



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 15075-12-17 אגודת הפלחה מבואות ירושלים אגודת חקלאית שיתופית בע"מ נ'
אנג'וני

ע"א 15608-12-17 מדינת ישראל נ' מבואות ירושלים ואח'

לפני כבוד השופט ישעיהו שנלר, סג"נ- אב"ד

כבוד השופט קובי ורדי, סג"נ

כבוד השופטת עינת רביד

מערערת בע"א 15075-12-17 אגודת הפלחה מבואות ירושלים אגודת חקלאית שיתופית בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד אייל סודאי

נגד

המשיבה והמערערת בע"א 15608-12-17 מר חיים אנג'וני – הרשות המוסמכת מתוקף הסמכה לפי חוק
ההתיישבות החקלאית (סייגים לשימוש בקרקע חקלאית ובמים)
תשכ"ז-1967
ע"י ב"כ עו"ד אריאל ארט

המתקשרות
1. תעשיות תוצרת חקלאית אביטן בני בע"מ
2. גידולי אג"ו בע"מ
3. ק.א. עיבודים חקלאיים בע"מ

פסק דין

השופטת עינת רביד:

- 1
- 2 לפנינו שני ערעורים על פסק דינה של ועדת ההכרעה לפי חוק ההתיישבות החקלאית (סייגים
- 3 לשימוש בקרקע חקלאית ובמים), תשכ"ז-1967 (להלן: **החוק**) (כבוד השופט שי מזרחי, מר צבי
- 4 גרבר ומר רפי עשת) אשר ניתן ביום 23.10.2017 בו"ע 38890-01-13 ואשר קבע, כי המערערת
- 5 בע"א 15075-12-17 והמשיבה בע"א 15608-12-17 (להלן: **האגודה**) הפרה את החוק, וחויבה
- 6 לשלם למשיבה בע"א 15075-12-17 והמערערת בע"א 15608-12-17 (להלן: **הרשות**) כופר בסך
- 7 של 50,000 ₪. לא נפסקו הוצאות.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 15075-12-17 אגודת הפלחה מבואות ירושלים אגודת חקלאית שיתופית בע"מ נ'
אנג'וני

ע"א 15608-12-17 מדינת ישראל נ' מבואות ירושלים ואח'

1 רקע ותמצית פסק הדין של הועדה

2 1. האגודה היא אגודה שיתופית המאגדת בתוכה 36 אגודות המחזיקות בשטח אדמה גדול,
3 בסמיכות לעיר אופקים, ששטחו בין 11,000 ל- 13,000 דונם, השייך למדינת ישראל וניתן
4 בידיה הנאמנות (להלן: השטח).

5 2. ממכתבו של הממונה המחוזי לעסקאות חקלאיות מיום 28.6.2004 עולה כי השטח שניתן
6 בידי האגודה מחולק למספר חלקות לגידולים שונים: 10,000 דונם לגידולי בעל, 400 דונם
7 לגידולי שלחין ועוד 3,600 דונם "מטעי בעל/השקיית עזר". ממכתבים של האגודה משנת
8 2010-2009 עולה כי בידיה כ-11,000-13,000 דונם המחולקים לשלושה: בעל, שלחין,
9 פרדס.

10 3. האגודה קיבלה היתר לשימוש חורג לגידול עם מר בני אביטן (להלן: אביטן) לשנה אחת מיום
11 30.8.2006 ועד 31.8.2007, לשטח של 200 דונם, וביחס לגידולי ירקות ו/או מקשה (נספח 27
12 לסיכומי הרשות בבית משפט קמא).

13 4. בסיוורם שערכה הרשות בשנת 2009 זוהו גידולים בשטח השייכים לאביטן, ונשלחו לאגודה
14 התראות לחדול מהפרת החוק בטרם יינקטו נגדה צעדים. אף בשנים 2010-2012, שלחה
15 הרשות מכתבי התראה לאגודה, לאחר שמביקורים בשטח עלה כי האגודה ביצעה שימוש
16 חורג, לרבות עיבוד השטח על ידי מר אביטן (סעיפים 43-68 לפסק דינה של הועדה).

17 5. ביום 8.8.2012 דן פורום חוק ההתיישבות החקלאית בבקשת האגודה לשימוש חורג, והוחלט
18 לדחות את הבקשה בקביעה, שאין שותפות בפועל בין האגודה למתקשרים אלא החכרת
19 משנה, והאגודה נדרשה לסיים את ההפרה עד ליום 30.8.2012 ולעבור לגידול עצמי.

20 6. ביום 20.9.2012 וכסיכום פגישה בין נציגי הצדדים, חזרה הרשות על התראת ההפרה ודרשה
21 לסיימה תוך 30 יום.

22 7. ביום 27.9.2012 שלחה האגודה, באמצעות מר אבי דדון, יו"ר האגודה באותה העת (להלן:
23 דדון) מכתב לרשות וביקשה לדחות את המעבר לגידול עצמי ליום 1.1.2013 נוכח גודל השטח



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 15075-12-17 אגודת הפלחה מבואות ירושלים אגודת חקלאית שיתופית בע"מ נ'
אנג'וני

ע"א 15608-12-17 מדינת ישראל נ' מבואות ירושלים ואח'

- 1 והיעדר משאבים מתאימים לעיבוד עצמי לאותה העת. האגודה הבהירה כי היא פועלת
2 לקליטת עובדים נוספים, כלים נוספים והתקשרות עם קבלנים לצרכי עיבוד בלבד. מר חיים
3 אנג'וני, הממונה באותה עת מטעם הרשות (להלן: אנג'וני), השיב במכתב מיום 11.11.2012
4 "מאשר בקשתך להסדיר את כל ההפרות בשטח האגודה עד ליום 1.1.2013" עוד צוין במכתב
5 הרשות, שהחומר בעניינה של האגודה הועבר לפרקליטות, אשר תנחה את הרשות כיצד
6 לפעול ככל שיתברר כי אכן הופסקה ההפרה על ידי האגודה.
- 7 8. ביום 1.1.2013 ביקר פקח הרשות בשטח. בדוח שערך ציין כי התרשם שהשטחים מעובדים
8 על ידי אביטן וחברת אגו וכי ההפרה נמשכת.
- 9 9. ביום 21.1.2013 הגישה הרשות תביעה כנגד האגודה בגין הפרות החוק, בטענה כי האגודה
10 אפשרה למתקשרים, שאינם חברי האגודה: תעשיות תוצרת חקלאית אביטן בני בע"מ, ו-
11 גידולי אגו בע"מ, לנהוג בשטח מנהג בעלים בניגוד לחוזה ויעוד הקרקע, ולכן ביקשה כי
12 הוועדה תפקיע את הקרקע ותחזירה למדינה.
- 13 10. לאחר שהאגודה התגוננה ונוהלו הוכחות, הוועדה קיבלה את עמדת הרשות שהאגודה הפרה
14 את החוק.
- 15 יחד עם זאת, בפסק דינה מתחה הוועדה ביקורת על התנהלות הרשות, והעירה שעת ניתנה
16 לאגודה ארכה להסרת ההפרה עד ליום 1.1.2013, היה על הרשות לשלוח את הפקחים ביום
17 המחרת, ולא ביום שנקבע לסיום ההפרה. נקבע כי הרשות לא ירדה לעומקן של הראיות
18 שלטענת האגודה היו בידיה להוכחת המעבר לעיבוד עצמי, ובהתנהלות זאת, העבירה הרשות
19 את הנטל לא רק אל כתפי האגודה בחסותו של סעיף 11 לחוק, אלא אף אל כתפי הוועדה,
20 מבלי שנעשה על ידי הרשות דבר וחצי דבר לבדיקה אמיתית של ראיות וטענות האגודה לאחר
21 1.1.2013. עוד ציינה הוועדה כי דעתה אינה נוחה אף מהודעת הרשות, שהוגשה בשלהי
22 כתיבת פסק הדין, לפיה היא מתכוונת להגיש תביעת פינוי נגד האגודה, תוך שעלתה השאלה
23 מדוע לנהל תביעה מול הוועדה עת קיימת בידי המדינה עילת תביעה טובה יותר. נקבע כי
24 להתנהלות זאת יינתן ביטוי במסגרת פסיקת ההוצאות.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 15075-12-17 אגודת הפלחה מבואות ירושלים אגודת חקלאית שיתופית בע"מ נ'
אנג'וני

