



בית המשפט המחוזי בנצרת

ת"א 11074-02-18 קיבוץ מיצר בע"מ - אגודה שיתופית חקלאית. ואח' נ' רשות
מקרקעי ישראל חיפה ואח'

לפני כבוד השופטת רננה גלפז מוקדי

התובעים	1. מיצר אגודה שיתופית ח.פ. 570027102
	2. מייסדי מיצר אגודה שיתופית ח.פ. 570052985
	3. דניאל כהן ת.ז. 059076323
	4. גולן דדון ת.ז. 024597692
	ע"י ב"כ עו"ד מירום ואח'

נגד

הנתבעים	1. רשות מקרקעי ישראל
	ע"י ב"כ עו"ד אונגר-עמית מפרקליטות מחוז צפון
	2. חמת גדר בע"מ ח.פ. 5107544199 (משיבה פורמאלית)
	ע"י ב"כ עו"ד נתן מאיר ושות'

פסק דין

1. לפני תביעה לסעד הצהרתי לפיו העברת מניות הנתבעת 2 מאת התובעת 1 אל התובעת 2, ללא תמורה, כחלק מהליך שינוי תאגידי, אינה מקימה לנתבעת 1, זכות לגבות תוספת תשלום בגין הפרשים, דמי היוון או דמי הסכמה בהתאם לחוזה חכירה שנחתם בין הנתבעת 1 לנתבעת 2.
2. למען הסדר הטוב, אציין כבר כעת כי עניין לנו בסוגיה הנוגעת ליישוב מיצר ולאחר התיירות "חמת גדר" (להלן: "אתר התיירות" או "חמת גדר"), המהווה חלק מאמצעי הייצור של הישוב מיצר. בשל החלת שינוי תאגידי שהפך את הישוב מיצר מקיבוץ למושב עובדים, התעוררה בחלוף מספר שנים, הסוגיה הנוגעת לתשלום הפרשים בגין העברת הזכויות באתר התיירות מהאגודה המקורית, תובעת 1, לאגודה חדשה, תובעת 2. במהלך הדיון, ולצורך הכרעה בסוגיה של תשלום דמי הפרשים בגין העברת הזכויות בין אגודה לאגודה כאמור, תידון גם הסוגיה של תשלום דמי הסכמה בגין העברת מקרקעי המשבצת של הקיבוץ לחברים, כחלק מהשינוי התאגידי, אף שהיא אינה שנויה במחלוקת. למעשה, היא אינה נוגעת כלל בסוגיית העברת הזכויות בחמת גדר, אולם הועלתה והוזכרה על ידי הצדדים להליך ותבואר להלן.



בית המשפט המחוזי בנצרת

ת"א 11074-02-18 קיבוץ מיצר בע"מ - אגודה שיתופית חקלאית. ואח' נ' רשות
מקרקעי ישראל חיפה ואח'

1

2

3

הצדדים לתובענה

4 .3 התובעת 1, בעברה קיבוץ ובמועד הגשת התביעה, לאחר שינוי סיווגה, היא מושב עובדים,
5 המאוגד באגודה "מיצר מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ" (להלן: "אגודת
6 המושב").

7

8 .4 התובעת 2 הינה התאגדות של מייסדי קיבוץ מיצר, אשר כוללת את 33 חברי האגודה
9 השיתופית אשר היו חברי קיבוץ מיצר ביום 21.8.09, ערב שינוי הסיווג (ראו תקנון אגודת
10 המייסדים - נספח 2 לתצהיר כהן והיא תיקרא להלן: "אגודת מייסדים").

11

12 .5 התובע 3 הינו חבר באגודת המייסדים ונושא תפקיד כנציג המייסדים בהליך זה.

13

14 .6 התובע 4 הינו חבר באגודת המייסדים ונושא תפקיד המנהל העסקי של אגודת המייסדים
15 במועד הרלוונטי להגשת התובענה.

16

17 .7 הנתבעת 1 הינה הרשות הממשלתית המנהלת את קרקעות המדינה. האירועים, בחלקם,
18 אירעו בתקופה שבה היתה הרשות ידועה כ"מינהל מקרקעי ישראל" (להלן גם: "המינהל"),
19 קודם לשינוי שמה מכוח חוק מינהל מקרקעי ישראל (תיקון מס' 7), התשס"ט-2009.
20 ההתייחסות להלן תהא אפוא ל"מינהל" או ל"מנהל מקרקעי ישראל" או ל"רמ"י" בהתאם.

21

22 .8 הנתבעת 2 הינה החברה המפעילה את אתר התיירות אשר הליך העברת חלק יחסי במניותיה
23 מן התובעת 1 לתובעת 2, מצוי בלב המחלוקת בתיק זה (להלן: "אתר התיירות או חמת גדר").

24

רקע עובדתי

25

26

חמת גדר

27

28
29 .9 בשנת 1967 סופח שטחו של חמת גדר, אשר כלל גם מבנים סוריים, על ידי מדינת ישראל
30 והוקנה לבעלותה מכח חוק נכסי נפקדים, תשי"א-1950. בראשית שנות ה-70 הקצה מנהל
31 מקרקעי ישראל את שטח חמת גדר לצורך הקמה והפעלה של אתר נופש בחמת גדר (פניית
32 חמת גדר אל מנהל מרחב צפון במנהל מקרקעי ישראל מיום 24.5.1977 צורפה כנספח א'
33 לתצהיר מרי פוקס מטעם רמ"י).





בית המשפט המחוזי בנצרת

ת"א 18-02-11074 קיבוץ מיצר בע"מ - אגודה שיתופית חקלאית. ואח' נ' רשות
מקרקעי ישראל חיפה ואח'

1 לפנייתה של חברת מפעלי נופש בע"מ למנהל מקרקעי ישראל בבקשה להקצאת השטח של
2 חמת גדר כחלק מאמצעי הייצור של 4 הקיבוצים אפיק, כפר חרוב, מבוא חמה ומיצר, צורפה
3 המלצת החברה הממשלתית לתיירות והיא התקבלה בחיוב באופן שניתנה לארבעת
4 הקיבוצים המאוגדים הרשאה לתכנון על השטח למשך 5 שנים.
5 ביום 11.8.1977 נחתם הסכם חכירה משולש בין מנהל מקרקעי ישראל, החברה הממשלתית
6 לתיירות וחברת חמת גדר, וזאת לתקופה בת 5 שנים (נספח ב' לתצהיר פוקס). ההסכם כלל,
7 בין היתר, תשלום דמי חכירה בשיעור של 2% משווי הקרקע עבור השנה הראשונה לפי שומה
8 שנערכה בידי השמאי הממשלתי ובשיעור של 5% לשנים העוקבות, הערכת השווי נטלה
9 בחשבון גם את המבנים הסורים המצויים בקרקע ואשר הוקנו לבעלות המדינה כאמור לעיל.
10 בהמשך, נוהל משא ומתן לחידוש הסכם החכירה, אך בשל פערים בין הצדדים הוא לא הבשיל
11 לכדי הסכם אשר יחייב את הצדדים. עם זאת, ביום 4.8.1981 נחתם זיכרון דברים (נספח ג'
12 לתצהיר פוקס) ממנו עולה כי חברת חמת גדר תהא פטורה מתשלום דמי חכירה שנתיים, בין
13 היתר מהטעם כי "האתר מהווה חלק מאמצעי הייצור של ארבעת היישובים, ובכפוף לתשלום
14 בגין המחוברים (המבנים הסורים) בהתאם לשומת השמאי".
15 במשך שנים רבות, החזיקה חמת גדר בשטח ללא הסדר חוזי, עד אשר ביום 19.11.1998
16 התקבלה החלטת מועצת מקרקעי ישראל, מספר 845 (נספח ד' לתצהיר פוקס), בדבר "הסדר
17 עם מפעלי נופש בחמת גדר בע"מ" אשר קבעה את המתווה להסדרת זכות החזקת השטח
18 בידי חמת גדר וביום 1.5.2000 נחתם חוזה חכירה בין המנהל לחמת גדר (נספח ה' לתצהיר
19 פוקס ונספח 10 לתצהיר כהן), לתקופה של 49 שנים בצירוף תקופת חכירה נוספת ל- 49 שנים,
20 המבוסס על החלטת מועצה 845. סעיף 14 לחוזה הוא הסעיף הרלוונטי לענייננו ולפיו העברת
21 הזכויות שהוחכרו לחמת גדר לאחר, טעונה הסכמת המחכיר, כלומר מנהל מקרקעי ישראל,
22 מראש.
23 העברת זכויות מוגדרת באותו סעיף ככוללת בין היתר, הענקה, החכרה בחכירת משנה או בכל
24 דרגה שהיא, השכרה, מסירת חזקה, העברה של למעלה מ- 10% מהזכויות בחוכר שהוא
25 תאגיד או כל פעולה באיגוד הכוללת גם הצטרפות או פרישה של אדם ממנה. נקבע בהמשך
26 אותו סעיף, כי המנהל רשאי להתנות את הסכמתו להעברת הזכויות כאמור, בתנאים שונים
27 על פי החוזה או על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל או על פי כל דין. כמו כן, המנהל רשאי
28 להתנות את הסכמתו בתשלום דמי הסכמה בהתאם להחלטה של מועצת מקרקעי ישראל או
29 בהיעדרה, בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף.
30
31
32
33
34



בית המשפט המחוזי בנצרת

ת"א 11074-02-18 קיבוץ מיצר בע"מ - אגודה שיתופית חקלאית. ואח' נ' רשות
מקרקעי ישראל חיפה ואח'

מיצר

1

2

3 10. קיבוץ מיצר הוקם על ידי התנועה הקיבוצית המאוחדת בשנת 1981 בשטחי רמת הגולן,
4 כאגודה שיתופית חקלאית מיצר ח.פ. 570027102. מאז הקמתו ולאורך שנים, התמודד מיצר
5 עם אתגרים דמוגרפיים, חברתיים וכלכליים עד אשר בשנות ה-2000 התדלדלה האוכלוסייה
6 ל-18 חברים בלבד שבקושי הצליחו לקיים את עצמם באופן שאיים על המשך היאחזותו
7 בקרקע. בשל המצב אליו נקלע היישוב, היישוב נוהל על ידי ועד אשר מונה על ידי רשם
8 האגודות השיתופיות.

9

10 11. בשנת 2003, בהתאם להחלטת ממשלה מס' 2925 מיום 9.2.2003, הוקמה ועדה בראשות יועץ
11 ראש הממשלה לענייני התיישבות, אשר בה, בין היתר, חברים נציגי משרד החקלאות, רשם
12 האגודות השיתופיות, מנהל מקרקעי ישראל, משרד האוצר, משרד המשפטים ומשרד הפנים
13 וזאת על מנת לקבוע את התנאים אשר יאפשרו את שינוי סיווגם של קיבוצים או מושבים
14 שיתופיים.

15

16 12. ביום 8.9.2009 קיבל רשם האגודות השיתופיות את בקשת מיצר לתיקון תקנון האגודה באופן
17 שסיווג האגודה השיתופית ישתנה ומיצר יהפוך להיות: "מיצר מושב עובדים להתיישבות
18 חקלאית שיתופית בע"מ" (נספח 1 לתצהיר כהן), כלומר הקיבוץ יהפוך למושב. בהמשך, ביום
19 8.9.2009, אושרה לרישום אגודת המייסדים תחת השם: "מייסדי מיצר אגודה שיתופית
20 חקלאית בע"מ" (ראו נספח 2 לתצהיר כהן). זאת ועוד, ביום 6.2.2011, נחתם חוזה חכירה
21 משולש בין רמ"י, מיצר, ההסתדרות הציונית העולמית הנוגע למשבצת קרקע בסך 3,300 דונם
22 שכללה 100 נחלות בשטח הקיבוץ (נספח א'- איריס ורד).

23

יתר הצעדים הנוגעים לתהליך שינוי סיווגם של היישוב מקיבוץ למושב ייסקרו בהמשך.

24

25

טענות הצדדים בתמצית

26

27 13. טענתם המרכזית של התובעים היא כי לאורך כל התקופה שבה נדון שינוי הסיווג התאגידי,
28 וזאת במשך שנים, לא דובר על גביית תשלומי הפרשים על ידי רמ"י בגין העברת הזכויות
29 בחמת גדר מאגודת הקיבוץ אשר הפך למושב, לאגודת המייסדים. דרישה שכזו גם אינה
30 מתיישבת עם העובדה כי השינוי התאגידי מבוסס על עקרונות והתחייבות לשמירה על העתיד
31 הכלכלי של החברים המייסדים, במועד השינוי עם ביטול המודל הקיבוצי הכלכלי, לאחר
32 שאלו לא רק השקיעו ממרצם והונם לצורך פיתוח היישוב, אלא, למעשה, גם כאשר נותרו בו
33 מעטים ולמרות הקשיים שחוו, הם המשיכו להיאחזו בקרקע. בתוך כך, ביום 28.3.2012
34 התקבלה החלטת רשם האגודות השיתופיות אשר אישרה החלטה קודמת מיום 6.5.11





בית המשפט המחוזי בנצרת

ת"א 11074-02-18 קיבוץ מיצר בע"מ - אגודה שיתופית חקלאית. ואח' נ' רשות
מקרקעי ישראל חיפה ואח'

- 1 (נספח 4 לתצהיר כהן) המורה על העברת זכויות הקיבוץ בחלק מאמצעי הייצור של מיצר
2 לאגודת המייסדים ובכלל זה זכויות הקיבוץ בחמת גדר. התובעים טוענים כי רמ"י השתתפה
3 בכל הישיבות הנוגעות לשינויי הסיווג ולא העלתה דרישת תשלום כלשהי בגין העברה זו ולכן,
4 השתק זה, בהיותה רשות ציבורית, מחייב אותה כעת. זאת ועוד, נטען כי רמ"י התחייבה, לכל
5 הפחות בהתנהגות, לפטור את אגודת המייסדים מתשלום הפרשים ודמי הסכמה בגין העברת
6 הזכויות בחמת גדר, התחייבות העולה כדי הבטחה מנהלית. התובעים גם טענו כי גישה זו
7 עולה בקנה אחד עם עמדת רשות המיסים אשר קבעה (נספח 6 לתצהירו כהן) כי העברת
8 הזכויות בנכסים שתוארו בפנייה לרשות המיסים, אשר כללו גם את הזכויות בחמת גדר,
9 תיעשה באופן שיתרת המחיר המקורי ושווי הרכישה בידי האגודה אליה יועברו הנכסים
10 במסגרת שינוי המבנה, יהיו כפי שהיו בידי האגודה המעבירה את הנכסים, דהיינו העברה זו
11 לא תהווה אירוע מס המקום חובת תשלום. עוד נטען כי במרוצת השנים, נמנעה רמ"י לדרוש
12 פוזיטיבית תשלום בעד הפרשים או בעד דמי הסכמה וגם לא נקבה בשיעור התשלום הנדרש
13 ובסכום הכספי, התנהלות המתיישבת עם טענת התובעים לקיומה של הבטחה מנהלית.
14
- 15 14. מנגד, טוענת רמ"י, כי "דרישת תשלום הפרשי הכספים הינה בהתאם לחוזה החכירה שבין
16 הצדדים לו ובהתאם להחלטת מועצה 845 והיא איננה קשורה בשאלת הסיווג של היישוב"
17 (סעיף 15 לכתב ההגנה).
- 18 לשיטתה, בכל מצב בו מתבצעת העברת זכויות בנכס או במניות של אתר התיירות חמת גדר,
19 הדבר מקים חובת תשלום הפרשים בעד דמי החכירה ובעד שווי המבנים הסורים לפי סעיף 8
20 להחלטת מועצה 845 (נספח ד' לתצהיר פוקס) ולפיכך העברת הזכויות בחמת גדר מן האגודה
21 השיתופית אשר שינתה את סיווגה למושב, אל אגודת המייסדים החדשה אשר הוקמה לצורך
22 השינוי האמור, הינו אירוע המקים חובת גביית הפרשי תשלומים כאמור.
- 23 רמ"י נשענת על חוזה החכירה שנחתם בשנת 2000 בינה ובין חמת גדר (נספח ה' לתצהיר פוקס)
24 כבסיס המשפטי לטיעוניה, לטענתה המדובר באגודה חדשה והעברת הזכויות אליה מהווה
25 אירוע המחייב תשלום הפרשים. מבחינתה, אין משמעות לעניין שינוי הסיווג של היישוב אלא
26 להעברת המניות/זכויות לישות משפטית חדשה. בסעיף 40 לכתב ההגנה מציינת רמ"י כי
27 במקרה של שינוי סיווג רגיל קיימת חובת גביית דמי הסכמה, בבחינת קל וחומר במקרה של
28 סיווג מיוחד לפיו קיימת החלטת מועצה ספציפית "אשר קובעת מפורשות מתי ייגבו הפרשי
29 כספים בגין העברת זכויות ומה שיעורם".
30 בנוסף כופרת רמ"י בטענת התובעים בדבר קיומה של הבטחה שלטונית / מנהלית מחייבת.
31
- 32 15. חמת גדר אשר צורפה להליך כ"משיבה פורמאלית", לא הגישה כתב הגנה ובהודעה מיום
33 10.6.18 הודיעה כי אין בכתב התביעה כל סעד הנתבע ממנה והיא אינה מתנגדת לסעדים
34 הנתבעים בכתב התביעה המופנים כלפי רמ"י. חמת גדר ציינה כי העובדות והטענות האמורות



