** | **רשות מקרקעי ישראל** |

|  |
| --- |
| **פסק דין** |

1. התובעים, בני זוג, בעלי זכויות בנחלה מס' 22 במושבה כנרת, עותרים במסגרת תובענה זו למתן פסק דין אשר יורה על מחיקתה של הערת אזהרה שנרשמה על קרקע פרטית בבעלותם, לטובת קק"ל, במסגרת חוזה חכירה משנת 1988 עליו חתמו מול הנתבעת- רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**רמ"י**").

נשלים כי כסעד חלופי, עתרו התובעים בכתב התביעה, למתו צו אשר יורה לרמ"י, לטובתה רשומה הערת אזהרה על הקרקע הפרטית שלהם, כאמור, ליתן הסכמתה בכתב לתובעים, לרישום, הסכם שיתוף ו/או הסכמה למכר לצדדי ג'. סעד חלופי זה אינו על הפרק עוד, לאחר שרמ"י נתנה הסכמתה לרישום המבוקש, סמוך לאחר הגשת התביעה.

(יובהר כי בניגוד לטענת רמ"י בסיכומיה, הסעד לענין מחיקת הערת האזהרה הוגדר בתביעה כסעד העיקרי).

מכל מקום, ההכרעה הנדרשת בענייננו עוסקת בסעד היחיד לו עדייין עותרים התובעים- מחיקת הערת אזהרה כמפורט.

**הרקע העובדתי**

1. ב- 1/88 אישר מנהל הרשות לתכנון חקלאי במשרד החקלאות את קליטת התובעים למשק מס' 22 במושבה כנרת, על דרך הקצאת זכויות חכירה למגרש מגורים בגודל 1.5 דונם בייעוד למגורים, מקרקע שבבעלות המדינה (להלן: "**מגרש המגורים**"), לצד הצמדתם של 15 דונם של קרקע בייעוד חקלאי, קרקע שהייתה והינה בבעלות התובעים (להלן: "**הקרקע הפרטית**").
2. על פי האמור, בשנת 88' נחתם בין התובעים לרמ"י חוזה חכירה - לנחלה בודדת, הכוללת את מגרש המגורים שהוחכר לתובעים. בנספח תנאים מיוחדים שצורף לחוזה החכירה הנ"ל, נקבע עוד כי תירשם הערת אזהרה לטובת קק"ל על הקרקע הפרטית ושתבטיח כי הקרקע הפרטית הינה חלק בלתי נפרד מהנחלה ולא ניתן יהיה למוכרה בנפרד למגרש המגורים שהקצתה המדינה לתובעים כאמור.

העיקרון שעמד בבסיס תנאי חוזה החכירה ו"נספח התנאים המיוחדים" שצורף לו, ובו נכללה כאמור הסכמת התובעים לרישום הערת האזהרה שאוזכרה, תוך איסור פיצולה של הנחלה הכוללת כאמור (מגרש מגורים וקרקע פרטית), תכליתו להבטיח ולשמר את עקרון שלמות הנחלה כיחידה משקית עצמאית ואיסור פיצולה (להלן: "**הסכם 88**" ו- "**נספח התנאים המיוחדים**").

1. בשנת 94' המליצה האגודה החקלאית בפני רמ"י, על פי בקשת התובעים, לאשר לתובעים השלמת מכסת קרקע חקלאית לנחלתם, תוך שצוין כי למועד הרלוונטי נחלתם כוללת צירוף קרקע חקלאית פרטית הרשומה ע"ש התובעים בטאבו.

על בסיס ההמלצה הנ"ל פנו התובעים לרמ"י לצורך עריכת חוזה חכירה להשלמת שטח הנחלה הכולל כאמור.

1. בשל עיכובים שמקורם, לטענת רמ"י, בהתנגדות המועצה המקומית כנרת לתוספת/השלמת שטח חקלאי לנחלת התובעים, רק בשנת 99' זומנו התובעים לרמ"י לצורך חתימה על הסכם חכירה עדכני.

הסכם החכירה הנ"ל התייחס לנחלה כפי הגדרתה בהסכם 88' והכוללת את מגרש המגורים, לה צורף שטח חקלאי, בבעלות המדינה, המסתכם בכ- 15 דונם. תוספת זו של השטח החקלאי שבבעלות המדינה והוחכר בנוסף, נרשמה על גבי הסכם 88' בכתב יד תחת סעיף הגדרת "הנחלה". בצד השינוי וביחס אליו נוספו חתימות נוספות, של רמ"י והתובעים וכן צוין בכתב יד התאריך 1.8.99. לציין כי נספח התנאים המיוחדים שנחתם במקור כאמור ב- 88' ומתייחס לקרקע הפרטית, צורף ללא כל שינוי וחתימה מחדש, גם להסכם החכירה מ- 99' (הכל להלן: "**הסכם 99**").