ע"א 15608-12-17 מדינת ישראל נ' מבואות ירושלים ואח'

- 1 על אף ביקורת זאת קבעה הוועדה כי האגודה לא עמדה בנטל המוטל עליה להוכיח כי לא
2 הפרה את החוק.
- 3 11. הוועדה קבעה כי הוכח בפניה, שהאגודה הפרה את ההסכמים, שנכרתו עמה עת נטעה
4 בשטחים, שנמסרו לידיה, מטעים/פרדסים חדשים, התנהלות העומדת בניגוד לאותם
5 הסכמים. יחד עם זאת נקבע, שאין בהתנהלות זאת כדי הפרת החוק, והיא אולי יכולה להוות
6 עילה לתביעה חוזית נגד האגודה, אך לא לתביעה על פי החוק בגין שימוש חורג.
- 7 12. הוועדה קבעה, שהנטל על האגודה להוכיח, שלא הפרה את החוק לאחר יום 1.1.2013. לשם
8 הוכחת צדקתה הסתמכה האגודה על עדותו, המלווה מסמכים, של מר דדון, יו"ר האגודה
9 בתקופה הרלוונטית, ועל עדותו של מר יוסף אלטללקה, האמון על ההשקיה בשטח מטעם
10 האגודה, וביקשה להסיק מעדותם מסקנות לטובתה, אך לא זימנה לעדות את
11 המתקשרים/קבלני משנה, אשר לטענתה מהווים קבלני המשנה שלה או שותפיה, וכן לא
12 הזמינה עובדים בשרותה אשר יסבירו "ברחל בתך הקטנה" מה הם עושים בשטח.
- 13 עוד קבעה הוועדה, שהרשות הוכיחה תביעתה ומהדוגמאות שהובאו על ידה, וכמפורט
14 בהמשך, עולה שהמתקשרים עושים שימוש בקרקע העולה כדי הפרת החוק.
- 15 13. הוועדה אף דחתה את טענות האגודה בתחום המנהלי ובכל הנוגע לחוסר הבהירות באשר
16 לפעולות הנדרשות לצורך קבלת היתר לשימוש חורג, או בהקשר לקריטריונים הבוחנים
17 שימוש חורג, בקביעתה שלא זו בלבד שאף האגודה טוענת כי ההליך הנדון אינו ההליך
18 המתאים לדון בטענות אלו, אזי כאשר רצתה האגודה לקבל אישור לשימוש חורג ידעה
19 לעשות זאת.
- 20 14. הוועדה קבעה שהאגודה לא הרימה את הנטל המוטל עליה על פי סעיף 11 לחוק להוכיח
21 שהיא מעבדת את הקרקע שניתנה בידיה באמצעות קבלני משנה או בעיבוד עצמי החל מיום
22 1.1.2013. עוד התרשמה שלמעט עריכת הסכמים שלכאורה באו לכסות את ההתקשרות בין
23 הצדדים בכסות חדשה, לא נעשה דבר של ממש למעבר לעיבוד אדמה באמצעות קבלני משנה,
24 ולכן הפרה את החוק.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 15075-12-17 אגודת הפלחה מבואות ירושלים אגודת חקלאית שיתופית בע"מ נ'
אנג'וני

ע"א 15608-12-17 מדינת ישראל נ' מבואות ירושלים ואח'

15. בכל הנוגע לתקופה שעד 1.1.2013, לא מצאה הוועדה ראייה לכך כי הרשות אישרה לאגודה שימוש חורג עד לאותו מועד אלא שאישרה לאגודה הארכת מועד לסיום ההפרה הנמשכת, שהרי מקום בו אישרה הרשות שימוש חורג, עשתה זאת בהודעה מפורשת לאגודה, כאשר ההבדל בין שני המצבים תהומי. הרשות לא מחלה לאגודה על ההפרה הנמשכת אלא האריכה המועד להסרתה קודם נקיטת הליכים משפטיים עד ליום 1.1.2013. משלא הסירה האגודה את ההפרה, הגישה הרשות את תביעתה גם בגין הפרות נטענות קודם המועד הקובע.

16. הוועדה קבעה כי סעיף 8 לחוק מסמיך את הוועדה להמיר את ההפקעה בכופר בגין ההפרה, ובלבד שזו ההפרה הראשונה מצדה. אף כי המדובר בשטח גדול, ועת הוועדה מודעת לטענת הרשות לפיה המדובר בהפרה נרחבת, אשר יש בה כדי להביא לשלילת זכותה של האגודה בקרקע תוך הפקעתה, נקבע כי אין מקום להורות על הפקעה אלא יש לחייב האגודה בכופר בסך של 50,000 ₪, וזאת בהתחשב בגודל החלקות, אורך ההפרה, מהותה והסכום הקבוע בחוק. עוד קבעה הוועדה כי לא מצאה לחייב את האגודה בהוצאות הרשות וזאת נוכח התנהלות הרשות, כפי שפורט בפסק דינה של הוועדה.

14 **טענות האגודה**

17. לטענת האגודה, הוועדה התעלמה מהתנהלות הרשות והפרקליטות, התנהלות המחזקת את התחושה בדבר התערבותה של יד נעלמה בקבלת ההחלטה להגשת התביעה. מלחמת ההתשה, שניהלה הרשות באגודה, באה לידי ביטוי בהיקף המסמכים החרוג בהליך, וסירוב הרשות להצעת הוועדה בסיום שמיעת הראיות למנות את הגב' שרה אייל, אשר ניסחה את המלצות הצוות ליישום מדיניות החוק במשרד החקלאות, כרפרנטית ומעין מפקחת לעמידת האגודה בהוראות החוק. עמידתה של הרשות על הכרעה בתיק משקפת הכול, למעט אינטרס לגיטימי, זאת בניגוד לחובתה של רשות מנהלית להפעיל סמכותה על יסוד שיקולים ענייניים בלבד.

18. שגתה הוועדה בהתעלמה מהטענות המנהליות שהונחו לפתחה. הוועדה התעלמה מטענות האגודה, אשר הוכחה מעדותו של אנג'וני, להעדר מסגרת נורמטיבית ברורה המנחה את



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 15075-12-17 אגודת הפלחה מבואות ירושלים אגודת חקלאית שיתופית בע"מ נ'
אנג'וני

ע"א 15608-12-17 מדינת ישראל נ' מבואות ירושלים ואח'

