

בג"ץ 2834/23

בבית המשפט העליון
בשבתו כבית-משפט גבוה לצדק

- ובעניין:** 1. קריין זאב, ת.ז. 000362798
- ובעניין:** 2. ירוק מינרלים בע"מ, ח.פ. 514867662
העותרים 1-2 ע"י ב"כ עו"ד אפרת אבירם נאש
רחוב הרימון 49, מושב ניר ישראל, ד.נ. חוף אשקלון 7950500
ווצפ רק להודעות: 054-2587055 טלפון: 08-6755505
דוא"ל: E-mail: vas-law@bezeqint.net
להלן – "העותרים 1-2"
- ובעניין:** 3. אריאב-חזן עידית, ת.ז. 052378346
ע"י ב"כ עו"ד אפרת חקיקת
רחוב הצאלון 98, מושב שדה יצחק 38840
טל: 054-8013513 נייד: 04-6301372
דוא"ל: E-mail: efrat@hakikat.co.il
להלן – "העותרת מס' 3"
- ובעניין:** 4. קפלן דני, ת.ז. 027234285
5. יונג מיכל, ת.ז. 025456153
6. אלון איתי אברהם, ת.ז. 301358099
העותרים 4-6 ע"י ב"כ עו"ד אביגדור ליבוביץ
ו/או שניר שער ו/או לינוי גוב הלוי ו/או מיכל לסרי ו/או ויקטוריה סבח גולדמן
רח' בר-כוכבא 23, קומה 10, בני ברק 5126002
טל: 03-5751531/2 פקס: 03-5751530
דוא"ל: E-mail: avigdor@lieblaw.co.il
"להלן – "העותרים 4-6"
- ובעניין:** 7. בנדרקר יואל, ת.ז. 075170332
8. בונדרקר יהודה, ת.ז. 075170340
9. בונדרקר אליעזר, ת.ז. 0751703732
10. מליאנקר סופי, ת.ז. 075170357
11. וסקר יפה, ת.ז. 075170365
כולם יורשי שרה ואברהם בונדרקר ז"ל – אצל ב"כ הר"מ
ע"י ב"כ עו"ד מיה הימן
רחוב אלון 8, כרמי יוסף 9979700
טל: 0773240012 פקס: 052-4297771
דוא"ל: E-mail: maya@heylaw.co.il
"להלן – "העותרים 7-11"
- ובעניין:** 12. פרמון יצחק ת.ז. 000697011
ע"י ב"כ עו"ד גד שטילמן - שטילמן - רוט, חברת עורכי דין
מגדל משה אביב קומה 48, רח' זיבוטינסקי 7, רמת גן, 5252007
טל: 03-6132432 פקס 03-6132437
דוא"ל: משרד - office@st-law.co.il
עו"ד גד שטילמן - gad@ts-law.co.il
"להלן – "העותרת מס' 12"

אשר מענם המשותף לצורך המצאת כתבי בי-דין:

- נ ג ד -

המשיבות:

1. מועצת מקרקעי ישראל
2. רשות מקרקעי ישראל
ע"י מחלקת בג"צים, פרקליטות המדינה, משרד המשפטים
רחוב צאלח א-דין 31, ירושלים 9711054
טל': 073-3925590 פקס': 02-6467011
דוא"ל: E-mail: HCJ-dep@justice.gov.il

ובעניין:

1. "האיחוד החקלאי" אגודה חקלאית שיתופית מרכזית בע"מ
מספר אגודה 4-002667-57
דרך מנחם בגין 74, תל אביב 67215
טל': 03-5620621;

2. תנועת המושבים בישראל - עמותה רשומה, מס' 7-000604-58

רח' לאונרדו דה וינצ'י 19 תל אביב תל אביב 6473318,
טל': 03-6086307; פקס: 03-6919081

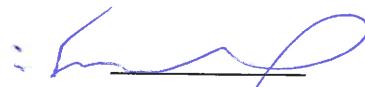
שתיהן ע"י ב"כ עו"ד עופר נועם מ.ר. 13291, ו/או עו"ד דן פיאלה (מ.ר. 23748)
ו/או שי נועם ו/או מי ממשרד ח. נועם ושות'
רחוב ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007
טל': 03-7518402; פקס: 03-7517117
דוא"ל: info@noamadv.co.il


להלן – "התנועות"
(במעמד 'ידיד בית משפט')

עמדת 'ידידות בית המשפט' לעתירה

בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד (כב' השופט ח' כבוב), מתכבדות ידידות בית המשפט, תנועת "האיחוד החקלאי" אגודה חקלאית שיתופית מרכזית בע"מ ותנועת המושבים בישראל – עמותה רשומה (להלן יחדיו – "התנועות") להגיש את עמדתן לעתירה בתיק דנן.

לאור כל האמור לעיל והאמור בעתירה ובתשובת העותרים לתגובת המדינה יתבקש בית המשפט הנכבד לקבלת את העתירה ולהורות כמבוקש בה. כן יתבקש בית המשפט הנכבד לחייב את המשיבות בהוצאות ידידות בית המשפט ובשכ"ט עו"ד בצירוף מע"מ כדן.


דן פיאלה, עו"ד


עופר נועם, עו"ד

ב"כ ידידות בית המשפט

א. כללי – מעמדן של תנועת המושבים והאיחוד החקלאי ועניינן בתוצאות העתירה

1. **תנועת המושבים** - תנועת המושבים היא תנועת ההתיישבות הגדולה ביותר במדינת ישראל ומאגדת בתוכה 254 מושבים הפזורים לאורכה ולרוחבה של הארץ. חזון תנועת המושבים הינו הובלת ההתארגנות ליצירת מרחב כפרי ירוק ומעובד, שבו מתנהל אורח חיים כפרי עם תשתיות, רמת חיים ואיכות חיים נאותות, בהם מתקיים פוטנציאל להשגת הכנסה סבירה לבעלי הנחלות, תוך מתן דגש לצרכים הייחודיים של מושבי התנועה. תנועת המושבים הינה בית וכתובת ראשית ומקצועית עבור המושבים בכל נושאי הליבה המעסיקים את כלל התושבים במרחב הכפרי ולייצגם, בהתאם, מול גורמי הממשל במדינה ו/או גורמים רלוונטיים נוספים. התנועה היא נושאת הדגל במאבק הציבורי לשימור ופיתוח המרחב הכפרי שיאפשר לדורות הבאים לעסוק בחקלאות לרבות יצירת אתגרים מקצועיים שיבטיחו את המשך קיומה ועמידה של החקלאות בישראל.¹
2. **תנועת האיחוד החקלאי** – תנועת האיחוד החקלאי הינה תנועה בלתי מפלגתית שהוקמה בשנות ה-30 של המאה העשרים, מאגדת בתוכה למעלה מ- 60 אגודות שיתופיות ויישובים מכל רחבי הארץ. היא פועלת לקידום מפעל ההתיישבות החקלאי והכפרי וקידום היעדים הלאומיים של מדינת ישראל, ובכללם פיזור האוכלוסייה, ביטחון הגבולות ושמירת הקרקע והעבודה. נאמנה לעקרונותיה ולמטרותיה, המבקשת מאגדת בתוכה מגוון רחב של צורות התיישבות ובכללן כפרים שיתופיים, ישובים קהילתיים, אגודות חקלאיות בעיר ובמושבה וכפרים תעשייתיים ואף פועלת לסייע להקמת התיישבותיות בודדים בנגב.
3. **האינטרס המשותף של שתי התנועות בעתירה זו** - המשותף בין שתי תנועות ההתיישבות הינו רצון לייצג נאמנה את חבריהן תוך שמירה על האינטרסים של חברים אלה, באשר כן מצאו לנכון שתי התנועות להיות הדוברות של מאות אגודות שיתופיות ועשרות אלפי בעלי נחלות הפזורות ברחבי המדינה. לעמדת שתי התנועות, שיטת חישוב דמי הרכישה בה נוהגת המשיבה 2 בעת מכירת הזכויות בנחלה יש בה משום עיוות דין, פגיעה קשה בבעלי נחלות, ויש בה משום חוסר הגיון כלכלי. על כן מן הראוי לתקן עוול זה וזאת כפי שפורט בעתירה.
4. המשיבות בתגובתן ניסו לטעון באופן פרטני לגבי כל עותר ועותר כי נפלו פגמים בעתירתו וכי בעיקר לא נערך דיווח למשיבה 2 על מכירת הזכויות בנחלה בסמוך לעסקה. אולם בכך שוגגות המשיבות. העתירה מתייחסת לעיוות גלובלי בשיטת חיוב תשלום דמי הרכישה שהנהיגה המשיבה 2 בעת מכירת זכויות בנחלות בקביעת המועד הקובע למועד מקרי וטכני שאין בינו לבין מועד חתימת עסקת המכר דבר. על כן מצאו לנכון התנועות להצטרף עתירה זו, שכן אימוץ שיטת החיוב שאותו הנהיגו המשיבות מהווה פגיעה הן בעותרים והן בכלל בעלי הנחלות שימכרו בעתיד נחלות.
5. **תמצית העתירה** - כידוע בעת מכירת זכויות בנחלה על מוכר הזכויות לשלם למשיבה 2 תשלום עבור הסכמתה לעסקה. עד כניסתה לתוקף של החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 979 (להלן – "החלטה 979") שולמו למשיבה 2 "דמי הסכמה" על פי החלטת מועצת מקרקעי ישראל 534 (להלן – "החלטה 534"). תשלום זה חושב למועד חתימת עסקת המכר על בסיס התמורה ששולמה בעסקה. מאז יישום

¹ ראה אתר תנועת המושבים <http://www.tmoshavim.org.il/index.aspx?id=4285>

החלטה 979 מיום 10.4.2018 ע"י המשיבה 2, החליף תשלום "דמי רכישה" את "דמי ההסכמה" ובעל הזכויות בנחלה נדרש לשלם למשיבה 2 עם מכירת הזכויות בנחלה כפי שהן ("בר רשות"), וכתנאי למתן אישור להעברת הזכויות, דמי רכישה שהם היוון מלוא זכות חכירה לדורות ביעוד למגורים בנחלה, וזאת כתשלום חובה. וראה בעניין זה הוראות סעיף 8.3.50 בסימן ז' לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל (להלן – "הקובץ") הקובע בס"ק (ב)1(1) כי:

"במועד העברת הזכויות בנחלה כולה, בין אם החוכר הצטרף להסדר בעבר ובין אם לא, יידרש החוכר, כתנאי להעברת הזכויות, לשלם לרשות דמי רכישה עבור מלוא הזכויות למגורים בחלקת המגורים בהתאם לסעיף 8.3.49..." (הדגשה לא במקור – ד.פ.).

