

חוק ולשפט

לאור החלטות מועצת מקרקעי ישראל מיום 29.6.82 בדבר התחשבות באינפלציה בחישוב דמי הסכמה, אנו רואים ענין רב בפסק-דין שניתן ביום 23.8.82 בבית המשפט המחוזי בתל-אביב מפי הנשיא ב. כהן, בתביעה להשבת דמי הסכמה בהתחשבות באינפלציה: א. ות. בובילסקי נגד קק"ל ואח' ת.א. 1446/81.

התובעים טענו, כי דמי ההסכמה נקבעו ללא התחשבות באינפלציה ודרשו לקבוע את דמי ההסכמה לאחר שיערוך ערך הרכישה ולהחזיר להם את הסכום העודף ששילמו.

להלן פסק-הדין בתמציתו:

בית המשפט המחוזי בתל-א-יפו

אליהו ותהילה בובילסקי, נגד הקרן הקיימת לישראל, ע"י מינהל מקרקעי ישראל

מטעם התובעים: עו"ד יצחק פרידמן, מרה' ביאליק 32 רמת-גן.
מטעם הנתבעת: קק"ל ע"י מינהל מקרקעי ישראל, אין איש.

פסק-דין

1) את הוויכוח המובא להכרעתי על ידי התובעים מותר להציג על דרך זו. התובעים היו חוכרים על פי חכירה השוללת את העברתה בלי הסכמת המחכירה שהיא הנתבעת. לכן פנו אל הנתבעת, והלזו אמרה כן אבל תמורת דמי-הסכמה בסכום של 648,817 ל"י: התובעים נעגו ושילמו; והחכירה הועברה בהתאם לכך. תמה המערכה הראשונה. כעבור שלושה חודשים ניעורו התובעים לשאול את הנתבעת, בעצם מדוע עלה בדעתה לנקוב בדמי-ההסכמה ההם, ולא אחרים; ופה אני יכול להכניס מלה משלי כדי להדגיש את המובן מאליו והוא שסכום של 648,817 ל"י באשר אינו עגול עומד בחזקתו שהוא פרי חישוב, שלא לדבר על כך שהנתבעת היא קרן קיימת לישראל העומדת בחזקתה שאיננה נוקבת בסכום של דמי-ההסכמה בלי חישוב. הנתבעת לא נשארה חייבת תשובה. זה החישוב שלה. ראשית עליית ערך הקרקע מן השעה של רכישת המכירה על ידי התובעים עצמם, ועד השעה של העברתה הנדונה: הערך בשעת הרכישה, כך וכך; הערך בשעת ההעברה כך וכך; וכאשר מגכים זה מזה והגה 3,456,900 ל"י. שנית התעלמות מ-50% מעליית הערך משום,,השתתפות בשעת הרכישה (רסקו)". ושלישית דמי ההסכמה בשיעור של 1/3 מ-50% הנוותרים, בתוספת מע"מ. תמה המערכה השנייה.

2) הרהרו התובעים ואמרו: מכל נתוני החישוב, אין לנו ויכוח אלא עם אחד; יוגם הוויכוח הזה הוא עקרוני. בחישוב שלה השאירה הנתבעת את ערך שעת הרכישה בסכומו הנומינלי, בעוד לדעתנו צריך היה לשערך אותו (על ידי הצמדה למדד). אילו שיערכה, היתה עליית ערך הקרקע פוחתת ועומדת רק על 1,558,110 ל"י; וכתוצאה מזה דמי-ההסכמה היו פוחתים ועומדים רק על — 290,847 ל"י. תמה המערכה השלישית, שבה הגענו להבין מדוע עתירת התביעה הוא להשיב לתובעים — 354,441 ל"י מתוך דמי ההסכמה אשר שילמו כאמור, בתוספת הצמדה וריבית.

3) הנתבעת אומרת: הכל נכון; אבל בוויכוח העקרוני, הדין עמי. זה איפוא בינתיים הוויכוח שהובא להכרעתי. מדוע סייגתי את עצמי במלה בינהיים? מפני שמיד יתברר שהתובעים יוסיפו נתון עובדתי כאשר גם הוא לא יהיה שנוי במחלוקת.

4) כאשר התובעים נשאלים מה האסמכתה לטענתם שאת ערך הרכישה צריך היה לשערך? הרי עונים כך. חישוב הנתבעת מוכיח, שהיא התיימרה לערוך אותו לפי מסמך שבו מצעת מקרקעי ישראל קבעה את דרך החישוב. באופן כללי (מכוח סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך—1960); ומה שכתוב במסמך על פי פרשנותו הנכונה, הוא האסמכתא שלנו. הנתבעת אינה מתכחשת לכך שהמסמך הוא אשר היה האורים והתומים שלה, באופן שהוויכוח לובש אופי פרשני. מהו המסמך כי נדע? ובכן רצונך הוא זה שפורסם בילקוט הפירסומים מיום 30.9.77; רצונך הוא זה שבא תחתיו ביום 12.5.80 ופורסם בילקוט הפירסומים מיום 20.6.80 (שניהם מצגים בתיק באדיבות עורכי-הדין): לא חשוב איזה משניהם, כי לעניננו קביעותיהם זהות.