- 1 מערכת האכיפה של הרשות, והיוצרת כאוס הסברתי מוחלט וחוסר ודאות שאינו מאפשר
- 2 לבעלי זכויות בקרקע, לכלכל את צעדיהם, מצב המהווה כר פורה להתערבות ממניעים זרים.
- 3 קביעת הוועדה לפיה די בכך שהאגודה קיבלה היתר לשימוש חורג, כדי להביא לדחיית טענה
- 4 זאת, היא שגויה. הוועדה התעלמה מכך שהאישורים ניתנו בתקופת כהונתו של קודמו של
- 5 אנג'וני בתפקיד, ובטרם פורסמו המלצות הצוות ליישום חוק ההתיישבות, המלצות הגב' שרה
- 6 אייל. האישורים ניתנו בעבר עת מדיניות הרשות המוסמכת הייתה שונה, ואינם משקפים את
- 7 אופן ההתנהלות במועדים הרלוונטיים לתביעה. כך למשל, ההיתרים שניתנו לאגודה בשנים
- 8 2006 ו-2010, לא ניתנו שנתיים לאחר מכן, ביחס לאותה ההתקשרות ממש, דבר המצביע על
- 9 שינוי במדיניות האכיפה.
- 10 היה על הוועדה לקבוע כי מדיניות הרשות עומדת בסתירה לחובתה של רשות מנהלית לפעול
- 11 בהתאם להנחיות מנהליות, עת בחוק בעל אוריינטציה פלילית אין תקנות ליישום, או הוראות
- 12 נורמטיביות ברורות כיצד יש לפעול. האגודה מפנה לעדותו של מר אנג'וני לפיה פעילות
- 13 הרשות נעשתה שלא על פי תקנות חוקיות כלשהן.
- 14 19. שגתה הוועדה בקביעתה כי יש לגזור גזירה שווה בין אגודה שיתופית התיישבותית העושה
- 15 שימוש חורג בקרקע משבצת, בהיקף של עשרות או מאות דונמים לבין אגודה חקלאית
- 16 המעבדת קרקעות משבצת של 34 מושבים שונים, בהיקף כולל של מעל 13,000 דונמים.
- 17 20. עוד שגתה הוועדה בקביעתה, שעל האגודה מוטל הנטל להוכיח שלא קיימת הפרה בקרקע
- 18 במועדים הרלוונטיים. לטענתה, משעה שהרשות התירה את סיום ההפרות בקרקע, ככל שהיו,
- 19 עד ליום 1.1.2013, ובעצם הסכימה לפתוח דף חדש, הרי ששב הנטל למדינה להוכיח אחרת.
- 20 לטענת האגודה, הביקור הבודד מיום 1.1.2013, בו הייתה אמורה האגודה לסיים את ההפרות,
- 21 אשר לא עולה ממנו דבר שאינו מאפיין פעילות קבלנית לגיטימית, אין בו כדי להוות ראיה
- 22 לדבר. כך גם בפרק הזמן מיום 1.1.2013 עד למועד הגשת התביעה ביום 21.1.2013 לא הוכח
- 23 כי אדם זולת המחזיק או שכיריו עשה שימוש אסור בקרקע. על כן הנחת המוצא לפיה על
- 24 האגודה הנטל להוכיח כי לא ביצעה שימוש חורג היא שגויה. היות והתביעה הוגשה בינואר



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 15075-12-17 אגודת הפלחה מבואות ירושלים אגודת חקלאית שיתופית בע"מ נ'
אנג'וני

ע"א 15608-12-17 מדינת ישראל נ' מבואות ירושלים ואח'

- 1 לא ניתן לתבוע בגין הפרות לאחר ינואר 2013, והרי עד ינואר 2013 המדינה מחלה
2 לאגודה על כל הפרה נטענת.
- 3 21. הקביעות בפסק הדין לפיהן האגודה לא הוכיחה התקיימות נסיבות שונות, כגון העברת מים,
4 התקשרות עם קבלנים, עבודות אותן היא מבצעת בעצמה, אינן רלוונטיות מקום בו הוכחת
5 ההפרות מיום 1.1.2013 ואילך, אינה חלק מהתביעה, וככל שכן היא מוטלת על הרשות ולא
6 על האגודה. הראיות שהוצגו על ידי הרשות ביחס למועדים לאחר ינואר 2013, קלושות,
7 בטלות בשישים אל מול הראיות המוצקות שהציגה האגודה.
- 8 22. לטענת האגודה לא היה מקום ליתן משקל לראיות שקדמו ליום 1.1.2013, שכן הרשות
9 הסכימה למחול על כל הפרה קודמת, ככל שהייתה. זאת ועוד, היות והרשות נתנה אישורה
10 לסיום ההפרות עד ליום 1.1.2013, הרי שהראיות הרלוונטיות בגינן יכלה הרשות להגיש
11 תביעתה הן אלו שהתגבשו מיום 2.1.2013 ועד למועד הגשת התביעה, וכאלה אין בנמצא.
12 לעניין זה מוסיפה האגודה כי לא היה מקום להסתמך על ראיות שאותרו זמן רב לאחר הגשת
13 התביעה.
- 14 23. שגתה הוועדה עת לא זקפה לחובת הרשות אי הגשת תצהיר של אנג'וני, ואת ניסיונה למנוע
15 את עדותו, אף כי היה מעורב באירועים עובדתיים מהותיים לתביעה, אך זקפה לחובת האגודה
16 את אי זימונו של אביטן. הוועדה אף התעלמה בפסק דינה מעדותו של מר יוסף אלטללקה,
17 לפיה מעולם לא עבד כשכיר עבור מי המתקשרים אלא כשכיר עבור האגודה בלבד.
- 18 24. שגתה הוועדה בקביעתה כי ההסכמים שערכה האגודה נועדו לכסות את ההתקשרות בין
19 הצדדים בכסות חדשה, וכי לא נמצא "קיבול" מצד האגודה. עת ידוע כי קיבול ניתן לעשות
20 בהתנהגות והוכח כי האגודה פעלה בהסתמך על אותם הסכמים.
- 21 25. הוועדה זקפה לחובת האגודה את אי צירוף הסכמי השיווק מול אביטן ואגו, שנכרתו בין מאי
22 2013, למועד הגשת תצהירה. לטענתה, היות והתביעה הוגשה בינואר 2013, לא הייתה כל
23 רלוונטיות להסכמים שנכרתו במאי 2013.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 15075-12-17 אגודת הפלחה מבואות ירושלים אגודת חקלאית שיתופית בע"מ נ'
אנג'וני

ע"א 15608-12-17 מדינת ישראל נ' מבואות ירושלים ואח'

- 1 26. עוד שגתה הוועדה שזקפה לחובת האגודה את העובדה כי שכרה לכל היותר שלושה עובדים,
2 שכן עיבוד הקרקע במתכונת חדשה, נעשה ממילא באמצעות קבלנים ולא עובדי האגודה. וכי
3 האגודה הצהירה כי בכוונתה לקלוט עובד ובסופו של יום קלטה 3 עובדים.
- 4 27. שגתה הוועדה עת ייחסה רכישות שביצעה האגודה בעלות של כ- 1.9 מיליון ₪ לקבלת מענק
5 מהמדינה, וכי מעדותו של מר אבי דרון, עלה כי הרכישות נעשו במסגרת המעבר לעיבוד
6 קרקע באמצעות קבלנים.
- 7 28. הוועדה התעלמה משלל ראיות הנוגעות לנשיאת האגודה בעלות צריכת המים, לרבות
8 חשבונות על צריכת מים לחקלאות, ראיות לתשלום מים במישרין על ידי האגודה ועדויות
9 הצדדים לפיהן האגודה עברה לגידול עצמי, ראיות אשר בוטלו למול עדות בודדת של אביטן
10 ביחס למכסת מים שהביא עמו.
- 11 29. שגתה הוועדה אשר קבעה כממצא עובדתי כי אביטן מושקע בקרקע חרף שלא הוצגה ראיה
12 ולא ראשית ראיה התומכת בכך.
- 13 30. עוד שגתה הוועדה בכך שלא ייחסה חשיבות לתלושי שכר של כל עובדי האגודה שצורפו
14 לתצהיריה, המעידים על לא פחות מ- 8 עובדים שהועסקו על ידה באותם מועדים
15 כמנהלים/מפקחים, תפקידי מנהלה והנהלת חשבונות, ועל כן הטענה, שהאגודה לא עיבדה
16 את הקרקע אלא השכירה אותה לאביטן אינה הגיונית ולא הוכחה.
- 17 31. באשר לטענות שהועלו בערעור הרשות, משיבה האגודה כי היות וההפרה היא הפרה ראשונה,
18 ומעולם לא הוגשה תביעה נגד האגודה, הוועדה הייתה מוסמכת להורות על תשלום כופר,
19 קרי שיקול הדעת מסור לערכאה הדיונית.
- 20 32. עוד מוסיפה האגודה כי הפקעת הקרקע עולה כדי פגיעה מהותית בזכויות המושבים להם
21 שייכת הקרקע, וזאת מבלי שצורפו להליך וקולם לא נשמע.
- 22



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 15075-12-17 אגודת הפלחה מבואות ירושלים אגודת חקלאית שיתופית בע"מ נ'
אנג'וני

ע"א 15608-12-17 מדינת ישראל נ' מבואות ירושלים ואח'

1 טענות הרשות

2 33. הרשות הגישה ערעור על קביעת הוועדה לפיה על אף שהוכחה הפרת החוק, סנקציית
3 ההפקעה הומרה לכופר בסך של 50,000 ₪ כיוון שזו ההפרה הראשונה מצד האגודה. לטענת
4 הרשות היה מקום להורות על הפקעה, או לחילופין על תשלום סכום כופר גבוה יותר.