1. ב- 7/17 פנו התובעים לרמ"י בבקשה לערוך היוון של חלקת המגורים בנחלה, על פי הסדר שנקבע בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1523 שעניינה "**קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים ביישובים חקלאיים...**". מטרתו של ההסדר לעגן זכויות של בעלי הזכויות במגזר ההתיישבותי, הכולל גם את המושבה כנרת, והסדרתן בחוזי חכירה לדורות, בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

לציין כי על פי טענת רמ"י ההחלטה להצטרף להסדר כאמור לעיל הייתה וולונטרית (להבדיל ממקרה של העברת זכויות). ההסדר כלל את שדרוג זכויות הבנייה למגורים בנחלה, על דרך שדרוג הזכויות החוזיות לזכויות קנייניות, וזאת, כנגד תשלום דמי שדרוג בשיעור נמוך בהשוואה לקיים ברמ"י בזמנים הרלוונטיים עבור שדרוג הזכויות.

1. על בסיס האמור, נחתם בין התובעים לרמ"י ב- 6/21, הסכם חכירה עדכני (מהוון) הכולל שטח של 9.4 דונם קרקע חקלאית בבעלות המדינה (במקום 15 הדונם שהוחכרו בהסכם 99) בצירוף 1.5 דונם של מגרש המגורים, וסה"כ שטח נחלה של 10.9 דונם. יודגש כי במסגרת הוראות ההסכם הנ"ל והנספח שצורף לו שכותרתו "התוספת לחוזה חכירה לחלקה א', נקבע כי הסכמי החכירה הקודמים בטלים, עם החתימה על ההסכם הנ"ל (להלן: "**הסכם 2021**").

לשלמות התמונה וכנקודה מרכזית לענייננו אוסיף כי הסכם 2021 אינו כולל התייחסות או הוראה כלשהי בכל הנוגע לקרקע הפרטית של התובעים שהוכפפה בעבר, במסגרת הסכמי 88' ו- 99' לנחלה כוללת, על פי הקבוע ב"נספח התנאים המיוחדים" שצורף כאמור לכל אחד משני הסכמי החכירה הקודמים הנ"ל והיווה חלק בלתי נפרד מהם.

1. על רקע מכלול המפורט, נתגלעה מחלוקת בין רמ"י לתובעים, בשאלה האם הערת האזהרה שנרשמה לטובת קק"ל על הקרקע החקלאית הפרטית של התובעים (מכוח נספח התנאים המיוחדים שצורף להסכמי החכירה מ- 88' ו- 99' כאמור) תוקפה פג עם החתימה על הסכם 2021, כטענת התובעים, או שמא כטענת רמ"י, הסכם 2021 הוא רק בבחינת שדרוג נקודתי להסכמים הקודמים, כאשר רק בשל טעות אנוש נשמטו מהסכם 2021, התנאים המיוחדים שנקבעו בהסכם 88' ו- 99' בדבר הצמדת הקרקע הפרטית לקרקע המדינה המוחכרת (מגורים + חקלאית). בהתאם לטענת רמ"י יש לראות את הקרקע הפרטית גם כיום ככפופה לנחלה ובאופן המצדיק את הותרת הערת האזהרה ביחס אליה. בדין ובזכות, אם כן, סורבה הבקשה לביטול הערת האזהרה.
2. אשלים כי סוגיית תוקפה של הערת האזהרה האמורה והדרישה להסרתה התעוררה, זמן קצר לאחר החתימה על הסכם 2021, בעקבות ניסיונם של התובעים לרשום הסכם שיתוף עם קרוב משפחתם ביחס לקרקע הפרטית שבבעלותם, ניסיון שלא צלח בשל קיומה של הערת אזהרה לטובת קק"ל כמפורט.

פניותיהם של התובעים לרמ"י לא הובילו לפתרון המחלוקת בסוגיה הנ"ל, ועל כן פנו התובעים להגשת תביעה זו.

**עיקר טיעוני הצדדים**

1. **התובעים טוענים** כי הסכם 2021, על כלל תנאיו, הגדיר מחדש את שטחי הנחלה ואת תנאי ההתקשרות בין הצדדים. הסכם 2021 קובע במפורש כי הוא מבטל כל הסכם קודם לו, ובכלל זה את את הסכמי 88 ו- 99. לטענתם, שטחי הנחלה העדכניים על פי הסכם 2021 אינם כוללים את הכפפת הקרקע הפרטית שבבעלותם ולא נקבעה בו כל הוראה מחייבת המלמדת על הכפפה שכזו. על כן, אין כל הצדקה, לשיטתם, להותיר את רישומה של הערת האזהרה על חלקתם הפרטית, בהיותה חסרת תוקף משפטי או בסיס חוזי.

עפ"י התובעים הסכם 2021 הוא הסכם שלם ורק מכוחו נלמדות זכויות הצדדים.

הודגש כי משעה שהסכמי 88 ו- 99, מכוחם נרשמה ההערה, בוטלו כאמור בהסכם 2021 ועברו מן העולם, פקע עימם הבסיס להותרת הערת האזהרה, ודינה בטלות.