לא ניתן לפרש את האמור בסעיף 8.3.50 לקובץ אלא שאת תשלום דמי הרכישה יש לקבוע למועד הסכם המכר, שכן תשלום זה מוטל על המוכר ואמור לשקף את התמורה שקיבל המוכר בעת מכירת הזכויות כפי שהן במועד חתימת הסכם המכר.

אלא שהמשיבה 2 בניגוד לכל הגיון כלכלי ו/או עקרונית שמאיים מקובלים החליטה לגזור את דמי הרכישה מערך זכויות הבניה בחלקת המגורים למועד מאוחר יותר, שהינו טכני במהותו ותלוי כל כולו בקצב עבודת אנשי המשיבה 2 ונוהלי העבודה שלהם, שהינו מועד עריכת שמאות ע"י השמאי מטעם המשיבה 2. הפועל היוצא של מדיניות זו הינו כי מוכר הזכויות הנחלה מחויב בדמי רכישה במנותק משווי זכויות המגורים בנחלה כפי שהיו בעת חתימת מכר הנחלה למי שרכש ממנו את הנחלה.

כך יוצא שהמשיבה 2 באופן שיטתי קובעת את דמי הרכישה למועד קובע שהינו בממוצע מאוחר בין שנתיים לשלוש שנים, מהמועד בו נחתמה עסקת המכר, כאשר הזכויות בנחלה כבר עברו לידי הרוכש.

שיטה זו שהנהיגה המשיבה 2 יוצרת עיוות חמור שיש בו משום פגיעה קשה במוכר, שכן התשלום אותו הוא נדרש לשלם אינו משקף באופן ריאלי את שווי זכויותיו כפי שהיו בעת שמכר את הנחלה, ועולה בשיעור ניכר על דמי הרכישה שהיו מוטלים ע"י המשיבה 2, לו התחשיב היה נערך למועד העסקה. בדרך זו של חישוב מטילה המשיבה 2 על המוכר חיוב בלתי צפוי שכלל לא ניתן לאמוד אותו בעת המכירה.

6. לנוכח האמור לעיל, סבורות התנועות, כי העתירה שהגישו העותרים מוצדקת, וכי ראוי להורות על ביטול החלטת המשיבה 1 מיום 4.3.2020 לתקן את פרק משנה 4.20 בקובץ החלטות המשיבה 1 (להלן – "ההחלטה") ולהורות כי "מועד הקובע" של ערך הקרקע נשוא העסקה עם המשיבה 2 להיוון זכות החכירה למגורים בנחלה, הוא מועד חתימת עסקת המכר בהתאם לסעיף 8.3.50 (ב)1(1) לקובץ.

7. התנועות, ידידות בית המשפט, תומכות בסעדים שהתבקשו בעתירה ומצטרפות לטענות העותרים בעתירה ולתשובה מטעמם לתגובת המדינה, כפי שפורט בכתבי טענות העותרים. התנועות סבורות כי יש לקבל את העתירה מהנימוקים שפורטו בעתירה ובתשובה לעיל. התנועות מבקשות להוסיף ולהתייחס במסגרת התייחסות זו גם מטעמן להשלכות של הזאת המועד הקובע בהתאם להחלטת המשיבה 1 מיום 4.3.2020, ביחוד בעת העברת הזכויות בנחלה לאור החלטותיה.

ב. התשלום למשיבה 2 בעת העברת זכויות בנחלה עד לכניסתה לתוקף של החלטה 979

8. עד כניסתה לתוקף של החלטה 979 על גלגוליה השונים בחודש אפריל 2018, בעת העברת זכויות בנחלה ולשם קבלת אישור המשיבה 2 לביצוע העסקה, שילם מעביר הזכויות דמי הסכמה מכח החלטה 534.

נספח 1 – החלטה 534 מצורפת להתייחסות זו.

9. תחשיב דמי ההסכמה התבסס על התמורה החוזית שנקבעה בחוזה להעברת זכויות, כפי שהוגדרה בסעיף 10 להחלטה: "תמורה" – **הסכום שנקבע בחוזה להעברת זכות החכירה בנחלה או בשטחי העיבוד בכפוף**

לאמור בסעיף 13", וככלל, שיעור דמי ההסכמה עמד על שליש מהפרש המחיר בין התמורה ששולמה בעסקה לתמורה הקודמת – התמורה ששולמה על ידי המוכרים בעת שהם עצמם רכשו את הנחלה, כמפורט בסעיף 12 (ג) להחלטה 534.

בסעיף 12(ד) להחלטה 534 נקבעה אפשרות למעביר הזכויות או למשיבה 2 לבקש לשום מחוברים בנחלה לצורך תחשיב דמי ההסכמה באמצעות שמאי אשר יישום את ערכם של המחוברים.

הגדרת "המועד הקובע" לשום את המחוברים הוגדרה בסעיף 10 להחלטה: 'המועד הקובע' – מועד חתימתו של החוזה להעברת זכויות בנחלה או בשטחי עיבוד".

בסעיף 16(א) להחלטה 534 נקבע מפורשות, כי דמי ההסכמה יחושבו ל"מועד הקובע" מועד חתימת חוזה המכר: "דמי הסכמה יחושבו למועד הקובע וישולמו עובר לו".

10. יצוין, כי החלטה 534 עסקה גם בתשלום דמי הסכמה במכירת נכסים שאינם נחלות ושטחי עיבוד. גובה דמי ההסכמה במכירת נכסים אלה היה בשיעור של שליש מעליית ערך הקרקע (סעיף 3 להחלטה 534) כאשר בדיקת עליית ערך הקרקע, נעשתה למועד העברת הזכויות (סעיף 2 להחלטה 534), דהיינו מועד חתימת עסקת המכר.

11. בהתאם לכך, עד לחודש אפריל 2018 ובהקשר של העברת זכויות בנחלות, היה ידוע לבעלי הזכויות, למייצגיהם ולשמאים העוסקים בתחום, הן מטעם ציבור בעלי הנחלות והן מטעם המשיבה 2, כי המועד הקובע לחישוב דמי ההסכמה הינו מועד העברת הזכויות בנחלה, דהיינו, יום חתימת חוזה העברת הזכויות בין המחזיק הותיק בנחלה לבין חליפו החדש, וכי התמורה החוזית ששולמה בעסקת המכר היא הבסיס לחישוב תשלום דמי הסכמה למשיבה 2. בהתאם לכך, יכלו העוסקים בתחום להעריך מראש את שיעור דמי ההסכמה שיהיה לשלם למשיבה 2, כשם שניתן היה להעריך את תשלומי מס השבח ו/או תשלומי היטל השבחה ככל שישנם, שיהיה על בעלי הזכויות לשלם, ובהתאם לכך להעריך את כדאיות העסקה לנוכח התמורה המבוקשת, ואת חלק התמורה שישאר בידי מוכרי הנחלות בסופו של יום.

12. בעת שהחלטה 534 היתה בתוקף, וככל שהיה נדרש לערוך שמאות על פי החלטה זו באותם מקרים שפורטו לעיל, עמדה בתוקפה החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1237 מיום 30.5.2011 שעניינה "תוקף שומות" (להלן - "החלטה 1237").

נספח 2 – החלטה 1237 מצורפת להתייחסות זו.

13. סעיף 6 להחלטה 1237 קבע את המועד הקובע שביחס אליו תערך שומת שווי הנכס: "ככלל, שומה תוזמן תוך פרק זמן של חצי שנה ממועד הגשת בקשה מלאה למינהל להקצאת המגרש בפטור ממכרז (להלן – "המועד הקובע")..."

הגדרת "בקשה מלאה" מפורטת בסעיף 1 להחלטה "בקשה המוגשת למינהל להקצאת מקרקעין בפטור ממכרז הכוללת את כל המסמכים הדרושים לצורך ביצוע העסקה, לרבות המלצת משרד ממשלתי הדרושה לצורך ביצוע העסקה".

כן נקבע בסעיף 11 בענין המסמכים הדרושים כי שבקשה לעסקה תחשב ל"מלאה" יפורסמו לציבור:

"המינהל יקבע את המסמכים המהותיים הנדרשים לצורך הגשת בקשה מלאה למינהל להקצאת מגרש בפטור ממכרז. מידע זה יפורסם באתר האינטרנט של המינהל."

יצוין, כי עד כה המשיבה 2 לא פרסמה את רשימת המסמכים המהותיים הנדרשים לצורך הגשת בקשה מלאה, דבר שהביא לידי כך שבעלי זכויות שביקשו למכור את זכויותיהם בנחלה, תעו באפלה ולא ידעו

מהם המסמכים הנדרשים ולעיתים נאלצו להוסיף מסמכים נוספים כראות עיניהם של פקידי המשיבה 2, דבר שהאריך שלא לצורך את קביעת המועד הקובע, שעל פיו כאמור מחושבת השומה.

14. הגדרת "המועד הקובע" בהחלטה 1237 קבעה מועד שאינו תלוי במועד חתימת העסקה, אלא קבעה פרק זמן של עד חצי שנה (שתחילתו רק לאחר הגשת בקשה מלאה להקצאת מגרש בפטור ממכרז), מועד התלוי כל כולו באנשי המשיבה 2 ובקצב העבודה שלהם ביחס למועדי הזמנת הכנת שומה. מועד זה הינו בהכרח מאוחר יותר ממועד חתימת העסקה, ואיננו בשליטת מי שמבקש להעביר זכויותיו בנחלה.