בית המשפט המחוזי בנצרת

ת"א 11074-02-18 קיבוץ מיצר בע"מ - אגודה שיתופית חקלאית. ואח' נ' רשות
מקרקעי ישראל חיפה ואח'

- 1 בכתב התביעה אינן בידיעתה, היא לא נתבקשה וממילא לא אישרה העברת הזכויות אל מי
2 מהתובעים והיא לא תסכים לשאת בחיוב כספי כלשהו כתוצאה מן הצעדים הללו.
3 בחלוף כשנתיים בקירוב, מן המועד בו הוגשה התביעה, לאחר שבדיון קדם המשפט הודיע
4 ב"כ חמת גדר כי ישקול לבקש להגיש תצהיר מטעם חמת גדר, הגישו התובעים בקשה (בקשה
5 מס' 12) למחיקת חמת גדר, לחילופין, להורות לה להגיש כתב הגנה, זאת כתנאי להגשת
6 תצהיר מטעמה. אחר שעיינתי בבקשה ובתגובה קבעתי בהחלטה מיום 16.12.2019 כי אין
7 הצדקה לחייב את חמת גדר להגיש כתב הגנה בייחוד לאור העובדה כי חמת גדר הודיעה עוד
8 בראשית ההליך על הסכמתה לסעד המבוקש בכתב התביעה ובכך הביעה עמדתה כי אין היא
9 מעוניינת להתגונן מפני התביעה. בשל אותם טעמים, לא התרתי לחמת גדר להגיש תצהיר
10 מטעמה, זאת תוך שהובהר כי ככל שבעלי הדין שבמחלוקת יבקשו להעיד מטעמם עדים
11 כלשהם מבין עובדים או נושאי תפקידים בחמת גדר, הם יוכלו לעשות זאת. יצוין כי לאורך
12 ההליך לא הועלתה כל בקשה שהיא, מצד מי מן הצדדים, לזמן לעדות גורם כלשהו מחמת
13 גדר.
14
15 16. מטעם התובעים העידו גולן דדון ודניאל כהן ואילו מטעם הנתבעת 1 העידו איריס ורד, מרי
16 פוקס ומשה אהרוני.
17
18 דין
19
20 17. כאמור טוענים התובעים כי העברת הזכויות מאגודת הקיבוץ לאגודת המייסדים, אינה מהווה
21 אירוע המקים חובת תשלום הפרשים, זאת ממספר טעמים: לא מדובר בהעברת מניות
22 מהותית שנועדה להשיא רווחים או לשנות מהותית את בעלי המניות או את חלקם במניות
23 ובכלל זה חברי אגודת המייסדים הם למעשה כל החברים אשר ביום השינוי היו חברי האגודה
24 השיתופית מיצר, כאשר סך המניות שלהם לא השתנה ולמעשה מדובר בהחלפת השם של
25 הישות המשפטית המחזיקה במניות בלבד, אירוע אשר כשלעצמו אינו מקים חובת תשלום
26 הפרשים, כך גם קבעה רשות המיסים כאשר החליטה שלא לחייב אותם בתשלומים כלשהם;
27 בנוסף, טוענים התובעים, רמ"י הייתה מעורבת למן הרגע הראשון בתהליך שינוי הסיווג של
28 היישוב, הליך אשר נמשך שנים רבות. היא לא פעלה כפי שצריכה הייתה לפעול וכפי שמצופה
29 מרשות מנהלית לפעול כאשר נמנעה מהעלאת הדרישה לתשלום הפרשים באופן פוזיטיבי.
30 דרישתה של רמ"י כעת בחלוף זמן רב הינה דרישה חסרת תום לב והיא עומדת בניגוד
31 לעקרונות עליהם התבסס השינוי התאגידי, כאשר לפיהם, בין היתר, נועדה העברת הזכויות
32 לאגודה החדשה, אגודת המייסדים, להבטיח את עתידם הכלכלי של מייסדי היישוב.



בית המשפט המחוזי בנצרת

ת"א 11074-02-18 קיבוץ מיצר בע"מ - אגודה שיתופית חקלאית. ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל חיפה ואח'

1 דרישת התשלום לכשעצמה פוגעת במטרה שהוצבה, כאמור, לשמור על ביטחונם הכלכלי
 2 העתידי של מייסדי היישוב. בנוסף, כאמור, נטען כי רמ"י הבטיחה לא לגבות הפרשים
 3 מהישוב באופן שעולה כדי הבטחה מנהלית.
 4 עוד טענו התובעים, כי יש לפרש את החלטה 845 ואת חוזה החכירה כך שמאחר שיש ביניהם
 5 סתירה, גוברת ההחלטה, אשר לפיה, תחול חובת תשלום רק על פי פניית חמת גדר, אם תרצה
 6 היא להעביר את המניות. התובעים ביקשו לטעון כי משעה שחמת גדר אינה מעוניינת לערוך
 7 שינוי כלשהו במניותיה, אזי אין מקום להחיל את חובת התשלום על התובעים. רמ"י טענה
 8 בענין זה להרחבת חזית, אולם הטענה הועלתה כבר בכתב התביעה. כך או כך, אינני מקבלת
 9 את הטענה. הפרשנות אליה מכוונים התובעים היא פרשנות שאינה סבירה, מה גם שחוזה
 10 החכירה מרחיב ומבהיר כי גם העברה בין בעלי המניות בחמת גדר – מחוייב בתשלום וכאמור,
 11 החלטה 845, לכאורה, אינה בתוקף.
 12
 13 לצורך הכרעה בשאלות שלעיל יש לבחון השתלשלות הדברים והמצב הקיים ערב קבלת
 14 ההחלטה על השינוי התאגידי, אך קודם לכן, אביא את השתלשלות המצב המשפטי הנוגע
 15 לחמת גדר עובר לאירועים שהביאו להחלת השינוי התאגידי של היישוב.
 16 כמוזכר לעיל, שטחה של חמת גדר סופח לשטח מדינת ישראל והבעלות בקרקע הוקנתה
 17 למדינת ישראל מכוח חוק. חברת מפעלי נופש חמת גדר בע"מ הפעילה את אתר הנופש, כאשר
 18 ביום 11.8.1977 נחתם חוזה חכירה ניסיוני משולש בין המנהל, החברה הממשלתית לתיירות
 19 (אשר כאמור קיבלה את ההרשאה לתכנון האתר) וחברת חמת גדר (נספח ב' לתצהיר פוקס).
 20 תוקף החוזה הוגבל לתקופה של 3 שנים. עם פקיעת תוקפו, ביום 31.3.1980 לא נחתם חוזה
 21 חדש, בשל חילוקי דעות, עם זאת, ביום 4.8.1981 נחתם זיכרון דברים לפיו שטח שהוחכר
 22 למטרת אתר הנופש: **"החלק של הקרקע אותו יראה ממ"י כחלק של הנחלה"** (סעיף 1
 23 לזיכרון הדברים), כאשר לגבי המבנים הסורים: **"המחוברים - לגביהם יגבה ממ"י דמי
 24 שימוש..."** (סעיף 2 לזיכרון הדברים). על יסוד אלה הוסכם כך:

סוכם:

1. החוזה ייחזם עם החברה המשותפת ל-4 מסקים.
2. הקרקע תטטר במקובל בהתיישבות באותם המקרים בהם מפעלי קדים מסמשים כאמצעי ייצור.
3. מחוברים:
- א. השומה תקח בחשבון השקעות החברה בשימוץ המבנים, וכן את השימושים הרלבנטיים.
- ב. לגבי המבנים שאינם לטרת מסחורית (כגון המסגד) תיעשה שומה לפי השימוש למבני ציבור.
4. החוזה ייערר ל-495 ש"ח.
5. החוזה יתואם עם מעמד המבנה הממשלתי לתיירות באתר.
6. ב- 18.8.81 תאקיים פגישה בסמוך בהשתתפות מר מ. ריין, במטרה לסכם את העניין.
7. מר מ. ריין ידווח למנהל המינהל על ביצוע החוזה ב- 15.9.81.

25



בית המשפט המחוזי בנצרת

ת"א 11074-02-18 קיבוץ מיצר בע"מ - אגודה שיתופית חקלאית. ואח' נ' רשות
מקרקעי ישראל חיפה ואח'

- 1
2 19. חוזה, בהמשך לזכרון הדברים האמור – לא נחתם, אולם בחלוף שנים רבות, ביום 19.11.1998,
3 התקבלה החלטה 845 של מועצת מקרקעי ישראל בדבר "הסדר עם מפעלי נופש בחמת גדר
4 בע"מ" (נספח ד' לתצהיר מרי פוקס) לפיה שטח בגודל של 151.5 דונם, יוחקר ל- 49 שנה החל
5 מיום 1.4.1988. בסעיף 5א' להחלטה 845 נקבע כי בגין הקצאת הקרקע תישא חברת חמת גדר
6 בתשלום בשיעור של 16% מערך הקרקע לפי שומה עדכנית של שמאי וזאת בהתאם להחלטת
7 ממשלה אשר הכירה בחמת גדר כאיזור פיתוח בעדיפות לאומית ובנוסף תישא בתשלום
8 בשיעור של 40% מערך המבנים הסורים המצויים בשטח כמוזכר בסעיף 5ב' להחלטה.
9 סעיף 8 להחלטה קובע כי "...החברה לא תהיה זכאית להעביר זכויותיה בנכס או במניוניה
10 לגורם אחר ואם תרצה לעשות כן תחויב לשלם הפרשים כספיים מ- 16% ל- 91% עבור
11 הזכויות בקרקע ומ- 40% ל- 100% עבור המבנים הסוריים. יתרת התשלום תגבה החל
12 ממועד העברת הזכויות". מן ההחלטה עולה כי תוקפה הוא לשנה ולכאורה, לכן, היא איננה
13 בתוקף. לא נטען כי התקבלה החלטה אחרת במקומה וממילא גם לא הובאו ראיות ביחס לכך.
14
15 20. כאמור לעיל, יובהר שוב, המחלוקת בתיק זה נסובה על סוגיה של תשלום הפרשים בגין העברת
16 זכויות במניות חמת גדר. מאחר והעברת הזכויות הייתה חלק מתהליך אשר כלל את שינוי
17 סיווג האגודה השיתופית מיצר והקמת אגודת מייסדי מיצר, כאשר כחלק מן השינוי, נקבע כי
18 הזכויות בחמת גדר יועברו לאגודת המייסדים. העברה זו, טוענת רמ"י, מגבשת חובת תשלום
19 הפרשים.
20
21 21. בשונה, תשלום דמי הסכמה בהקשרים אשר הוזכרו בכתובים, כפי שיבואר להלן, ואף הועלו
22 על ידי חלק מן העדים, אין לו כל רלוונטיות לסוגיית העברת הזכויות במניות חמת גדר.
23 המדובר בתשלום דמי הסכמה הנדרשים כתוצאה מהחלת השינוי התאגידי של הפיכת הקיבוץ
24 למושב עובדים וזאת ביחס לשטח המשבצת של מיצר, כלומר השטח שהוקצה לקיבוץ ולאחר
25 השינוי מוקצה למתיישבים לפי נחלות. נדמה כי לאורך ההליך חל במקרים מסוימים בלבול
26 בין המושגים השונים.
27
28 22. אין מחלוקת בין הצדדים ביחס להשתלשלות העניינים אשר הובילה את הממשלה לגבש
29 החלטות על שינוי סיווגם של ישובים בעלי מיקום אסטרטגי אשר סבלו מקשיים דמוגרפיים
30 וכלכליים באופן שהוטל ספק ביחס ליכולתם להמשיך ולהיאחז בקרקע. כך לענייננו החלטת
31 ממשלה 2925 מיום 9.2.2003 הביאה לכינונה של ועדה בין משרדית אשר תפקידה לגבש את
32 העקרונות שיגדירו את התנאים שיאפשרו את השינוי התאגידי ביישובים הרלוונטיים ואכן
33 המלצות הועדה הבין משרדית לקביעת התנאים כאמור התקבלו בהחלטת ממשלה 1879 מיום
34 1.7.2007. "במטרה לקבוע את התנאים שיאפשרו את שינוי מעמדו של קיבוץ/מושב שיתופי



בית המשפט המחוזי בנצרת

ת"א 11074-02-18 קיבוץ מיצר בע"מ - אגודה שיתופית חקלאית. ואח' נ' רשות
מקרקעי ישראל חיפה ואח'

- 1 למעמד של מושב עובדים/כפר שיתופי". עקרונות היסוד מצאו ביטוי בהחלטת ממשלה
2 מספר 1879, שם נקבע, על יסוד ההמלצות שאומצו כי "למדינה יש אינטרס בקיומו של
3 הישוב במקומו הנוכחי משיקולים התיישבותיים בטחונים" (סעיף 4א' להחלטה), "למדינה
4 יש עניין שהישוב לאחר סיווגו החדש ימשיך באחיזה בקרקע בדרך של עיבוד הקרקעות
5 הכלולות במשבצת החקלאית שלו" (סעיף 4ב' להחלטה), "ביישוב מספר מספיק של תושבים
6 המהווים "מסה קריטית", דבר שיאפשר את תפקודו כישוב עצמאי מתפתח, גם לאחר
7 שינויי סיווג" (סעיף 4ג' להחלטה), "האגודה השיתופית, קיבלה החלטה כדין לבקש את
8 השינויים הנדרשים בתקנון פנתה בהתאם לקבוע בתקנונה, באמצעות המוסדות המוסמכים
9 שלה בצירוף עמדת התנועה הקיבוצית, בקשה לבצע שינוי הסיווג המבוקש" (סעיף 4ה'
10 להחלטה), "הבטחת זכויותיהם של חברי הקיבוץ/מושב שיתופי במתכונת דומה ל"ערבות
11 החדית" (סעיף 4ו' להחלטה), "שיעור דמי הסכמה לשינוי סיווג של קיבוץ/מושב שיתופי
12 למושב עובדים או כפר שיתופי, יקבעו בידי מועצת מקרקעי ישראל. המועצה תשקול לקבוע
13 שיעורי דמי הסכמה מופחתים ליישובי קווי העימות וליישובים בעדיפות לאומית א', כן
14 תשקול המועצה לפטור מדמי הסכמה, לתקופה קצובה, ולעניין זה תוכל לקבוע אזורים
15 גיאוגרפים בהם יחול הפטור" (סעיף 7 להחלטה), (ראו נספח ג' לתצהיר איריס רוד ונספח 3
16 לתצהיר כהן).
- 17
- 18 23. כאשר נשאל התובע כהן בעדותו על אודות תשלום דמי הסכמה כפי שמופיע בסעיף 7 להחלטת
19 ממשלה מספר 1879 לעיל, השיב כי כעת משולמים דמי הסכמה בסך של 36,000 ₪ לרמ"י
20 עבור דירות החברים (עמ' 13 ש' 21-23) בהמשך נשאל כך: "אתה מדבר על תשלום דמי
21 הסכמה בגין שינוי הסיווג" והשיב "כן" (עמ' 13 ש' 24-25) לשאלת בית המשפט האם למדו
22 מקיבוץ נטור, שהקדימו את מיצר בהליך שינוי הסיווג, דבר מה ביחס לתשלומים, השיב:
23 "לא. יש דבר אחד של הנושא של דמי הסכמה לגבי הדירות, זה הבנו מנטור שזה משהו
24 שצריך במעבר בין קיבוץ למושב, לא ידענו כמה צריך לשלם והיום אנחנו יודעים" (עמ' 16
25 ש' 12-14). גם התובע דדון נשאל ביחס לקיומה של ידיעה מוקדמת בדבר תשלום דמי הסכמה
26 עבור הבתים והשיב כך: "נכון וגם שילמנו. עכשיו כל בית אב 36,000 ₪. זה תמיד ידענו
27 שבנוגע למגורים שלנו א' נצטרך לעשות ביננו את ההסכמים של האיזונים ומתישהו יבוא
28 רמ"י וידרשו לקבל דמי הסכמה על הבית שאנו מקבלים" (עמ' 17 ש' 25-28). גם אהרוני
29 מטעם רמ"י השיב בעדותו תשובה זהה לזו שניתנה על ידי כהן ודדון ולפיה בישיבת הועדה
30 הבין משרדית מיום 16.3.16, שעליה עוד ידובר, בה השתתפו הוא וגם אסף רפער, כנציגי רמ"י,
31 הם נדרשו להשיב האם תומכים הם בשינוי הסיווג והשיב כך: "דובר שם על צורך מאד גדול
32 ועל הנחיצות של היישוב, הצורך לקדם אותו. היה צורך של גורמי המדינה לקדם את העניין
33 הזה וחשבנו שזה נכון לאפשר דבר זה. על רקע סיפור זה סיפרנו, יש לזה תג מחיר, אסף ציין
34 שיידרשו דמי הסכמה, לא ידענו אז בדיוק למה. בגדול יש ועדת מועצה מסודרת על דמי