1. התובעים עותרים לדחות את טענת רמ"י לפיה נספח התנאים המיוחדים שנכלל בהסכם 88 וגם בהסכם 99 (מכוחו נרשמה הערת אזהרה על הקרקע הפרטית), הושמט מהסכם 2021, בשל טעות השמטה בלבד.

לטענתם, עסקינן בטענה כבושה שהועלתה על ידי רמ"י לראשונה לאחר שהוגש נגדה כתב התביעה מושא הליך זה ורק לצורכי הליך זה. לכל אורך תקופת התנהלות התובעים מול רמ"י, שנמשכה משך כשנה וחצי עובר להגשת התביעה דנן, ודרישתם בפני רמ"י שוב ושוב לבטל את הערת האזהרה, לא הועלתה מצד רמ"י כל טענה לטעות מצדה באי הכללת והכפפת הקרקע הפרטית בהסכם 2021.

1. התובעים עותרים לדחות את נימוקי רמ"י להותרת הערת האזהרה על כנה, גם מההיבט המהותי;

התובעים מוסיפים מהיבטי מהות כי אין בגריעת הקרקע הפרטית מהנחלה הכוללת, כדי לפגום בעקרון איסור פיצול הנחלה כטענת רמ"י. לטענתם, הנחלה על פי הגדרתה בהסכם 2021, מורכבת משטח חקלאי ומשטח למגורים (סה"כ 10.9 דונם) בבעלות המדינה והמוחכרים לתובעים, ובהתאם עקרון שלמות ואיסור פיצול הנחלה נשמר בענייננו, וכמתייחס לשטח המוחכר הנ"ל, עליו חל הסכם 2021. שטחם החקלאי הפרטי של התובעים כאמור אינו עוד חלק המוכפף להסכם החכירה וההוראות הנוגעות לאיסור הפיצול לא נוגעות לו.

1. התובעים מוסיפים וטוענים כי טיעון רמ"י לפיו נחלה תקנית בכנרת חייבת להיות בשיעור של 30 דונם כדי שתהיה בת קיימא ושלמה - אינו נכון. בהקשר זה מפנים התובעים לכך שהחל מהסכם 88 ועד הסכם 99 שטח "הנחלה הכולל" עמד (כולל הקרקע הפרטית) על 16.5 דונם כולל. יתרה מזאת, גם אם היינו מכלילים כיום בניגוד להסכם 2021 את הקרקע הפרטית, הנחלה הכוללת עדיין אינה מגיעה כדי 30 דונם.

לטענת התובעים, אסופת המסמכים שהציגה רמ"י לתמיכה בטענתה לשאלת שטח הנחלה "התקני", דווקא מלמדת כי שטחי הנחלות המוחכרות ובמושבה כנרת בפרט, אינם שטחים בגדלים קבועים ואחידים, והם עשויים להשתנות מנחלה לנחלה. האמור נכון ביתר שאת כשעסקינן בנחלה בודדת, כפי הגדרת נחלת התובעים שבענייננו. האמור שומט, לשיטת התובעים, את טענת רמ"י לשטחי נחלה "מתחייבים" ומינימלים והצריכים להסתכם לכדי 30 דונם לפחות.

התיעוד אף מלמד, כי במושבה כנרת סוגים שונים של התקשרות בין רמ"י לחוכרים, לרבות נחלות בודדות, נחלות "סטנדרטיות" מוחכרות, הסכמי פיק"א ועוד.

