



בית המשפט המחוזי בירושלים

ת"א 33261-12-21 עיזבון שמואל ענב באמצעות מנהל העיזבון ואח"נ" מדינת ישראל

26.8.2025

לפני כבוד השופטת תמר בר-אשר

התובעים
1. עיזבון המנוח שמואל ענב באמצעות מנהל העיזבון
2. Blue Harbor Realestate
3. Clematis Overseas Limited

נגד

הנתבעת **מדינת ישראל**

נגד

הצד השלישי
והמבקשת להצטרף כתובעת **הקרן לגאולת קרקע תכנון ופיתוח ישובים בע"מ**

באי-כוח התובעים 1 ו-2: עו"ד יוסף בנקל, עו"ד אלי כהן
 בא-כוח התובעת 3: עו"ד יעקב אמסטר
 באות-כוח המדינה: עו"ד שרון אבני, עו"ד מיטל אביעד-בן עמי
 (פרקליטות מחוז ירושלים – אזרחי)
 באי-כוח הצד השלישי
 והמבקשת להצטרף: עו"ד צוריאל לבאי, עו"ד ארז דר-לולו, עו"ד יערה פרוינד-אברהם

פסק דין

- 1 ביום 15.12.2021 הוגשה נגד המדינה תביעתם הנדונה של שלושת התובעים: **עיזבון המנוח שמואל**
- 2 **ענב באמצעות מנהל העיזבון עו"ד יוסף בנקל** (להלן לפי העניין – **העיזבון**; **ענב**; **מנהל העיזבון**),
- 3 ושתי חברות פרטיות זרות שמקום רישומן לא צוין, חברת **Blue Harbor Real Estate** (להלן –
- 4 **בלו הרבור**) וחברת **Clematis Overseas Limited** (להלן – **קלמאטיס**). בתחילה הועמדה התביעה
- 5 על סך 175,500,000 ₪ ובהמשך, על-פי כתב התביעה המתוקן מיום 22.5.2022, סכום התביעה
- 6 הופחת לסך 120,000,000 ₪.
- 7
- 8 בתביעתם טענו התובעים כי הם בעלי זכויות בעלות במקרקעין שיועדו לבניית כ-740 יח"ד ברובע
- 9 מתתיהו שבמודיעין עלית, הכולל את כל המגרשים בשלב ב" של תכנית 210/8/1, ושלושה מגרשים
- 10 שנכללו בשלב א" של התוכנית (להלן – **המקרקעין**). על-פי טענתם, המדינה הקימה את גדר הביטחון
- 11 ובשל כך המקרקעין נותרו בצדה המזרחי של הגדר ולטענתם, המדינה הפרה הסכם פשרה משנת

ת"א (ירושלים) 33261-12/21 *** עיזבון שמואל ענב באמצעות מנהל העיזבון, Blue... נ' מדינת ישראל
2006 בעניין המקרקעין. לפיכך ובשל הפרה זו נתבע פיצוי שעל-פי הטען, מבטא את שווי הזכויות
במקרקעין שנגרעו מהתובעים ואת אומדן הרווח היזמי שצפוי היה להתקבל ממימושן.

א. רקע נורמטיבי ורקע עובדתי

רקע נורמטיבי (תמציתי) ורקע עובדתי

- רקע נורמטיבי

2. כידוע, מאז שנת 1967 שטחי אזור יהודה ושומרון (להלן גם – **האזור** או **יו"ש**) מנוהלים על-
פי דיני התפיסה הלוחמתית בהתאם לתקנות אמנת האג הרביעית בדבר כללי ומנהגי לוחמה ביבשה
משנת 1907 ובהתאם להוראות ההומניטאריות באמנת ז'נבה הרביעית בדבר הגנת אזרחים בימי
מלחמה משנת 1949. בהתאם לכך ולהוראות מנשר בדבר סדרי שלטון ומשפט (אזור הגדה
המערבית) (מס" 2), תשכ"ז-1967, המשפט שהיה קיים בעת תפיסת השטחים יוסיף לעמוד בתוקפו,
כל עוד אינו סותר את חקיקת המפקד הצבאי. לעניין דיני המקרקעין, הדין החל מורכב מהדין
העות"מאני, המשפט המנדטורי, הדין שהוחל בתקופת השלטון הירדני וחקיקת הביטחון.