15. עם זאת, ככל שהדבר נגע לחישוב דמי הסכמה ביחס להעברת זכויות בכל סוגי הנכסים, לרבות בנחלות, להגדרת "המועד הקובע" בהחלטה 1237 לא היתה למעשה משמעות, שכן כאמור לעיל, בהחלטה 534 נקבע המועד הקובע הוא מועד חתימת החוזה להעברת זכויות חכירה מהמחזיק הותיק לנחלה אל חליפו. כך שהשומה נערכה וגם דמי ההסכמה חושבו למועד קובע זה. למעשה ניתן לאמר כי המועד הקובע בשומה לפי החלטה 1237 התלכד עם המועד הקובע לחישוב דמי ההסכמה לפי החלטה 534.

16. יצוין, כי באפריל 2019 הוטמעה החלטה 1237 בסימן א' לפרק 4.20, שכותרתו "תוקף שומות", בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל באותו נוסח עם שינוי מספור. כך, סעיף 6 להחלטה 1237 שעיגן את המועד הקובע למועד הזמנת השומה הפך לסעיף 4.20.5 (א) לקובץ.

נספח 3 - סימן א' לסעיף 4.20 המקורי, אפריל 2019 מצורף להתייחסות זו.

ג. תשלום למשיבה 2 בעת העברת זכויות בנחלה לאחר כניסתה לתוקף של החלטה 979

17. בתאריך 27.3.2007 התקבלה החלטה 979 במסגרתה עברו בעלי הזכויות בנחלות ממשטר של "דמי הסכמה", למעט חריגים שיפורטו בהמשך, למשטר של היוון זכויות בנחלה ותשלום "דמי רכישה". ההחלטה איפשרה למי שבחר להצטרף להסדר היוון לרכוש את מלוא הזכויות לחכירה לדורות (הקיימות והעתידיות) בחלקת המגורים בנחלה כנגד תשלום של 33% מערך הקרקע למגורים לפני פיתוח. תשלומים אלה הוגדרו כדמי רכישה (להלן – "מסלול דמי רכישה מלאים").

18. בהתאם להחלטה, ההצטרפות להסדר מסלול דמי רכישה מלאים של היוון מלוא זכויות החכירה למגורים בנחלה הינה לכאורה וולונטרית. בעל זכויות בנחלה הזכאי לחכירה לדורות, רשאי לבחור כי הוא מעוניין להוון מראש את תשלום דמי החכירה עבור זכויותיו. לחילופין, רשאי הוא לבחור לוותר על אפשרות זו ולהחליט שהוא מעוניין להיוותר בסטטוס של בעל זכויות חכירה שאינן מהוונות. יתרה מכך אף לאחר שביקש להוון את זכויותיו, הוא רשאי לפרוש מהליך זה לאחר קבלת שומת המשיבה 2 לצורך חישוב דמי הרכישה שעליו לשלם לשם היוון הזכויות, אם שווי התשלום שמבוקש על ידי המשיבה 2 גבוה מדי לטעמו או ליכולתו הכלכלית. לכאורה, המשיבה 2 אינה כופה את הכניסה להסדר היוון, או את ביצוע תשלום דמי הרכישה לאחר שאלה חושבו על בסיס שומת המשיבה 2.

19. אלא שלהחלטה 979 על גלגוליה השונים פן נוסף ממנו בחרו המשיבות להתעלם. בניגוד לאופי ההסדר הוולונטרי הנדון בהחלטה 979 של מסלול דמי רכישה מלאים המוצע לבעלי נחלות אשר הינו זכות ולא חובה, קבע סעיף 4.9.1 להחלטה 979 כי:

"במועד העברת הזכויות בנחלה כולה, בין אם החוכר הצטרף להסדר בעבר ובין אם לא, יידרש החוכר, כתנאי להעברת הזכויות, לשלם למינהל דמי רכישה עבור מלוא הזכויות למגורים בחלקת המגורים בהתאם לסעיף 4.8 לעיל." (הוראות סעיף זה מופיעות בסעיף 8.3.50 (ב) (1) לקובץ החלטות המועצה ועל כן הן רלוונטיות גם להיום).

דהיינו, על מוכר זכויות בנחלה לשלם למשיבה 2 דמי רכישה מלאים שלמעשה החליפו את תשלום דמי ההסכמה. במצב זה, בעל הזכויות בנחלה המוכר את זכויותיו כפי שהן, מחויב לדמי הרכישה "הוולונטריים" ואין הוא רשאי לסגת בו מהליך קביעת דמי הרכישה. על בעל הזכויות בנחלה הוטלה החובה לשלם את סכום דמי הרכישה כפי שייגזר מערך הקרקע שיוערך על ידי שמאי המשיבה 2. זאת לאחר שהמוכר כבר התקשר בהסכם למכירת זכויותיו בנחלה כחבילה אחת. ככל שהמוכר לא ישלם את דמי הרכישה למשיבה 2, ימצא את עצמו מפר את הסכם המכר עם רוכש הזכויות.

רוצה לומר, בעת מכירת הזכויות בנחלה המירה החלטה 979 מיום 10.4.2018 את דמי ההסכמה בגין מכר כל הנחלה, בחובת תשלום בגין היוון דמי החכירה בחלקת המגורים בנחלה, תשלום המכונה "דמי רכישה". למעשה מדובר בתשלום חובה שהינו תנאי למתן הסכמת המשיבה 2 להעברת הזכויות. אשר על כן טענתן של המשיבות (ראו סעיף 45 לתגובה לעתירה), כאילו במהותן דמי הרכישה שונים מדמי הסכמה אינה נכונה עת מדובר במכירה של הנחלה. במצב דברים של מכירת הנחלה בטרם היוון, המוכר מוכר את מלוא זכויותיו בנחלה כולל חלקת המגורים. המוכר והקונה משקללים את עלות היוון זכויות המגורים במחיר עסקה לפי אומדן ערך הקרקע המחולץ מערך התמורה המוסכמת ביניהם. לפי מדיניות המשיבה 1, למעשה מי שמשלם עבור היוון הזכויות בחכירת הנחלה (עבור חלק המגורים) הינו המוכר המחזיק הותיק, אבל מי שייחנה מהזכויות המהוונות הוא בכלל הקונה.

20. על החלטה 979 על גלגוליה השונים, הוגשה מספר עתירות שנדונו במאוחד בבג"ץ 1027/04 פורום הערים העצמאיות נ' מועצת מקרקעי ישראל (09.06.11). בפסק הדין נדחו העתירות, ונקבע כי החלטה 979 סבירה. ברם למרות דחיית העתירה, המשיכה המשיבה 2 לגבות דמי הסכמה עד אפריל 2018. זאת עקב סיבות בירוקרטיות הקשורות במשיבה 2 בלבד כגון העדר כוח אדם מקצועי, כמו גם אי היכולת להגיע להסכמה עם תנועות ההתיישבות על נוסח הסכם החכירה (ראה ת"א (מחוזי מרכז) 20566-10-09 וגנר נ' קרן קיימת לישראל (פורסם בנבו. ניתן ביום 6.6.2017), פסקה 12).

21. בהמשך, באפריל 2019 הוטמעה החלטה 979 על גלגוליה השונים בסימן ז' לסעיף 8.3 לקובץ, שכותרתו "עיון זכויות למגורים בחלקת המגורים בנחלה"

נספח 4 – סימן ז' לסעיף 8.3 לקובץ מצורף להתייחסות.

22. **סעיף 8.3.49 לקובץ, הדין ברכישת מלוא זכויות למגורים בחלקת המגורים קובע כי:**

"(א) החוכר רשאי לרכוש את מלוא הזכויות למגורים בבנייה נמוכה, הקיימות והעתידיות, בחלקת המגורים תמורת תשלום דמי רכישה (להלן בסימן זה - דמי הרכישה) בשיעור של 33% משווי הקרקע של חלקת המגורים... " (הדגשה לא במקור – פ.ד).

23. **סעיף 8.3.50 לקובץ, הדין בהעברת הזכויות בנחלה, קובע בסעיף (ב)(1), כי במועד העברת הזכויות בנחלה נדרש המעביר הוא המחזיק הותיק בנחלה להיכנס למסלול דמי רכישה מלאים ולשלם דמי רכישה עבור מלוא זכויות החכירה למגורים בנחלה כתנאי למתן אישור המשיבה 2 להעברת הזכויות:**

"(1) במועד העברת הזכויות בנחלה כולה, בין אם החוכר הצטרף להסדר בעבר ובין אם לא, יידרש החוכר, כתנאי להעברת הזכויות, לשלם לרשות דמי רכישה עבור מלוא הזכויות למגורים בחלקת המגורים בהתאם לסעיף 8.3.49..."; (הדגשה לא במקור – פ.ד).

הגדרת "העברת הזכויות" שבמסגרתה יחויב מעביר הזכויות לשלם דמי רכישה מלאים עבור מלוא זכויות המגורים הנחלה פורטה בסעיף ההגדרות (סעיף 8.3.40 לקובץ):

"העברת זכויות" - העברתה של זכות החכירה או הסבתה בדרך כלשהי לאחר, בתמורה או ללא תמורה...".
יצוין כי הגדרה זו של העברת הזכויות זהה ברישא להגדרת "העברת זכות חכירה" בהחלטה 534. על הזיקה ההדוקה בין "דמי ההסכמה" ל"דמי רכישה" בעת מכירת הזכויות בנחלה ניתן ללמוד גם מהחלטה 1523 (שעוגנה בסעיפים 8.3.49 (ב) ו - 8.3.52 (ד) לקובץ). החלטה זו איפשרה למי שרכש זכויות בנחלה לאחר 9.6.2011 מועד מתן פסק הדין בעתירה בפרשת פורום הערים) אך לפני יישום החלטה 979 בפועל ביום 10.4.2018 ואילך, לפנות למשיבה 2 בבקשה להתחשבות מחדש ולבקש קיזוז של התשלום שכבר ביצע בפועל כדמי הסכמה ע"ח דמי הרכישה החל מיום 10.4.2018. משמע גם המשיבה 2 ראתה בדמי הרכישה תחליף לתשלום דמי הסכמה.