1. התובעים מוסיפים ועותרים לדחות את עיקר העדויות של העדים מטעם רמ"י כעדויות לא רלוונטיות. העדים שהעידו מטעם רמ"י כלל לא עבדו ברמ"י בשנים הרלוונטיות וכן לא היה בעדותם לתרום לשאלות שבמחלוקת ובהתמקד בבירור, האם הוסכם שהקרקע הפרטית תוכפף לנחלה המוחכרת, במסגרת ולאחר הסכם 2021. מנגד התובעים מצידם העידו, מידיעתם האישית, כשעדותם בשאלות שבמחלוקת כלל לא נסתרה, לרבות טענתם כי לא הוסכם על הכפפת הקרקע הפרטית, עובר להסכם 2021.
2. התובעים בסיכומיהם שבים ועותרים לקבל את בקשתם לפיצול סעדים על מנת שיוכלו לתבוע בהמשך בגין הנזקים הכספיים שנגרמו להם, מסירוב רמ"י למחוק את הערת האזהרה.
3. על בסיס מכלול המפורט, עותרים התובעים לקבל את תביעתם, להורות על ביטול הערת האזהרה הרושמה על הקרקע הפרטית לטובת קק"ל. עוד עותרים הם לחייב את רמ"י, לאור התנהלותה, בהוצאות משפט מוגדלות.
4. **רמ"י מצדה עותרת לדחות את תביעת התובעים תוך חיובם בהוצאות.**
5. רמ"י טוענת כי עתירת התובעים לביטול הערת האזהרה הרשומה על הקרקע הפרטית, באופן שהקרקע הפרטית למעשה תיגרע משטח הנחלה הכוללת, עומדת בניגוד לאישור שר החקלאות מכוחו הוקצתה הנחלה לתובעים. אישור ההקצאה הנ"ל הותנה בשמירה על גודל נחלה תקני ועל עיקרון איסור פיצול הנחלה, כשמטעם זה גם נרשמה הערת אזהרה לטובת קק"ל, על הקרקע הפרטית של התובעים, מלכתחילה (להלן: "**אישור השר**").
6. רמ"י מפנה לכך שהקצאת שטח ל"נחלה בודדה" כבענייננו, הינה חריגה למשטר הנחלות אשר מנוהל ברובו על ידי אגודות חקלאיות שיתופיות במסגרת מושבים וכפרים שיתופיים. המקרה בענייננו הינו בבחינת חריג לחריג שעה שמדובר ביצירת נחלה בודדה המורכבת מקרקע פרטית ומקרקע מדינה. חריגות ההתקשרות התבטאה לשיטת רמ"י הן באופן הכנת העסקה עד לאישורה והן באופן עריכת חוזה החכירה. כך למשל, בעסקה חריגה מסוג זה כבענייננו, לא צורף לחוזה החכירה תשריט הכולל את הקרקע הפרטית, כאשר חוזה החכירה גם הוא לא כלל, בהגדרת הנחלה במסגרתו, את הקרקע הפרטית. הכפפת הקרקע הפרטית לשטח הנחלה, ליצירת נחלה כוללת, נעשתה על דרך צירוף נספח התנאים המיוחדים להסכמי 88 ו- 99 שקבע את הכפפת הקרקע הפרטית לנחלה, תוך רישום הערת אזהרה על הכפפה האמורה.
7. אשר להתקשרות בהסכם 2021 טוענת רמ"י, כי המדובר בהתקשרות שתכליתה רק "שדרוג" חלק מתנאי החכירה, אך מבלי לשנות ממהות ההתקשרות הבסיסית, שכללה כאמור את הכפפת הקרקע הפרטית.

רמ"י מפרטת וטוענת כי בשל העובדה שבמקרה דנן, מדובר בעסקה חריגה כאמור, כמו גם בעסקה המבוססת על חוזים ישנים (הסכם 88' והסכם 99' שאחריו) שלא היו בנמצא במערכת הממוחשבת, הרי שעה שהוחלפו חוזי חכירה אלו בחוזה המשודרג עפ"י הסכם 2021, נפלה טעות במהלך עריכת הסכם 2021 והושמט מהסכם 2021 נספח התנאים המיוחדים, כפי שדאגו לצרפו בחוזי החכירה המקוריים- הסכם 88' ו- 99.

על אף האמור ועל צד המהות, בהתאם לעקרונות היסוד של משטר הנחלות ותכלית ההתקשרות, הכוונה היתה להותיר את הצמדת הקרקע הפרטית לקרקע המדינה, ובהתאם גם להותיר את רישום הערת אזהרה ביחס למקרקעין הפרטיים.

1. לטענת רמ"י, הפרשנות שמנסים התובעים לייחס לתנאים שנקבעו בהסכם 2021, ככאלו שמבטלים את התנאים המיוחדים שנקבעו בהסכם 88', וצורפו גם להסכם 99, הינה פרשנות שגויה העומדת בניגוד מוחלט לתנאי ההקצאה המקורית, לתכלית החוזה בין הצדדים ולמשטר הנחלות בכלל, כפי שפורט.
2. רמ"י מסכמת כי הסכם 2021 (על אף שלא נכללה בו התייחסות לקרקע הפרטית של התובעים), קובע מפורשות שלא ניתן לפצל את הנחלה. על כן, אין בהסכם 2021, לשיטתה, שינוי כלשהו הנוגע להכפפת הקרקע הפרטית והוא מהווה המשך ישיר לתנאי ההקצאה המקוריים. בהתאם לאמור יש לראות את הקרקע הפרטית של התובעים, כקרקע המוצמדת וכפופה לנחלה הכוללת, לצד קרקעות המדינה המוחכרות לתובעים.

על פי רמ"י, מחיקת הערת האזהרה הרשומה על הקרקע הפרטית של התובעים, משמעה הפרה יסודית של תנאי החכירה המקוריים, תביא לתוצאה המנוגדת לקובץ החלטות מקרקעי ישראל ונהלי רמ"י, תוך הפרה ממשית של עקרון איסור פיצול הנחלה שהיווה תנאי יסודי בהתקשרות החוזית בין הצדדים.

על בסיס מכלול טיעוניה וכאמור, עותרת רמ"י לדחות את התביעה, תוך חיוב התובעים בהוצאות.

