



## בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט גבוה לצדק

בג"ץ 1438/13

לפני: כבוד הנשיאה מ' נאור  
כבוד השופט צ' זילברטל  
כבוד השופטת ד' ברק-ארז

המבקשת: באר טוביה – מושב עובדים להתיישבות חקלאית  
שיתופית בע"מ

נגד

המשיבה: רשות מקרקעי ישראל

בקשה על פי פקודת ביזיון בית המשפט

בשם המבקשת: עו"ד ציון משה

בשם המשיבים: עו"ד נחי בן אור

### החלטה

השופטת ד' ברק-ארז:

1. בפנינו בקשה למתן צו לפי סעיף 6 לפקודת ביזיון בית משפט (להלן: פקודת הביזיון). הבקשה מכוונת, כך נטען, לאכיפה של פסק דין מיום 19.11.2013 אשר נתן תוקף להסכם פשרה שאליו הגיעו הצדדים בעקבות הגשת העתירה שבכותרת (הרשמת ל' בנמלך).

2. הבקשה נסבה על פסק דין שנתן תוקף להסכם פשרה שאליו הגיעו הצדדים בעתירה שהוגשה על-ידי המבקשת, באר טוביה – מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ. בעתירה זו התבקש סעד של ביטול החלטות המשיבה, רשות מקרקעי ישראל (באותה עת, מינהל מקרקעי ישראל) (להלן: המ"י) באשר להקצאת מגרשים במושב באר טוביה (להלן: המושב). בסופו של דבר, הצדדים הגיעו להסכם פשרה, שקיבל כאמור תוקף של פסק דין ביום 19.11.2013. סעיף 3 להסכם הפשרה קובע כי

מחיר המגרשים שיירכשו בהרחבה של המושב על-ידי רוכשים מומלצים מטעם המבקשת יחושב לפי המחיר הממוצע של המגרשים ששווקו במסגרת מכרז קודם שנערך לגבי בתים בהרחבה של המושב (להלן: המכרז המקדים), ובהתאמה למאפייני המגרשים השונים. שווי ממוצע זה הוערך בסך של 610,000 שקל. בשל חשיבות הסעיף נביא אותו כלשונו:

“שווי המגרשים בפטור ממכרז למומלצים יקבע בהתאם לממוצע הסכומים שנתקבלו בגין המגרשים (610,000 ₪ לא כולל מע"מ) בתוספת ריבית והצמדה עד ליום אישור העסקה ובהתייעצות עם השמאי הממשלתי לביצוע התאמות הנדרשות בהתאם למאפייני המגרשים השונים...”

3. בעקבות פסק הדין המבקשת העבירה בקשות להקצות למומלצים מטעמה זכויות חכירה ב-68 מגרשים. בעת קביעת שווים של המגרשים התגלעה בין הצדדים מחלוקת באשר לפרשנותו של סעיף 3 להסכם הפשרה. מחלוקת זו עומדת ברקע להגשת הבקשה שבפנינו. המחלוקת בין הצדדים מתמקדת בשתי סוגיות הנוגעות לאופן הערכת המגרשים. המחלוקת הראשונה נסבה על השאלה האם השווי הממוצע של המגרשים שנזכר בסעיף 3 להסכם הפשרה (610,000 שקל) משקף את שוויין של זכויות החכירה של מגרש או את שוויין של זכויות הבעלות בו. למחלוקת זו יש השלכות משמעותיות על המחיר שייגבה מהרוכשים הפוטנציאליים למגרשים: ככל שמדובר בסכום המשקף את שווי זכויות הבעלות על המגרש, הרי שהתמורה שישלמו הרוכשים בגין המגרשים תעמוד על סך של 91% מסכום זה, באופן המשקף את שוויה של זכות חכירה בנכס (שהיא הזכות הנרכשת). לעומת זאת, ככל שמדובר בסכום המשקף את שוויין של זכויות החכירה על המגרש, הרי שרוכשי המגרשים ישלמו סכום זה במלואו. המחלוקת השנייה בין הצדדים נסבה על קביעתו של השמאי מטעם רמ"י לפיה שווי המגרש שנקבע בסעיף 3 להסכם הפשרה מתייחס למאפייניו של מגרש בשטח של כ-500 מ"ר במיקום נחות עם חשיפה למטרדים, ולכן ההתאמות הנדרשות ייעשו בהתייחס למגרש בעל מאפיינים אלה.

4. בבקשה לפנינו טוענת המבקשת כי רמ"י מפרה את הסכם הפשרה, ולכן גם את פסק הדין שנתן לו תוקף, בשתי הסוגיות שעליהן עמדנו לעיל. ראשית, טוענת המבקשת, כי שווי המגרשים שנקב בסעיף 3 להסכם הפשרה נקבע בהתאם לשווי הממוצע של המגרשים במכרז הקודם. שווי זה, לטענת המבקשת, משקף את זכות הבעלות על המגרשים (ולא את זכות החכירה). המבקשת מוסיפה וטוענת כי קביעתו של השמאי לפיה שווי המגרש שנקבע בסעיף 3 להסכם הפשרה מתייחס למגרש במיקום

נחות עם חשיפה למטרדים עומדת בניגוד להסכם הפשרה. לטענתה, שווי המגרש משקף ממוצע של המגרשים במסגרת המכרז המקדים ולא מגרש נחות.