בית המשפט המחוזי בנצרת

ת"א 11074-02-18 קיבוץ מיצר בע"מ - אגודה שיתופית חקלאית. ואח' נ' רשות
מקרקעי ישראל חיפה ואח'

- 1 הסכמה, סוגיית דמי ההסכמה היא סגורה בהחלטת מועצה וזה העיקרון. עכשיו מדובר
2 בדמי הסכמה בשינוי מהנחלה, נאמר מעביר זכויות מאחד לאחד, יש פרוצדורה פשוטה איך
3 מעבירים את דמי ההסכמה. יש החלטת ממשלה בענין אבל המנהל לא ידע איך לקדם את
4 זה, הייתה הצעת הנהלה בעבר שזרקו מספרים וכו'. אני לא יודע מה היה בנטור. החלטת
5 ההנהלה שסגרה את הסוגיה אמרה בוא נצייר כאילו אני עושה שיוך 33% אבל בפועל זה 3.7
6 וזה מה שקבעו אבל בנקודת הזמן של הוועדה לא ידעו את זה" (עמ' 19 ש' 13-3).
- 7 יושם אל לב כי אהרונני, אינו משיב לשאלה אשר מתייחסת לכוונה לשמור ולהבטיח את עתידם
8 הכלכלי של וותיקי הקיבוץ, אלא מספק תשובה ביחס לדמי ההסכמה הנוגעים להקצאת
9 המקרקעין למגורים לחברי היישוב, המייסדים והחדשים. אף שהננו מקדימים מעט את
10 המאוחר ביחס לסוגיות שנדונו והוכרעו בוועדה הבין משרדית, הרי שברור כעת כי הצדדים
11 שניהם, התובעים ורמ"י, באמצעות נציגיהם, התייחסו בדבריהם לעניין דמי הסכמה שעניינם
12 הקצאת קרקע למגורים למתיישיבי האגודה השיתופית, בחכירה ישירה, תוך שינוי המצב
13 הקודם, כאשר היישוב היה קיבוץ והוקצתה לו משבצת קרקע באופן שלחברים לא היו זכויות
14 אישיות במקרקעין. עוד יובהר כעת, כי מעדויות התובעים עלה כי דמי ההסכמה, בסך של
15 36,000 ₪ שולמו.
- 16
- 17 כהן צירף לתצהירו את החלטת רשם האגודות השיתופיות מיום 24.9.2009 בדבר אישור .24
18 תקנון מושב העובדים החדש בכפוף לעמידה בתנאי מתלה לפיו התקנון לא ייכנס לתוקף עד
19 אשר יתקבלו כל האישורים הרלוונטיים מרשות התכנון, מנהל מקרקעי ישראל, וועדת
20 הבחינה במשרד החקלאות (ראו נספח 1 לתצהיר כהן).
- 21 בעדותו הסביר כי זהו היה האישור הראשון אשר סימן, למעשה, את תחילת התהליך שבסופו
22 הושלם השינוי התאגידי (ראו בעמ' 11 ש' 14-13). הוא הוסיף וטען כי עד אשר בשלה העת
23 להאצת התהליך, נשמעו התנגדויות רבות בעיקר מכיוון התנועה הקיבוצית אשר התקשתה
24 לוותר על יישוב קיבוצי ועל העקרונות הקיבוציים אשר על בסיסם הוקם היישוב (ראו בעמ'
25 11 ש' 18-16) ולתת יד לכך שתחת הקיבוץ תתנהל האגודה השיתופית כמושב עובדים.
- 26 איריס ורד, במועד עדותה ראש צוות שימושים חקלאיים ברמ"י, טענה כי מעורבותו של
27 המנהל בתהליך השינוי האירגוני, לא הייתה מההתחלה וכלשונה: "אנחנו התוודענו לסיפור
28 של מייסדי מיצר בשלב של לברך על המוגמר. הגיעו לפורמט מסויים שאושרה (כך במקור
29 ר.ג.מ) ע"י רשם האגודות, לא חזרנו להתעסק בזה, הציגו את זה כסידור מיטבי מה שיאפשר
30 לקיבוץ לנוע קדימה ובאמת להוות התיישבות משמעותית" (עמ' 25 ש' 6-3). לטענת איריס
31 ורד, המידע בדבר השינוי התאגידי הועבר למנהל רק בשנת 2013 ואילו המסמכים שצורפו
32 לפנייה ונושאים תאריך מוקדם, לא הועברו לטענתה, במועד עריכתם (עמ' 25 ש' 8). בהמשך
33 הדברים (עמ' 25 ש' 16-11) התברר כי בניגוד לדברים האמורים, המנהל היה מעודכן בדבר
34 הקשיים שחוה היישוב שנים קודם לכן, כאשר מנכ"ל החטיבה להתיישבות פנה במכתב נושא



בית המשפט המחוזי בנצרת

ת"א 11074-02-18 קיבוץ מיצר בע"מ - אגודה שיתופית חקלאית. ואח' נ' רשות
מקרקעי ישראל חיפה ואח'

- 1 תאריך 7.6.2006 וחתום בחותמת נתקבל במשרדי המנהל במחוז צפון ביום 28.6.2006, אשר
2 הועבר גם אל הלשכה הראשית במנהל מקרקעי ישראל. במכתב זה צוין, בין היתר, כי
3 אוכלוסיית חברי הקיבוץ, אשר החזיקו כמובן גם באמצעי הייצור דוגמת חמת גדר,
4 הצטמצמה ועמדה על 18 חברים בלבד, אשר היו מפולגים וכאשר לדברי מנכ"ל החטיבה
5 להתיישבות "המאבק ביניהם אינו מותיר אפשרות של המשך חיי שיתוף של הקיבוץ" (נספח
6 ג' לתצהיר איריס ורד). באותו מכתב מבקש מנכ"ל החטיבה להתיישבות למצוא פתרון ליישוב
7 מתיישבים נוספים במשבצת הקרקע. כפי שיובהר להלן, לא נסתרו טענות התובעים כי המנהל
8 ליווה את התהליך לאורך שנותיו, שכן לא הובאו העדים הרלוונטיים לאותם אירועים.
9
- 10 25. עוד צירף כהן לתצהירו את תקנון אגודת המייסדים "מייסדי מיצר אגודה שיתופית חקלאית
11 בע"מ" מאושר ע"י האגף לאיגוד שיתופי לפיו חברי האגודה השיתופית החדשה, מייסדי
12 מיצר, יהיו: "כל חברי האגודה השיתופית החקלאית מיצר ש מספרה 2-002710-57 ... שהיו
13 חברים באגודת מיצר ביום 21.8.09 בלבד" כאשר הרשימה מצורפת לתקנון ועוד נקבע כי "לא
14 יצורפו חברים נוספים לאגודה מעבר למייסדי האגודה, אלא על דרך של העברת זכויות
15 בהתאם להוראות תקנון זה" (ראו סעיף 2 לתקנון אגודת המייסדים - צורף כנספח 2 לתצהיר
16 כהן). מטרת אגודת המייסדים כפי שהוגדרה בסעיף 3 לתקנון המייסדים, היא להחזיק, לנהל
17 ולהפעיל עסקים שונים לרבות עסקי חקלאות תעשייה, תיירות ומסחר וכן לחלק בין חבריה
18 את נכסיה. איריס ורד נשאלה על אודות זכויותיהם של המייסדים חברי אגודה זו והשיבה כי
19 אינה מכירה היטב את תקנון האגודה (עמ' 26 ש' 10-11).
- 20
- 21 26. החלטת הנהלת המנהל 2717 מיום 11.5.2010 (המוזכרת בהחלטת הנהלת המנהל 4654- נספח
22 ב' לתצהיר אהרוני) מלמדת כי יועמ"ש המנהל יכין חו"ד ביחס למקור הסמכות לגבות דמי
23 הסכמה בגין שינוי סיווג. עמדה זו תובא בהמשך לפי סדר הדברים הכרונולוגי.
24
- 25 27. כהן מתייחס בתצהירו לעתירה מנהלית אשר הגיש היישוב כנגד רשם האגודות השיתופיות
26 (ראו סעיף 17 לתצהירו) פסק הדין לא צורף, אך נטען כי ההליך המשפטי הוביל לפשרה
27 במסגרתה אישר רשם האגודות השיתופיות לבצע רה-ארגון בעסקי הקיבוץ ולהעביר חלק
28 מאמצעי הייצור העיקריים של הקיבוץ לידי המייסדים (ראו בסעיף 18 לתצהיר כהן). טענה
29 זו לא נסתרה על ידי רמ"י.
30 כאשר נשאל בעדותו האם ההחלטה של רשם האגודות השיתופיות מיום 16.5.2011 בדבר
31 החלטת השינוי התאגידי, נבעה מהליך משפטי קודם, השיב כי ההחלטה משנת 2011 (נספח 4
32 לתצהירו) וההחלטה משנת 2012 שתיהן למעשה החלטות מחייבות "שמתחילות לבצע את כל
33 המקום לתוואי של הפיכה מקיבוץ למושב. כלומר הנכסים מתנהגים אליהם כמנהג בעלים
34 ופותחים את המקום לקליטה..." (עמ' 12 ש' 30-33).



בית המשפט המחוזי בנצרת

ת"א 11074-02-18 קיבוץ מיצר בע"מ - אגודה שיתופית חקלאית. ואח' נ' רשות
מקרקעי ישראל חיפה ואח'

- 1 השיתופי עליו מבוסס הקיבוץ בטל ובמקומו חל המודל של היישוב החדש, המושב. החל מרגע
2 זה, החברים מתנהלים בתקציב חדש בהתאם למתווה שאושר על ידי רשם האגודות
3 השיתופיות ובליווי הועד הממונה. אין המדובר במהלך שבוצע בן רגע, אלא תהליך מורכב
4 שהצריך שיתוף פעולה של כל החברים, האירגוניים הפועלים ביישוב ומחוצה לו, התאגידים
5 ורשויות הממשלה.
- 6
- 7 28. למען הסדר הטוב תובא החלטת רשם האגודות השיתופיות מיום 16.5.2011 (נספח 4 לתצהיר
8 כהן) ממנה עולה כי לאחר שנערכה חקירה באגודה ולאחר שהתקבלה הסכמת חברי הקיבוץ:
9 1. ימונה ועד ממונה לקיבוץ למשך שנה אשר יפעל להפוך את הקיבוץ למושב, ויקלוט
10 חברים חדשים, הועד יכלול נציגי היישוב ונציג החטיבה להתיישבות והמועצה
11 האזורית.
- 12 2. "הועד יפעל להעברת זכויות הקיבוץ בתאגידי הרפת, הלול, ומטעי הקיבוץ,
13 לרבות המקרקעין והמכסות המשמשים אותם, וכן חמת גדר וביתר אחזקות
14 הקיבוץ וזכויותיו בכל תאגיד או נכס ("נכסי החברים הוותיקים") לאגודת מייסדי
15 מיצר ("מייסדי מיצר") בעבור חברי הקיבוץ הוותיקים. ההעברה תבוצע לאחר
16 שינוי הסיווג מקיבוץ למושב. מייסדי מיצר תשא בכל העלויות הכרוכות בהעברת
17 הנכסים אליהם וכל הכרוך בכך."
- 18 3. עם זאת, ענף הגד"ש וכל רווחיו ... לא ישויכו לחברי הקיבוץ וכל רווחיו ישמשו
19 לצרכי קליטה... מייסדי מיצר וחברי הקיבוץ הוותיקים לא יידרשו להעמיד
20 מקורות נוספים לצורך המעבר מקיבוץ למושב.
- 21 4. "עד אשר תושלם העברת נכסי החברים הוותיקים למייסדי מיצר כאמור לעיל,
22 יומחו כל ההכנסות והזכויות הקשורות והנובעות מהם למייסדי מיצר. לשם כך
23 אני מבטל בזאת את ההחלטה להקפיא את פעילותה של מייסדי מיצר. הפעלתם
24 של נכסי החברים הוותיקים תבוצע באמצעות מייסדי מיצר וכל ההחלטות
25 בקשר עימם לרבות מינוי דירקטורים, ומינוי נציג באסיפה, תהיינה של מייסדי
26 מיצר ולא של הועד הממונה (ההדגשה שלי- ר.ג.מ). מייסדי מיצר ידווחו לועד
27 הממונה על פעילותם."
- 28 5. "מנגד, מייסדי מיצר יקבל על עצמו את כיסוי חובות הקיבוץ הקיימים במועד
29 מינוי הועד (ככל שנובעים מהנכסים שיועברו אליו כאמור). רווחי אמצעי הייצור
30 שמשויכים לחברים הוותיקים ישמשו לתשלום השוטף של חובות אלו."
- 31 6. "עם קבלת האישור להפיכת הקיבוץ למושב, משבצת הקרקע של הקיבוץ
32 תחולק... לחברים חדשים שייקלטו למושב לא תהיינה זכויות בנכסים שיועברו
33 למייסדי מיצר כאמור מחד והם לא יחויבו בחובות הקיבוץ מאידך.
34 "... 7.