**דיון והכרעה**

1. **לאחר עיון ובחינה של טיעוני הצדדים, לרבות שקילת כתבי הטענות על נספחיהם והתיעוד שהוצג, באתי לכלל מסקנה כי דין תביעת התובעים - להורות על ביטול הערת האזהרה שנרשמה על חלקתם הפרטית לטובת קק"ל, להתקבל.**
2. אני רואה להקדים ולהבהיר כי בירור נרחב ואופרטיבי הבוחן את הרקע ההיסטורי לאישור השר להקצאת הנחלה לתובעים, את החלטות מועצת מקרקעי ישראל ונהלי רמ"י עליהם מבססת רמ"י הגנתה, והאם יש בכל אלו כדי לחייב ולהצדיק, על צד המהות, את הכפפת הקרקע הפרטית לנחלה, אינו נדרש לצורך הכרעה בתביעה שלפניי, על צד העיקר.

מסגרת הטענות העולות בכתב התביעה וההכרעות הדרושות לצורך בחינת הסעד המבוקש בה ומתמקד בבירור האם קיים כיום, ועל פי תנאי ההתקשרות התקפים בין הצדדים, בסיס לדרישה להסיר את הערת האזהרה שנרשמה על הקרקע הפרטית.

החלק האופרטיבי בפסק דין זה, יתמקד, אם כן, בבקשת התובעים למחיקת הערת האזהרה, ובעניין זה ההכרעה המתבקשת היא קצרה וברורה;

1. הערת האזהרה מושא דיוננו נרשמה מכוח תנאי ההתקשרות שבין הצדדים, במסגרת הסכם 88' שכלל נספח תנאים מיוחדים המורים על רישום הערת אזהרה המכפיפה את הקרקע הפרטית להתקשרות שבין הצדדים.

אין חולק בענייננו כי הסכם 2021 ביטל את ההסכמים הקודמים לו וכי אין במסגרתו כל הוראה או תנאי המגבילים את המעמד או השימוש בקרקע הפרטית, גם לא בזיקה לנחלה ושטחה, כפי הגדרתם בהסכם 2021.

לא הוצגה מכח הסכם 2021 או בכלל, כל הוראה המחייבת את התובעים להכפיף את הקרקע הפרטית שלהם לקרקע המדינה שהוחכרה להם, זאת בשונה מההתקשרות במסגרת הסכמים 88 ו- 99, שכללו נספח "תנאים מיוחדים" שהכפיף את הקרקע הפרטית של התובעים לקרקע המדינה, תוך שסוכם כי הכפפה זו תובטח על דרך הערת אזהרה שאכן נרשמה לטובת קק"ל, כאמור.

משביטל הסכם 2021 את ההסכמים מ- 88 ו- 99, בטלה יחד עימו הזכות לרישום הערת אזהרה מכוח אותם הסכמים וכפי שאכן נרשמה מכוחן בעבר.

1. **המסקנה הנלמדת מהמפורט הינה כי רמ"י לא הציגה כל הוראה, הסכמה או אסמכתה תקפה, המקנה לה זכות להותיר את רישומה של הערת האזהרה על כנה.**

די באמור כדי לקבוע כי אין בסיס משפטי כיום, בדין או בהסכם, המקנה זכות לרמ"י להותיר על כנה את הערת האזהרה הרשומה לטובת קק"ל, על הקרקע הפרטית והמכפיפה אותה לזכויות החכירה שהוענקו בקרקעות המדינה.

1. אחדד כי אין מחלוקת על כך שהערת האזהרה שנרשמה, נרשמה רק מכוח נספח התנאים המיוחדים שצורף להסכם 88' והיא נותרה על כנה מכוח הסכם 99', ושוב, בהתאם להסכמות שקיבלו תוקף בנספח "התנאים המיוחדים". בהתאם, משפקעו הסכמים אלו, כפי שמלמד הסכם 2021 ומשעה שאין בהסכם 2021 כל הוראה המקנה לרמ"י זכויות בקרקע הפרטית, דין הערת האזהרה שנרשמה מכוח אותן הסכמות – להימחק.
2. די, אם כן, בהילוכנו עד כה, על מנת להורות על קבלת התביעה ומחיקת הערת האזהרה על פי המבוקש.
3. כאן המקום להבהיר כי טענת רמ"י, אליה אתייחס בקצרה להלן, לפיה נפלה שגגה בהסכם 2021 וכי הושמטה ממנו בטעות התניה או הנספח המכפיף את הקרקע הפרטית לנחלה, מקומה להתברר בתביעה נפרדת, אשר היה על רמ"י ליזום ועפ"י נטל ההוכחה המוטל על יוזם הליך שכזה.

הדברים נכונים על אחת כמה וכמה ככל שרמ"י מבקשת לבסס כיום, זכות לדרוש את הכפפת הקרקע החקלאית, מכוח עקרונות על, כאלה ואחרים, לרבות בזיקה למשטרי נחלות, אישורי שרים וכדומה.