5) אם לדבר על הקביעה בהא הידיעה, הרי בשני המסמכים כאחד הקביעה: השייכת לעניננו הוא זו שבפרק ג' סעיף 1 אשר מתוכו ראוי שאביא את הקטע הבא:

„חוכר המעביר זכות חכירה חייב בתשלום דמי הסכמה

בשעור... מעלית ערך הקרקע...”.

והתובעים מדגישים, כי צריך לדקדק: כי את עליית הערך שבמסמך צריך להבדיל מעליות המחיר שאיננה במסמך; שהמסמך היה יכול לכתוב עליית מחיר, אך בחר לכתוב עליית ערך כדי שאת רכיב האינפלציה (שאינו רכיב של ערך אמיתי) ניתן יהיה לעקר, בפרט בחכירות של הקרן הקיימת שהן חכירות-לדורות.

6) מתברר כי בפרשנותם יכולים התובעים גם להתלות בשני פסקי דין אשר ניתנו בהרכב ערערים של בית משפט זה (השופטים בן דרוור, טלגר ואילן); ופסיקה כזו בוודאי ראוייה לכבוד רב. אף על פי כן גמרתי בדעתי לפסוק אחרת, ונימוקי עמי. נימוק אחד של הנתבעת אינני יכול לקבל; הוא הנימוק המבקש לבנות על כך שקביעות מועצת מקרקעי ישראל, יש והן יותר נוחות לחוכר מאשר תניות החכירה עצמה: הנה בחכירה שלנו אין התעלמות מ-50% מעליות הערך (בחכירה קרי מן „הרווח הנגרם לחוכר מהעברה”); ואילו שיעור דמי ההסכמה (מתוך 100 האחוזים) הוא 50%.

זכור שלפי קביעות המועצה, הנתבעת התעלמה מ-50% מעליות הערך ואילו מתוך 50% הנותרים גבתה רק שלישי. הנתבעת מציעה שמתוך כך בלבד תועמד המועצה בחוקתה שגורם האינפלציה זכה אצלה להתחשבות איזושהי, אומנם בדרך אחרת. אינני יודע מאימתי החלה המועצה לקבוע כאמור (כי פירסם קביעותיה ברשומות. הוא נוהג חדש באופן יחסי); אולם כבר בפרשות הנישנות של ארגמן והוכציט (בג"צ 160/63

174/63 פד"י י"ז 2613) מצינו לפחות זאת שדמי ההסכמה יהיו בשיעור של שלישי; ובין האינפלציה של אז לזו של היום, יש עולם ומלואו (ההתעלמות מחלק מעליית הערך — במקרה שלנו 50% — הוא כאשר תמורת החכירה המקורית כבר שולם סכום אשר מבחינה כלכלית ראוי להחשב בתור תמורה הונית לחלק מערך הקרקע). אם להעמיד את המועצה בחזקתה בענין קביעותיה הכלליות, די שגניח כי בנושא הנדון פשוט רצה להכניס אחידות באנדרלמוסיה אשר עד אז שררה מכוח חיות הכירות שנכרתו בדורות שונים ובתנאים שונים.

7) גימוקי שלי הוא בעצם אימוץ גימוקו של השופט ויתקון בסוף עמוד 542 ובראש עמוד 543 מפרשת תבל וסביצקי: ע"א 840/75 פד"י ל' III 540 (פסקי הדין של חברי המכובדים מערכתאי מאזכרים את פסק הדין של השופט ויתקון, אך איננו יודע מדוע לא ראו בו את אשר עיני שלי כן ראו). לשם שלמות הרי אצביע על כך שלפי פרק ה' (שומה) סעיף 1:

„לא צויין בחוזה החכירה ערך הקרקע בעת רכישת זכות החכירה יקבע השמאי את הערך לפי המחיר שהיה משלם קונה מרצון ולמוכר מרצון בעד הקרקע בעת רכישת זכות החכירה או בכל דרך אחרת שתקבע המועצה“ (את הקו המדגיש מתחתיו בשעת פסק-הדין).

ובכן הנה, ברחל בתך הקטנה, המלה „מחיר“, אשר התובעים כה סמכו על פיה איננה הנה כי כן פרק ג' (דמי הסכמה) הקובע דמי הסכמה בשיעור „מעליית ערך הקרקע“ (הקו המדגיש שלי) מוביל לפרק ב' (פרשנות) שבו מצאנו לעניננו לאמור:

„ועליית ערך הקרקע“ — השיעור שבו עולה ערך הקרקע בעת העברת זכות החכירה על ערך הקרקע בעת שרכש החוכר את זכות החכירה.

„ערך הקרקע בעת רכישת זכות החכירה — ערך הקרקע כפי שנקבע בחוזה החכירה ובהעדר קביעה כזו בחוזה החכירה — ערך הקרקע כמעמד רכישת זכות החכירה כפי שיקבע השמאי על פי ההנחיות שבהחלטות (כלומר שבקביעות) האלה“.