בית המשפט המחוזי בנצרת

ת"א 18-02-11074 קיבוץ מיצר בע"מ - אגודה שיתופית חקלאית. ואח' נ' רשות
מקרקעי ישראל חיפה ואח'

- 1
2 29. כהן המשיך בעדותו ומסר כי לאחר שהתקבלה החלטת רשם האגודות בשנת 2011 לעיל,
3 ו"אחרי כל השיחות שהיו לנו עם הגורמים ... ההחלטה הזו וזו שלאחריה שמו דה פקטו את
4 הדברים הללו ומאותה נקודה התחלנו לבצע את כל ההגבלות הללו ואז כל החברים שהיו
5 בקיבוץ יכלו לצאת לדרך חדשה" (עמ' 13 ש' 5-1).
- 6
7 30. החלטת רשם האגודות השיתופיות מיום 16.4.2012 מצאה ביטוי בסעיף 6 בדבר "הבטחת
8 זכויותיהם של החברים הוותיקים" בפרוטוקול הועדה הבין משרדית מיום 16.3.16 (נספח 8
9 לתצהיר כהן) לפיה: "אמצעי הייצור הבאים ישויכו למייסדי מיצר:
10 חקלאות:
11 190 דונם זית, 470 דונם שקד, 50 דונם כרם: סה"כ 710 דונם
12 רפת חלב משותפת עם קיבוץ אפיק- מכסת ייצור כוללת כ-6.5 מיליון ליטר
13 4 לולי פטם- 1,200 טון
14 שותפות כלכליות:
15 חמת גדר בע"מ ומלוונות חמת גדר בע"מ
16 שטחי הגד"ש – 2,185 דונם- מיועדים לחלוקה לחברים החדשים.
17 חלוקת הייצור הקרקעיים תעשה בצורה שוויונית בין כל הנחלות. בידי המייסדים ישארו
18 אמצעי הייצור הנוספים הכוללים זכויות וחובות."
19 מבחינת המייסדים, החלטה זו נותנת אישור סופי להעברת אמצעי הייצור לידיהם, על מנת
20 להבטיח את עתידם הכלכלי ולאפשר להם המשך פרנסה, בהעדר מקורות פרנסה אחרים.
21
22 31. הנה כי כן, החלטת רשם האגודות השיתופיות מיום 16.5.2011 פרצה את הדרך לשינוי דה
23 פקטו כלשונו של כהן. הלכה למעשה, מנקודה זו ואילך, הפכו נכסי הייצור של היישוב כפי
24 שהוגדרו אז, לנכסים אשר בבעלות החברים המייסדים שהתאגדו תחת אגודת המייסדים.
25 החלטת רשם האגודות השיתופיות מיום 16.4.2012, אישרה את העברת נכסי הייצור לבעלות
26 אגודת המייסדים, אולם הזכויות בחמת גדר לא הועברו, בסופו של יום, בשל דרישתה
27 המאוחרת של רמ"י לתשלום בגין העברה זו.
28
29 32. עוד נמצא מענה לפניית הקיבוץ למנהל תחום חקלאות ברשות המיסים מיום 29.7.2012:
30 "בקשה לשינוי המבנה הארגוני ע"פ תקנה 4 לתקנות ההסדרים" כאשר בתאריך 6.11.2012
31 השיבה רשות המיסים כי על יסוד המצגים והראיות שהוצגו בפניה, "לגבי הנכסים שהועברו
32 יום הרכישה, יתרת המחיר המקורי ושווי הרכישה בידי האגודה, אליה הועברו הנכסים
33 במסגרת שינוי המבנה יהיו כפי שהיו בידי האגודה המעבירה את הנכסים, אילו לא הועבר
34 הנכס. כמו כן מוסכם, כי המחיר המקורי של הזכויות באגודה הקולטת בידי החברים יהיה



בית המשפט המחוזי בנצרת

ת"א 11074-02-18 קיבוץ מיצר בע"מ - אגודה שיתופית חקלאית. ואח' נ' רשות
מקרקעי ישראל חיפה ואח'

1 אפס ויום הרכישה יהיה יום הצטרפותם לחברות בקיבוץ" (ראו בסעיף 3 לנספח 6; הפניה
2 והתגובה צורפו בהתאמה כנספחים 5-6 לתצהיר כהן)
3
4 33. במכתב אשר נשלח ביום 1.12.13 על ידי ב"כ התובעים למנהל מחוז הצפון במנהל מקרקעי
5 ישראל, התבקש המנהל לאשר השינוי התאגידי (נספח 7 לתצהיר כהן). בפנייתו תאר את
6 השתלשלות העניינים הנוגעים למצוקה דמוגרפית, חברתית, כלכלית שהביאה להחלטת
7 הממשלה בדבר השינוי התאגידי הנחוץ לצורך הבראת היישוב והתבססותו במקומו, כאשר
8 בסעיף 2.5 לפנייה הפנה ב"כ התובעים להעברת אמצעי הייצור, בהתאם להחלטת רשם
9 האגודות השיתופיות, לידיה של אגודת המייסדים. בסעיף 5 לפנייה זו ביקש ב"כ התובעים
10 ממנהל מחוז הצפון במנהל ל"קבלת אישור עקרוני של מנהל מקרקעי ישראל למהלך שינוי
11 ה"סיווג" (סעיף 5.1) כאשר צוין כי מתוכננים צעדים נוספים של קבלת אישור מועדת
12 הפרוגרמות במשרד החקלאות (סעיף 5.2), קבלת אישור ועדת המנכ"לים (רשם האגודות
13 השיתופיות, מנכ"ל משרד החקלאות, ראש מנהל מקרקעי ישראל, מנכ"ל משרד הפנים,
14 מנכ"ל משרד האוצר, ויועץ רוה"מ לענייני התיישבות (סעיף 5.3), פניה לוועדות התכנון
15 לאישור התב"ע החדשה ותשריטת החלוקה לנחלות (סעיף 5.4), אישור תקנון האגודה ואישור
16 בדבר שינוי סיווג על ידי רשם האגודות השיתופיות (סעיף 5.5). בסיכום פנייתו ציין ב"כ
17 התובעים את נחיצות אישור המהלך לצורך הבטחת המשך קיום היישוב כאשר אי נקיטת
18 פעולה כאמור תביא לעצירה מוחלטת של ההתפתחות הדמוגרפית שהחלה נוכח שינויים
19 שהחלו להתרחש ביישוב עוד קודם, בהנחית רשם האגודות השיתופיות ובגיבוי של גורמים
20 רבים.
21 יצוין כי למכתב זה צורף פרוטוקול אסיפת חברי קיבוץ מיצר מיום 21.8.09 בו אושר המהלך,
22 תקנון מושב מיצר לאחר השינוי ולאחר שאושר על ידי רשם האגודות השיתופיות, החלטת
23 החטיבה להתיישבות מיום 6.3.12, פרוטוקול דיון המליאה במועצה האזורית גולן בו אושר
24 המהלך ובו מוזכר כי המייסדים מקבלים לידיהם את אמצעי הייצור ותמצית תוכנית אב
25 ותב"ע חדשה.
26 אין מחלוקת כי המכתב התקבל ברמ"י בתאריך 3.12.13 (נספח ד' לתצהיר איריס ורד) אולם
27 רמ"י לא הגיבה למכתב ולא השיבה לתובעים דבר.
28 מן הראיות שבפנייה עולה כי למעשה, במכתב מיום 1.12.13 הועלתה לראשונה על הכתב סוגיית
29 העברת הזכויות באמצעי הייצור של הקיבוץ לאגודת המייסדים, בפניה ישירה לרמ"י.
30 איריס ורד נשאלה בעדותה על אודות תגובת רמ"י לפנייה זו והשיבה כי ככל שזו לא צורפה
31 לתצהירה הרי שלא נשלחה תגובה לפנייה זו של ב"כ התובעים (עמ' 24 ש' 1) אך לדבריה,
32 ישיבות שהתקיימו בהמשך נתנו מענה לפנייה זו.
33



בית המשפט המחוזי בנצרת

ת"א 11074-02-18 קיבוץ מיצר בע"מ - אגודה שיתופית חקלאית. ואח' נ' רשות
מקרקעי ישראל חיפה ואח'

34. בהמשך, התקיימה ביום 3.2.14 פגישה אצל מנהל מחוז הצפון ברמ"י (נספח ה' לתצהיר איריס ורד). פגישה זו, המתקיימת, כאמור, לאחר שכבר הועלתה סוגיית העברת הזכויות בחמת גדר במסגרת מכתבו של ב"כ התובעים לרמ"י, נערכת בהשתתפות נציגי הועד הממונה על היישוב ובא כוחו ועניינה תהליך שינוי הסיווג אשר בעיצומו היה מצוי היישוב באותה עת. בפגישה זו הועלה נושא תשלום דמי ההסכמה באופן הבא: "לעניין דמי הסכמה בעת המעבר מקיבוץ למושב, הנושא נדון בהנהלה ביום 6.8.08 מס' 2235, לאחר שהועלה לדיון במועצת מקרקעי ישראל ולא התקבלה תשובה סופית. המרחב יעלה לדיון את הסוגיה בהנהלה. מרחב הצפון אינו רואה מניעה בשינוי הסיווג בכפוף לאישור ועדת שינוי סיווג ואישור הנהלה". עיון בפרוטוקול הפגישה מלמד כי ההתייחסות היחידה לתשלום כלשהו הנדרש כתוצאה מן השינוי נוגעת לדמי ההסכמה הנדרשים לצורך העברת מקרקעי המשבצת אל החברים.
- איריס ורד נשאלה בעדותה האם בדיון זה מיום 3.2.14, הועלתה סוגיית חמת גדר והשיבה בחיוב, מפאת חשיבות הדברים אביאם כלשונם: "בין היתר, נכון. למרות שזה לא רשום בסיכום הדיון אבל כשדנים בנושא מסוים ואני אומרת את זה מניסיון כללי, כשעולה נושא מסוים עולים גם נושאים שקשורים אליו אז אני לא יכולה להגיד אם אמרו או לא, לא אתפלא אם דיברנו זה נשמע הגיוני וגם אם לא עלה זה הגיוני. שינוי סיווג זה דבר מורכב מאד עם תתי נושאים רבים" (עמ' 24 ש' 24-28) בהמשך עדותה מעדנת איריס ורד את דבריה בדבר ידיעותיה על העלאת נושא חמת גדר בדיון (עמ' 26 ש' 33-35).
- נוכח דבריה של איריס ורד וכן מאחר שאין לצפות כי תזכור בחלוף שנים מה בדיוק הועלה באותה ישיבה, נותרנו עם פרוטוקול הדיון אשר כאמור, אינו כולל התייחסות מפורשת לתשלום כלשהו הנדרש בגין העברת אמצעי ייצור כלשהו באופן כללי או מניות חמת גדר באופן ספציפי, לאגודת המייסדים, הגם שכאמור, הוא כולל התייחסות מפורשת לסוגיית דמי ההסכמה הנדרשים לצורך העברת מקרקעי המשבצת אל החברים, במעבר בין קיבוץ למושב.
35. תקופה נוספת חלפה, במהלכה לא ניתנה כל הודעה מצד רמ"י ביחס לדרישת תשלום כלשהי אגב העברת הזכויות באמצעי הייצור, עד אשר ביום 2.2.2016 התקיימה פגישה נוספת אצל מנהל מחוז צפון ברמ"י (נספח 11 לתצהיר כהן) בנושא "מיצר - שינוי מקיבוץ למושב (חמת גדר)" אשר בה נטלו חלק גם נציגי מרחב צפון ברמ"י וב"כ התובעים. במהלך הפגישה צוין כי רשם האגודות השיתופיות אישר את שינוי סיווג מיצר מקיבוץ למושב עובדים אולם טרם ניתן האישור על ידי הוועדה לשינוי סיווג ולפיכך, נכון לאותה העת, הנושא טרם אושר סופית. עוד נרשמו בפרוטוקול הדיון הדברים הבאים:



בית המשפט המחוזי בנצרת

ת"א 11074-02-18 קיבוץ מיצר בע"מ - אגודה שיתופית חקלאית. ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל חיפה ואח'

במסגרת השינוי שאליו מועדות פניו של קיבוץ מיצר והפיכתו מקיבוץ למושב ובאישור רשם האגודות חברי הקיבוץ הוותיקים מבקשים להעביר את מניותיהם כולל הזכויות והחובות בחמת גדר ללא תמורה, מאגודת מיצר למייסדי מיצר שבה חברים רק החברים הוותיקים ולהם תינתן הזכות הבלעדית למניות בחמת גדר, לרפת וללול.

לשיטתם של מיצר העברת הזכויות/מניות לא אמורה לחייבם בעלות כספית לאור העובדה כי לא יערך שינוי בהרכב החברים הוותיקים שהיו קודם תחת האגודה והיום הם תחת המייסדים.

רשות המיסים אף הכירה בהליך כלא עסקי ולכן הסכימה שלא לחייבם במס.

בהתאם למדיניות הכוללת של הרשות, שינוי סיווג מקיבוץ למושב מהווה העברת זכויות ומחויב בתשלום דמי הסכמה.

הואיל וביחס לחמת גדר קיימת החלטה ייחודית - החלטת מועצה 845 תשלום בגין העברת זכויות הינו עפ"י הקבוע בהחלטה (השלמה ל- 91%).

סעיף 8. " בחווה יורתנה שהחברה לא תהיה זכאית להעביר זכויות בנכס ו/או במניותיה לגורם אחר ואם תרצה לעשות כן תחויב לשלם הפרשי הכספים מ-16% ל- 91% עבור הזכויות בקרקע ומ-40% ל-100% עבור המבנים".

סוכם:

עמדת המרחב הינה כאמור לעיל ולפיה שינוי סיווג הינו העברת זכויות ומשכך, יחויב בתשלום דמי הסכמה כאמור בהחלטת המועצה.

במידה ויומצאו תימוכין משפטיים מדוע אין לחייב את הקיבוץ בסכום זה תועבר חו"ד משפטית לבחינת המחלקה המשפטית במרחב.

- 1
- 2 מן הראיות אשר הוצגו לפני, זהו המסמך הראשון המתעד מחלוקת ביחס לתשלום הפרשים
- 3 בגין העברת הזכויות במניות חמת גדר. עוד עולה מהפרוטוקול כי התובעים טענו בפני רמ"י
- 4 כי העברת הזכויות אינה מהותית לשיטת החברים המייסדים, אלא סמנטית בלבד, לאור זהות
- 5 החברים, והיא אינה מקימה חובת תשלום כפי שגם קבעה רשות המיסים אשר לא ראתה בכך
- 6 אירוע המקים חובת תשלום מס.
- 7
- 8 36. כהן השיב בעדותו כי החלטות רשם האגודות השיתופיות, המדברות בעד עצמן, בדבר העברת
- 9 אמצעי הייצור לאגודת המייסדים, אשר היוו אישור פורמלי להתנהגותם כבעלים בכל האמור
- 10 באמצעי הייצור (עמ' 12 ש' 33-30), הן בעלות משמעות אופרטיבית אשר הייתה ידועה לכלל
- 11 הגורמים השונים אשר היו מעורבים בתהליך, לרבות רמ"י. כהן מתאר בעדותו כי החל
- 12 מנקודת הזמן הזו, השתנה למעשה הישוב, מהתנהלות קיבוצית על כל המשתמע מכך,
- 13 להתנהלות של מושב עובדים (עמ' 12 ש' 17-10). לשאלה מתי בוצעה פניה לרמ"י בנושא חמת
- 14 גדר, השיב כי הם לא פנו כמו שלא פנו לגורמים אחרים דוגמת ביטוח חקלאי (עמ' 13 ש' 6-
- 15 12) אשר לפניות יזומות אל רמ"י, אנו יודעים כבר כעת, כי עוד בשנת 2013, בוצעה פניה ישירה
- 16 אל רמ"י זאת בניגוד לנספח 7 שצורף לתצהירו של כהן. עוד עלה בעדותו של כהן כי אף על פי
- 17 שהוא לא נכח בדיון מיום 2.2.2016 במשרדי מרחב צפון של רמ"י וגם לא בוועדה הבין





בית המשפט המחוזי בנצרת

ת"א 18-02-11074 קיבוץ מיצר בע"מ - אגודה שיתופית חקלאית. ואח' נ' רשות
מקרקעי ישראל חיפה ואח'