מאז שנת 1981 ובהתאם להוראות צו בדבר הקמת מינהל אזרחי (יהודה והשומרון) (מס" 947),
תשמ"ב-1981, הסמכויות האזרחיות הועברו אל המינהל האזרחי. בכל הנוגע לרכוש הממשלתי,
הסמכויות הועברו אל הממונה על הרכוש הממשלתי במינהל האזרחי (להלן – **הממונה**).

אין חולק כי בפועל רוב המקרקעין באזור לא עברו הליך הסדר ולכן הם אינם רשומים וכי אף
המקרקעין הנדונים אינם רשומים. עם זאת, ישנו הליך המאפשר לממונה להכריז כי מקרקעין
מסוימים הם בגדר "אדמות מדינה", אך אין מדובר ביצירת זכות במקרקעין, אלא בעיגון זכות
קיימת אף ללא רישום המקרקעין. הרואה עצמו נפגע מהכרזה זו רשאי לערור אל ועדת העררים
הצבאית, שהחלטותיה הן בגדר המלצה לראש המינהל האזרחי (על-פי צו בדבר ועדות עררים (מס"
172), תשכ"ח-1967 (להלן – **צו ועדות עררים (מס" 172)**)), שאת החלטותיו ניתן לתקוף בבג"ץ.

- רקע עובדתי כללי

3. בהתאם לסמכות הממונה מכוח הצו צו בדבר רכוש ממשלתי (יהודה והשומרון) (מס" 59),
תשכ"ז-1967 ועל-פי חוות-דעתה של מנהלת המחלקה האזרחית בפרקליטות המדינה דאז (הגב"
פליאה אלבק ז"ל), ביום 15.1.1991 הכריז הממונה על חטיבת קרקע באדמות הכפר בילעין כרכוש
ממשלתי (הכרזה כי מדובר ב"אדמות מדינה"). בכלל זה גם המקרקעין הנדונים. עררים שהוגשו על
החלטה זו (על-פי צו ועדות עררים (מס" 172)), נדחו, בכפוף למספר תיקונים.

ביום 25.11.1993 נחתם בין הממונה לבין **הקרן לגאולת קרקע תכנון ופיתוח ישובים בע"מ** (להלן –
חברת הקרן), "**הסכם הרשאה לתכנון**" המרשה לחברת הקרן להכין תכנית למקרקעין שהוגדרו,
אשר יחול במשך תקופת ההרשאה לתכנון. תוקף ההסכם היה עד יום 10.11.1995, אך תוקפו הוארך
מספר פעמים ובפעם האחרונה עד יום 20.11.2000.

ת"א (ירושלים) 33261-12/21 *** עיזבון שמואל ענב באמצעות מנהל העיזבון, Blue... נ' מדינת ישראל

1 במהלך תקופת ההרשאה בהתאם להסכם האמור קודמו הליכי תכנון להקמת שכונת "מתתיהו"
2 מזרח" במודיעין עילית ובשנת 1999 אושרה תכנית מתאר מפורטת מס" 210/08 להקמת השכונה.
3 בהמשך אושרה תכנית מתוקנת, תכנית מס" 210/08/1, שחברת הקרן קידמה, אשר במסגרתה
4 הוגדל באופן משמעותי מספר יחידות הדיור בשכונה. תכנית זו אושרה בתחילה בשנת 2005 ומאוחר
5 יותר, לנוכח ליקויים שונים הושבה אל ההליך התכנוני ובסופו של דבר אושרה בחודש פברואר 2007
6 (ראו על כך בהרחבה, בפסק-דינה של כבוד הנשיאה ד"ר ביניש בעניין בג"ץ 8414/05 יאסין נ" ממשלת
7 ישראל, פ"ד סב(2) 822 (2007), פסקאות 5-8 (להלן – בג"ץ 8414/05 יאסין)).