24. נראה שלשיטת המשיבות, החלטה 979 כפי שהוטמעה בקובץ, אינה קובעת כביכול באופן מפורש מה ה"מועד קובע" שעל פיו יש לאמוד בשומה את שווי חלקת המגורים שעל בסיסה יערך תחשיב שומת דמי הרכישה בעת העברת זכויות בנחלה. למעשה החלטה בנוסחה המעודכן קובעת את אותו הליך תשלום במסלול דמי רכישה מלאים בין אם מדובר בבעל זכויות בנחלה המבקש וולונטרית לעגן בלי מכירה-תחילה את זכויות החכירה למגורים בנחלה (ועתיד להינות בעצמו מפירות הסדרת ועיגון הזכויות בנחלה) ובין את מדובר במחזיק ותיק שמוכר את זכויותיו לאחר (אך אז מי שיהנה מפירות ההסדרה ועיגון הזכויות בנחלה יהיה הקונה).

ברם יש לשים לב שמדובר בשני אירועים שונים לחלוטין. כאשר עסקינן בבעל נחלה המוכר את זכויותיו - "העברת זכויות" (המועד הקובע) משמעותה המועד בו מכר את זכויותיו לצד ג' ולא מועד נדחה בלתי-ידוע, שאין לו שום רלוונטיות למועד חתימת העסקה. מאידך כאשר עסקינן בבעל נחלה המעוניין להוון את זכויותיו מכיסו, ולרכוש זכויות מגורים מהוונות מהמשיבה 2 - מדובר בעסקה וולונטרית בה יש לבעל הזכויות בנחלה זכות לעיין בשומה שהוצאה ע"י המשיבה 2, ולהחליט אז האם הוא מעוניין בעסקת רכישת הזכות המהוונת, אם לאו. רק אם ייענה להצעת המשיבה 2 לרכישת הזכות המהוונת אז תתגבש מול המשיבה 2 (בלבד) עסקת רכישת הזכויות המהוונות. רק במצב זה של רכישה וולונטרית ללא מכר לצד ג' - יש הגיון בעמדת המשיבה 2 כי מועד השומה אינו מועד חתימת הסכם המכר.

25. כמו כן, ושלא כנטען בתגובת המדינה, החלטה 534, הקובעת את תשלום דמי ההסכמה בעת העברת זכויות בנחלה ללא היוון, לא פסה מהעולם כתוצאה מכניסתה לתוקף של החלטה 979 והיא נותרה בתוקף ביחס לשני עניינים:

א. כמפורט בהחלטה במסלול דמי רכישה מלאים, רכישת זכויות מהוונות ותשלום דמי רכישה הינו בגין זכויות המגורים בנחלה בלבד. ביחס לשטחים שאינם חלקת המגורים, למשל, שטחי עיבוד חקלאיים, ממשיכה המשיבה 2 לגבות דמי הסכמה ממי שמוכר את זכויותיו בנחלה, כמפורט בסעיף 8.3.50 (ב)(3) לקובץ.

"הרשות תמשיך לגבות דמי הסכמה עבור שטחי הנחלה שאינם חלקת המגורים כתנאי להעברת הזכויות בנחלה."

אופן חישוב דמי ההסכמה פורט בסעיף 8.3.50 (ב)(4) לקובץ וקובע כי מועד החישוב יהיה נכון למועד העברת הזכויות, דהיינו אותו מועד שנקבע בהחלטה 534, אם כי בתחשיב אחר מהתחשיב המפורט בהחלטה 534:

"דמי ההסכמה יחושבו כשליש משווי השטחים החקלאיים של הנחלה, כלומר שטח תקן הנחלה המצוי בשימוש חקלאי, או אמור לשמש לחקלאות, בדומים, נכון למועד העברת הזכויות, כפי שתמסור אגודת המושב..."

ב. עוד נקבע בסעיף 8.3.50 (ב)(5) לקובץ, כי כאשר מדובר בחוכר המחזיק כבר בהסכם חכירה בתוקף ביחס לנחלה, והוא עומד על המשך תחולתו או שהוא מבקש להאריך את חוזה החכירה שבידו באותם תנאים, ואותו חוכר מבקש בו זמנית להעביר את מלוא זכויותיו בנחלה, ימשיך אותו חוכר לשלם דמי הסכמה בעת העברת כל הזכויות ולא ישלם דמי רכישה:

"על אף האמור, דמי הסכמה בעד העברת הזכויות בנחלה ימשיכו להיות משולמים בהתאם להוראת החלטת מספר 534, חרף ביטולה, כאשר החוכר מחזיק הסכם בתוקף והוא עומד על המשך תחולתו או שהחוכר מבקש לממש זכאותו לחידוש הסכם שהיה בידו, בתנאים הנקובים בו. במצבים אלה, לא ישולמו דמי רכישה, ההסדר הקבוע בסימן זה לא יחול ויוסיפו לחול תנאי ההסכם הקיים."

דהיינו, חוכר זה, ישלם בעת העברת הזכויות דמי הסכמה על פי החישוב הקבוע בהחלטה 534, כשחישוב דמי ההסכמה יעשה למועד הקובע הוא מועד העברת הזכויות בנחלה, הוא מועד חתימת ההסכם להעברת הזכויות לרוכש.

ד. התייחסות לעמדת המשיבות

26. כפי שפורט לעיל, לכאורה בהחלטה 1237 אין הגדרה של "מועד קובע" לחישוב השומה, התואם את מועד חתימת העסקה נשוא השומה, ברם העדר הגדרה מפורשת אין משמעותה כי המועד הקובע הינו מועד שאינו תלוי כלל במועד העסקה ובשווי הזכויות, אלא המועד הקובע הוא מועד הזמנת השומה: פרק זמן של עד חצי שנה שמתחיל להימנות מהמועד בו מוגשת בקשה מלאה למשיבה 2 להכנת שומה, מועד התלוי כל כולו באנשי המשיבה 2 ובלוחות זמני העבודה שלהם. הדבר אף הוביל ומוביל למצבים קיצוניים במציאות עד כדי אבסורד, שעקב עומסי עבודה וחוסר בכוח אדם נדרש למשיבה 2 לעיתים פרק זמן של שנה ויותר גם לאחר "השלמת מלוא המסמכים" (לשיטתה) עד אשר אכן מוזמנת השומה לפי נוהל הזמנת השומות. גם אז נדרשת תדיר עוד כשנה להוצאת השומה ומשלוחה למוכר. כל עיכוב בהוצאת השומה בהכרח מעלה גם את שווי דמי הרכישה בשוק בו מחירי הנדל"ן רק עולים.

27. כל עוד עמדה בתוקפה החלטה 534, העמימות כביכול של הגדרת המועד הקובע בהחלטה 1237 לא היתה רלוונטית שכן חישוב דמי ההסכמה בוצע למועד ביצוע עסקת המכר הפרטנית, על בסיס התמורה החוזית בגין העברת הזכויות בין המוכר לבין הרוכש. מועד זה היה והינו המועד הסביר והנכון לחישוב דמי ההסכמה שכן תחשיב דמי ההסכמה נגזר מהתמורה ששולמה בעסקת המכר. בהתאם לכך סכום דמי ההסכמה היה ערך נגזר מתמורה המוסכמת והידועה, והצדדים וגם יועציהם המקצועיים היו מסוגלים להעריך אותו מראש. זאת, כפי שצדדים בכל עסקה יכולים להעריך תשלומים אחרים שעליהם לשלם בגין העסקה: תשלומי מיסי המקרקעין ותשלומי היטל השבחה. גם ביחס לתשלומים הנוספים הנ"ל, הרשויות הרלבנטיות האחרות רואות את מועד חתימת העסקה כמועד הקובע על פיו יש להעריך את ערך המקרקעין לגזירת התשלומים.

28. אלא שעם תחילת יישום החלטה 979 באפריל 2018 (באיחור של 7 שנים מאז שבג"צ הכריע כי היא תקפה), הסתבר כי המשיבה 2 נוהגת לפי דין חדש שהוא בגדר דין עצמי: בעל זכויות בנחלה שביקש למכור את זכויותיו בנחלה חויב להיכנס למסלול דמי רכישה מלאים ולשלם בעת העברת הזכויות את מלוא דמי הרכישה, וזאת לפי ערך הקרקע במועד הזמנת השומה, כאמור בהחלטה 1237 שהוטמעה בחלק א' בפרק משנה 4.20 לקובץ, סעיף 4.20.5(א) שם. פרשנות עצמית זו התעלמה לפתע וללא הסבר מצד המשיבה 2 מהעובדה כי הגדרת המועד הקובע שהוא **מועד העסקה** לפי החלטה 534 כן נכללת עדיין בקובץ החלטות, סעיף 8.3.50(ב)(1) שם, וראו סעיף 41 להלן.