הצורך בנקיטת הליך מצד רמ"י, חודד היטב בפני רמ"י, ע"י בימ"ש זה, כבר מהשלבים הראשונים של בירור התביעה שבכותרת, תוך הדגשה שאין מקום בנסיבות, ואגב בירור תביעת התובעים, לבחון "כטענת הגנה" את טענות רמ"י כמפורט לעיל.

רמ"י, משהתבררה לה ההשמטה כטענתה, ומשנוכחה כי אין לה עוד כל עיגון הסכמי המחייב את הכפפת הקרקע הפרטית, מחויבת היתה לנקוט בהליכים מתחייבים, לרבות על דרך הגשת תביעה מתאימה, לביטול הסכם 2021 או עתירה לשינויו, או תביעה המצהירה על חובת ההכפפה מכוח מקור סמכות או חובה אחרים לשיטתה.

רמ"י מטעמיה ולמרות השיהוי הארוך עד כה, לא ראתה עד היום לנקוט הליך מתחייב כאמור ובהקשר זה אין לה להלין אלא על עצמה.

1. כאן המקום להוסיף את המובן מאליו, כי בהעדר טעמים חריגים שבחריגים, לא תישמע טענת צד לפיה, הצד השני להתקשרות, מחויב ויש לאכוף עליו לקיים תנאי כזה או אחר, זאת למרות שתנאי כאמור, לא בא זכרו בהסכמות הכתובות שבין הצדדים.

תרופתו של צד כאמור, היא בנקיטת הליך הצהרתי כזה או אחר, אשר יכריע האם תנאי כאמור הוסכם ותקף בין הצדדים, ורק לאחר הכרעה כאמור יהיה בסיס לדרישה כי יש לאכוף תנאי זה על הצד האחר.

1. מבלי לפגוע במפורט ומשעה שהצדדים השקיעו וטענו לשאלת הזכות להכפיף את הקרקע הפרטית, כמו גם הרקע והבסיס לסוגיה האמורה, אני רואה להידרש נקודתית למספר היבטים בסוגיה;
2. אשר לבירור האם העדר ההכפפה של הקרקע הפרטית של התובעים בהסכם 2021, מקורה בטעות או בכוונת מכוון, וככל שמדובר בטעות כטענת המשיבה, האם יש בכך להצדיק את הותרת ההערה, אעיר כדלקמן;

בחינת העדויות והמסמכים שהוצגו לפניי, כפי שאפרטם להלן, הותירו אותי מסופק אשר למשקלה של טענת הטעות מצד רמ"י, שהובילה לשיטתה להשמטת ההוראות ביחס להכפפת הקרקע הפרטית של התובעים בהסכם 2021, ואי הכללתה בתנאים מיוחדים באופן ידני, כפי שנעשה בהסכמי 88' ו – 99'.

1. טענת רמ"י לפיה מטרת הסכם 2021 הייתה אך "לשדרג", על דרך היוון, את חלקת המגורים של התובעים בנחלה כשאין מדובר בהקצאה חדשה, המשנה את מטרת ובסיס ההקצאה בהסכם 88 ו- 99 (הכוללת לטענת רמ"י את ההכפפה של הקרקע הפרטית של התובעים, בהתאם לאישור שר החקלאות ונהלי רמ"י), אין בה די כדי לחייב בענייננו מסקנה לפיה בהכרח התכוונו הצדדים בהסכם 2021 להותיר את אותה הכפפה.

ההוראה אותה ראתה רמ"י לקבוע בהסכם 2021, לפיה הסכם 2021 הוא ההסכם המחייב וכי בחתימה עליו בטלות ההתקשרויות הקודמות בין הצדדים, צריך ותתקבל גם היא כפשוטה ואין לקרוא בניגוד לה כוונה כי תנאים והוראות בהסכם 88' ו – 99' ימשיכו לחייב.

1. טענת רמ"י לפיה הטעות ארעה בשל ייחודיות וחריגות העסקה, ובפרט משום שבמסגרת חוזה החכירה והתשריט המצורף לו בעסקה מסוג זו כבענייננו, אין אפשרות לכלול קרקע בבעלות פרטית, וההכפפה נעשתה על כן, רק באמצעות נספח תנאים מיוחדים שנשמט, אינה משכנעת גם היא;

בפשטות, צד להתקשרות ובפרט כשעסקינן בגוף מקצועי, בקיא ובעל יתרון, המנסח הסכם, מוחזק בהכרח כמי שתנאי ההסכם שנקבעו והועלו על הכתב, משקפים את מכלול ההסכמות שגובשו וכי סוגיות מהותיות לא נשמטו ממנו.

ההנחה לפיה אין בפנינו הסכם סטנדרטי אלא התקשרות חריגה וייחודית, עפ"י שיטת רמ"י עצמה, דווקא מטה את הכף למסקנה כי אין בפנינו השמטה מקרית, אלא שהתנאים שסוכמו והוכתבו ע"י רמ"י בהסכם 2021, נקבעו לאחר בחינה ושקילה פרטניים, ואין בילתם.