8
9 תכנית 210/08/1 חולקה לשני שלבים: שלב א" (שלב A) – השלב המערבי של שכונת מתתיהו מזרח
10 (להלן גם – שלב א" של התכנית); שלב ב" (שלב B) – השלב המזרחי של השכונה, אשר לימים נותר
11 בצדה המזרחי של גדר הביטחון (להלן גם – שלב ב" של התכנית), העומד במוקד התביעה הנדונה.
12
13 פרק ה" בתכנית 210/08/1 קובע "תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית" ובסעיף 3 בפרק זה נכללים
14 "תנאים כלליים למתן היתר בניה". בסעיף 3.4, שעניינו "שילבי ביצוע" נקבע כי "... לא ינתנו היתרי
15 בניה ולא יפותח שטח בתחום שלב B של התכנית לפני שיינתן אישור נוסף של שר הביטחון וראש
16 המינהל האזרחי...". כך בעוד שאין מחלוקת על כך שאישורים אלו מעולם לא ניתנו.

17
18 4. בעקבות אישור תכנית 210/8 (התכנית המקורית), נחתם ביום 8.3.1999 חוזה פיתוח לבין
19 חברת הקרן לבין הממונה לגבי כל שטח שכונת ממתתיהו מזרח, לרבות השטח נושא התביעה
20 הנדונה, אשר כאמור, לימים נותר מעבר לגדר הביטחון (להלן – חוזה הפיתוח).

21
22 על-פי המבוא לחוזה הפיתוח, תוקפו היה למשך חמישים ותשעה חודש, עד יום 1.3.2004, אך אין
23 מחלוקת על כך שתוקפו הוארך ביום 30.7.2004 עד יום 1.12.2004. על-פי כל סעיפי המבוא (סעיפי
24 ה-"והואיל"), המקרקעין שעליהם חל חוזה הפיתוח הועמדו לרשות חברת הקרן רק לשם פיתוחם
25 ובניית המבנים בהתאם לאמור במבוא לחוזה זה, בהתאם לתכניות שיאושרו באמצעות הממונה
26 והרשויות המוסכמות ובהתאם לתכנית 210/8 המאושרת. עוד עולה מכלל הוראותיו של חוזה
27 הפיתוח, כי הזכויות שהוקנו מכוחו הן אך ורק זכויות אובליגטוריות לשם פיתוח המגרשים ובכפוף
28 להוראות החוזה, אשר ניתנו לחברת הקרן בלי ששילמה כל תמורה. בכל מקרה, אין כל חוזה
29 המקנה לה או לכל גורם אחר זכויות קנייניות כלשהן במגרשים שעליהם חל חוזה הפיתוח.

30
31 בחוזה הפיתוח אף נקבע בסעיף 23(ב) במפורש כי "אין באמור בחוזה זה כדי לגרוע מסמכויותיו של
32 מפקד האזור/ראש המינהל האזרחי באזור ליתן הוראות בצו בכל הנוגע לתוקפם של חוזים ובכל
33 הקשור בזכות, חובה או חבות של צד מן הצדדים להם". בסעיף 23(ג) נקבע עוד, כי "אין בחוזה זה
34 כדי לגרוע מכוחם של מפקד כוחות צה"ל באיזור ו/או ראש המינהל האזרחי באיזור להפעיל
35 סמכויותיהם על-פי כל דין בנוגע לנכס זה".

36
37 - הסכם הפשרה משנת 2006

ת"א (ירושלים) 33261-12/21 *** עיזבון שמואל ענב באמצעות מנהל העיזבון, Blue... נ' מדינת ישראל

5. במהלך שנת 2004 פנתה חברת הקרן אל הממונה בבקשה להאריך את תוקפו של חוזה הפיתוח. עמדת הממונה הייתה כי הארכת תוקפו תהיה כפופה לשינויי המדיניות בעניין חוזי הקצאה ובין השאר, תמורת תשלום דמי חכירה מהוונים עבור אדמות המדינה, תשלום דמי ניהול וכן הוספת הבהרה כי המקרקעין שלגביהם נחתם חוזה הפיתוח הם בגדר אדמות מדינה.