5 34. לטענת הרשות המדובר בהפרה בסדר גודל עצום בשטח של כ- 13,000 דונם, ועת הוועדה
6 קיבלה הטענה לקיומה של הפרה משנת 2005.

7 35. טענה הוועדה שבחרה לא להפקיע את הקרקע בנימוק כי המדובר בהפרה ראשונה, וכי
8 בהתאם לסעיף 8 לחוק ניתן להמיר הפקעה בכופר. לעניין זה טוענת הרשות כי הפניה למסלול
9 כופר אינה ברירת מחדל אלא ההפך. לעניין זה מפנה הרשות לפסקי הדין בעניין ע"א (ת"א)
10 11889-04-12 גוטליב נ' הרשות המוסמכת לפי חוק ההתיישבות החקלאית (3.11.2013);
11 רע"א 3019/17 אגודה שיתופית חקלאית להתיישבות תלמי מנשה בע"מ נ' הרשות המוסמכת
12 (2.10.17); ע"א (ת"א) 42632-02-10 מושב אליפלט נ' בשמת גלין (15.10.2012); ו"ע
13 2144/07 הרשות המוסמכת שי דותן נ' משה סולניק (29.12.2009), אשר ערעור עליו נמשך
14 על ידי המערער במסגרת ע"א (ת"א) 30198-02-10 סולניק משה נ' שי דותן (7.2.2011). על
15 כן טוענת הרשות, היה על הוועדה לנמק מדוע פנתה למסלול הכופר בהיותו החרוג ולא הכלל.
16 זאת ועוד, הפעלת שיקול דעת הוועדה הייתה צריכה לגרום לתוצאה המורה על הפקעת
17 הקרקע, נוכח הפרה ארוכת שנים ובשטח בסדר גודל עצום, ועת מקריאת פסק הדין עולה,
18 שהאגודה הציגה מצג שווא שאינו אמתי בהסכמי התקשרות כביכול עם קבלנים, כאשר
19 מדובר הלכה למעשה בהחכרת משנה לאותם מתקשרים במעטה של קבלנים.

20 36. לחילופין טוענת הרשות, שהוועדה שגתה בקביעת כופר בסך של 50,000 ₪, עת המדובר
21 בשטח עצום ובהפרה מתמשכת של קרוב לעשור, כאשר מהות ההפרה היא החכרת משנה של
22 הקרקע, קרי העברת הזכויות בשטח באופן מלא. לעניין זה מפנה הרשות לפסקי הדין ו"ע
23 1339/08 הרשות המוסמכת שי דותן נ' אגודת מושב פורת (18.2.2013); ו"ע 33412-06-12
24 שי דותן נ' מולדובן ופורת (26.5.2014), אשר ערעור עליו נדחה בהסכמה בע"א (ת"א)



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 15075-12-17 אגודת הפלחה מבואות ירושלים אגודת חקלאית שיתופית בע"מ נ'
אנג'וני

ע"א 15608-12-17 מדינת ישראל נ' מבואות ירושלים ואח'

- 1 פולק ומולדבן נ' שי דותן (17.9.2015) בהם הדיון היה ביחס לשטחים קטנים
2 בהרבה והכופר היה אף גבוה יותר מזה שנפסק במקרה הנדון.
- 3 37. עוד טוענת הרשות, שבסעיף 8 לחוק נקבע הרף העליון לשווי כפל היכול שהתקבל בשנה
4 הקודמת בחלקה שבה חלה ההפרה. בענייננו, האגודה הרוויחה הון עתק במהלך שנים בהן
5 ספסרה בקרקעות המדינה ועשתה גם עושר ולא במשפט, על כן היה מקום לקבוע ככופר את
6 שווי היכול כולו.
- 7 38. עוד טוענת הרשות כי שגתה הוועדה עת לא פסקה הוצאות לטובתה בגין הליך שהתנהל במשך
8 שנים, וכי אין באמור בסעיף 94 לפסק הדין, במסגרתו נמתחה ביקורת על הרשות, כדי
9 להצדיק אי פסיקת הוצאות.
- 10 39. באשר לערעור האגודה טוענת הרשות שפסק דינה של הוועדה לעניין הוכחת ההפרה הוא
11 יסודי וממצה ומקבל את מלוא טיעוני הרשות, ואין מקום להתערב בקביעותיו.
- 12 **דיון והכרעה**
- 13 40. לאחר עיון בטענות הצדדים אמליץ לחברי לדחות את ערעור האגודה, ולקבל את ערעור
14 הרשות באופן חלקי, וביחס לסכום הכופר שהושת על האגודה, זאת כמפורט להלן.
- 15 41. חוק ההתיישבות נועד למנוע את התופעה שבה חקלאים, שקיבלו מהמנהל רשות להשתמש
16 בקרקע חקלאית, שהיא נחלת הלאום, לשם עיבוד עצמי, יעבירו לצד שלישי זכויות בקרקע
17 החקלאית, בכל צורה שהיא (ראו ע"א (מחוזי ת"א) 11889-04-12 צבי גוטליב נ' הרשות
18 המוסמכת (3.11.2013) להלן: עניין גוטליב).
- 19 42. על פי סעיף 2 לחוק נאסר על המחזיק קרקע חקלאית ממקרקעי ישראל לנהוג בה שימוש
20 חורג. הביטוי "שימוש חורג" הוגדר בתוספת הראשונה לחוק :



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 15075-12-17 אגודת הפלחה מבואות ירושלים אגודת חקלאית שיתופית בע"מ נ'
אנג'וני

ע"א 15608-12-17 מדינת ישראל נ' מבואות ירושלים ואח'

1 "העברה או הקנייה של כל זכות שיש למחזיק בקרקע או בחלק ממנה, או שעבוד
2 הזכות; ואולם עיבוד הקרקע על ידי שכירים או על ידי מי שקיבל על עצמו את
3 העיבוד בקבלנות ועל חשבון המחזיק לא יראו כשימוש חורג."

4 43. כעולה מן ההגדרה הקבועה בחוק, אין צורך בהעברה של כל הזכויות שיש למחזיק כדי
5 שהדבר ייחשב שימוש חורג בקרקע, ודי בכך שהועברה זכות כלשהי שיש למחזיק. חריג לכך
6 הוא עיבוד הקרקע על ידי שכיר של המחזיק או קבלן מטעמו, שאז אין הדבר נחשב שימוש
7 חורג בקרקע.

8 44. סעיף 11 לחוק קובע :

9 "הוכח בוועדה שאדם זולת המחזיק או שכיריו עשה בקרקע החקלאית פעולות
10 הקשורות בהכשרת הקרקע, בעיבודה, בזריעתה, בשתילתה, בטיפול בצומח
11 הקשור בעיבודה, באיסוף יכולה או בשימוש במים לעיבודה, או נהג בה באופן
12 אחר מנהג בעלים, תהא חובת הראיה על המחזיק שלא נהג בקרקע שימוש חורג."

13 45. תכליתה של הוראה זו היא להתמודד עם המצב הרווח בו זהותו המדויקת ומעמדו המשפטי
14 של הצד השלישי המשתמש בקרקע מטעמו של המחזיק אינם ידועים למשיבה, אך מטבע
15 הדברים, הם מצויים בידיעתו של המחזיק, אשר איפשר את השימוש (ראו עניין גוטליב, סעיף
16 10).

17 46. האגודה אינה חולקת על הקביעה לפיה במקרה בו הוכח על ידי הרשות כי אדם זולת המחזיק
18 עשה שימוש חורג בקרקע, תהא על האגודה החובה להוכיח שלא נהגה בקרקע שימוש חורג,
19 אך לטענתה סעיף 11 אינו חל על עניינה, היות והרשות נתנה לה אורכה לסיום ההפרות עד
20 ליום 1.1.2013, ככל שהיו, והסכימה לפתיחת "דף חדש", על כן הנטל שב אל הרשות להוכיח
21 אחרת.