29. מועד קובע זה בסימן א' בפרק 4.20 לקובץ – מועד הזמנת השומה – אף הוא מועד שלא ניתן לדעת מראש מתי יהיה בפועל, שכן כאמור בסעיף 4.20.5 לקובץ, הוא מתחיל להימנות רק מעת הגשה למשיבה 2 של בקשה מלאה לביצוע עסקה הכוללת את כל המסמכים הנדרשים לצורך ביצוע עסקה (כהגדרתה בסעיף 4.20.1 לקובץ). אלא מה, בניגוד לנדרש בסעיף 4.20.8 לקובץ, המשיבה 2 לא פרסמה מעולם מהם אותם מסמכים אשר הגשתם מהווה "הגשת בקשה מלאה", שממועד הגשתה יתחיל מנין הימים לטיפול בבקשה, מועד הזמנת השומה ע"י המשיבה 2 עצמה הפך למועד לא ידוע על ציר הזמן.
30. מועד לא ידוע זה שהינו מועד טכני לחלוטין בציר הזמן ושאינו קשור למועד חתימת עסקת המכר ו/או לשווי התמורה ששולמה, אלא קשור לנוהלי עבודה פנימיים של אנשי המשיבה 2, יצר פער זמנים בין ערך הקרקע במועד עסקת המכר, הוא המועד ההגיוני והסביר כלכלית להעריך את שווי הקרקע לשם חישוב דמי הרכישה, לבין המועד שלפיו חושבו בפועל דמי הרכישה מועד הזמנת השומה. בעולם אידיאלי גם לשיטת המשיבות, פער זמנים זה במקרה המינימאלי היה פרק זמן של עד חצי שנה ממועד חתימת הסכם המכר.
31. פער זמנים בלתי ידוע כזה, בשוק בו מחירי הנדל"ן עולים בהדרגה ולעיתים בקצב גבוה, יצר מצב שדמי הרכישה שמוכרי הזכויות בנחלות נדרשים לשלם למשיבה 2 עולים בצורה ניכרת ביחס לדמי הרכישה שהוערכו על ידם במועד ביצוע העסקה מול הרוכש, על בסיס השווי האמיתי של העסקה. יתרה מזאת, כך נוצר מצב בו אין לצדדים ולאנשי המקצוע מטעמם (עורכי דין ושמאים), יכולת להעריך מראש את גובה דמי הרכישה שמעביר הזכויות בנחלה יאלץ לשלם למשיבה 2 בסופו של יום.
- כך מוצאים עצמם בעלי הזכויות הבלתי מהוונות בנחלות חשופים בדיעבד לסיכון שדמי הרכישה יעלו בשיעור ניכר לעומת מועד העסקה האמיתית עם הרוכש. סיכון זה הוא תוצאה של התלות בחלוף הזמן עד למועד הזמנת השומה. התוצאה השכיחה היא כי אז התמורה הנשארת בידי מוכרי נחלות מאז אפריל 2018 בסופו של יום ממכירת הזכויות בנחלה קטנה מהתמורה נטו שהוערכה על ידם בעת חתימת הסכם המכר. למעשה הצד היחיד שנהנה מהעיכוב בהוצאת השומה, הוא המשיבה 2 האחראית הבלעדית על העיכוב, המקבלת עקב עיכוב זמני הטיפול במשיבה עצמה בהזמנת השומה, בהפקת תחשיב דמי הרכישה, ואח"כ הפקת שובר התשלום – כי כך המשיבה 2 מקבלת לבסוף דמי רכישה בשיעור גבוה עוד יותר.
32. עיוות זה בו מוכר נחלה מחויב בתשלום דמי רכישה במנותק משווי הנחלה בשוק החופשי כפי שהיה בזמן אמת בעת מכירת הזכויות, אך בפועל המוכר משלם למשיבה 2 דמי רכישה בסכומים העולים עשרות מונים על שיעור דמי הרכישה אילו חושבו על בסיס ערך הקרקע למועד העסקה האמיתית. חוסר הוודאות הכלכלית-עסקית לגבי גובה דמי הרכישה העתידיים פוגע אנושות בהערכת כדאיות העסקה מול הרוכש. קשיים אלו התעצמו והפכו בלתי סבירים באופן קיצוני - עם קבלת ההחלטה ביום 4.3.2020 על תיקון פרק 4.20.
33. במסגרת ההחלטה במרץ 2020 נערך תיקון מקיף ונרחב של פרק 4.20 לקובץ במסגרתו, בין היתר, תוקנה הגדרת המועד הקובע ליום מתן השומה ע"י השמאי.
34. בהתאם לתיקון אחרון זה "זז" "המועד הקובע" בו יש לאמוד את ערך הקרקע בחלקת המגורים לצורכי חישוב דמי רכישה שעל מעביר הזכויות לשלם ממועד הזמנת השומה למועד רחוק עוד יותר מועד חתימת שמאי המשיבה 2 על חוות הדעת. מועד זה מרוחק עוד יותר על ציר הזמן ממועד העסקה האמיתית, ולעיתים מדובר בפערי זמן של שנים! כך הפך המועד הקובע למועד ערטילאי עתידי בלתי ידוע שאין שום אפשרות לדעת את מועדו בכל עסקה ועסקה. קל וחומר, אין כל אפשרות רציונלית לצדדים בעסקה כזאת

ולבעלי המקצוע מטעמם - לנסות ולהעריך מראש את שיעור דמי הרכישה שיהיה על מעבירי הזכויות הנחלות לשלם למשיבה 2 כדי לגרום למתן אישורה בדבר הסכמתה להעברת הזכויות.

35. די אם בית המשפט הנכבד יעיין בטבלת ריכוז הנתונים של עסקאות העותרים שפורטו בסעיף 172 לעתירה, הממחישים את פערי הזמן בין מועד תאריך העסקה, למועד הקובע בשומת המשיבה 2 לתשלום דמי רכישה, והשוני הרב בזמנים בין כל עסקה לעסקה.

ביחס לעותר 1 פרק הזמן בין מועד העסקה למועד הקובע הוא כשנה ועשרה חודשים.

ביחס לעותרת 2 פרק הזמן בין מועד העסקה למועד הקובע הוא כשנה ועשרה חודשים.

ביחס לעותרת 3 פרק הזמן בין מועד העסקה למועד הקובע הוא כשנתיים וחצי.

ביחס לעותרים 4 – 5 פרק הזמן בין מועד העסקה למועד הקובע הוא כשנתיים וחמישה חודשים.

ביחס לעותר 6 פרק הזמן בין מועד העסקה למועד הקובע הוא כשנתיים וארבעה חודשים.

ביחס לעותרים 7 – 11 פרק הזמן בין מועד העסקה למועד הקובע הוא כשנתיים ושבעה חודשים.

ביחס לעותר 12 פרק הזמן בין מועד העסקה למועד הקובע הוא כשלוש שנים וחודש.

36. ויודגש, המקרים המתוארים בעתירה הינם רק דוגמאות למה שחווים בשנים האחרונות החל מכניסתה לתוקף של החלטה 979 מאות בעלי זכויות הנחלות המבקשים להעביר את זכויותיהם. לתנועות מגיעות פניות מבעלי זכויות ותיקים הנחלות במושבים, המתלוננים על העיכוב הבלתי אפשרי בטיפול בענייניהם. עיכובים אלו גורמים באופן ישיר לעליית סכומי דמי הרכישה, לחוסר הוודאות ביחס לכדאיות העסקה שעשו, וגם לתוצאה שמהתמורה החוזית שהוסכמה בזמן אמת נותרים למוכרי הנחלות בסוף הטיפול בהעברת הזכויות, סכומי נטו נמוכים בהרבה ממה שהעריכו מראש שיקבלו במכר הנחלה.

במקרים קיצוניים נאלצים בעלי הזכויות המוכרים "להביא כסף מהבית" על מנת לשלם באופן מלא את דמי הרכישה שסוף סוף מתאפשר לשלם, כך ששכרם של המוכרים יוצא בהפסדם. ברור לאותם בעלי הזכויות כי אילו היו יודעים מראש כי סכום דמי הרכישה שישלמו לבסוף יהיה על סמך ערך קרקע שנקבע על ידי שמאי המשיבה 2 למועד שייקבע לנקודת זמן מאוחרת שנים לאחר מועד חתימת העסקה עם רוכש הנחלה, לא היו המוכרים נכנסים כלל לעסקת המכירה ואו היו עומדים על כי התמורה החוזית תהיה גבוהה יותר באופן מהותי, מלכתחילה.

בהקשר לשירות הניתן על ידי אנשי המשיבה 2 לציבור הרחב, ראוי להפנות לדו"ח מבקר המדינה לשנת 2021², הדן בתפקוד המשיבה 2, ובו נאמר:

"רשויות המדינה נועדו לשרת את הציבור, ומחובתן לדאוג כי השירות שהן מספקות לו יהיה יעיל, איכותי ושוויוני. רשות מקרקעי ישראל (רמ"י), המופקדת על ניהול מקרקעי ישראל, היא אחת מרשויות המדינה שלהן ממשק רחב עם הציבור, ואחד מתפקידיה הוא מתן השירותים הנדרשים לבעלי הזכויות במקרקעי ישראל לצורך ניהול זכויותיהם או מימושן.

² מבקר המדינה דוח שנתי 71ג, כרך ראשון (תשפ"א, מאי 2021), עמ' 1753-1815

ובסיכום הדו"ח : "ממצאי דוח זה העלו כי שירותיה של רמ"י לציבור טעונים פיתוח ושיפור: היא טרם קבעה אסטרטגיה בנדון ובהתאם לה אמנת שירות שבה היא מתחייבת לנהוג כלפי הלקוח על פי תפיסת השירות שקבעה להחיל על עצמה."

נספח 5 – העתק החלק הרלוונטי מדו"ח מבקר המדינה לשנת 2021 מצורף להתייחסות.