לנוכח עמדת הממונה, הגישו חברת הקרן ועוד שלוש חברות ערר אל ועדת העררים, שבגדרו תקפו את התנאים שהעלה הממונה. כן עתרו לכך שייחתם חוזה פיתוח חדש למשך חמש שנים נוספות, שתנאיו יהיו זהים לתנאי חוזה הפיתוח המקורי (ערר 16/04). העוררות בהליך זה היו חברת הקרן, גרין פארק אינטרנשיונאל (להלן – גרין פארק) וגרין מאונט אינטרנשיונאל (להלן – גרין מאונט), שתייהן חברות זרות הרשומות בקנדה, וכן חברת עין עמי יזום ופיתוח בע"מ (להלן – עין עמי). במהלך בירור הערר הושג הסדר פשרה שאותה אישרה ועדת העררים בהחלטתה מיום 23.5.2006 (להלן – הסכם הפשרה משנת 2006 או פשרת 2006). הסכם פשרה זה נחתם בין העוררות, שהיו חברת הקרן כנאמנה של שלוש החברות הנוספות (שתי החברות הקנדיות, גרין פארק וגרין מאונט וחברת עין עמי) לבין הממונה (המשיב בערר).

6. הסכם הפשרה משנת 2006 נוגע לכל שטח שכונת מתתיהו מזרח והוא עוסק רק במישור הכספי הנוגע לחוזה הפיתוח. במסגרתו אין כל קביעה בעניין זכויות קנייניות במקרקעין שלגביהם נחתם, אשר כאמור, הוכרזו כרכוש ממשלתי.

סעיף 1 בהסכם פשרה זה מבהיר כי שליש מהשטח הוא אדמות מדינה ושני שליש ממנו הם בגדר קרקע פרטית בניהול הממונה, אך חלוקה זו נעשתה באופן בלתי מסוים. כן הובהר כי חלוקה זו היא אך ורק לצורך מערכת היחסים שבין הצדדים לפשרת 2006 וכי אין בכך כדי לגרוע מכך שכל השטח הוא רכוש ממשלתי. זו אפוא, לשון סעיף 1 בפשרת 2006 :

"33% מהשטח נשוא הערר הם אדמת מדינה ו-67% מהשטח נשוא הערר הם קרקע פרטית בניהול המשיב, באופן בלתי מסוים. ההסכם יחול על כל השטח נשוא הערר, למעט המתחמים המפורטים בסעיף 5 להלן. למען הסר ספק יובהר כי חלוקת השטח נשוא הערר לאדמות מדינה ולקרקע פרטית בניהול המשיב היא לצורך מערכת היחסים שבין הצדדים בלבד, ואין בה כדי לגרוע מהעובדה שכל השטח נשוא הערר הוא רכוש ממשלתי כהגדרתו בצו בדבר רכוש ממשלתי (יהודה ושומרון) (מס' 59), תשכ"ז-1967".

בהסכם פשרה זה נקבעו התנאים אשר ייכללו בחוזה הפיתוח אשר ייחתם עם חברת הקרן, אם אמנם ייחתם, וכן נקבעו תנאי התשלום על-פיו. בכלל זה, הארכת תוקף חוזה הפיתוח הותנתה בין השאר בהיעדר מניעה חוקית לממש את עבודות הפיתוח ובהוראות כל דין. כך נאמר לעניין זה בסעיף 3 בפשרת 2006 :

"בהיעדר מניעה חוקית לביצוע עבודות פיתוח ו/או בינוי ו/או אכלוס במקרקעין הנ"ל, לפי תכנית 210/8 או כל תכנית אחרת שתפורסם למתן תוקף, בכפוף להוראת כל דין ו/או תחיקת הביטחון ו/או החלטת ערכאה מוסמכת, יוארך חוזה הפיתוח או ייחתם חוזה פיתוח חדש לגבי המגרשים או המבנים הנוגעים בדבר, שייכללו בכל תכנית שתאושר