22 47. לעניין האמור יש לדחות את טענותיה של האגודה, שכן כפי שנקבע על ידי הוועדה, הארכה,
23 שניתנה לאגודה, היא אך ארכה לסיום ההפרה, ולא היתר לשימוש חורג. ככל שהאגודה הייתה
24 מקבלת היתר לשימוש חורג עד ליום 1.1.2013, היה בהיתר זה כדי "להכשיר" את כל



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 15075-12-17 אגודת הפלחה מבואות ירושלים אגודת חקלאית שיתופית בע"מ נ'
אנג'וני

ע"א 15608-12-17 מדינת ישראל נ' מבואות ירושלים ואח'

- 1 הפעולות שנעשו על ידה, ככל שחרגו מהקבוע בחוק, ואז לא ניתן היה להסתמך עליהן
2 במסגרת תביעתה של הרשות. אולם עת לא ניתן לאגודה היתר כזה, אלא ניתנה הסכמתה של
3 הרשות להארכת המועד לסיום ההפרות, לא הייתה כל מניעה להסתמך על התנהלותה של
4 האגודה עד ליום 1.1.2013, לצורך העברת הנטל אל האגודה.
- 5 48. הוועדה קבעה כי משלל הראיות שהונחו בפניה עלה, שהאגודה הפרה הפרות חוזרות ונשנות
6 את החוק עד ליום 1.1.2013, וניתנו בידיה אורכות והיתרים זמניים לשם סיום ההפרות. היא
7 אף חתמה, באמצעות נציגיה, על תצהירים המכירים באותה הפרה והתחייבה לסיימה תוך זמן
8 קצוב, על כן יש בראיות אלו להעביר נטל הראייה לכתפיה של האגודה להוכיח שהחל מיום
9 1.1.2013 פסקה ההפרה מצדה. קרי עליה להוכיח שמיום 1.1.2013 עמדה בתנאי החוק, אם
10 בעיבוד הקרקעות בעצמה ואם באמצעות שכירים ו/או קבלנות על חשבון המחזיק. אך
11 האגודה לא עמדה בנטל זה.
- 12 49. אין חולק, שביום 27.9.2012 שלחה האגודה מכתב לרשות בו היא מציינת "....הרינו
13 להודיעכם כי האגודה החליטה כי תעבד את קרקעותיה בעיבוד עצמי. עם זאת ומכיוון שמדובר
14 בקרקעות בהיקף לא מבוטל, ומכיוון שלאגודה דרושה תקופת היערכות קצרה לגידול העצמי,
15 נבקשכם, לפני משורת הדין, כי המעבר לגידול עצמי יחל, לכל המאוחר, ביום 1.1.2013. יחד
16 עם זאת, הרינו להביא לידיעתכם את הפעולות הבאות שנקוט בתקופה הקרובה וזאת על מנת
17 לעמוד בתיקון זה...", כאשר בהמשך מפרטת האגודה פעולות של קליטת עובד, רכישת
18 טרקטורים וכן התקשרויות בהסכמי קבלן לעיבוד עצמי בלבד.
- 19 50. די במכתב זה שנשלח על ידי האגודה כדי להוות הודאה בהפרת החוק, ובקשה למתן אורכה
20 לסיומה. לאמור יש להוסיף את מכתבה של הרשות, שנשלח במענה, ביום 11.11.2012, בו
21 כותבת הרשות "על פי הודעתך, מאשר בקשתך, להסדיר את כל הפרות בשטח האגודה עד ליום
22 1.1.2013". ככל שהאגודה סברה, שמכתבה מיום 27.9.2012 אינו מהווה הודאה בהפרות
23 החוק, היה עליה לשלוח מכתב הדוחה את האמור במכתב הרשות מיום 11.11.2012, אך אין
24 חולק כי היא לא עשתה כן, ומכאן שהסכימה עם האמור בו. לעניין זה אף ראו עדותו של מר
25 דדון, עמוד 132 לפרוטוקול הדיון מיום 20.6.2016, שורות 3-11, שם נשאל האם הכחיש את



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 15075-12-17 אגודת הפלחה מבואות ירושלים אגודת חקלאית שיתופית בע"מ נ'
אנג'וני

ע"א 15608-12-17 מדינת ישראל נ' מבואות ירושלים ואח'

1 טענות הרשות וטען כי הוא אינו מבצע הפרות, והשיב תשובה, שאין בה כדי מענה הולם
2 לשאלה זאת.

3 51. לאמור לעיל, יש להוסיף שהאגודה לא הכחישה שביום 1.1.2013 פעלה בשיתוף יחד עם
4 המתקשרים (ראו סעיף 4 לכתב ההגנה בו צוין ש"העובדים בקרקע נעשו בשותפות אמת תוך
5 חלוקה של סיכונים וסיכויים", וכן ראו עדותו של מר דדון, עמוד 135 לפרוטוקול הדיון מיום
6 20.6.2016, שורות 14-20, ועמוד 136 שורות 2-15, שם ציין שהעבודה בוצעה גם על ידי
7 קבלני משנה ובכללם בני אביטן), אך טענתה היא שהמדובר בקבלנים שלה ועל כן אין בכך
8 כל פגם. בהתאם לסעיף 11 לחוק, משהוכח בפני הוועדה כי אדם זולת המחזיק בקרקע, עשה
9 שימוש במקרקעין, או עשה פעולות הקשורות בהכשרת הקרקע, עיבוד הקרקע, זריעת
10 הקרקע, שתילה וכו', נטל הראייה להוכיח, שלא נהג שימוש חורג, חל עליו. מכאן שאף הסכמת
11 האגודה, שמר אביטן שהה בקרקע ביום 1.1.2013, וביצע עבודות בקרקע די בה כדי להעביר
12 הנטל אליה, וזאת בהתאם לסעיף 11 לחוק.

13 52. נוכח האמור לעיל, היה על האגודה להוכיח, שהחל מיום 1.1.2013 חל שינוי בהתנהלותה
14 והיא אינה עושה שימוש חורג בשטח, וזאת בהתאם לסעיף 11 לחוק.

15 להוכחת טענותיה, כי עברה לעיבוד עצמי, ואין שימוש חורג בשטח, טענה האגודה, שפעלה
16 בהתאם להתחייבויותיה במכתבה מיום 27.9.2012, ופנתה לגורמים חקלאיים לצורך הגשת
17 הצעות לעיבוד הקרקע בקבלנות וחתמה על הסכמים חדשים עם שלושה מהם, ראו נספח ט'
18 לתצהירו של דדון. האגודה קלטה עובדים שכירים, רכשה כלים חקלאיים ומערכת טפטוף
19 חדישה. קרי, מילאה אחר התחייבויותיה לרשות, וביום 1.1.2013 לא הייתה הפרה בקרקע.

20 הוועדה דנה בטענות עובדתיות אלו וקבעה כדלהלן :

21 • ממכתבי ההצעה שהוצגו על ידי הרשות לא ניתן ללמוד דבר, עת לא נחתמו על ידי
22 האגודה ועל כן מהווים הצעה בלבד שאין עליה "קיבול".



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 15075-12-17 אגודת הפלחה מבואות ירושלים אגודת חקלאית שיתופית בע"מ נ'
אנג'וני

ע"א 15608-12-17 מדינת ישראל נ' מבואות ירושלים ואח'