ה. עמדת התנועות

37. התנועות יטענו כי קביעת מועד הקובע בהחלטה ביום 4.3.2020, תוך הזזתו למועד טכני לחלוטין שלא ניתן לצפות מראש – מועד חתימת השמאי על השומה – באופן המתעלם ממועד העסקה בפועל והתמורה המוסכמת בשוק החופשי ששולמה מרצון למוכר, אינה סבירה ואינה הגיונית, והיא חותרת תחת הבסיס של "תשלום חובת אמת" (בדומה ל"מס אמת") העומד ביסוד התשלום הנדרש ממעביר זכויות בנחלה לשלם למשיבה 2 לשם קבלת אישורה על הסכמתה לעסקה עם הרוכש ופוגעת בציפיות ובוודאות של הצדדים במועד ביצוע העסקה.
38. כאמור לעיל, דמי הרכישה במסלול דמי רכישה מלאים החליפו את דמי ההסכמה בעת העברת זכויות בנחלה. דמי ההסכמה חושבו על בסיס התמורה ששולמה בעסקה האמיתית בשוק החופשי. המועד הקובע בשומת רמ"י אז אכן נקבע למועד חתימת הסכם המכר בין הצדדים הפרטיים. התנועות יטענו כי אותו רציונל הקיים בתשלום דמי הסכמה בעת העברת זכויות לפיו המועד הקובע הוא מועד העסקה, צריך לחול גם ביחס לתשלום דמי רכישה בעת העברת זכויות בנחלה חרף התיקון החד-צדדי בפרק 4.20 לקובץ החלטות המשיבה 1. דהיינו, המועד הקובע לאמוד את ערך הקרקע בחלקת המגורים בנחלה, לשם חישוב סכום תשלום דמי הרכישה, צריך וראוי להיות מועד חתימת העסקה.
39. התנועות יוסיפו ויטענו כי החיוב בתשלום דמי רכישה במסלול דמי רכישה מלאים, המוטל על מי שמעביר את זכויותיו בנחלה, הוא סוג של תשלום חובה בדומה למס או היטל על המקרקעין, שמטילה המדינה על בעלי הזכויות. בהתאם לכך ביחס לתשלום דמי רכישה יש לנהוג בדיוק כשם שנוהגים במיסוי מקרקעין. כך, ביחס למס שבח, החיוב במס הוא ליום העסקה (בצירוף הפרשי הצמדה וריבית עד יום התשלום בפועל של המס), כשהמועד הקובע לשום את שווי הנכס שממנו נגזר שיעור המס הוא מועד חתימת העסקה. התנועות יוסיפו ויטענו כי גם בהקשר של הפרשי הצמדה וריבית יש מקום לפטור את מעבירי הזכויות מתשלום ככל והעיכוב בהוצאת השומה נובע ממחדלי המשיבה 2.
- כך, גם ביחס לתשלום היטל השבחה, החיוב על-ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה הוא ליום אישור תוכנית המתאר המשביחה (בצירוף הפרשי הצמדה וריבית ליום התשלום), כשהמועד הקובע לשום את שווי ההשבחה שממנו נגזר שיעור ההיטל, הוא מועד אישור תוכנית המתאר.
- התנועות מדגישות, כי אין כל רלוונטיות מבחינת סכום מס השבח או סכום היטל ההשבחה, למועד בו הצדדים דיווחו לרשות הרלבנטית על העסקה. אין כל רלבנטיות גם למועד בו החלה רשות המיסים (במקרה של מס שבח) או הועדה המקומית לתכנון ולבניה (במקרה של היטל השבחה) לטפל בדיווח על עסקה ספציפית, או בפניית המוכר בבקשה לתשלום היטל השבחה או למועד בו בודקת רשות המיסים את נכונות הצהרות הצדדים ביחס למחיר העסקה; או למועד בו מעריך פקיד השומה את שווי העסקה לפי מיטב השפיטה (סעיף 85 לחוק מס שבח).
- המועד שעל בסיסו מוערך ונאמד שווי הנכס או שווי ההשבחה וממנו מחושב ונגזר סכום המס או סכום ההיטל נותר כשהיה – הוא מועד חתימת העסקה או מועד אישור התוכנית המשביחה, ולא מועד שרירותי שנים רבות לאחר מכן.

40. ודוק, סעיף 8.3.50 (ב)1 לקובץ קובע כי במועד העברת הזכויות בנחלה ידרש החוכר, כתנאי להעברת הזכויות, לשלם לרשות דמי רכישה מלאים. מנוסח הסעיף עולה מפורשות כי החיוב בתשלום דמי רכישה מוטל "במועד העברת הזכויות בנחלה". כאמור לעיל, הגדרת "העברת זכויות" הוגדרה בסעיף 8.3.40 לקובץ כ "העברתה של זכות החכירה או הסבתה בדרך כלשהי לאחר" - הגדרה הזוהה להגדרת "העברת זכויות" בהחלטה 534. בהתאם לכך החיוב והדרישה בתשלום דמי רכישה מוטל במועד העברת הזכויות, דהיינו, במועד חתימת העסקה. עסקת מכר הנחלה כפי שהיא מתייחסת ממילא לנכס בסטטוס של בר-רשות, כלומר עדיין ללא חוזה חכירה לדורות וללא היוון כלשהו. מדובר בזכות ראויה לקניין עתידי ולכן היא עוברת מיד עם חתימת ההסכם למכירתה, ולא בעת רישום ההעברה בספרי רמ"י - שנים לאחר מועד העסקה. לפיכך המועד הקובע לאמוד את ערך הקרקע בחלקת המגורים בנחלה הוא מועד חתימת הסכם העברת הזכויות - בדומה למועד הקובע בתשלום דמי הסכמה, שהיה מוסכם על המשיבות עשרות שנים.
41. זאת ועוד, בסעיף 45 לתגובת המדינה נטען כי תשלום דמי רכישה מהווה עסקה במקרקעין בין בעל הזכויות בנחלה לבין המשיבה 2 לרכישת כל הזכויות הקיימות והעתידיות למגורים בחלקת המגורים בנחלה, ולכן במנגנון "דמי רכישה" אין כביכול כל רלוונטיות למועד בו נחתם הסכם המכר בין בעל הזכויות לקונה. התנועות יטענו, כי לאור נוסח סעיף 8.3.50 (1) לקובץ יש קשר הדוק בין מועד חתימת הסכם המכר להעברת הזכויות בנחלה לבין עסקת דמי הרכישה. לאור נוסח הסעיף במועד העברת הזכויות בנחלה לרוכש הנחלה נולד גם החיוב לשלם דמי רכישה (היוון) ומתהווה במקביל גם העסקה במקרקעין לרכישת זכויות חכירה מהוונות בין בעל הזכויות בנחלה למשיבה 2. בהתאם לכך, יש לאמוד את שווי חלקת המגורים במועד העסקה עם הרוכש שהוא כאמור מועד חתימת הסכם המכר.
42. התנועות יוסיפו ויטענו, כי הטענה שהמועד הקובע לאמוד את שווי הזכויות לחישוב דמי רכישה הוא מועד השלמת השומה והחתימה עליה ולא מועד ביצוע העסקה יוצרת מצב אבסורדי ובלתי סביר בו למעשה באותה עסקה של העברת זכויות לרוכש תוך תשלום כספים למשיבה 2 קיימים שני מועדים קובעים לצורך אומד שווי הזכויות.
- ובמה דברים אמורים? כאמור לעיל, החלטה 979 שעוגנה בסימן ז' לסעיף 8.3 לקובץ, עוסקת בעיגון הזכויות בחלקת המגורים בלבד בנחלה (סעיף 8.3.49 לקובץ). עם זאת בעת העברת הזכויות בנחלה, משולמים דמי הסכמה למשיבה 2 בגין שטחי הנחלה שאינם חלקת המגורים (סעיף 8.3.50(ב)3) לקובץ. שיעור דמי ההסכמה מחושב בסעיף 8.3.50 (ב) (4) לקובץ כשליש משווי השטחים החקלאיים של הנחלה נכון למועד העברת הזכויות. דהיינו גובה דמי ההסכמה בגין החלק החקלאי בנחלה הנמכרת לרוכש - עדיין מחושב על פי ערך הקרקע במועד העברת הזכויות - מועד עסקת המכר.
- התנועות טוענות כי אין זה הגיוני שביחס לאותה עסקה יהיו לשיטת המשיבות עצמן שני מועדים קובעים: האחד, לזכויות המגורים - מועד קובע שהוא לשיטת המשיבות מועד מתן השומה ע"י המשיבה 2, ומועד קובע אחר לדמי הסכמה בשטחים שאינם למגורים שהוא מועד העסקה עם הרוכש. קביעת שני מועדים קובעים אף אינה תואמת את הרציונאל שעמד כביכול בבסיס ההחלטה על תיקון סעיף 4.20. הרי בהתאם לדברי ההסבר להצעת ההחלטה אז מטרת התיקון הפסול היתה ככל שהדבר מתייחס לסעיף ההגדרות, דווקא לצמצם את ריבוי ההגדרות.
43. התנועות יוסיפו ויטענו, כי חישוב דמי הרכישה המתבסס על בסיס מועד קובע שהינו טכני לחלוטין ללא קשר למועד העסקה ובמיוחד ללא קשר לתמורה המוסכמת בשוק החופשי ששולמה למוכר הנחלה או לערך הקרקע למגורים בנחלה בזמן אמת של מועד המכר, מביא לתוצאה קשה: לשיטת המשיבות מוערכות הזכויות לפי ערכי קרקע שבגינן משולמים דמי רכישה גבוהים, שאין בינם לבין שווי העסקה

האמיתי דבר וחצי דבר. על תוצאה אבסורדית זו, וחוסר ההגיון השמאי והכלכלי בה, עמדו מספר שמאים במסגרת החלטות ועדת השגות על שומות רשות מקרקעי ישראל, האחרונה בהן של השמאי ארוז כהן שהיה בדעת מיעוט בהחלטה בתיק אופק 44018 כרם מהר"ל (נחלה 30) מיום 15.1.2024 וביקר באופן נוקב את עמדת המשיבות ביחס לשינוי המועד הקובע ליום השומה בעמ' 17 – 18 להחלטה:

”3.11.11 מועד קובע

כאמור בעמדות הצדדים, בהתאם למדיניות המשיבה יש לאמוד את שווי חלקת המגורים לצורך דמי רכישה למועד בו הוזמנה השומה על ידי רמ"י. בנוהל המעודכן אף נקבע כי השווי יקבע למועד השלמת השומה. דמי רכישה מחליפים את דמי ההסכמה שנגבו בעבר בעקבות מכר נחלה. דמי ההסכמה חושבו למועד מכירת הנחלה ולכן דמי הרכישה הנדרשים בעקבות מכר נחלה יש לחשב למועד המכר.

סעיף 8.3.50 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל קובע:

’במועד העברת הזכויות בנחלה כולה, בין אם החוכר הצטרף להסדר בעבר ובין אם לא, יידרש החוכר, כתנאי להעברת הזכויות, לשלם לרשות דמי רכישה עבור מלוא הזכויות למגורים בחלקת המגורים...’ (הדגשה המקור – ד.פ.)

נראה כי החלטת המועצה קובעת שיש לאמוד את שווי חלקת המגורים במועד הסכם המכר ולא במועד טכני כלשהו שנקבע באקראי. חישוב השווי למועד קובע מאוחר יותר יביא לחיוב לפי ערכי שווי שאינם מתאימים למועד מכירת הזכויות ולתמורה שנקבעה, ולגביית תשלום הנובע משווי הרלוונטי למועד בו למוכר כבר לא היו זכויות בנחלה. ראו בענין זה החלטת בית המשפט העליון רע"א 3860/21 שלמה רימלר נ' רשות מקרקעי ישראל.