1 **ביחס לשטח הכלול בתכנית מס" 210/8, לתקופה שלא תפחת מ-3 שנים ולתקופות**
 2 **נוספות במידת הצורך – כאשר התמורה שתשולם למשיב בגינם, במועד הארכת חוזה**
 3 **הפיתוח, תחושב באופן המפורט להלן..."**
 4

5 סעיף 4 בפשרת 2006 קובע כי הארכת תוקף חוזה הפיתוח מותנית באישור שר הביטחון. זו לשונו:
 6 **"בנוסף לאמור לעיל, הארכת חוזה הפיתוח תהיה כפופה לאישורו של שר הביטחון על-פי החלטת**
 7 **ממשלה מס" 150 מיום 2.8.96."**
 8

9 כמו כן, בסעיף 2 בהסכם פשרה זה נקבע כי הארכת תוקף חוזה הפיתוח **תושהה עד מתן פסק-דין**
 10 **בבג"ץ 143/06** או עד החלטה אחרת בעניין צו הביניים שניתן בעתירה זו ובכפוף לאמור בו. עתירה
 11 זו, שבגדרה נדונה תוקפה של תכנית 210/8/1, נדחתה בפסק-דין מיום 5.9.2007 (**בג"ץ 143/06 תנועת**
 12 **"שלום עכשיו" נ" שר הביטחון (5.9.2007) (להלן – בג"ץ שלום עכשיו)**).
 13

14 7. כאמור, פשרת 2006 עסקה רק בהיבט הכספי של חוזה הפיתוח, אך לא בהיבט הקנייני.
 15 לשלמות הדברים נוסיף כי אמנם חברת הקרן טענה לבעלות על זכויות במקרקעין הנדונים, אך
 16 למיטב הידיעה, טענתה לא התקבלה במסגרת הליך משפטי כלשהו. כך למשל, עתירה לבג"ץ אשר
 17 תקפה את ההכרזה שלפיה המקרקעין הנדונים הם בגדר אדמות מדינה, נדחתה, בלי שהתקבלה
 18 עמדת חברת הקרן כי היא בעלת המקרקעין. כך נקבע במפורש בפסק הדין באותו עניין: **"ראשית,**
 19 **יש לשוב ולהדגיש כי הכרזה על שטח כעל רכוש ממשלתי, היא עצמה אינה קובעת או יוצרת**
 20 **זכויות-בעלות בשטח; אלה האחרונות נקבעות לפי הדין המהותי" (בג"ץ 3998/06 יאסין נ"**
 21 **המפקד הצבאי בגדה המערבית (9.11.2006), כבוד המשנה לנשיאה א" ריבלין, פסקה 4 (עתירה זו**
 22 **הוגשה נגד תשעה משיבים. המשיבות 4-7 היו חברת הקרן, גרין פארק, גרין מאונט ועין עמי).**
 23

24 **- גדר הביטחון והשלכותיה על ההליך הנדון**

25
 26 8. בהתאם לפשרת 2006 ולאחר דחיית העתירה בבג"ץ שלום עכשיו נחתמו ביום 5.9.2007
 27 חוזי פיתוח חדשים, אך אלו נחתמו רק לגבי המגרשים בשלב א" של התכנית, אשר כאמור, מצויים
 28 בשטחה המערבי של תכנית 210/8/1 ואשר לגביהם ניתן אישור שר הביטחון בחודש אוגוסט 2005.
 29 בעניין המגרשים בשלב ב" של התכנית, המצויים בשטחה המזרחי, נקבע עוד בחודש אוגוסט 2005
 30 כי פיתוחם מחייב אישור נוסף, שמעולם לא ניתן ולפיכך גם לא נחתמו לגביהם כל חוזי פיתוח.
 31

32 כידוע, בשנת 2004 החליטה הממשלה על הקמת גדר ביטחון ולשם כך הוצאו צווי תפיסה. בהם
 33 שלושה צווי תפיסה הנוגעים למקרקעין הנדונים. בכלל זה צו תפיסה מתוקן 04/40/ת" (תיקון
 34 גבולות), שהוצא בעקבות פסיקת בג"ץ בעניין תוואי הגדר באזור הכפר בילעין (**בג"ץ 2056/04 מועצת**
 35 **הכפר בית סוריק נ" מפקד כוחות צה"ל באיו"ש, פ"ד נח(5) 804 (2004)**).
 36