1 משרדית מיום 16.3.2016 (עמ' 13 ש' 14), הרי שבסמוך למועד זה, הבין שיש בעיה הקשורה
2 בחמת גדר מבלי לדעת את הפרטים (עמ' 13 ש' 29-36). בהמשך עדותו, כאשר נשאל האם היה
3 מודע לכך שכבר בדיון משנת 2016 הועלתה סוגיית התשלום לפי חוזה החכירה בין רמ"י
4 לחמת גדר השיב: "זה נורא ואיום" (עמ' 14 ש' 12-4) והסביר כי "בשנת 2011 חששנו
5 ממצב שיבואו אנשים מבחוץ ונישאר בלי הזכויות שלנו. אנשים ויתרו על הקיבוץ, כולם היו
6 אנשים צעירים, היינו של 15 שנה, תקציב אישי ופתאום בבת אחת נשארים בלי כלום ואז
7 מתחילים מאבקים בועד הממונה.... היו קצת חיכוכים בסופו של דבר זה רץ" (עמ' 14 ש' 28-
8 34). למעשה, כהן טוען כי הצורך בהחלת שינוי תאגידי נבע מהשטח, מהחשש הכבד כי במצבם
9 הנוכחי, כאשר מצבת החברים ירדה, הם בקושי הצליחו לקיים את עצמם ולהמשיך להיאחז
10 בקרקע. בשלב זה עלתה הצעה ללכת בדרכו של קיבוץ נטור אשר החל את תהליך שינוי הסיווג
11 שנתיים קודם לכן. כהן ודדון טענו כי במרוצת השנים הובהר להם כי השינוי התאגידי לא
12 יפגע בביטחון הפיננסי שלהם (ראו בעדות דדון בעמ' 17 ש' 20-24), ההיפך הוא הנכון ועניין
13 זה, אכן אושר בהחלטות רשם האגודות השיתופיות בדבר הקניית אמצעי הייצור לאגודת
14 המייסדים (עמ' 17 ש' 7-12).
15
16 37. עיון בפרוטוקול הועדה הבין משרדית מיום 16.3.16 (נספח 8 לתצהיר כהן) בהשתתפות
17 גורמים רבים, ביניהם, נציגי רמ"י (אסף רפלר ומשה אהרוני) ונציגי היישוב (יחיאל שמשוני,
18 רמי ניסן ובא כוחם) מעלה כי מטרת הדיון בוועדה הייתה בקשה לשינוי סיווג היישוב מקיבוץ
19 למושב עובדים, כאשר כאמור, מהלך זה קיבל עוד בתאריך 16.5.11 את אישור רשם האגודות
20 השיתופיות.
21 המדובר בדיון רב משתתפים אשר במהלכו הובאו נתונים אודות מהלך השינוי הצפוי ובוצע
22 תהליך משמעותי הכולל רשויות, בהן רמ"י, רשות התכנון ומשרד החקלאות, כאשר בסעיף 6
23 לפרוטוקול הועלתה במפורש ובפירוט סוגיית הבטחת זכויותיהם של החברים הוותיקים תוך
24 שנמסרו פרטים מדויקים על אודות אמצעי הייצור אשר יועברו לחברים הוותיקים אשר יקבלו
25 הן את חובות אמצעי הייצור והן את הזכויות בהם, כאשר חמת גדר מופיעה בפרוטוקול תחת
26 פירוט השותפויות הכלכליות אשר הזכויות בהן יימסרו לחברים הוותיקים. עמדות
27 המשתתפים השונים הובאו בפרוטוקול:
28 עמדת המועצה האזורית הוצגה על ידי נציגיה לפיה "בקשתם של מיצר שונה מבקשות שינוי
29 הסיווג. ישוב בעל אוכלוסייה מצומצמת אשר מודל של מושב יתאים להם. מיצר תוכל למצא
30 (כך במקור ר.ג.מ) את מלוא הפוטנציאל של ישוב ברמת הגולן כאשר יאושר סיווג כמושב
31 עובדים.... בידי המייסדים יישארו אמצעי הייצור הנוספים הכוללים זכויות וחובות. הישוב
32 המציא את כל המסמכים. רואים לנכון לתמוך בבקשתם".
33 עמדת רשם האגודות: "המהלך תואם ונעשה בהסכמת הרשם הקודם. אין הערות, תומך
34 בבקשה."



בית המשפט המחוזי בנצרת

ת"א 11074-02-18 קיבוץ מיצר בע"מ - אגודה שיתופית חקלאית. ואח' נ' רשות
מקרקעי ישראל חיפה ואח'

- 1 עמדת רמ"י: "רמ"י תומכת בבקשה. אסף רפול ציין מספר סוגיות שעל הישוב להביא
2 בחשבון:
- 3 1. דמי הסכמה - תג המחיר לא ידוע ויחול על הגרעין הקיים
 - 4 2. אמצעי הייצור - חייבים להיות שוויוניים בקרקע
 - 5 3. החלטה 1445 (1337) - קובעת כי איוש נחלות באיזורי עדיפות... יהיה בתשלום...
 - 6 4. חלקת המגורים - במיצר חלקת המגורים (בהתאם לפרוגרמה המוצעת) הינה 2 דונם
7 בעוד שניתן היה להגדיר גודל של 2.5 דונם. עשויה להיות לכך משמעות בעתיד הן
8 לכמות יח"ד בנחלה וכן להיקף הפל"ח.
 - 9 5. יש לבדוק כי מודל הניהול עומד בכללי חוק ההתיישבות.
 - 10 6. החופש להתאגד ושלא להתאגד."
 - 11
 - 12 יודגש – התייחסות נציגי רמ"י לא כללה אזכור תשלום כלשהו הנדרש בשל העברת אמצעי
13 הייצור למייסדי מיצר, לא בכלל ולא ביחס לחמת גדר.
 - 14 אציין, הגם שהטענה לא נטענה, כי נציג רמ"י הביע עמדה, כפי שתועד בפרוטוקול, כי חלוקת
15 אמצעי הייצור צריכה להיות שוויונית, אולם לא הובהרה המשמעות הכספית של הטיעון, לא
16 הוזכרה החלטה 845, החלטה אשר עליה מסתמכת רמ"י פעם אחר פעם במסגרת הליך זה
17 ובסופו של יום, לא זו היתה ההחלטה שהתקבלה. ההחלטה שהתקבלה, כפי שתובא מיד,
18 היתה להעביר חלק ניכר מאמצעי הייצור ובהם חמת גדר, לידיהם של המייסדים בלבד, ללא
19 כל חלוקה עם המתיישבים החדשים.
 - 20 פרק ה' - סיכום הדיון – יובא כלשונו:



בית המשפט המחוזי בנצרת

ת"א 11074-02-18 קיבוץ מיצר בע"מ - אגודה שיתופית חקלאית. ואח' נ' רשות
מקרקעי ישראל חיפה ואח'

1

ה. סיכום

1. ישנה הסכמה כוללת כי למהלך של שינוי הסיווג למיצר פוטנציאל צמיחה גדול והזדמנות פז ליישוב קטן במקום מבודד שלא יוכל להמשיך ולהתקיים במצבו כיום.
2. ביישוב קיים מספר קטן של חברים אשר יחד עם התושבים והנקלטים ביישוב יאפשרו את תפקודו כיישוב עצמאי מתפתח, גם לאחר שינוי הסיווג.
3. מנכ"ל המשרד מודה לכולם על העבודה וההכנה המרובה.
4. לאור האמור לעיל מחליטה הוועדה לאשר את שינוי סיווגו של קיבוץ מיצר למושב עובדים.

ו. החלטה

1. מאשרים את הבקשה לשינוי סיווג היישוב מיצר מקיבוץ למושב עובדים.
2. רושמים את החסכמה של היישוב להקצות לכל מתיישב שייקלט מכסות קרקע (50 דונם לנחלה בשלב זה) ומכסת מים (26,600 אק"מ לנחלה).
3. בשלב ראשון יקלטו כל מייסדי מיצר ורוב קבוצת המשפחות המתגוררות במקום בקרוונים ובמבנים זמניים. לאחר אישור תכנית המתאר, יחלו אותן משפחות לבנות את בית הקבע ולאחר שיעברו אליו, יתפנו מבנים זמניים לקליטת משפחות מועמדים חדשים.
4. אמצעי הייצור זית, שקד, כרם (710 דונם), רפת חלב (6.5 מיליון ליטר), לולי פטם (1,200 טון) וחמת גדר ישיוכו למייסדי מיצר. שטחי הגדיש (2,185 דונם) מיועדים לחלוקה לחברים החדשים. חלוקת אמצעי הייצור הקרקעיים תעשה בצורה שוויונית בין כל הנחלות.
5. דמי הסכמה שייקבעו בעתיד יחולו גם על היישוב.
6. הוועדה רואה את תהליך שינוי סיווג כתהליך שיתרום להתחדשות היישוב הממוקם באזור אסטרטגי, תוך הבטחת המשך עיבוד הקרקע ועל בסיס ההסכמות הנאותות שהתקבלו ע"י חברי היישוב.

2

3

4 בנקודה זו אשוב ואדגיש, רמ"י העלתה בדיון זה סוגיות שונות, לדוגמא תשלום דמי הסכמה

5 הנוגעים לבתי המתיישבים, אולם בשום שלב לא צוינה דרישה כלשהי לתשלום הפרשי כספים

6 בגין העברת מניות חמת גדר וגם לא נעשתה הפניה להחלטה 845 הרלוונטית, זאת למרות

7 שלאורך כל הדיון, הועלתה ונדונה סוגיית העברת מקורות הייצור, על הזכויות והחובות

8 שבהם, לאגודת המייסדים.

9 לא זו אף זו, גם בתום הדיון בוועדה הבין משרדית התקבלה החלטה מהותית לאשר את שינוי

10 הסיווג של קיבוץ מיצר למושב עובדים, כאשר שולבו בהחלטה הערות נציגי רמ"י בדיון ואין

11 זכר להתייחסות לתשלומים כלשהם המתחייבים כתוצאה מהעברת הזכויות באמצעי הייצור,

12 עליהם נמנתה מפורשות גם חמת גדר, זאת להבדיל מדמי הסכמה, הנוגעים כאמור לשטחי

13 היישוב, אשר להם ניתנה התייחסות נציגי רמ"י הן בדיון הן בהחלטה.

14 זוהי נקודת הזמן החיונית לענייננו בהקשר של חובת גילוי ועצימת עיניים.

15 ברור כי במועד זה, הסוגיה של תשלום הפרשים בגין העברת הזכויות באמצעי הייצור הייתה

16 ידועה, שכן היא הוזכרה עוד בפגישה שהתקיימה חודש קודם, בפברואר 2016, אולם למרות



בית המשפט המחוזי בנצרת

ת"א 11074-02-18 קיבוץ מיצר בע"מ - אגודה שיתופית חקלאית. ואח' נ' רשות
מקרקעי ישראל חיפה ואח'

- 1 זאת, לא באה דרישת תשלום או כל רמז לדרישה שעתידה לבוא בהמשך לתשלום כלשהו
2 בגין העברת הזכויות, הגם שבנושא אחר, ידעו נציגי רמ"י להבהיר כי נדרש תשלום דמי
3 הסכמה.
4 במסגרת עמדת רמ"י אשר הובאה בפירוט בישיבה זו, לא דובר על גביית תשלום הפרשים בעד
5 העברת הזכויות במניות חמת גדר לאגודת המייסדים הנובעת בשל שינוי סיווג אלא על תשלום
6 דמי הסכמה בעד הקצאת קרקע למגורים למתיישבים- באשר הם, ואין נפקא מינה אם
7 חדשים או וותיקים הם (ואכן כפי עדות כהן, דמי הסכמה בסך של 36,000 ₪ משולמים ראו
8 בעמ' 13 ש' 23).
- 9
- 10 39. אהרוני נשאל בעדותו מדוע הוזכרו אמצעי הייצור בפרוטוקול הועדה הבין משרדית מיום
11 16.3.16 אם לא כדי להסדיר את כלל הסוגיות לרבות סוגיה זו של העברת הנכסים כחלק
12 מתהליך של שינוי סיווג, אך תשובה לא ידע להשיב וכך גם לשאלות נוספות בעניין זה (עמ' 19
13 ש' 3-36).
- 14 אהרוני הפנה בתצהירו להחלטת הנהלת רמ"י 4654 מיום 3.7.19 (נספח ב' לתצהיר אהרוני)
15 אשר מזכירה, בסעיף 5 בה, את החלטת הנהלת רמ"י 4043 מיום 16.11.16, בה נקבע, ביחס
16 לישוב אודם, המצוי אף הוא ברמת הגולן, כי "הואיל ומדובר בקיבוץ המצוי בקו עימות, דמי
17 הרכישה עליהם מדובר הינם בשיעור של 3.75% בלבד".
- 18
- 19 40. מרי פוקס, ר"צ תעסוקה במרחב צפון נשאלה בעדותה, האם נכון שעצם שינוי סיווג האגודה
20 אינו אירוע המחייב תשלום. היא אישרה זאת והוסיפה "מבחינתי כל עוד זאת אגודה חקלאית
21 שיתופית התיישבותית אמצעי הייצור מוקצים לאגודה, אם בצורה של קיבוץ או אם בצורה
22 של מושב." (עמ' 29 ש' 10-11).
- 23 או אז, נשאלה פוקס אם במקום להקים את אגודת המייסדים אליה מתבקש להעביר את
24 הזכויות במניות היישוב בחמת גדר, הייתה מוקמת אגודה דווקא לחברים החדשים שנקלטו
25 ליישוב לצרכי התיישבות והמייסדים היו נותרים באגודת הקיבוץ הקודמת, מבלי להעביר את
26 המניות מאגודה לאגודה, האם אז, לא הייתה מתעוררת הסוגיה והשיבה כך:
27 "יש אגודה אחת שאליה קולטים את כל החברים. זה הייתה בדיוק אותה הבעיה, הבעיה
28 היא עצם שינוי השם, הבעיה היא שהאגודה החדשה שהוקמה היא לא אגודה שצריכים
29 להקצות לה אמצעי ייצור כי זאת לא אגודה התיישבותית. הקצו להם בתנאים מאוד
30 מיטיבים, ב%16 בגלל שזאת הייתה אמירה, במקום לעשות חקלאות בלבד ובגלל שאתם
31 נמצאים במקום מרוחק נעזר לכם וניתן לכם עוד מקור פרנסה. יש עוד החלטות שעוזרות
32 לקיבוצים והמושבים להתפרנס לא מחקלאות גם בתנאים מיטיבים שנותנים להם עדיפות
33 על פני שאר האוכלוסייה. (עמ' 29 ש' 15-20).