...

בענייננו נמכרה הנחלה ביום 19/06/2018 ובמועד זה התגבש חיוב בתשלום דמי רכישה. לפי נהלי המשיבה, מחושב שווי חלקת המגורים ליום 06/10/2019, כ – 15 חודשים לאחר מועד המכר. בתקופה זו חלה עליית מחירים בקרקעות למגורים ומהמשיג נדרש תשלום על בסיס ערכים גבוהים מאלה ששררו בעת שמכר את זכויותיו.

כאמור, גם בענין זה, כפופה הוועדה לנהלי המשיבה ולכן אצטרף לעמדת חברי לוועדה למרות שקביעה זו אינה מוצדקת.”

נספח 6 – העתק החלטת ועדת השגות בענין כרם מהר"ל מצורפת להתיחסות.

44. התנועות יוסיפו ויטענו כי הזאת המועד הקובע למועד חתימת השומה על אף שהחבות בתשלום דמי רכישה נוצרה במועד העברת הזכויות, ויצירת פער זמנים בין מועד החיוב למועד התשלום בפועל, מביאה להתעשרות שלא כדין של המשיבות על חשבון בעלי הזכויות בנחלות ביחס לתקופה בה הזכויות בנחלה כבר אינן של בעל הזכויות וכשהוא אינו זה שנהנה מהיוון הזכויות המגורים בנחלה. ועמד על כך בית המשפט הנכבד רע"א 3860/21 רימלר נ' רשות מקרקעי ישראל³ שעסק בנושא תשלום דמי היתר למשיבה 2:

³ רע"א 3860/21 רימלר נ' רשות מקרקעי ישראל (פורסם בנבו. ניתן ביום 21.10.2021)

"ההליך שלפני הביאני להרהר אחר מדיניות חישוב דמי ההיתר על ידי רמ"י, מקום בו קיים פער זמנים בין המועד שבו התגבש החיוב בדמי ההיתר, לבין מועד התשלום בפועל. אין לכחד, מדיניות רמ"י, שלפיה ככל שלא שולמו דמי היתר במועד שבו התגבש החיוב, יחושבו דמי ההיתר על בסיס שווי הנכס העדכני (הדגשה במקור – ד.פ.) – מעוררת קושי. כך, כאשר קיים פער זמנים בין מועד היווצרות החוב, לבין מועד התשלום בפועל, תביא עליית מחירי הנדל"ן לעלייה משמעותית בגובה החוב. זאת, מבלי שהובהר ההבדל בין דמי היתר שלא שולמו במועד, לבין כל חוב אחר שלא שולם במועד. בענייננו, למשל, הוכפלו דמי ההיתר שאפשרה רמ"י למבקש לשלם, משנת 2009 ועד לימנו-אנו, בכפל כפליים. למותר לציין, כי דמי ההיתר שגובה רמ"י, בהתאם למדיניות האמורה – במציאות דה-עידנא, שבה ערכי הנדל"ן מאמירים משנה לשנה – עולה עשרות מונים על הריבית הקבועה בחוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961 (להלן: החוק). מה גם, מסופקני אם במציאות של ירידת ערכי הנדל"ן, היתה רמ"י מחשבת את דמי ההיתר לפי ערכי הנדל"ן העדכניים, או שמא היתה עומדת על תשלום דמי היתר כשיעורם במועד הבניה, בתוספת הפרשי ריבית והצמדה. סוגיה זו בעלת השלכות רחב, החורגות מעניינם הפרטני של הצדדים, ואף עלולה לעורר חשש לעיוות דין. ברם, כאמור לעיל, בעניין שלפני אין צורך להכריע בכך. תשלום דמי ההיתר בענייננו, הוא 'מסלול' וולונטרי שהוצע למבקש, על מנת להקל עליו ביחס לחלופות האחרות; בהתאם לכך, כאמור, זכאית רמ"י להכתיב את תנאי התשלום. על כן, אותיר אפוא את ההכרעה לגבי אופן חישוב דמי ההיתר לעת מצוא." (הדגשה לא במקור – ד.פ.).

45. יפים הדברים לענייננו. החיוב בתשלום דמי רכישה מלאים בעת מכירת זכויות בנחלה אינו וולונטרי אלא נכפה על מעביר הזכויות. החבות בתשלום דמי רכישה מתגבשת עם מועד העברת הזכויות. תחשיב דמי הרכישה הנערך חודשים רבים ואף שנים לאחר התגבשות החבות, כאשר מקור העיכוב בביצוע התחשיב נעוץ כל כולו במעשי (או אי-מעשי) עובדות ועובדי המשיבה 2, וכששווי הנכסים עולה במהלך הזמן ועד ביצוע השומה מטעם המשיבה 2, מביא לכך שבעל הזכויות בנחלה נדרש לשלם תשלומי דמי רכישה (היוון) גבוהים מאלה שהיה משלם במועד בו מכר את הזכויות.

46. נכונה גם טענת העותרים כי לא ניתן לשלם מיד עם הדיווח על העסקה למשיבה 2 סכום שאינו שנוי במחלוקת לפי אמדן עצמי כלשהו, שהיה עוצר את הפרשי ההצמדה והריבית לפחות ביחס אליו. זאת, באופן שונה מהרשויות האחרות הרלבנטיות שנסקרו לעיל (מיסוי מקרקעין והוועדות המקומיות). הצעת לשכת עורכי הדין בישראל במרץ 2022 לאמץ מודל זה ע"י המשיבה 2 – נדחתה ללא הנמקה.

47. התנועות יוסיפו ויטענו, כי דרך התנהלות המשיבה 2 כפי שפורטה לעיל, עומדת בסתירה לחובות תום הלב המוטלות עליה כמי שמתקשרת בעסקה במשפט הפרטי. המשיבות טוענות בעצמן כי תשלום דמי רכישה במסלול דמי רכישה מלא מהווה עסקה במקרקעין, שהינה התקשרות חוזית רגילה במשפט הפרטי.

כללי הפרשנות שאובים מדיני החוזים חלים על חוזה רשות, כשם שהם חלים על חוזה שמתקשרים פרטיים הינם צדדים לו. בהתאם לכך, על המשיבה 2 הפועלת במסגרת המשפט הפרטי חלות ומוטלות כל החובות המוטלות על מתקשר פרטי, לרבות חובות תום הלב⁴. חובות תום-לב במסגרת הקשר החוזי על כל שלבי חלות על הצדדים המתקשרים באשר הם מכוח סעיפים 12 ו-39 לחוק החוזים. על המשיבה 2, כמו

⁴ בג"צ 840/79 מרכז הקבלנים והבונים בישראל נ' ממשלת ישראל, פ"ד לד(3) 729, 746 – 748 (1980) (להלן – "פ"ד מרכז הקבלנים").

כל מתקשר פרטי, לנהוג בדרך מקובלת ובתום-לב הן במשא ומתן לקראת כריתתו של חוזה והן בקיום חיוב הנובע מחוזה ובשימוש בזכות הנובעת מחוזה⁵.

48. עם זאת, כלל הוא, כי כאשר המשיבה 2 פועלת במשפט הפרטי, מוטלות עליה בנוסף לחובות מהמשפט הפרטי, חובות וכללים מהמשפט המינהלי-ציבורי. על המשיבה 2 לפעול בסבירות, ביושר, בטוהר לב ובתום לב מוגבר, אסור לה להפלות או לפעול מתוך שרירות או להימצא במצב של ניגוד עניינים. חובות אלה אינן מוגבלות רק למקרים בהם מפעילה המדינה את כוחה במסגרת סמכותה הסטוטורית. חובות אלה מוטלות על המשיבה 2 כרשות המינהלית בכל פעולה ופעולה שהיא עושה⁶. חובות אלה מהמשפט הציבורי מוטלות על המשיבה 2 בהיותה רשות שלטונית המהווה נאמן של הציבור למקרקעי ישראל⁷.

49. לצד החובות לנהוג על פי כללי המשפט המשפט המינהלי, חלה עם המשיבה 2 החובה לנהוג בהגינות ביחסיה עם הפרט⁸. על המשיבה 2 כרשות ציבורית שהינה צד לחוזה, מוטלת חובת הגינות ותום-לב כפולה: עליה לפעול לא רק על-פי אמות-מידה של תום-לב הנשאבות מדיני החוזים, והמחייבות כל מתקשר בחוזה, אלא גם מתוך הגינות וסבירות הנגזרות מתפקידה כנאמן הציבור. חובת המשיבה 2 כצד לחוזה רשות לנהוג בתום-לב ובהגינות נובעת משני מקורות: המשפט הציבורי החל עליה מכוח מעמדה הציבורי, והמשפט הפרטי – מכוח היותה מתקשרת בחוזה שחל עליו דין החוזים⁹.

50. חובת ההגינות המוטלת על המשיבה 2 בכל פעולה שהיא עושה במשפט האזרחי, לרבות כצד לחוזה, היא מוגברת והיא חמורה יותר מחובת תום הלב המוטלת על פרט אשר הוא צד לחוזה. חובה זו מצטברת לחובת תום הלב הרגילה במשפט האזרחי¹⁰.

וכך נקבע בפ"ד אירונמטל¹¹:

"חובת ההגינות המחייבת רשות בפעולותיה עם האזרח מכוח המשפט הציבורי הינה קודמת, רחבה יותר ומחמירה יותר מחובת תום-לב הנובעת מדין החוזים, והיא חלה על הרשות בכל מגוון פעולותיה הן בתחום המשפט הפרטי והן בתחום הציבורי ... חובת הרשות הציבורית לנהוג ביושר ובהגינות, הנשאבת מהמשפט הציבורי, עולה בחומרתה על זו הנדרשת מן המתקשר הפרטי".