37 9. צו התפיסה המתוקן נתקף בעתירה שנדונה בעניין **בג"ץ 8414/05 יאסין** (עתירה שהוגשה
 38 נגד שמונה משיבים. המשיבות 3-6 היו חברת הקרן, גרין פארק, גרין מאונט ועין עמי), שהתקבלה
 39 בפסק-דין מיום 4.9.2007, שבגדרו נדון תוואי גדר הביטחון באזור הכפר בילעין, לרבות במקרקעין
 40 הנדונים. בפסק הדין הבחין בית המשפט בין שלב א" של התכנית, שבנייתו החלה בפועל, לבין שלב

ת"א (ירושלים) 33261-12/21 *** עיזבון שמואל ענב באמצעות מנהל העיזבון, Blue... נ' מדינת ישראל

ב" של התכנית, שלגביו נקבע, כי יישאר ממזרח לגדר הביטחון. נקבע בין השאר, כי מימושו של שלב
ב" מותנה באישור שר הביטחון, שטרם ניתן, כי לא נעשו בשטחו כל עבודות בינוי או פיתוח וכי
"חלק זה עודו רחוק ממימוש הן מבחינה נורמטיבית והן מבחינה מעשית. מימושו העתידי של
שלב ב" אינו ודאי כלל" (שם, פסקה 37. כן ראו פסקאות 38-41).

בכל הנוגע לטענותיהן של החברות שצורפו כמשיבות לעתירה, בהן גם חברת הקרן ושלוש החברות
הנוספות שהיו צד לפשרת 2006, נקבע כי אף שאין מקום להידרש אל שאלת הבעלות במסגרת
העתירה לבג"ץ, בפועל מעולם לא נקבע כי יש להן זכויות בעלות במקרקעין וכי טענתן בעניין זה
מעולם לא התקבלה. כאמור לעניין זה, "לא נעלמו מעינינו טענותיהן של חברות הנדל"ן כי הזזת
הגדר מערבה תביא לפגיעה בזכויותיהן הקנייניות ובציפיותיהן הכלכליות. אולם אין בטענות אלה
כדי לשנות מן המסקנה כי על המשיבים לבחון את התוואי מחדש. לכך כמה טעמים. ראשית, קיים
פער בין עמדת המשיבים כי השטח עליו מתוכננת לקום שכונת מתתיהו מזרח הוא "אדמת
מדינה", לבין עמדת חברות הנדל"ן כי מדובר בקרקע פרטית שנרכשה על ידן או בעבורן. בהתאם
לקביעת בית המשפט בבג"ץ 3998/06 יאסין ואח' נ' המפקד הצבאי בגדה המערבית ואח' (טרם
פורסם, 9.11.2006), האדמות נשוא תב"ע 210/8 הוכרזו כרכוש ממשלתי בהתבסס על היותן
"אדמות מדינה" ולא על טענת בעלות של גורמים פרטיים. הכרזה זו, היא עצמה אינה קובעת או
יוצרת זכויות-בעלות בשטח. עד כה לא הייתה כל קביעה, על פי הדין המהותי, של זכויות בעלות
למי מחברות הנדל"ן. הדיון בתוואי הגדר כשלעצמו אינו המסגרת הדינית המתאימה לביור
זכויות הבעלות" (ההדגשות אינן במקור) (שם, פסקה 39).