- 1 • באשר להסכמים שהציגה האגודה, הביעה הוועדה תמיהה על כך, שהסכמים אלו נחתמו
2 קודם לקבלת ההצעות או באותו היום ממש וכוללים הצהרה, שלאגודה אין את
3 "האמצעים הדרושים לשם גידולים חקלאיים". ההסכמים זהים בתוכנם מול שלושת
4 המגדלים.
- 5 • אביטן העיד, שהוא אינו עוסק בגידול חמניות, אבטיחים וחיטה, ואף התכחש להסכם.
6 כאשר מנגד עלה שעיקר עיסוקו מול האגודה הוא בגידולי פרוס. הוועדה קבעה כי היות
7 וההסכמים אינם משקפים את הנעשה בשטח, לא ניתן להסתמך עליהם. לעניין זה הוסיפה
8 הוועדה שהסכמים אלו נתונים לאישור הרשות והיות ולא אושרו טרם ה- 1.1.2013 אין
9 בכך כדי לסייע לאגודה. הוועדה הוסיפה שבסעיף 4 לכתב ההגנה טענה האגודה, שהיא
10 נמצאת בשותפות אמת עם הגורמים הנ"ל, בסעיף 8 לכתב ההגנה טענה כי פנתה לקבלנים
11 לביצוע עבודות קבלנות ולימים נחתם הסכם שותפות, ובסיכומיה טענה לשימוש בקבלני
12 ביצוע, מכאן שאף האגודה התקשתה להגדיר את טיב היחסים בינה לבין גורמים אלו.
13 זאת ועוד, האגודה צירפה מסמכים רבים וביקשה לראות בהם כמוכיחים את טענותיה,
14 אך לא הובא איש כדי להסביר בגין מה הוצאו, וכי מר דדון ואביטן לא נתנו הסברים לכך.
- 15 • באשר לתלושי השכר שצורפו על ידי האגודה נקבע שבניגוד לנטען על ידי האגודה עלה
16 כי שכרה לכל היותר שלושה עובדים נוספים לקראת המעבר לעיבוד עצמי ולא ארבעה
17 עשר, כפי שהעיד דדון. הוועדה קבעה כי לא השתכנעה ששכירת שירותיהם של מפקח
18 ואחראי השקיה משקפת נאמנה מעבר לגידול עצמי, והוועדה נותרה עם התחושה כי
19 פעולותיה של האגודה נועדו להוות כסות להמשך יחסיה עם המתקשרים. עוד צוין כי אלו
20 שכן נשכרו לא הובאו לעדות על מנת שהוועדה תוכל להתרשם מאופי עבודתם.
- 21 • באשר לקבלות בדבר רכישת טרקטור, ציוד השקיה ועמדות המטרה, קבעה הוועדה שיש
22 במסמכים אלו להעיד לכאורה על הכנות האגודה למעבר לעיבוד עצמי/באמצעות קבלן
23 משנה, אלא שבחקירתו של מר דדון התברר שהרכישה נעשתה על מנת לקבל מענק
24 מהמדינה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 15075-12-17 אגודת הפלחה מבואות ירושלים אגודת חקלאית שיתופית בע"מ נ'
אנג'וני

ע"א 15608-12-17 מדינת ישראל נ' מבואות ירושלים ואח'

- 1 • באשר לתשלום מכסות המים, נקבע שהאגודה היא זאת אשר אכן משלמת עבור המים,
2 אך עולה, שאביטן מביא עמו את מכסות המים שהוקצו לו מקדמת דנא, לשטחיה של
3 האגודה, ובהעברת מכסות אלו יש להעיד על האינטרס שיש לו בקרקע.
- 4 53. לא זו בלבד שהוועדה לא השתכנעה מהראיות שהציגה האגודה להוכחת טענותיה כי לא
5 נעשה שימוש חורג בקרקע, אזי הוועדה אף קיבלה את טענות הרשות לאינדיקציות נוספות
6 המוכיחות את מעשיהם של המתקשרים ככאלו המחזיקים את הקרקע כדלהלן:
- 7 53.1. נקבע כי הגם שהאגודה משלמת את חשבונות המים שלה, מביא המתקשר, אביטן,
8 מכסות מים משלו לשטח והדבר מצביע על אינטרס עליון שיש לאביטן בקרקע, אינטרס
9 שלא הוכחש על ידו בחקירתו. העברת מים בין חקלאים מוכרת ומותרת, אלא שהעברת
10 מכסות מים בין קבלן משנה לבין מגדל היא נדירה ביותר והאגודה לא הוכיחה שלאחר
11 ינואר 2013 נעשה הדבר בין מגדלים מוכרים לבין עצמם ולא כהמשך העברת המכסות
12 כחלק ממסורת העבר בין הצדדים, תוך הפרת החוק.
- 13 53.2. עוד מצאה הוועדה שההסכמים שהוצגו בפניה אינם תואמים את הגידולים המיוחסים
14 לקבלנים בשטח. הוכח שלחברת "אגו" יש חוב בלתי מבוטל של למעלה ממיליון וחצי
15 ש"ח לאגודה, שלא ניתן עליו כל הסבר, לא על ידי מר דדון ולא על ידי נציג החברה עצמה.
- 16 53.3. עוד ציינה הוועדה, שאביטן העיד, שהוא "מושקע" בפרדסים ומדובר בהשקעות
17 שבוצעו, בחלקן לפחות, לאחר ינואר 2013, כאשר אביטן דואג להרחבת הפרדסים. חרף
18 העובדה שהאגודה מחזיקה באלפי דונמים של פרדס, ההסכמים שכרתה עם אביטן
19 המתמחה בתחום, אינם עוסקים בפרדס.
- 20 53.4. הוועדה מצאה שהאגודה לא הראתה, ולו בראשית ראייה, שהיא מבצעת עבודות כלשהן
21 בכוחות עצמה, למעט השקיה שמבוצעת על ידי מר טללקה, כמו למשל "איסוף" שנטען
22 על ידי מר דדון שהאגודה מבצעת בעצמה, או כמו "שיווק", שנטען על ידי מר דדון,
23 והוכח שמבוצע על ידי אביטן.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 15075-12-17 אגודת הפלחה מבואות ירושלים אגודת חקלאית שיתופית בע"מ נ'
אנג'וני

ע"א 15608-12-17 מדינת ישראל נ' מבואות ירושלים ואח'

- 1 53.5. כך גם עלה מעדות אביטן כי הוא זה הקובע מה יגדל בשטחי האגודה, והדבר רק מחזק
2 את המסקנה שהוא עושה בשטח כבתוך שלו.
- 3 54. הוועדה הוסיפה ותמהה על התנהלותה של האגודה אשר לא צירפה הסכמים לאחר מאי 2013
4 ועד למועד הגשת תצהירה בדצמבר 2015, התנהלות המעוררת סימני שאלה האם ההסכמים
5 נועדו להצגת תמונה בסמוך למועד שנקבע.
- 6 55. באשר לכרטסת הנהלת החשבונות שצורפה לסיכומי האגודה נקבע שהוועדה אינה יכולה
7 להעלות מהם דבר ללא שנחקר עליהם איש מהאגודה ועת האגודה לא השכילה לצרף חוות
8 דעת אשר תשווה בין הכרטסת לבין חשבונות/קבלות ותסביר זה אל מול זה משמעו הנתונים.
- 9 56. האגודה מעלה טענות ביחס למסקנות הוועדה, כפי שפורטו לעיל, מסקנות אליהן הגיעה
10 הוועדה לאחר עיון בראיות ושמיעת העדויות, וטוענת כי היה מקום לקבוע ממצאים שונים
11 ביחס לראיות אלו.
- 12 57. לאחר שעיינתי בכלל המסמכים שהובאו בפני, ובפסק דינה של הוועדה, לא מצאתי כי נפלה
13 טעות בפסק דינה של הוועדה המצדיקה התערבותה של ערכאת הערעור. המדובר בפסק דין
14 מקיף, אשר בחן את מכלול הראיות שהונחו בפניו, התרשם מהעדים שהעידו בפניו, וקבע
15 קביעות עובדתיות. כידוע, רק לעיתים רחוקות תתערב ערכאת הערעור בממצאים עובדתיים
16 אשר נקבעו על-ידי הערכאה הדיונית, אשר שמעה את העדויות והתרשמה התרשמות ישירה
17 ובלתי אמצעית ממנהיגותם של העדים. התערבות מסוג זה יוחדה למקרים חריגים ויוצאי
18 דופן בהם הגרסה העובדתית שאומצה על-ידי הערכאה הדיונית אינה מתקבלת על הדעת, או
19 שהיא תוצאה של התעלמות מראיות שהוצגו לפניה (ראו ע"א 3601/96 בראשי נ' עיזבון
20 המנוח זלמן בראשי ז"ל, פ"ד נב(2) 582 (1998); ע"א 558/96 חברת שיכון עובדים בע"מ נ'
21 רוזנטל, פ"ד נב(4) 563 (1998); ע"א 6534/09 ברגות נ' אבו אחמד (2.2.2011), ע"א
22 8589/06 שפיגל נ' איינס (14.5.2008)). כל זאת ועוד, כאשר מדובר בוועדה שהיא מקצועית.
- 23 58. כפי שנקבע בפסיקה, אל לערכאת הערעור להיכנס לפני ולפנים של כל המחלוקת העובדתית
24 והמשפטית ולבחון אותה מבראשית. אם ערכאת הערעור מגיעה לכלל מסקנה כי הממצאים