בעניין קונטרס¹² קובע כב' השופט ברק אמות מידה להתנהגות של הרשות מול הפרט והוא מפנה לנורמות שקבע בעניין בית יולס¹³, שם קבע, כי יש לנהוג במתכונת של אדם לאדם – אדם ולגבי הרשות הוא מחמיר וקובע, כי היא חבה חובת הגינות מול הפרט מעבר לחובה הקיימת בין שני פרטים ומעבר לחובה של הפרט למול הרשות. כב' השופט ברק קובע, כי חובת ההגינות שהרשות חבה בה כלפי יחיד החברה נגזרת מכוח היתר שהשלטון מחזיק בו, מעוצמתו של השלטון כי רבה. חובת ההגינות נועדה לשמש – בצדם של אמצעים אחרים – בלם לכוח ורסן לעוצמה.

5 ע"א 6518/98 הוד אביב בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל, פ"ד נה(4) 28, 46 (2001) (להלן – "פ"ד הוד אביב").

6 פ"ד מרכז הקבלנים, עמ' 744, לעיל הי"ש 4.

7 ע"א 8729/07 אירונמטל בע"מ נ' קרן קיימת לישראל, (פורסם בנבו. ניתן ביום 12.11.2009), פסקה 17 (להלן – "פ"ד אירונמטל").

8 א' ברק שיקול דעת שיפוטי (תשמ"ז) 480: "בצד החובה להפעיל שיקול דעת מינהלי בסבירות, עומדת חובתה של הרשות הציבורית להפעיל את שיקול דעתה בהגינות... אין זו הגינות של יריבים, אלא הגינות של מי שמצויים באותו צד של המתרס."

9 פ"ד הוד אביב, עמ' 46, לעיל הי"ש 5.

10 ראו למשל (תוך יישום עיקרון זה על רמ"י) בג"ץ 4422/92 עפרון נ' מינהל מקרקעי ישראל פ"ד מז(3) 853, 860 (1993).

11 פ"ד אירונמטל, פסקה 17, לעיל הי"ש 5. לחובת ההגינות המוגברת והחמורה יותר של הרשות על זו הנדרשת ממתקשר פרטי ראי גם בג"ץ 164/97 קונטרס בע"מ נ' משרד האוצר, פ"ד נב(1) 289, 317 - 318 (1998) (להלן – "פ"ד קונטרס"); ע"א 5042/96 כהן נ' מינהל מקרקעי ישראל מחוז ירושלים, פ"ד נג(1) 743 (1999); פ"ד הוד אביב, עמ' 46 - 47, לעיל הי"ש 5.

12 בג"ץ 164/97 קונטרס בע"מ נ' משרד האוצר, פ"ד נב(1) 289, עמ' 368.

13 ע"א 207/79 ריב משה ושות' בע"מ נ' בית יולס בע"מ, פ"ד לו(1), 533 (1982).

51. לחובות המוטלות על הרשות מכוח המשפט הפרטי והמינהלי מצטרפות החובות מכוח המשפט החוקתי. כאשר הרשות מפעילה את כוחותיה, הן במסגרת המשפט הפרטי והן במסגרת המשפט הציבורי, חלות עליה בתחולה ישירה גם ההוראות המגבילות המופיעות בחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו, לרבות ביחס לחובה לכיבוד קניינו של אדם¹⁴.
52. לאור חובת ההגינות ותום הלב המוגברים החלים על המשיבה 2, ברור שכאשר הנישום שהינו מוכר זכויות בנחלה שטרם בוצע בה היוון זכות החכירה לדורות לגבי חלק המגורים בה, נאלץ לשלם תשלום גבוה למשיבה 2 הנגזר מערך קרקע לפי שומתה, המנותק מהתמורה המוסכמת בזמן אמת בשוק החופשי עבור הזכויות אותן מכר לרוכש הנחלה, אזי על המשיבה 2 היה לנהוג בהגינות ולתקן ביוזמתה את ההנחיות לשמאים למען לא יגרם עוול כה מהותי למי שמכר את זכויותיו בנכס בלתי מהוון.
53. התנועות יוסיפו ויטענו, כי קביעת המועד הקובע למועד העסקה מחויבת גם מבחינת דיני הצדק והיושר. כאמור לעיל, הליך היוון זכויות המגורים בסימן ז' בסעיף 8.3 הינו הליך וולונטרי. בעל זכויות המבקש להוון את זכויותיו מכיסו הפרטי ללא מכירת הנחלה - יכול להפסיק בכל עת את הליך היוון הזכויות לרבות לאחר עריכת השומה מטעם המשיבה 2, וגם לאחר השלב בו חושבו דמי הרכישה על בסיס השומה. ככל שבעל זכויות ברשות בנחלה מחליט לממש את סימן ז' ולהוון את זכויותיו, הוא זה שיהנה מפירות ההיוון. לעומת זאת, לא כך המצב בעת מכירת הזכויות בנחלה. אז בעל הזכויות, שכבר התקשר בהסכם למכירת זכויותיו בנחלה, מחויב לשלם את דמי הרכישה בסכום שייקבע בעתיד הרחוק לאחר חתימת ההסכם עם הרוכש. אין למוכר למעשה דרך להימלט מהתשלום, שאחרת ימצא עצמו מפר את הסכם המכר. לא זו אף זו, המוכר משלם את דמי הרכישה עבור זכויות שכבר מכר ואינן שלו יותר, כך שמי שיהנה מפירות ההיוון הוא בכלל הרוכש. דהיינו, לא רק שהמוכר מחויב לשלם למשיבה 2 דמי רכישה בסכום שהוא בלתי-ניתן לאומדן מראש, אלא שהוא ישלם תשלום עבור זכויות חכירה מהוונות שהוא כלל לא ינהה מהן אלא רק הרוכש. במצב זה ראוי לפחות להורות, כי המועד הקובע לאמוד את ערך הקרקע בחלקת המגורים בנחלה – אכן ימשיך להיות מועד העסקה בין המוכר לרוכש, ולא מועד אחר.
54. להתייחסות זו מצורף תצהירו של מזכ"ל האיחוד החקלאי, מר דוד קוכמן, בתמיכה להתייחסות ככל שהיא מתייחסת לאיחוד החקלאי. כמו כן מצורף תצהירו של מזכ"ל תנועת המושבים, מר עמית יפרת, בתמיכה להתייחסות ככל שהיא מתייחסת לתנועת המושבים.

¹⁴ א' ברק פרשנות במשפט – פרשנות חוקתית (תשנ"ד), 452 – 453: "שאלה חשובה היא, אם החובה לכבד את זכויות האדם, המוטלות על הרשות המבצעת, חלה מקום שהרשות המבצעת – כאורגנים של האישיות המשפטית הקרויה 'מדינת ישראל' – פועלים בתחומי המשפט הפרטי. היבט אחר של אותה שאלה הוא, אם חובת הכיבוד חלה על המדינה כאישיות משפטית הפועלת במשפט הפרטי? שאלה זו התעוררה בכמה שיטות משפט. התשובה שניתנה לה בכולן היא אחידה: כאשר המדינה פועלת במשפט הפרטי היא חייבת לכבד את זכויות האדם הקבועות בחוקה. אכן, הרשות השלטונית היא נאמן של הציבור..... בכל פעולותיה חייבת היא לכבד את זכויות האדם, של הפרט, בלא כל הבחנה בין פעולות שלטוניות לבין פעולות שאינן שלטוניות. כמובן, בצד החובה לכבד את זכויות האדם, מוטלת על המדינה הפועלת במשפט הפרטי החובה לכבד את כללי המשפט הפרטי. זוהי 'הדואליות הנורמטיבית' המקובלת במשפט הישראלי." ; לחובה זו של הרשות השלטונית לכבד את זכויות היסוד גם כשהיא מפעילה זכויות הנתונות לה כצד לחוזה, ראו ג' שלו, ג' "חוזים ומכרזים של הרשות הציבורית" (1999), עמ' 21 והפניות שם.

תצהיר

אני הח"מ, עמית יפרח ת.ז. 027415025, לאחר שהוזהרתי כחוק כי עלי לאמר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני עושה תצהיר זה בתמיכה להתייחסות תנועת המושבים בישראל - עמותה רשומה, מס' 58-000604-7 (להלן - "תנועת המושבים") כידידת בית המשפט לעתירה בבג"ץ 2834/23 קריין ואח'י נ' מועצת מקרקעי ישראל ואח'י.
2. אני משמש בתפקיד מזכ"ל תנועת המושבים ומוסמך ליתן תצהיר זה בשמו.
3. האמור בהתייחסות ככל שהיא מתייחס לתנועת המושבים, נכון.
4. זה שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי - אמת.

עמית יפרח

הנני לאשר כי ביום 31.3.2024 הופיע בפני עו"ד מיכל בוסל מר אורי יפרח ולאחר שהוזהר כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לכל העונשים הקבועים בחוק באם לא יעשה כן, הצהיר על נכונות ההצהרה דלעיל וחתם עליה בפני.

מיכל בוסל, עו"ד
מ.ת. 61423

עו"ד

תצהיר

אני הח"מ, דוד קוכמן ת.ז. 065272189, לאחר שהוזהרתי כחוק כי עלי לאמר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני עושה תצהיר זה בתמיכה להתייחסות תנועת האיחוד החקלאי אגודה חקלאית שיתופית מרכזית בע"מ מספר אגודה 4-002667-57 (להלן – "האיחוד החקלאי") כידיד בית המשפט לעתירה בבג"ץ 2834/23 קריין ואח' נ' מועצת מקרקעי ישראל ואח'.
2. אני משמש בתפקיד מזכ"ל האיחוד החקלאי ומוסמך ליתן תצהיר זה בשמו.
3. האמור בהתייחסות ככל שהיא מתייחס לאיחוד החקלאי, נכון.
4. זה שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי - אמת.

דוד קוכמן

הנני לאשר כי ביום 27/3/2024 הופיע בפני עו"ד מר גילי מרזק ולאחר שהוזהר כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לכל העונשים הקבועים בחוק באם לא יעשה כן, הצהיר על נכונות ההצהרה דלעיל וחתם עליה בפני.

דן פיאלה, עו"ד
מ.ר. 23748
טל: 03-7518402
ג'וטניסקי 7, רמת-גן