5. בהחלטה מיום 17.5.2015 התבקשה רמ"י להגיב לבקשה, וזו הגישה את תגובתה ביום 16.6.2015. בתגובה נטען כי דין הבקשה להידחות. לטענת רמ"י, סעיף 6 לפקודת הביזיון אינו מתאים להחלה על המדינה. עוד טוענת רמ"י כי השימוש בהליך לפי סעיף 6 לפקודת הביזיון מוגבל למקרים של הפרה ברורה וחד-משמעית של צו שיפוטי, וכי זה אינו המקרה שבפנינו. לגישה של רמ"י, בין הצדדים קיימת מחלוקת כנה בדבר פירושו הנכון של הסכם הפשרה, מחלוקת שאין לבררה במסגרת בקשה מכוח סעיף 6 לפקודת הביזיון. בהמשך לכך, רמ"י טוענת כי אף לגופו של עניין פרשנותה להסכם הפשרה היא הנכונה.

6. ביום 24.6.2015 המבקשת הגישה בקשה למתן תשובה לתגובתה של רמ"י. בקשתה התקבלה בהחלטה מאותו יום.

7. בתשובה מטעם המבקשת נטען כי קיומה של מחלוקת פרשנית בנוגע להסכם פשרה אינו מעיד בהכרח כי לא ניתן להחיל את פקודת הביזיון על פסק הדין שנותן לו תוקף. בהקשר זה, המבקשת חוזרת על טענותיה כי הסכם הפשרה נחתם בזיקה לשווי המגרשים כפי שזה נקבע במכרז המקדים, וכי אין מקום להתנערותה של רמ"י מהסכמות אלה בדיעבד. עוד טוענת המבקשת כי התכחשותה של רמ"י לעובדות ששימשו בסיס להסדר הפשרה נועדו להניח תשתית לכאורה לקיומה של מחלוקת מדומה באשר לפרשנותו.

8. דין הבקשה להידחות. פסיקתו של בית משפט זה חזרה וקבעה כי הליך לפי סעיף 6 לפקודת הביזיון הוא הליך אכיפה קיצוני, שיש לנקוט בו רק לאחר מיצוי שאר ההליכים האפשריים (ראו: בר"ם 6261/13 באקי נ' משרד הפנים, פסקה 13 (3.11.2013)), וההפניה שם (להלן: עניין באקי)). עוד נקבע כי במקרה של פסק דין שניתן בהסכמה, כמו במקרה שבפנינו, בית המשפט יזקק להליך הביזיון רק כאשר ההפרה היא ברורה וחד-משמעית ומגלה חוסר תום לב מצד המפר (ראו: עע"ם 1806/12 עיריית קרית אתא נ' הרשקו, פסקה 7 (7.6.2015)), וההפניות שם (להלן: עניין הרשקו)). בנסיבות העניין, המבקשת לא הצביעה על הפרה ברורה וחד משמעית של הסכם הפשרה מצד רמ"י, להבדיל מאשר על חילוקי דעות בין הצדדים בנוגע לאופן פרשנותו. כבר נקבע כי במקרים שבהם בין הצדדים קיימת מחלוקת כנה בנוגע

לפרשנותו של הסכם פשרה אין לעשות שימוש בפקודת הביזיון (ראו: עניין הרשקו, בפסקה 8). בענייננו, התרשמנו כי המחלוקת בין הצדדים היא מחלוקת מסוג זה.

9. משהגענו למסקנה זו איננו נדרשים להכריע בשאלת תחולת פקודת הביזיון על המדינה, שאלה שניתן למצוא בה פנים לכאן ולכאן, ושטרם הוכרעה בפסיקתו של בית משפט זה (ראו והשוו: בג"ץ 5100/94 הוועד הציבורי עיניוים בישראל נ' ממשלת ישראל (6.7.2009); ע"פ 7029/11 ועדת הזכאות לפי חוק יישום תכנית ההתנתקות נ' חגור תעשיות בע"מ (8.11.2011); בר"ם 678/13 פלוני נ' קצין תגמולים – אגף שיקום, פסקה 8 (23.6.2013); עניין באקי, בפסקה 13; רע"א 4036/14 מסעודין נ' אלכסנדר קושניר מנהל הרשות הממשלתית למים ולביוב, פסקה 30 (29.12.2014), וההפניות שם).

10. אשר על כן, הבקשה נדחית. המבקשת תישא בהוצאות המשיבה בסך של 10,000 שקל.

ניתנה היום, כ"ז בתמוז התשע"ה (14.7.2015).

ש ו פ ט ת

ש ו פ ט

ה נ ש י א ה