פרק ב' הנ"ל מוביל לפרק ה' (שומה) סעיף 1, שמתוכו הבאתי לעיל כיצד השמאי יקבע בדיעבד את ערך הקרקע בעת רכישת הזכות לפי המחיר אשר, לדעת השמאי, קונה מרצון היה משלם למוכר מרצון בעד הקרקע בעת רכישת הזכות. הנה חלופה שלפיה הערך הישן והמחיר הישן חד הם.

8) פרשנות המסמך היא איפא כפרשנות הנתבעת, ולגמרי לא כפרשנות התובעים..

9) הקורא את כתב התביעה לא היה יודע על קיום המסמך בכלל: הקורא היה חושב שהתובעים עותרים שדינם ייחרץ על פי הפרשנות הנכונה של החכירה לבדה. אולם במהלך הדיון התברר לגמרי, כי דווקא על פי המסמך רוצים הם שדינם ייחרץ; אם הם נזקקים לחכירה, הרי זה כנראה רק כדי לחזק את פרשנותם שלהם למסמך, מתוך מחשבה שלשון החכירה, שלפיה דמי הסכמה הם מן „הרווח הנגרם לחוכר מההעברה“, עוד יותר נוחה לפרשנותם מאשר לשון המסמך שלפיה דמי הסכמה הם „מעליית ערך הקרקע“. ואולם לשון החכירה, בהנחה שהיא שייכת לפרשנות המסמך, אינה יכולה לעזור לתובעים בכלל, מפני שבלשון החכירה יש לא רק שדמי ההסכמה הם „מן הרווח הנגרם לחוכר מההעברה“.

10) בסעיף 14 לחכירה (זה הסעיף שעליו מצביעים התובעים בעצמם) יש גם

סעיף-משנה 2 שלפיו בתור רווח (הגגרם לחוכר מההעברה) ייחשב ההפרש בין ערך- המגרש שלפיו שילם החוכר דמי-חכירה לבין התמורה שמקבל ההעברת משלם לחוכר בעבור המגרש. והערך שלפיו החוכר שילם דמי-חכירה (בפרט נוכח הפניית סעיף- המשנה אל סעיפים 12-13) הוא כמוזן הסכום הנומינלי אשר דמי החכירה היו משתלמים באחוזים ממנו ולא הסכום ההוא כשהוא משוערך לתיום!

11) התוצאה איננה מרתיעה אותי, משום שבעניני דמי הסכמה יש בידי בתי המשפט, כבר מאז 1.1.70, כלי חיצון מספיק כדי לשים גבול לחמדנות מחכירים בנושא שלנו. כוונתי לכלי של סעיף 82 לחוק המקרקעין תשכ"ט, אשר מאז 1.1.72 הוחלף על ידי סעיף 22 לחוק השכירות והשאלה תשל"א לאמור:

„השוכר אינו רשאי להעביר לאחר את הזכות להחזיק ולהשתמש כמושכר או להשכירו בשכירות משנה, אלא בהסכמת המושכר; אולם האם לא הסכים המושכר לעסקה מטעמים בלתי-סבירים או התנה הסכמתו בתנאים בלתי סבירים, יהיה —

(1) בשכירות מקרקעין — רשאי השוכר לעשות את העסקה בלי הסכמתו של המושכר;

(2) ככל שכירות — רשאי בית המשפט להרשות את העסקה בהנאים שייראו לו;

ובשכירות של מקרקעין רשאי בית-המשפט לעשות כן על אף האמור בחוזה השכירות.

משמע, התובעים מלכתחילה לא היו הייבים להיענות לדרישת הנתבעים לשלם דמי הסכמה בסכום של כך וכך דווקא. התובעים היו זכאים לפנות אל בית המשפט, אם חשבו כי הסכום שנדרש היה בלתי סביר; אך הם לא רק נענו ושילמו, אלא שגם עכשו — כאשר העתירה היא להשבה — הם בפירוש אינם משתיחים את עילתם על אי סבירותו של הסכום ושילמו: אני מגיח כי את הסכום שאותו שילמו (— 648,817 ל"י) מספיק להעמיד אל מול סכום עליית הערך אחרי עיקור האינפלציה (— 1,558,110 ל"י) כדי להבין מדוע.

12) תביעה זו מכונה להשבה על דרך הקיצור; באופן מלא צריך היה לומר להשבת עושר אשר נעשה שלא כדין. וניכח הצגת הוויכוח על ידי התובעים, אינני רואה מה לא כדין היה בקבלה על ידי הנתבעת של התשלום אשר התובעים עשו בתור דמי-הסכמה כאמור. לפי התביעה התובעים פנו אל הנתבעת, מה יקר? הנתבעת אמרה כך וכך; והתובעים נענו ושילמו. משמע תשלום על פי חוזה ללא שמץ של פגם: אין טעות, קל וחומר הטעיה; אין עושק, קל וחומר כפיה; אין כל מאומה.

13) התביעה נדחית איפא, והתובעים הודית ישלמו לנתבעת עשרת אלפים שקל הוצאות כוללות בתוספת הצמדה וריבית החל מכעבור 15 יום מהיום. גיתן היום 23.8.81 בפני עו"ד יצחק פרידמן לבדו.