בית המשפט המחוזי בנצרת

ת"א 11074-02-18 קיבוץ מיצר בע"מ - אגודה שיתופית חקלאית. ואח' נ' רשות
מקרקעי ישראל חיפה ואח'

1 כלומר, לשיטתה, דרישת התשלום באה מאחר שאגודת המייסדים אינה אגודה ש"צריך
2 להקצות לה אמצעי ייצור" לדבריה, כי זו אינה אגודה התיישבותית. אני סבורה, כפי שעוד
3 ארחיב בהמשך, כי רשם האגודות השיתופיות, כמו גם כל יתר גורמי הממשלה היו ערים היטב
4 לכך שאמצעי הייצור מועברים לאגודה שתאגד, לאחר השינוי בסיווג הישוב, את מייסדי
5 הקיבוץ והיא אינה אגודה התיישבותית! לגורמים כולם, ברור היה כי הם מעבירים אמצעי
6 ייצור לקבוצה "סגורה" באופן מסוים, של חברים ולהבנתי, הדבר היה בכוונת מכוון – בדיוק
7 על מנת לדאוג לאותה קבוצה, כשם שהקפידו לאורך השנים לדאוג לקבוצת החברים הוותיקה
8 בכל קיבוץ אשר הופרט ונדרש היה לדאוג לשכבת החברים הוותיקים.
9 בהמשך עדותה, כאשר נשאלה פוקס ביחס למצבת החברים באגודת המייסדים, השיבה
10 בהסתייגות בהעדר ייעוץ משפטי כי "אם הייתה זהות מלאה בין חברי אגודה מיצר
11 ההתיישבותית לבין מייסדי מיצר יכול להיות וההתחייבות שכל חבר נוסף שיצטרף לאגודה
12 ההתיישבותית יצטרף אוטומטית גם למייסדי מיצר, אז יכול להיות שהיינו בוחנים אפשרות
13 שלא להתעקש על הפרש בתשלום" (עמ' 29 ש' 35-32). דבריה של פוקס אשר הובאו לעיל
14 מרוקנים מתוכן את אותם עקרונות עליהם התבססו החלטות על שינוי סיווג הישוב, תוך
15 העברת אמצעי הייצור למייסדים בלבד (החלטת רשם האגודות השיתופיות מיום 6.5.11 נספח
16 4 לתצהיר כהן; ההחלטה העקרונית שהתקבלה בוועדה הבין משרדית ביום 16.3.16).
17 מהותו ותכליתו של השינוי התאגידי במיצר כפי שעולה מהחלטות הממשלה זהה לזה העומד
18 בבסיס החלטת רשם האגודות השיתופיות ולהחלטת הוועדה הבין משרדית – המטרה היתה
19 לחזק את היישוב במיקומו כיישוב חקלאי, לבסס כלכלית ולייצב אחיזה בקרקע. עקרונות העל
20 לקיום ישוב הם אותם עקרונות ואין נפקא מינה אם המדובר במודל קיבוצי או במודל של
21 מושב עובדים. בד בבד ולאורך כל התהליך הודגשו זכויותיהם של המייסדים, אשר היו תלויים
22 באמצעי הייצור של הקיבוץ לפרנסתם וההבנה היתה שיש להקצות להם אמצעי ייצור. מכאן,
23 השיקולים שעמדו בבסיס ה"תנאים המייטיבים" שניתנו להם כאשר הוקצה השטח לחמת
24 גדר, נותרו בעינם.
25
26 הנה כי כן, לא דובר וכלל לא הועלתה לדיון הסוגיה של תשלום הפרשים בגין העברת הזכויות
27 באמצעי הייצור של היישוב, אף על פי שסוגיה זו הייתה "על השולחן" עוד קודם לוועדה הבין
28 משרדית ואף הועלתה מפורשות במהלך הדיון, כפי שעולה מן הפרוטוקול. להבדיל מסוגיית
29 דמי ההסכמה בגין העברת המקרקעין ממשבצת הישוב אל החברים אשר הועלתה על ידי נציגי
30 רמ"י באופן מפורש ואף צוינה כאחד התנאים לאישור שינוי הסיווג, במסגרת ההחלטה אשר
31 ניתנה בתום אותו דיון בוועדה. השאלה מי היה צריך להעלות את הסוגיה לדיון, תידון
32 בהמשך.
33



בית המשפט המחוזי בנצרת

ת"א 11074-02-18 קיבוץ מיצר בע"מ - אגודה שיתופית חקלאית. ואח' נ' רשות
מקרקעי ישראל חיפה ואח'

42. איריס ורד התייחסה בתצהירה להחלטות אשר ניתנו לאחר הגשת התביעה. כך, למשל, 1
התייחסה להצעת מנהל המחוז לדיון במועצת מקרקעי ישראל ראו החלטת הנהלה מספר 2
4470 מיום 7.11.18 (נספח ו' לתצהירה) שזו לשונה: 3

הסוגיה לדיון:

לאור המפורט בגוף ההצעה ובהתייחס לעובדה שמדובר בקיבוץ שהיה בתת אכלוס בצורה המאיימת על המשך קיומו של הישוב ובמתכונתו כמושב עובדים מהווה יעד אטרקטיבי לקליטה. שינוי הסיווג יאפשר להגדיל הישוב ולהוסיף לו אוכלוסייה צעירה וחזקה בפרק זמן קצר. על מנת לאפשר המהלך המוצע מהבחינה התכנונית, יש צורך להגדיל את שטח המשבצת של האגודה באופן שיתאים לפרוגרמה המתוכננת.
א. המרחב מבקש לאשר את התב"ע (ג/22735) 219-0250951 ולפעול למימוש שינוי סוג קיבוץ מיצר למושב עובדים.
ב. דמי הסכמה- נדרשת החלטת ההנהלה לשיעור דמי ההסכמה.

הצעת החלטה לפרסום:

הנהלת רמ"י דנה בשינוי סוג קיבוץ מיצר למושב עובדים והחליטה לאשר את השינוי המבוקש.

- כלומר, במסגרת החלטה זו, נדרשה רמ"י לקבל החלטה ביחס לשיעור דמי ההסכמה אשר ישולמו עבור הקצאת המקרקעין לחברים. 5
לשיטתה של ורד, ההנהלה אישרה את שינוי הסיווג המבוקש בהחלטה ספציפית כאמור, אך 6
לא גיבשה החלטה לגבי סכום תשלום דמי ההסכמה הנדרשים בעת השינוי ואילו לגבי הפרשי 7
תשלומים בעת העברת זכויות, הרי שלשיטת רמ"י לא נדרשה החלטה ספציפית מאחר 8
והסוגיה מוסדרת בחוזה החכירה המבוסס על החלטת מועצה מספר 845 "הקובעת מפורשות 9
מתי ייגבו הפרשי כספים בגין העברת הזכויות ומה שיעורם" (ראו בסעיף 10 לתצהיר איריס 10
ורד). 11
כאמור, גם החלטה 4654 מיום 3.7.2019 (נספח ב' לתצהיר אהרוני) שהוזכרה מעלה, דנה 12
בסוגיית דמי ההסכמה הנוגעים להעברת מקרקעין לאחר שינוי סיווג אגודה שיתופית וכן 13
החלטת הנהלה 4470 מיום 7.11.2018 גם בה נדונה סוגיית תשלום דמי ההסכמה. עמדת 14
ההנהלה אשר הובאה בהחלטה האחרונה היתה בדומה לעמדתה ביחס לישוב "אודס" וממנה 15
עולה כי נכון לאותו מועד, מבין 10 יישובים אשר פעלו לבצע שינוי סיווג, אושר שינוי הסיווג 16
בוועדת הבחינה לשלושה יישובים בלבד - מיצר, נטור ואודס, ישובי "קו עימות" ברמת הגולן, 17
כאשר נקבע כי תשלום של 3.75% יהווה למעשה התשלום הנדרש להיוון של כל זכויות 18
המגורים לבניה נמוכה, כולל פוטנציאל. 19
יצוין כי רמ"י טרחה והפנתה להחלטות הללו, אולם איני רואה כל קשר לענייננו, שעה שהן 20
עוסקות בדמי ההסכמה הנדרשים לצורך היוון הזכויות למגורים ונובעים מהקצאת 21
המקרקעין לצורך מגורי החברים. לסוגיה זו, כפי ששבת וציינת, טרחו והתייחסו נציגי רמ"י 22
בדיון הועדה הבין משרדית, להבדיל מסוגיית התשלום לרמ"י עבור העברת הזכויות בחמת 23
גדר - סוגיה אשר לא זכתה להתייחסות רמ"י. 24
25



בית המשפט המחוזי בנצרת

ת"א 18-02-11074 קיבוץ מיצר בע"מ - אגודה שיתופית חקלאית. ואח' נ' רשות
מקרקעי ישראל חיפה ואח'

1

2

3

הבטחה שלטונית האומנם?

4

43. לצורך הכרעה בטענת התובעים לקיומה של הבטחה מנהלית יש לבחון האם מתקיימים התנאים לאכיפת הבטחה מנהלית כפי שהותוו בפסיקה.

5

6

דוקטרינת ההבטחה המנהלית הינה אמצעי חריג לכינון התחייבות ייחודית בין המדינה או רשות ציבורית אחרת, לבין הפרט. דרך זו הינה חריג לדרך המלך שהיא התחייבות הרשות

7

8

כלפי הפרט בהליך פורמלי.

9

על מנת להוכיח הבטחה מנהלית יש להראות כי אכן ניתנה הבטחה בצורה מפורשת וחד-

10

משמעית ורק לאחר מכן, יש לבחון האם מתקיימים התנאים הבאים, אשר בהתקיימם, יינתן

11

תוקף משפטי לאותה הבטחה: נותן ההבטחה היה בעל סמכות למתן ההבטחה, לנותן

12

ההבטחה הייתה כוונה להקנות לה תוקף משפטי, נותן ההבטחה הוא בעל יכולת למלא אחרי

13

ההבטחה ולבסוף, כי אין צידוק חוקי לשנות או לבטל את ההבטחה (ראו ע"א 5806/08

14

מיכאל חלפון נ' מנהל מקרקעי ישראל (01.08.2012) וראו גם ע"א 6051/07 יורם שדה נ'

15

מנהל מקרקעי ישראל - מדינת ישראל (25.04.2010)).

16

17

44. כאמור, טוענים התובעים כי לאורך כל התהליך אשר נמשך שנים רבות, הובטח להם כי לא

18

יגבו מהם סכומים מעבר לתשלום דמי הסכמה בעד הסדרת חלקות המגורים, סכום אשר כפי

19

שהוצג, שולם, או לכל הפחות, אין מחלוקת על כך שהתושבים נדרשים לשלמו. כהן מסר

20

בתצהירו בהקשר זה כי ההבטחות שניתנו לשמירה על ביטחונם הפיננסי העתידי, באו שנים

21

קודם לכן, החל מההבטחות רשם האגודות השיתופיות וכלה בגורמים שהשתתפו בוועדה הבין

22

משרדית (סעיפים 18-19 לתצהיר כהן).

23

24

45. בנסיבות כאן, לא הוצג לפני ולו מסמך אחר שמתעד הבטחה מנהלית כלשהי ברורה וחד

25

משמעית לפיה רמ"י או מי מטעמה, הוציא החלטה מלפניו לפיה לא ייגבה תשלום הפרשים

26

בעד העברת הזכויות באמצעי הייצור ובחמת גדר בפרט. דברים אלה עולים גם מדבריהם של

27

נציגי היישוב בעדותם. כלומר, לא רק שלא ניתנה הבטחה כתובה, אלא גם שאין בפני ראייה

28

כי ניתנה הבטחה מפורשת בדרך אחרת.

29

דדון בעדותו השיב לשאלה בדבר היקף ההבטחה הנטענת: "הבטיחו לנו שמעבר לחלק

30

מאמצעי הייצור שעוברים למושב החדש שזה בעיקר שדות, גד"ש 2,000 דונם, כל

31

התאגידים שבעלות הקיבוץ שחזל מלהתקיים עוברים בעלותנו כהבטחה לזכויות של

32

החברים הוותיקים. החברים הוותיקים אלו אנשים שהיו על סף קו העוני, לא אנשים שבאו

33

לעשות אקזיט ולמכור את המניות. מה ששלנו נשאר שלנו ולא חשבנו בכלל שיש אישיו בתוך

34

הנושא הזה" (עמ' 17 ש' 19-24) ואילו כהן מסר: "... הרשם רצה להבטיח שיהיה מקור



בית המשפט המחוזי בנצרת

ת"א 11074-02-18 קיבוץ מיצר בע"מ - אגודה שיתופית חקלאית. ואח' נ' רשות
מקרקעי ישראל חיפה ואח'

1 התפרנסות לאנשים שיעזבו. חמת גדר 13 שנים לא העבירה רווח עד לפני כמה שנים
2 שהתחילה להעביר רווח אבל ראו בזה משהו שצריך לתמוך בחברים הוותיקים. היום אני
3 שמח ממה ששורה אבל אז לא ידענו, כשאתה מקבל תקציב אישי זה משהו אחד. אנחנו לא
4 יודעים בכמה כסף מדובר" (עמ' 15 ש' 6-2). כאשר נשאל על ידי בית המשפט על מה התבססה
5 הציפיה שלא ידרשו לשלם, והשיב כך: "כל העוגה של הנכסים הייתה עוגה ששייכת לאגודת
6 הוותיקים שקראו לה החלטת (צ"ל אגודת- ההערה שלי ר.ג.מ) מיצר והחלטה הייתה שכל
7 הנכסים עוברים לאגודת החברים הוותיקים וכמו שלא עשינו את זה לא בחלב, לא בחוק
8 הגליל ולא בהסכמים מול עוף טוב, לא חשבנו שאנחנו צריכים לשלם כי זה היה שלנו זה
9 נשאר שלנו" (עמ' 15 ש' 21-18) בהמשך כאשר נשאל האם משהו הבטיח פטור מתשלום השיב:
10 "היה ברור שהכל עובר, אף אחד מרמ"י לא פנה אלי" ב"כ רמ"י הקשתה ושאלה "גם אתה
11 לא פנית לרמ"י ולא הבטיחו לך את זה?" כהן השיב בשלילה (עמ' 15 ש' 34-32), אולם כאמור,
12 חרף דבריו אלו של כהן, מתברר שדווקא נעשתה פנייה לרמ"י בעניין זה, במכתב ב"כ היישוב
13 נושא תאריך 1.12.13 אשר בו, בין היתר, העלה את סוגיית העברת הזכויות באמצעי הייצור
14 לאגודת המייסדים (נספח 7 לתצהיר כהן), אולם מכתב זה לא נענה.
15 הנה כי כן, לא מצאתי כי ניתנה לתובעים הבטחה ברורה לפטור אותם מתשלום הפרשים בגין
16 העברת הזכויות באמצעי הייצור ועל כן, דין טענתם בדבר קיומה של הבטחה מנהלית, היא
17 דחיה.
18
19 מסקנתי זו, אינה שוללת את יתר טענות התובעים כנגד רמ"י ולמרות שקבעתי כי אין בפניי .46
20 הבטחה מנהלית, אני סבורה כי כפי טענת התובעים (סעיף 37-39 לכתב התביעה), התנהלות
21 רמ"י והחלטתה בחלוף שנים מאז אישרה בעצמה את שינוי הסיווג, נגועות בחוסר תום לב
22 קיצוני והפרת חובת הגילוי הרובצת על רשות שלטונית והדבר עולה כדי השתק מנהלי. רמ"י
23 לא העלתה את דבר קיומו של החוזה בינה לבין חמת גדר ולא הזכירה את קיומה של החלטת
24 המנהל הספציפית ביחס לחמת גדר (845) וזאת לכל אורך הדרך. היה עליה לגלות עניין מהותי
25 זה עוד בראשית הדרך, או לכל הפחות בראשית 2014 בפגישה שנערכה או לכל הפחות להבהיר
26 עמידתה על התשלום במסגרת הועדה הבין משרדיתף אשר בה נטלו חלק גורמי הממשלה
27 השונים. רמ"י יכולה היתה למנוע את הנזק ולהביא לכך שהנושא היה מוסדר בין הגופים כבר
28 בראשית הדרך.
29 שוכנעתי כי התובעים הסתמכו על התחייבויות שניתנו להם בדבר העברת אמצעי הייצור, כולל
30 חמת גדר, לבעלותם, להבטחת עתידם הכלכלי, זאת מבלי שמי מן הגורמים המעורבים
31 ובכללם הנתבעת רמ"י, העלו דרישות כלשהן לתשלום כספי (למעט ביחס לתשלום בגין העברת
32 הזכויות במקרקעין בשטח הבתים ביישוב - ענין שאין לו קשר לאמצעי הייצור). נראה כי
33 התובעים הניחו, על יסוד התנהגות זו של הרשויות השונות וכפי שפעלו גם בהעברת אמצעי
34 ייצור אחרים, זולת המניות בחמת גדר (ראו לעניין זה דברי כהן שהובאו מעלה) ביחס לציפייה



בית המשפט המחוזי בנצרת

ת"א 11074-02-18 קיבוץ מיצר בע"מ - אגודה שיתופית חקלאית. ואח' נ' רשות
מקרקעי ישראל חיפה ואח'

1 כי גם במקרה שלפנינו, לא יידרשו לשלם כספים בעד העברת הזכויות כאמור. עם זאת, כפי
2 שצינתי מעלה, טענתם המשפטית בדבר קיומה של הבטחה מנהלית דינה להידחות משלא
3 הוכחו התנאים הדרושים לכך כאמור.
4

הסתמכות המקימה השתק מנהלי

5
6
7 47. התובעים טוענים כאמור כי רמ"י במשך שנים רבות, יצרה מצג לפיו אין לה כל דרישה כספית
8 בצד העברת הזכויות בחמת גדר למייסדים, בהתאם להחלטות גופי הממשלה. לאורך לפחות
9 5 שנים, משנת 2011 אז ניתנה החלטת הרשם, ועד 2016, כאשר לראשונה טענה הרשות לחובת
10 תשלום, לא הועלתה טענה זו. החלטת רמ"י בדבר חובת תשלום הפרשים באה במכתב נושא
11 תאריך 6.6.2017. במענה לפניית התובעים וגם זאת בחלוף שנה. לאורך מספר שנים, במרוצת
12 הליך מורכב וממושך אשר בתומו שונה הסיווג התאגידי של היישוב מקיבוץ למושב, לא
13 הוזכרה ולו במרומז, דרישת התשלום. עוד, טוענים התובעים, כי הזכויות במניות חמת גדר
14 אמורות להיות מועברות מאגודה אשר חבריה במועד הקובע הם בדיוק אותם חברי אגודת
15 המייסדים, אליה אמורות לעבור הזכויות כעת, לאחר שינוי סיווג היישוב.
16