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 15075-12-17 אגודת הפלחה מבואות ירושלים אגודת חקלאית שיתופית בע"מ נ'
אנג'וני

ע"א 15608-12-17 מדינת ישראל נ' מבואות ירושלים ואח'

- 1 העובדתיים מעוגנים בחומר הראיות, שניתוח המשמעויות סביר והגיוני ואין בקביעת
2 העובדות או בהבנת השלכותיהן שגיאה עקרונית ובסיסית, והיא תשתכנע שהדין יושם על
3 התשתית העובדתית כהלכה, כי אז אין להתערב בקביעות הערכאה הראשונה (ראו פסק דינה
4 של ערכאת הערעור בעניין אליפלט, וכן ע"א 323/89 קוהרי נ' מדינת ישראל, פ"ד מה (2)
5 142 (1991)). זהו המקרה בפנינו. בו על סמך על הראיות והעדויות, השתכנעה הוועדה כי
6 האגודה הפרה את החוק עת עשתה בשטח שימוש חורג.
- 7 59. עוד אציין, כי בניגוד לנטען על ידי האגודה, לא מצאתי כי נפלה כל טעות משפטית בהכרעתה
8 של הוועדה (ראו לעניין זה טענות האגודה בפרוטוקול הדיון בערעור, עמוד 6 שורה 1), זאת
9 כמפורט לעיל ולהלן.
- 10 60. באשר לטענת האגודה בדבר הכאוס השורר בהעדר מסגרת נורמטיבית ברורה המנחה את
11 מערכת האכיפה של הרשות, וטענתה בדבר שינוי מדיניות האכיפה, עת היתרים שניתנו לה
12 בשנים 2006 ו-2010, לא ניתנו לה שנתיים לאחר מכן, דינן להידחות. ראשית, יש לקבל את
13 קביעת הוועדה לפיה עת רצתה האגודה לקבל היתר לשימוש חורג ידעה כיצד לנהוג ולפעול
14 (לעניין זה ראו נספחים 25, 27 ו-54 לסיכומי הרשות, שהן בקשות האגודה במהלך השנים
15 לקבלת היתר לשימוש חורג לגידולים עם מר בני אביטן). שנית, יש לדחות הטענה לשינוי
16 מדיניות במתן היתרים, שעה שההיתר היחיד, שהוצג על ידי האגודה הוא ההיתר משנת 2006,
17 ולאחר מכן לא ניתנו לה כל היתרים כנטען על ידה.
- 18 עוד אציין בעניין זה, כי האגודה טענה בסעיף 15 לסיכומיה כי אין הוועדה הערכאה המתאימה
19 לדון בטענות אלו, אך עדיין מצאה לחזור עליהן אף בערעור בפנינו.
- 20 61. האגודה טוענת כי אין מקום להשוות בין החלטות שונות שניתנו על ידי הוועדה והרשות
21 בעניינם של מחזיקים אחרים כגון מושב אליפלט או פורת (ראו ע"א 42632-02-10 מושב
22 אליפלט נ' בשמת גלין (להלן: עניין אליפלט), ו"ע 1339/08 הרשות המוסמכת שי דותן נ'
23 אגודת מושב פורת (18.202013)) שכן במקרה הנדון המדובר באגודה אשר הקרקעות שהיא
24 מעבדת ניתנו ל- 36 מושבים במועצה האזורית מטה יהודה, ואין המדובר בגוף פרטי, או
25 בשטח מצומצם, ואין האפשרות לעבד שטחים כאלה אלא באמצעות קבלני משנה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 15075-12-17 אגודת הפלחה מבואות ירושלים אגודת חקלאית שיתופית בע"מ נ'
אנג'וני

ע"א 15608-12-17 מדינת ישראל נ' מבואות ירושלים ואח'

1 לעניין זה השיבה הרשות, ואני מקבלת את עמדתה, כי האגודה יכולה להסתייע בקבלנים לשם
2 ביצוע העבודות, אך על הקבלנים להיות באמת קבלנים, ולא כפי שנטען והוכח במקרה הנדון,
3 בו הקבלנים היו מי שהחזיקו בפועל והחליטו מה יעשה בקרקע השייכת לאגודה, שאז בוודאי
4 שאין לאפשר מצב זה, העולה כדי הפרת החוק.

5 עוד יש להוסיף בעניין זה, שהאגודה עצמה ציינה במכתבה לרשות מיום 27.9.2012, ובמענה
6 למכתב הרשות מיום 20.9.2012 שהחליטה לעבד את קרקעותיה בעיבוד עצמי, ועל כן
7 התבקשה אורכה עד ליום 1.1.2013. במכתב זה ציינה האגודה כי בכוונתה לקלוט עובדים
8 נוספים לאגודה; לרכוש טרקטורים לצורך פעולות ריסוס. משמע, האגודה סברה כי ביכולתה
9 לבצע העבודות בעצמה וללא קשר לגודל השטח.

10 62. באשר לטענת האגודה כי הרשות פעלה ממניעים זרים, המדובר בטענה חמורה, אשר יש
11 להוכיחה בראיות, ואין מקום לספקולציות, אשר אין להן כל תימוכין. אעיר, כי העובדה
12 שהרשות בחרה לעמוד על מתן פסק דין בהליך בפני הוועדה אין בה כדי להעיד שהמדובר
13 במניעים זרים, אלא כי לשיטתה של הרשות המדובר בתיק אשר נסיבותיו מצדיקות הכרעה
14 לגופה של תביעה תחת פשרה.

15 **ערעור הרשות**

16 63. הרשות כאמור ערערה על החלטת הוועדה לפיה אין מקום להפקיע את השטח, אלא הורתה
17 על תשלום כופר. הרשות טוענת כי נסיבות ההליך דגן, שעה שהמדובר בהפרה חוזרת במשך
18 שנים רבות, ועת המדובר על שטח עצום בגודלו המשתרע על כ- 14,000 דונמים היה מקום
19 להורות על הפקעה. לחילופין טענה כי ככל שלא יתקבל ערעורה בעניין זה יש להורות על
20 הגדלת הכופר שנפסק לחובת האגודה.

21 64. סעיפים 7-8 לחוק, קובעים כדלקמן:

22 "7. הוכחה ההפרה כאמור בתביעה לפי סעיף 6, תפקיע הוועדה את הזכויות,
23 כאמור בסעיף 6, ובלבד שאם היה בית המגורים של המחזיק בקרקע החקלאית
24 שהופקעה לא יחול צו ההפקעה על הבית; ואולם רשאית הוועדה על פי בקשת מי



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 17-12-15075 אגודת הפלחה מבואות ירושלים אגודת חקלאית שיתופית בע"מ נ'
אנג'וני

ע"א 17-12-15608 מדינת ישראל נ' מבואות ירושלים ואח'