1. אומנם, צודקת רמ"י בטענתה כי הכפפת הקרקע הפרטית גם במסגרת חוזה החכירה של 99', זאת למרות שבמסגרתו נוספו לנחלה 15 דונם חקלאיים ממקרקעי המדינה, יש בה ללמד, לכאורה, כי רמ"י ביקשה לשמר ולכוון ל"תקן" נחלה של 30 דונם כפי עמדת שר החקלאות, אולם גם בהערכה זו לא די, על מנת לקרוא להסכם 2021, הוראה שאין בו.

גם בהנחה והרציונאל עליו מבססת רמ"י עמדתה, משקף נכונה את מטרת ורוח ההסכמות בהסכמים הקודמים מ- 88 ו- 99, אין באמור כדי להשליך בהכרח כי כך גם סוכם ביחס להסכם 2021. לא ניתן לשלול כי הסכם 2021 ביקש לשנות מהתנאים וכפי שבפועל שינה בתנאיו הכתובים.

התובע - משה מאירי, אישר בעדותו בבית המשפט כי אכן לא השתנה דבר מבחינתו בין הסכם 88' להסכם 99' בכל הנוגע לנספח התנאים המיוחדים וההכפפה של הקרקע הפרטית על פיו. בהתאם, הוא מחויב על אשר חתם.

1. מבלי לפגוע באמור אציין, כי להסכם 99' אכן צורף נספח התנאים המיוחדים ועל אף הוספת 15 דונם קרקע מדינה לשטח הנחלה. יחד עם זאת, הצירוף לא נעשה על דרך החתמה מחודשת של הצדדים על אותו נספח (בשונה מהחתימה המחודשת על ההסכם עצמו). עדות התובע מאירי כי מבחינתו חידש ב- 99' את הסכם 88' מבלי שנתן דעתו לסוגיית הקרקע הפרטית, לא נסתרה.
2. אוסיף את גרסת התובע לפיה, במסגרת הסכם 2021 בו שונו תנאי ההסכמים הקודמים, לרבות על דרך הקטנת היקף השטח החקלאי שהיה ברשותו, וכן חויב הוא בתשלומי היוון בסכומים נכבדים לרמ"י, סבר הוא שהקרקע הפרטית שלו משוחררת, ואינה כפופה עוד להסכם החכירה, ובהתאם ובכוונת מכוון היא אכן לא נכללה בהסכם 2021 , לרבות לא בתנאים המיוחדים לו (ראה עמ' 15- 14 לפרוטוקול).

גרסתו האמורה של התובע לא נסתרה.

רמ"י מצדה לא הציגה גרסה מבוררת נגדית. יתרה מזאת, רמ"י אף לא הסבירה על שום מה, לשיטתה, לא פעלה לתיקון הטעות הנטענת (של אי הכפפת הקרקע הפרטית בהסכם 2021) מיד עם היוודע דבר הטעות.

1. אשלים כי הטעות הייתה בידיעת רמ"י לשיטתה, לכל המאוחר ב- 1/22 אז פנו התובעים לרמ"י בבקשה לביטול הערת האזהרה, והבהירו בתכתובות עם רמ"י שנמשכו חודשים ארוכים, כי הסכם 2021 ביטל את ההסכמים הקודמים ועל כן אין בסיס חוקי להותיר את הערת האזהרה על כנה.

כך למשל בהודעת דוא"ל התובע הממוענת לגב' נווית מרמ"י, הבהיר התובע:

"**באמת לא ברור לי למה נמשך סיפור ההערה בלי סוף. לפני כשלושים וחמש שנה נחתם הסכם הראשון. עשיתי כל מה שביקשו/דרשו, בשנה שעברה נחתם הסכם חדש הכולל את מגרש המגורים שלנו ועוד כ- 11 דונם אדמת מנהל (במקום 15 דונם שהיה הקודם).**

**ההסכם החדש מבטל את ההסכם הקודם וכל מה שכרוך בו. אין סיבה הערת אזהרה שנרשמה על הסכם ישן שבוטל (כאמור לפני כ35 שנה) תרד איתי לקבר**" (נספח ז לתצהיר התובע).

הטענה לקיומה של טעות השמטה לא אוזכרה במסגרת ההתכתבויות הממושכות של רמ"י עם התובעים, ובהמשך גם עם בא כוחם. את הטענה כי השמטת ההכפפה של הקרקע הפרטית מהסכם 2021 מקורה בטעות, טענה רמ"י לראשונה רק במסגרת ההליך דנן. האמור בהכרח פועל לחובתה.

1. גם בהקשר זה יש לזקוף לחובת רמ"י את הימנעותה מלנקוט הליך מתחייב שיצהיר על דבר הטעות/תיקון הסכם 2021, או שיצהיר על זכות רמ"י לדרוש את הכפפת הקרקע הפרטית (והותרת הערת האזהרה להבטחת הכפפה זו).