17 48. כאמור, בתאריך 6.6.17, למעלה משנה לאחר שהתקיימה אותה פגישה עם מנהל המחוז ברמ"י
18 בתאריך 2.2.16, לאחר שחודש מאוחר יותר מתקיים דיון הועדה הבין משרדית שבו מאשרים
19 את השינוי נציגי רמ"י מבלי לדרוש תשלום כלשהו ביחס לחמת גדר ורק לאחר שנשלח לרמ"י
20 מכתב ב"כ התובעים ביום 19.6.16, מצאה לנכון רמ"י לחזור בתשובה אל התובעים. באותה
21 תשובה נכתב כי היעוץ המשפטי בחן את טענות התובעים אולם לא מצא לשנות מעמדת רמ"י
22 אשר הוצגה בפגישה מתאריך 2.2.16 ולפיה העברת המניות המבוצעת במסגרת שינוי הסיווג
23 היא העברת זכויות לכל דבר וענין ולכן מחויבת בתשלום דמי הסכמה בהתאם להחלטה 845.
24 התובעים טוענים כי נהגו בהתאם לקביעותיו של רשם האגודות השיתופיות, אשר בהחלטתו
25 משנת 2011, פעל מתוך הבנה את האינטרסים של המדינה לשמירה על היישוב במיקומו כאשר
26 לנגד עיניו עקרונות הממשלה והבנת הצורך לשמור על זכויות המייסדים ועתידם לאחר
27 שבמשך עשרות שנים נאחזו בקרקע בקושי רב. עוד נטען כי החלטות רשם האגודות
28 השיתופיות משנת 2011 ומשנת- 2012, באו בעקבות הליכים משפטיים שניהלו התובעים מולו
29 ואשר הביאו להסכם פשרה המייצג את ההתחייבות לשמור על ביטחונם הפיננסי של וותיקים.
30 יצויין כי לא הוגשו ראיות ביחס להליכים המשפטיים הללו אך הטענה לא נסתרה על ידי רמ"י.
31 התנהלות רמ"י לאורך השנים יצרה אצל התובעים מצג כאילו לא נדרש תשלום כלשהו
32 במסגרת העברת מניות חמת גדר, אך לא רק ביחס לכך. כזכור, ההחלטה היתה על העברת
33 אמצעי יצור נוספים, משמעותיים גם הם וגם בגינם לא נדרשו לשלם דבר, כדוגמת ענף החלב
34 והעוף (ראו עדות כהן עמ' 15 ש' 21-8).



בית המשפט המחוזי בנצרת

ת"א 11074-02-18 קיבוץ מיצר בע"מ - אגודה שיתופית חקלאית. ואח' נ' רשות
מקרקעי ישראל חיפה ואח'

1 התובעים טוענים כי לו היו יודעים כי בחלוף שנים ממועד החלת השינוי התאגידי "דה-פקטו"
2 כהגדרת כהן, תעלה דרישת תשלום של סכומים אשר עשויים להגיע למיליונים (כטענת ב"כ
3 חמת גדר בדיון מיום 15.6.2000 עמ' 15 ש' 8), לא היו נכנסים להרפתקה הזו ולא היו נותנים
4 את תמיכתם לשינוי סיווג האגודה השיתופית.
5 דרישת תשלום שכזו, תפגע בהם בצורה קשה, מה גם שהשינוי כבר נעשה בפועל ואין עוד דרך
6 חזרה. טענה זו למעשה מבססת טענת הסתמכות על מצגי רמ"י בדבר הכספים שהתובעים
7 עתידים היו לשלם במסגרת התהליך שהביא בסופו של יום לשינויי הסיווג.
8 טענה זו של התובעים, לפיה הסתמכו על המתווה שאושר על ידי רשם האגודות השיתופיות,
9 אשר בא בין היתר על מנת להבטיח את עתידם הפיננסי של וותיקי היישוב, מתיישבת גם עם
10 העובדה שרמ"י בעצמה הסתמכה על אותו מתווה בדיוק, כפי שמסרה העדה ורד: "...הגיעו
11 לפורמט מסוים שאושר ע"י רשם האגודות, לא חזרנו להתעסק בזה, הציגו את זה כסידור
12 מיטבי מה שיאפשר לקיבוץ לנוע קדימה ובאמת להוות התיישבות משמעותית" (עמ' 25 ש'
13 5-6) וגם בדבריו של אהרוני ביחס לדיון בוועדה הבין משרדית בה נטל חלק כנציג רמ"י:
14 "אנחנו היינו צריכים להידרש לסוגיה אם אנו תומכים בזה, החלטת הממשלה קובעת שצריך
15 לקבוע אם הם תומכים. ראינו, דובר שם על צורך מאד גדול על הנחיצות של היישוב, הצורך
16 לקדם אותו. היה צורך של גורמי המדינה לקדם את העניין הזה וחשבנו שזה נכון לאפשר דבר
17 זה..." (עמ' 19 ש' 4-7).
18 בהמשך עדותו מסביר אהרוני כי למהלך היה תג מחיר אולם כפי שראינו מעלה, תג המחיר
19 היחיד אשר צוין על ידי רמ"י בוועדה הבין משרדית נגע לתשלום דמי ההסכמה בעד מעבר
20 מהקצאת מקרקעין לאגודת הקיבוץ במסגרת המשבצת אשר הוקצתה לו לבין הקצאת נחלות
21 לחברים בחכירה ישירה.
22
23 יוצא אם כן, כי בשנת 2011, נתן רשם האגודות השיתופיות החלטה לפיה אמצעי הייצור .49
24 לרבות הזכויות בחמת גדר יוענקו לחברים הוותיקים בלבד, במסגרת השינוי התאגידי של
25 היישוב. הצדדים כולם, בהם משרדי הממשלה הרלוונטים וגם גורמי המנהל, היו מודעים
26 להסדר זה ואף הסתמכו עליו. לישוב התקבלו משפחות חדשות במסגרת האגודה השיתופית
27 אשר שינתה סיווגה למושב, התובעים נהגו כבעלים באמצעי הייצור אשר נקבע כי ניתן להם
28 ורמ"י קיבלה את החלטת הרשם כבסיס לשינוי התאגידי.
29 רמ"י ביקשה במסגרת ההליך להטיל את האחריות הבלעדית להתנהלות אשר הובילה למצב
30 זה, על התובעים בעצמם. כך למשל נטען בדיון קדם המשפט מיום 1.6.20, לאחר שהוגשו
31 התצהירים כך: "נאמרה לאדוניהם הנכבדים כאן התשובה שלא כך הוא. בפברואר 16'. בכל
32 מקרה, אני חושבת שהטעות קרתה כאן מצד התובעים שלא העלו את הדברים על השולחן
33 לפני" (עמ' 8 ש' 23-24). טענה זו אינה מדויקת, לשון המעטה והיא נסתרת בראיות. התובעים
34 כפי שראינו קודם, פנו אל רמ"י עוד בשנת 2013 והציגו את ההשלכות של החלטת הרשם בדבר



בית המשפט המחוזי בנצרת

ת"א 11074-02-18 קיבוץ מיצר בע"מ - אגודה שיתופית חקלאית. ואח' נ' רשות
מקרקעי ישראל חיפה ואח'

1 העברת אמצעי הייצור אל אגודת הוותיקים, אולם לא זכו לכל התייחסות, הגם שמן המכתב
2 עולה בבירור כי תהליך שינוי הסיווג של הישוב כבר בעיצומו. בשנת 2014 התקיימה פגישה
3 שבה לא נטען דבר בנושא ולמרות שבחודש פברואר 2016 מעלה רמ"י לראשונה בפני התובעים
4 דרישה לתשלום, אזי חודש לאחר מכן, במסגרת הועדה הבין משרדית, רמ"י מציינת דרישת
5 תשלום אחת ויחידה – דמי הסכמה בגין הקצאת המקרקעין של הישוב ואינה מעלה דרישת
6 תשלום כלשהי אחרת הנוגעת להעברת מניות חמת גדר. גם כאשר התנהלו דיונים במרחב
7 צפון, לא השמיעה רמ"י עמדה ברורה ביחס לסוגיה זו, והמשיכה באותו המצג שהציגה כלפי
8 התובעים. התובעים טוענים כי בשלב זה לא היו יכולים לחזור אחורה, הכל כבר קרה, דהיינו
9 המודל הכלכלי הקיבוצי כבר לא היה קיים ובמקומו הוקנו הזכויות באמצעי הייצור
10 לוותיקים, אשר לא יכולים היו להתפרנס לולא הוחל מודל כלכלי כלשהו לאחר ביטול המודל
11 הקיבוצי. ראו דבריו של כהן: "... יש שתי החלטות רשם ברורות, אנשים התקבלו לחברות.
12 בשנת 2016 היו כ-20 משפחות, עוד לפני שינוי הסיווג. הרשם מינה יו"ר ועד ממונה שזה
13 היה התפקיד שלו, לא מחכים, מקבלים אנשים, הביאו כבר קראוונים ממשרד השיכון,
14 פיתחו תשתיות, זה לא אותו מקום, אי אפשר לחזור אחורה. זו גם לא החלטה שלי. אי אפשר
15 לעצור את זה" (עמ' 14 ש' 19-22).

16 התנהלות רמ"י והמצגים שהציגה כלפי התובעים ויתר הגורמים המעורבים, הביאה למצב
17 שהתובעים הסתמכו עליהם ושינו את מצבם לרעה.
18

19 מהו עקרון השתק? עקרון השתק חל כאשר אדם יצר מצג כלפי אדם אחר, אשר הסתמך
20 עליו ושינה את מצבו לרעה. במצב זה, ההסתמכות מונעת מיוצר המצג מלהתכחש לתוכנו.
21 בענייננו, הטענה להשתק אינה כנגד אדם, אלא כנגד רשות מנהלית ועניין זה מעורר קושי
22 ברור, שהרי השתקת רשות עלולה לאפשר לרשות להפר נורמות של המשפט המנהלי שאינן
23 ניתנות להתניה או להרחיב את סמכויות הרשות בניגוד לאלו שניתנו לה ואף לפגוע באינטרס
24 הציבור.

25 מכאן יש לנקוט משנה זהירות קודם שיופעל העיקרון כנגד רשות, אולם אין בכך כדי לשלול
26 את האפשרות לעשות כן, כאשר אדם הסתמך בסבירות ובתום לב על מצג של רשות מנהלית
27 ושינה את מצבו לרעה (ראו לענין זה ע"א 831/76 לוי נ' פקיד השומה חיפה, פ"ד לב(1) 421
28 בעמ' 434; ע"א 9657/03 מגן דוד אדום בישראל נ' הממונה על השכר והסכמי עבודה במשרד
29 האוצר, נח(6) 794 וראו ע"א 6996/97 חברת א. עבאדה בע"מ נ' רשות הפיתוח על ידי מנהל
30 מקרקעי ישראל, פ"ד נג(4) 117 – להלן "עניין עבאדה").

31 בעניין עבאדה הוטעם כי על בית המשפט לבחון מחד גיסא את האינטרס הציבורי, בין היתר,
32 את החשש מפני קנוניה בין הפרט לרשות, מאידך גיסא עליו לשקול את העוול שעלול להיגרם
33 לפרט אשר הסתמך על מצג הרשות. בית המשפט רשאי לפסוק נגד הרשות אם לפי הצדק
34 והיושר יש לקבל את הטענה.



בית המשפט המחוזי בנצרת

ת"א 11074-02-18 קיבוץ מיצר בע"מ - אגודה שיתופית חקלאית. ואח' נ' רשות
מקרקעי ישראל חיפה ואח'

1
2 51. לענייננו, ראשית, כפי שנומק בהרחבה מעלה, שוכנעתי כי התנהלות המנהל יצרה בפני
3 התובעים מצג לפיו מהלך שינוי סיווג האגודה השיתופית, הכולל העברת אמצעי הייצור אל
4 מייסדי מיצר, כרוך בתשלום דמי הסכמה בגין הקצאת המקרקעין לבתי המגורים בישוב בלבד
5 ואין כל דרישה כספית כתנאי להעברת אמצעי הייצור בכלל או מניות מיצר בחמת גדר בפרט.
6 פניית התובעים בשלהי שנת 2013 בה ניתנה התייחסות לאמצעי הייצור שאמורים לעבור
7 למייסדים, לא נענתה על ידי המנהל ובישיבה משנת 2014 לא הועלתה דרישת תשלום כלשהי.
8 המועד הראשון שבו נאמרה אמירה כלשהי מצד רמ"י ביחס לתשלום בגין העברת מניות חמת
9 גדר, היה בחודש פברואר 2016, אולם סוכם כי הנושא ייבדק וכחודש לאחר מכן, בדיון הועדה
10 הבין משרדית, גם כאשר הועלה מפורשות עניין העברת זכויות חמת גדר לידי המייסדים, לא
11 נטען על ידי רמ"י כי הדבר כרוך בתשלום כלשהו. עניין זה הוא בעל משקל של ממש בתיק זה.
12 אזכיר, בעניין זה קיימת החלטת מועצה ספציפית וקיים חוזה חכירה כאשר ההחלטה היא
13 של רמ"י והיא גם צד לחוזה החכירה. בנסיבות אלו, היה על רמ"י להתריע ולהבהיר כי
14 בכוונתה לדרוש תשלום בגין העברת הזכויות בחמת גדר, ממש כשם שטרחה וציינה כי יידרש
15 תשלום דמי הסכמה ביחס להעברת המקרקעין של בתי החברים. שתיקתה של רמ"י, במיוחד
16 כאשר המדובר בדרישה כספית שהיא מהותית, שכן המדובר בתשלום של מליוני ש"ח, אשר
17 מטבע הדברים, תכביד או אף תמנע כליל את העברת חמת גדר כפי שהוחלט בוועדה הבין
18 משרדית, רמ"י חייבת היתה להתייחס לנושא.
19 חרף שאלות בית המשפט והערותיו בדבר החסר הראיתי מצד רמ"י, הסתפקה רמ"י בהעדת
20 עדים אשר חלקם בהשתלשלות העניינים היה שולי ביותר, אם בכלל נטלו בהם חלק. העדים
21 הרלוונטיים, אשר עדיין משמשים בתפקידים שונים ברמ"י, לא הובאו. כך, למשל, אהרוני,
22 אשר עיסוקו בקרקע חקלאית, אינו עוסק בשטח חמת גדר, שכן, כפי שהסביר, המדובר בשטח
23 שאינו לשימוש חקלאי אלא לנופש ולכן לא יכול היה להשיב לשאלות הנוגעות לחמת גדר. הוא
24 גם לא זכר, מטבע הדברים, את הדיון בוועדה הבין משרדית שבו דווקא נטל חלק ואף ניסה
25 לטעון, בניגוד לאמור בפרוטוקול אותו דיון, כי לא הוזכרה העברת מניות חמת גדר. שתי
26 העדות הנוספות לא נכחו בישיבות הרלוונטיות במרחב ובוודאי לא בדיון הועדה הבין משרדית
27 ולא יכולות היו לתת תשובות ביחס להתנהלות הנהלת רמ"י בעניין. מן העדויות עלה כי ראש
28 צוות תעסוקה במרחב היתה אמונה על סוגיית חמת גדר – ועל פי הפרוטוקולים היא אף נכחה
29 בחלק מן הישיבות, אולם היא לא הובאה להעיד וכך גם לא הובא מנהל המחוז, אשר בפניו
30 התנהלו כל אותן ישיבות. גם נציג הנהלת רמ"י שנטל חלק בדיון הועדה בין משרדית והביא
31 את עמדתה, אסף רפיר, לא הובא לעדות.
32 אי הבאתם של עדים רלוונטיים אלו, המצויים בשליטת רמ"י, משמשת לחובתם.
33 מכאן, אני קובעת כי התנהלות רמ"י, שתיקתה ביחס לקיומו של חוזה ישיר מול חמת גדר
34 והחלטת מועצה ספציפית עליהם היא נסמכת, התמהמהות בהתייחסות לפניית אליה