- 1 שקיבל את הקרקע כאמור בסעיף 10 או על פי בקשת המחזיק, להחיל את צו
2 ההפקעה על הבית, אם הוכח כי הובטח למחזיק סידור חלוף כמשמעותו בחוק
3 הגנת הדייר, תשט"ו-1955.
- 4 8. על אף האמור בסעיף 7, אם נתברר לוועדה כי זו הפעם הראשונה שהמחזיק
5 נמצא חייב בהפרת הוראות הסעיפים 2 או 3 לגבי כל חלקת קרקע חקלאית שהיא,
6 רשאית היא, על פי בקשת המחזיק, להמיר את ההפקעה בכופר שישולם לאוצר
7 המדינה ושלא יפחת מ-3,000 לירות ולא יעלה על כפל שווי היכול שהתקבל
8 בשנה הקודמת מהחלקה שבה חלה ההפרה."
- 9 65. באשר לערעור הרשות להורות על הפקעת המקרקעין, לא מצאתי כי יש מקום לקבל את
10 הערעור. סעיף 8 מותיר את ההחלטה לעניין כופר חלף הפקעה לשיקול דעתה של הוועדה
11 (לעניין זה ראו סעיף 21 לפסק הדין בעניין גוטליב). הוועדה על אף קביעותיה לפיהן האגודה
12 לא הוכיחה כי היא אינה מפירה את החוק סברה, כי נסיבות העניין אינן מצדיקות הפקעה.
13 אומנם, הוועדה לא ציינה את השיקולים בגינם החליטה להורות על תשלום כופר חלף הפקעה,
14 אך מעיון בפסק דינה ניתן להניח כי ייתכן והחלטתה אף נובעת מהביקורת אשר נמתחה על
15 ידי הוועדה ביחס להתנהלות הרשות, כמפורט בסעיף 93 לפסק הדין, עת בחרה הרשות
16 לשלוח את פקחיה במועד לסיום ההפרה, אף ללא שטרחה לרדת לעומקן של הראיות אשר
17 לטענת האגודה היו בידיה להוכיח המעבר לעיבוד עצמי. זאת, ועוד, אומנם הוועדה קבעה
18 כי האגודה לא הרימה הנטל להוכיח כי היא אינה עושה בקרקע שימוש חורג, אך עדיין קיבלה
19 את טענות האגודה במספר נושאים, המצביעים כי עשתה פעולות מסוימות למעבר לעיבוד
20 עצמאי/באמצעות קבלן.
- 21 66. על אף האמור, אני סבורה כי יש לקבל את ערעור הרשות בכל הנוגע לגובה הכופר שהוטל
22 על האגודה.
- 23 67. לעניין גובה הכופר ציינה הוועדה כי "אנו מחייבים את הנתבעת בכופר של 50,000 ₪
24 המבוסס על גודל החלקות, אורך ההפרה ומהותה והסכום הקבוע בחוק". הוועדה לא פירטה
25 מדוע נקבע הסכום שנקבע, עת המדובר בהפרה ביחס לשטחים עצומים בגודלם, והחריגים



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 15075-12-17 אגודת הפלחה מבואות ירושלים אגודת חקלאית שיתופית בע"מ נ'
אנג'וני

ע"א 15608-12-17 מדינת ישראל נ' מבואות ירושלים ואח'

- 1 לשטחים שנדונו בפסיקה ואשר בגינם חויבו המחזיקים בסכומי כופר גבוהים יותר (לעניין זה
2 ראו ו"ע 13319-02-14 מדינת ישראל נ' פלאח, 29.11.16, שם נפסק כופר של 45,000 ₪ בגין
3 שטח של כ- 140 דונם; וכן טענות הרשות ביחס לפסיקת כופר בתיקים אחרים, סעיף 36
4 לעיל).
- 5 68. הרשות עתרה בערעור שהגישה לחייב האגודה בתשלום כופר בהתאם לסעיף 8 לחוק.
6 לטענתה, הרף העליון הוא כפל שווי היכול שהתקבל בשנה הקודמת בחלקה שבה חלה
7 ההפרה, המדובר בסכומי עתק עת המדובר בשטח בגודל של 14,000 דונמים והפרה ארוכת
8 שנים. לטענתה במקרה זה אף גובה היכול עצמו, ולא כפולו, ואף הרווח, עולים לשיעור של
9 מיליוני ₪. בפרוטוקול הדיון בפני ההרכב טענה הרשות, שהחישוב צריך להיות על פי הכופר
10 שנפסק בעניין פורת, תוך הכפלה במספר הדונמים. ובהמשך ציינה כי אם ייקבע סך של 2
11 מיליון ₪ יהיה בכך מסר לדורות הבאים (ראו עמוד 11 לפרוטוקול שורות 7-22).
- 12 69. מעיון בסיכומיה של הרשות בבית המשפט קמא לא מצאתי כי נערך על ידה חישוב בעניין
13 גובה הכופר, ועיקר יתבה הופנה להפקעת המקרקעין מהאגודה. על כן לא ניתן להסתמך על
14 חישובים שנערכו על ידי הרשות ושהועלו רק בעיקרי הטיעון מטעמה ועמדו על סכומי עתק,
15 וללא שניתנה לאגודה האפשרות להתייחס לכך (ראו סעיף 11 לעיקרי הטיעון).
- 16 70. על אף האמור, אני מקבלת הטענה כי עת המדובר בהפרה כבמקרה הנדון, יש לפסוק כופר
17 בסכום משמעותי, אשר יהווה הרתעה מהפרה, שכן כופר בסכום נמוך לא ירתיע מחזיקים
18 מהפרת החוק, עת המדובר בשטחים נרחבים, אשר העברתם לאחרים יש לה משמעות כלכלית
19 אדירה. על כן ובהתחשב באמור לעיל, אציע לחברי לחייב האגודה לשלם כופר לאוצר
20 המדינה בסך של 500,000 ₪, וזאת תוך 90 יום מקבלת פסק הדין. אבהיר, כי מצאתי להגביל
21 לפי עשרה לאשר נפסק על ידי הוועדה, תוך הדגשה, שבמקרה של שטחים כה נרחבים וערך
22 כלכלי כה רב ניתן היה לחייב גם בסכומים גבוהים בהרבה.
- 23 71. באשר לערעור הרשות ביחס לאי פסיקת הוצאות לטובתה אף כי תביעתה התקבלה, אזי ככלל,
24 ערכאת הערעור אינה מתערבת בפסיקת הוצאות ובשכר טרחת עורך דין אלא במקרים נדירים
25 בהם החלטת בית משפט קמא נראית פגומה או בלתי מתקבלת על הדעת (ע"א 3015/06



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 15075-12-17 אגודת הפלחה מבואות ירושלים אגודת חקלאית שיתופית בע"מ נ'
אנג'וני

ע"א 15608-12-17 מדינת ישראל נ' מבואות ירושלים ואח'

- 1 מדינת ישראל נ' פינקלשטיין, 9.12.08 וע"א 9535/04 סיעת "ביאליק 10" נ' סיעת "יש עתיד
2 לביאליק", (16.6.05), כאשר בדרך כלל זכאי בעל דין שזכה בתביעתו, לקבל הוצאותיו, מתוך
3 המגמה שלא יצא שכרו בהפסדו ומשכך, רק בנסיבות מיוחדות רשאי בית המשפט להימנע
4 מלפסוק לו הוצאות (ע"א 916/05 כדר נ' הרישנו, 28.11.07).
- 5 72. בנסיבות העניין, ומעיון בנימוקי בית המשפט בסעיפים 93-94 לפסק הדין, ואשר פורטו
6 בסעיף 10 לעיל, ואף כי הוועדה קיבלה את תביעתה של הרשות, לא מצאתי כי נסיבות העניין
7 מצדיקות התערבותה של ערכאת הערעור, בעניין זה.

8 סוף דבר

- 9 73. לו דעתי תישמע אציע לחברי לדחות את ערעור האגודה ולקבל את ערעור הרשות באופן חלקי
10 כך שסכום הכופר שנקבע על ידי הוועדה יועלה לסך של 500,000 ₪ אשר ישולם לאוצר
11 המדינה בתוך 90 יום מיום קבלת פסק הדין.
- 12 74. האגודה תשלם הוצאות הרשות בגין הערעור בסך של 20,000 ₪, אשר יועברו אליה מתוך
13 העירבון שהפקידה האגודה באמצעות בא כוחה.

14
15
16
17

עינת רביד, שופטת

18
19
20

השופט ישעיהו שנלר - סג"נ, אב"ד:

אני מסכים.

ישעיהו שנלר, סג"נ, שופט
אב"ד



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 15075-12-17 אגודת הפלחה מבואות ירושלים אגודת חקלאית שיתופית בע"מ נ'
אנג'וני

ע"א 15608-12-17 מדינת ישראל נ' מבואות ירושלים ואח'

1
2
3
4

השופט קובי ורדי, סג"נ:

אני מסכים.

קובי ורדי, סג"נ, שופט

5
6
7
8
9
10
11

הוחלט בהתאם לפסק דינה של כבוד השופטת רביד.

המזכירות תמציא פסק הדין לבאי כוח הצדדים.

12

ניתן היום, א' אדר תש"ף, 26 פברואר 2020, בהעדר הצדדים.

13
14
15
16
17
18

עינת רביד, שופטת

קובי ורדי, סג"נ,
שופט

ישעיהו שנלר, סג"נ,
שופט- אב"ד

19
20
21