ההימנעות האמורה משליכה על משקל טענות רמ"י ומצדיקה את דחייתן במסגרת ההליך שבכותרת.

1. אוסיף כי התנהלות רמ"י שהסתפקה בהעלאת טענות טעות לצד דרישתה כי יקראו להסכם 2021 תנאים שלא מופיעים בו, מבלי לנקוט בענין הליכים מתחייבים, אינה מתיישבת עם התנהלות סבירה של גוף ממלכתי.

למותר להוסיף כי אילו היפוכם של דברים היה עולה לדיון – באופן שמתקשר בחוזה חכירה, היה מבקש לקרוא להסכם - תנאי יסודי ומהותי, אשר לא נרשם בהסכם, היתה רמ"י עותרת לדחות את הטענות על הסף ובצדק.

1. בנסיבות, די אם כן, שנקבע לענין התביעה שבכותרת והסעד העומד לדיון בה, כי על רמ"י הוטל נטל כבד להוכיח את טענת הטעות והיא לא עמדה בו.
2. בבחינת מעבר לנדרש, אציין עוד כי מהנתונים והתיעוד שהציגה רמ"י, עולה כי במושבה כנרת אין אחידות בגדלים, בסוגים ובהרכב הנחלות, אלו כוללות בין השאר- חוזה נחלה בודדת, חוזה פיק"א (מגורים + שטח חקלאי), חוזה חכירה "רגיל" ועוד. מנעד שטחי הנחלות הנ"ל משתנה וחלקו נמוך משמעותית משטח של 30 דונם, לנחלה.

זאת ועוד, רובן המכריע של ההתקשרויות נוגע לקרקע בבעלות המדינה, ואינן בבחינת נחלה מעורבת (קרקע פרטית+ קרקע מדינה), כפי הנחלה שבענייננו.

חוסר האחידות כמצוין, אשר לסוגי הנחלות במושבה כנרת כאמור, יש בו לכל הפחות כדי להשליך על משקל עמדתה הנוקשה של רמ"י לפיה "תקן נחלה" במושבה כנרת הוא כ- 30 דונם, ללא אפשרות סטייה, לרבות ובהקשר לעקרון איסור פיצול נחלה ודרישות שר החקלאות שאוזכרו.

אשלים כי גם הגב' איריס ורד, העדה מטעם רמ"י, אישרה בעדותה, כי נחלה עקרונית יכולה להתקיים גם אם היא קטנה מ- 30 דונם, כפי שהתקיימה הנחלה בענייננו עד להסכם 99', וזאת לצד השאיפה להשלים שטחי נחלה בכנרת ל- 30 דונם, כפי עמדת משרד החקלאות (עמ' 20 לפרוטוקול).

האמור לכל הפחות, מלמד, כי אי הכפפת שטחם הפרטי של התובעים לשטח הנחלה הכולל, אין משמעו כי בפנינו נחלה ש"אינה יכולה להתקיים". לא נסתר כי נחלה שכזו אפשרית ולא ניתן לשלול כי הסכם 2021, בכוונת מכוון, נמנע מלהכפיף את הקרקע הפרטית להסכם החכירה.

1. **לסיכום, ועל בסיס מכלול המקובץ לעיל, נוכחתי כי אין בסיס משפטי והסכמי להותרת הערת האזהרה על כנה.**

**על כן אני מורה על מחיקת הערת האזהרה הרשומה על הקרקע הפרטית של התובעים, על פי פרטיה בכתב התביעה.**

1. ככלל ועפ"י ההלכה הפסוקה ([רע"א 2299/23](http://www.nevo.co.il/case/29498721) **אליעזר זילברברג נ' ליאורה פרו [נבו]** (15.8.23)), נדרש תובע לעתור בתביעתו בגין מלוא סעדיו, לרבות סעדים כספיים במסגרת תביעה מהסוג בו עסקינן, אם קיימים.

יחד עם זאת, לאור השלב בו הוגשה התביעה, הצורך להגיע להכרעה מהירה בה ומשעה שלמועד הגשתה טרם נתגבשו הנזקים הכספיים הנטענים (ואף טרם באה לעולם הלכת [רע"א 2299/23](http://www.nevo.co.il/case/29498721) [נבו] שאוזכרה לעיל המחייבת כיום בקשה לפיצול הסעד הכספי, גם בתביעת מקרקעין).

ראיתי להיעתר לעתירת התובעים לפיצול סעדים ככל שיראו הצדקה לתבוע בגין הנזקים הכספיים שנגרמו להם לשיטתם מהעיכוב בהסרת הערת האזהרה.

5129371לאור התוצאה ודרך ההתנהלות, אני פוסק לתובעים הוצאות משפט בסכום כולל של 25,000 ₪.

54678313

ניתן היום, ו' חשוון תשפ"ה, 07 נובמבר 2024, בהעדר הצדדים.

5129371

54678313