בית המשפט המחוזי בנצרת

ת"א 11074-02-18 קיבוץ מיצר בע"מ - אגודה שיתופית חקלאית. ואח' נ' רשות
מקרקעי ישראל חיפה ואח'

- 1 ובמיוחד אישורה את מהלך השינוי תוך המנעות מהעלאת דרישת התשלום בגין העברת
2 הזכויות בחמת גדר, תוך שהיא שבה ומדגישה את הצורך בתשלום אחר, יצרה בפני התובעים
3 מצג.
- 4 התובעים, אשר הסתמכו על מצג זה, המשיכו בתהליך שינוי הסיווג אל מול גורמי הממשלה
5 השונים ולמעשה, שינו את מצבם לרעה, כאשר הם מסתמכים על כך שחמת גדר היא חלק
6 מאמצעי הייצור שנמסרו להם כדי להבטיח את עתידם. דרישת תשלום של מליוני ₪ מקומץ
7 מייסדי הקיבוץ, אשר הקימו וחיו בו כמה עשרות שנים, למעשה אינה מאפשרת להם, בגילם
8 ובמצבם כעת, לקבל את מניות חמת גדר כפי שהובטח להם.
- 9 ברי גם כי בשלב שבו הודיעה רמ"י על דרישתה לתשלום, כבר לא ניתן להשיב את הגלגל
10 לאחור, שכן סיווג הישוב שונה למושב עוד קודם שבאה רמ"י בדרישת התשלום, היישוב כבר
11 שינה את פניו ונקלטו בו עשרות משפחות חדשות.
- 12 לא מצאתי כי בהתנהלות התובעים נפל רבב, ודאי לא חוסר תום לב כפי שטענה רמ"י בדיון
13 מיום 1.6.20, ולא הוצגה בעניין זה ראיה כלשהי מצד רמ"י. אדרבה, התרשמתי כי הם התנהלו
14 באופן גלוי ובכל מקרה, לא מצאתי רמז לקנוניה בינם לבין רמ"י. בין התובעים לבין רמ"י פער
15 כוחות ברור. מצד אחד ישוב דל אמצעים המנוהל במשך שנים על ידי ועד חיצוני ומנגד גוף
16 גדול, שבו עובדים מקצועיים ובידו המידע הדרוש לנוגע לחמת גדר ובכלל זה החוזים
17 וההחלטות הרלוונטיים. טענת רמ"י כי פניית ב"כ התובעים בשנת 2016 מעידה על כך שידעו
18 שצפויה דרישת תשלום בגין העברת מניות חמת גדר אין בה ממש ואינני מקבלת אותה, מה
19 גם שכאמור, הדבר היה ממילא לאחר שתהליך השינוי כבר התקדם ולא ניתן היה לעוצרו.
- 20 אוסיף ואומר בהקשר זה כי מצופה היה מרמ"י להשיב, ובמועד, לפניית אליה, הן לפנייה משנת
21 2013, הן בהמשך. אין להעלות על הדעת כי רשות לא תגיב לפנייה, כאשר מן הראיות עולה כי
22 ידעה היטב על המהלך הנוגע למיצר באותן השנים, ואין המדובר במהלך של אדם פרטי, אלא
23 במהלך אשר מעורבים היו בו גורמים ממשלתיים וגם רמ"י היתה מעורבת בו, משלבים
24 מוקדמים.
- 25 יש לדחות את נסיונה של רמ"י כיום לטעון כי היה על התובעים לחפש את המידע ביחס
26 לתשלום הנדרש לצורך העברת מניות חמת גדר, כאשר נציגי המנהל הם שנמנעו מלתת את
27 מלוא המידע לתובעים וממילא, "ישנו" על דרישתם לתשלום במשך שנים. יצויין כי עד כה לא
28 הבהירה רמ"י מהו היקף התשלום המבוקש, הגם שהשאלה הועלתה במסגרת ההליך על ידי
29 בית המשפט.
- 30
- 31 52. כאשר באה אני לבחון את האינטרס הציבורי אל מול הפגיעה בפרט, אזי גם כאן, כמו ברקע
32 הדברים לעע"מ 7275/10 הועדה המיוחדת לפי חוק יישום תכנית ההתנתקות נ' עמירם שקד
33 ואח' (29.11.11), קיימות נסיבות מיוחדות אשר קשורות בישוב מיצר ובהחלטה המורה על
34 שינוי סיווגו. המדובר במתיישבים אשר קשרו את גורלם ואת חייהם ביישוב ברמת הגולן,



בית המשפט המחוזי בנצרת

ת"א 11074-02-18 קיבוץ מיצר בע"מ - אגודה שיתופית חקלאית. ואח' נ' רשות
מקרקעי ישראל חיפה ואח'

1 חרף קשיי פרנסה וחרף הקשיים הדמוגרפיים מהם סבל היישוב לאורך עשרות שנים וניסיונות
2 חוזרים ונשנים, בדרכים שונות, לבסס, לחזק ולפתח את היישוב, ניסיונות אשר כשלו כולם.
3 בנסיבות המיוחדות הללו, הכירו כל גורמי הממשלה השונים אשר היו מעורבים בחשיבות
4 ולכן בצורך במציאת פתרון אשר יאפשר את המשכיות קיום היישוב, חיזוק אחיזתו בקרקע,
5 אך גם יבטיח את זכויותיהם ואת עתידם הכלכלי של תושביו המייסדים. הפתרון אליו הגיעו
6 כל הגורמים היה בדמות שינוי הסיווג של האגודה ומן הראיות עולה כי היה זה פתרון הכרחי.
7 עוד עולה מן הראיות, כי לא היתה מחלוקת על כך שיש לשמר אמצעי ייצור בידיהם של
8 המייסדים בלבד, אחרת ייפגעו כתוצאה משינוי סיווג הקיבוץ, שכן הם יותרו ללא כל גב
9 כלכלי. המדובר בשכבת חברים שחיו כבר שנים רבות בישוב ואילולא היה ניתן פתרון
10 להבטחת עתידם, היו נותרים ללא יכולת להתפרנס. בשונה מקיבוץ אשר משנה את אורחות
11 חייו, דוגמת קיבוץ מתחדש, אשר מחוייב בהתאם לדין לדאוג גם באמצעות תקנונו, להכנסה
12 לחברים המבוגרים, צריך היה במקרה של שינוי סיווג קיבוץ למושב, למצוא פתרון אחר.
13 פתרון כזה נמצא, כאמור, בדמות הענקת אמצעי ייצור. חוסר הוודאות והחששות של אותם
14 מתיישבים ותיקים עלו בבירור מן הראיות ובכללן העדויות וברי כי הבטחת אמצעי הייצור
15 היה נדבך מרכזי ועיקרי בהסכמתם של אותם מתיישבים למהלך.
16 נסיבות אלו מייחדות את המקרה כאן ולא ניתן להתעלם מהן כאשר באים לבחון את הטענות.
17 לאמור יש להוסיף את העובדה כי אותם חברים בדיוק אשר היו חברי התובעת 1 ערב שינוי
18 סיווג היישוב, הם חברי התובעת 2, אליה מתבקשת העברת מניות הנתבעת 2 וכך היה משך
19 שנים רבות עד למועד השינוי.
20 מעבר לכך, כפי שציינתי, מן הראיות עולה כי לגורמים הממשלתיים השונים אשר נטלו חלק
21 בתהליך שינוי סיווג היישוב היה ברור כי חלק מאמצעי הייצור אשר היו שייכים עד לשינוי
22 לקיבוץ, יועברו לידיהם של המייסדים בלבד וכי החברים החדשים במושב לא יהיו זכאים לכל
23 חלק באמצעי ייצור אלו – לא חובות ולא זכויות. הדבר עולה בבירור מתקנוני האגודות
24 השיתופיות ומן החלטות השונות. גם רשות המיסים היתה ערה לכך. מכאן, דבריה של פוקס,
25 כי אין מקום להעניק את הזכויות בחמת גדר לקומץ חברים באגודה שיתופית, כאשר הכוונה
26 היתה להעניק זאת לאגודה מסוג קיבוץ – סותרים את הכוונה הברורה שעלתה מתוך החלטות
27 הגורמים השונים. בניגוד לדבריה של פוקס, זו בדיוק היתה הכוונה – להעניק להם אמצעי
28 ייצור, על מנת שניתן יהיה להבטיח את המשך חייהם בכבוד, אך גם להבטיח את המשך קיומו
29 של היישוב. סיכול החלטה באמצעות העלאת דרישת תשלום של מליוני ₪ בדיעבד, לאחר
30 שכבר בוצע המהלך – הוא פסול ובעיניי, הוא לא רק פוגע באותם פרטים, חברי אגודת
31 המייסדים, אלא פוגע גם באנטרס הציבורי, ביכולת לסמוך על מצג הרשויות בפני האזרחים.
32
33 53. שורת החלטות הממשלה אשר נסקרו מעלה, החל מהחלטת ממשלה 2925 מיום 9.2.2003 אשר
34 קבעה את התנאים שיאפשרו שינוי סיווג של קיבוץ והמלצות הועדה הציבורית שהוקמה



בית המשפט המחוזי בנצרת

ת"א 11074-02-18 קיבוץ מיצר בע"מ - אגודה שיתופית חקלאית. ואח' נ' רשות
מקרקעי ישראל חיפה ואח'

1 בעקבותיה ואומצו בהחלטת ממשלה מס' 1879 מיום 1.7.2007, מבהירות היטב את התנאים
2 המקדמיים בהם ייבחן שינוי סיווג. התנאי הראשון הוא כי למדינה יש אינטרס בקיומו של
3 היישוב במקומו הנוכחי משיקולים התיישבותיים וביטחוניים. התנאי השישי והאחרון הוא
4 כי יובטחו זכויותיהם של חברי הקיבוץ במתכונת דומה ל"ערבות ההדדית". העובדה כי
5 השמירה על זכויות החברים מופיעה כאחד התנאים לבחינת שינוי סיווג מעידה על חשיבותו.
6 מיצר עמד בכל התנאים ו"מטרת העל" של השינוי, כפי שהוגדרה בדיון הועדה הבין משרדית
7 מיום 16.3.16 היתה: "יצירת צעד משמעותי אשר יביא לכך שאחרי שנים רבות של ניסיונות,
8 במסגרתם פעלו להביא לכך שקיבוץ מיצר יתפתח, יקלוט ויגדיל את מספר החברים ללא
9 הצלחה, יינקט מהלך שיביא לכך שבמיצר יהיה שוב ישוב חקלאי מאוכלס באופן ראוי ויצמח
10 עד שיבשיל וימצה את פוטנציאל הקליטה שלו". (פרק ג' סעיף 1 לפרוטוקול הוועדה).
11 בהמשך, בהרחבה, מתוארת החשיבות הרבה של אחיזת הישוב בקרקע והצורך בעיבוי
12 ההתיישבות ברמת הגולן בכלל ובישוב מיצר בפרט, שהוא, כפי שנכתב, הישוב הדרומי ביותר
13 בגבול ישראל-סוריה.

14 גם אהרוני בעדותו אישר את הצורך הקריטי בביצוע השינוי בסיווג האגודה, כאשר התייחס
15 לדברים שעלו בדיון הועדה הבין משרדית בה נטל חלק ומסר: "ראינו, דובר שם על צורך מאד
16 גדול על הנחיתות של היישוב, הצורך לקדם אותו. היה צורך של גורמי המדינה לקדם את
17 העניין הזה וחשבנו שזה נכון לאפשר דבר זה. על רקע סיפור זה סיפרנו, יש לזה תג מחיר,
18 אסף ציין שיידרשו דמי הסכמה, לא ידענו אז בדיוק למה. ... עכשיו מדובר בדמי הסכמה
19 בשינוי מהנחלה, נאמר מעביר זכויות מאחד לאחד... החלטת ההנהלה שסגרה את הסוגיה
20 אמרה בוא נצייר כאילו אני עושה שיוך 33% אבל בפועל זה 3.7%..." (עמ' 19 ש' 13-3). עמדה
21 זו מבהירה היטב את ההבנה של כל הגורמים המעורבים בשינוי התאגידי של קיבוץ מיצר
22 בנחיצות לחולל את השינוי. מאמירה זו של אהרוני גם עולה כי להבנתה של רמ"י באותה עת,
23 נדרשו דמי הסכמה בגין הקצאת הזכויות בנחלות וזה היה הנושא שהוזכר על ידה. יוצא כי
24 רמ"י לא הגיבה במועד הרלוונטי, אלא התנהלה עם הדברים, כאשר היא בפיגור, משתרכת
25 ולא מגיבה במועד, אלא רק בחלוף שנים ולאחר שהשינוי כבר יצא לדרכו ולא ניתן היה עוד
26 לשוב לאחור.

27

28 סיכומו של דבר, בנסיבות כאן, מצאתי כי רמ"י יצרה בפני התובעים מצג אשר עליו הסתמכו .54
29 ושינו בתום לב, את מצבם לרעה. חרף פנייה משלהי 2013, הנוגעת גם לאמצעי הייצור, רמ"י
30 מתמהמהת ואינה מקבלת החלטה ורק בשנת 2016, למעשה לאחר שהשינוי כבר קורה בשטח,
31 מועלית דרישת התשלום, כאשר קודם לכן, לא הועלתה, ולו ברמז, לא דרישת תשלום ואף לא
32 אזכור כלשהו של החלטה 845 או חוזה החכירה בין רמ"י לחמת גדר. התנהלות זו נגועה
33 בחוסר תום לב והיא גם מנוגדת לחובת תום הלב המוגברת הרובצת על רשות ציבורית. לאמור
34 יש להוסיף את העובדה כי מראש, הקצאת אמצעי הייצור למייסדים באה על מנת להבטיח



בית המשפט המחוזי בנצרת

ת"א 11074-02-18 קיבוץ מיצר בע"מ - אגודה שיתופית חקלאית. ואח' נ' רשות
מקרקעי ישראל חיפה ואח'

1 את עתידם ולאפשר את מהלך שינוי סיווג הישוב לצורך חיזוקו והעמקת אחיזתו בקרקע,
2 ודרישת תשלום כזו, ודאי בעיתוי שבה הועלתה, מרוקנת מתוכן את החלטה על הענקת
3 אמצעי הייצור והופכת אותה, למעשה, לאות מתה.
4 לאור כל הנימוקים שהובאו מעלה ואף מנימוקי צדק ויושר, סברתי כי רמ"י מושתקת מלטעון
5 כי היא זכאית לכספים בגין העברת מניות מיצר בחמת גדר למייסדי מיצר.
6
7 55. התביעה מתקבלת, כאמור, באופן שאני מורה, כמבוקש, כי העברת הזכויות בנתבעת 2 מן
8 התובעת 1 לתובעת 2, לא תחויב בתשלום כספי לרמ"י, כפי שדרשה זו האחרונה, בהסתמך על
9 החלטה 845 שלה ועל חוזה החכירה בין הנתבעות 1-2.
10
11 הנתבעת 1 תישא בהוצאות התובעים כולם, ביחד ולחוד, ובשכר טרחת עורכי דינם בהליך,
12 בסך כולל של 50,000 ₪ אשר ישולמו בתוך 30 ימים מהיום.
13 לאור חלקה של הנתבעת 2 בהליך, תישא הנתבעת 1 בהוצאות הנתבעת 2 ובשכ"ט עורך דינה
14 בסך 10,000 ₪ שישולמו בתוך 30 ימים מהיום.
15
16

17 המזכירות תמציא את פסק הדין לצדדים.

18
19
20 ניתן היום, ט"ו אלול תשפ"א, 23 אוגוסט 2021, בהעדר הצדדים.
21
22

רננה גלפז מוקדי, שופטת

23
24