10. בעקבות פסק הדין בעניין בג"ץ 8414/05 יאסין שונה תוואי הגדר. לשלמות הדברים נוסף,
כי בעקבות בקשה לפי פקודת ביזיון בית-משפט ודיון מיום 3.8.2008 במסגרת העתירה האמורה,
גובש תוואי גדר חדש. גם תוואי זה נתקף בבקשה נוספת לפי פקודת ביזיון בית משפט ובהחלטה
נוספת מיום 15.12.2008 נקבע כי יש לשנות שוב את תוואי הגדר בהתאם לאמות המידה שנקבעו
בפסק הדין. בכלל זה נקבע במפורש כי "השטחים המיועדים להקמה בעתיד של שלב ב" של שכונת
"מתתיהו מזרח" יוותרו מצידה המזרחי של הגדר" (החלטת כבוד הנשיאה ד" ביניש מיום
15.12.2008 בבקשה לפי פקודת ביזיון בית-משפט במסגרת בג"ץ 8414/05 יאסין, פסקה 7(ב)).

בעקבות ההחלטה מיום 15.12.2008 זו שונה בשלישית תוואי גדר הביטחון הסמוך למקרקעין
הנדונים ולשם מימושו נחתם צו תפיסה חדש (09/12/ת'). ההשגות שהוגשו בעניין תוואי זה נדחו
בהחלטות אשר לא נתקפו בעתירות לבג"ץ והגדר נבנתה בפועל בהתאם לצו תפיסה זה.

הסכם הפשרה משנת 2013

11. כפי שכבר נאמר, בעקבות פשרת 2006 נחתמו חוזי פיתוח רק בעניין שלב א" של התכנית,
שענייני המגרשים שממערב לגדר הביטחון. לגבי שלב ב", המצוי ממזרח לגדר, לא ניתן אישור שר
הביטחון לקידום התכנית ואף לא נחתמו חוזי פיתוח עם הממונה. אף לא נסתרה טענת המדינה כי
חברת הקרן, מי מטעמה או כל גורם אחר כלל לא פנו אל הממונה לשם קבלת אישור שר הביטחון
לבניה ופיתוח באזור שלב ב".

ת"א (ירושלים) 33261-12/21 *** עיזבון שמואל ענב באמצעות מנהל העיזבון, Blue... נ' מדינת ישראל

12. בעבר הוגשו שתי תביעות שבמסגרתן נתבעו מספר גורמי המדינה והמינהל האזרחי (משרד הביטחון, המינהל האזרחי באיו"ש והממונה) לשלם פיצויים בשל נזקים שעל-פי הנטען נגרמו לאותם תובעים בעקבות צווי התפיסה ואיסור בניה שעליהם חתם מפקד כוחות צה"ל באזור בשנת 2009 לשם הקמת גדר הביטחון במקרקעין. בתביעות אלו אף נטען להפרת הסכם הפשרה משנת 2006. תביעה אחת הוגשה מטעם שבעה אנשים שטענו כי רכשו זכויות במגרשים הכלולים במקרקעין ווכן מטעם חברת הקרן ובגדרה נתבעו פיצויים בסך 56,000 ₪ (ת"א (שלום ירושלים) 35134-11-10 (להלן – **התביעה מ-2010**)). את התביעה השנייה הגישו חברת הקרן, חברת גרין פארק וחברת גרין מאונט ובמסגרתה נתבעו פיצויים בסך 20,000,000 ₪ (ת"א (מחוזי ירושלים) 28409-11-11 (להלן – **התביעה מ-2011**)) (שתי התביעות יחד יכוננו להלן – **התביעות הקודמות**)).

שתי התביעות הקודמות נדחו בעקבות חתימת הצדדים לאותן תביעות על הסכם פשרה מיום 21.3.2013 (להלן – **הסכם הפשרה משנת 2013 או פשרת 2013**) (התביעה מ-2010 נדחתה ביום 3.6.2013 והתביעה מ-2011 נדחתה ביום 23.5.2013). הסכם הפשרה עסק בין השאר, בהסכמות בעניין הבניה בשטח שלב א' של התכנית ובהסדרים נוספים והודגש כי נחתם לפנים משורת הדין, ללא הודאת המדינה בטענה מטענות התובעים באותן תביעות ולשם סילוק כלל טענותיהם. בכלל זה גובש מתווה למתן אישורי החרגה מצווי איסור הבניה, תוך מתן אפשרות בניה נוספת לחברת הקרן בשטח שלב א' של התכנית. עם זאת במסגרת הסכם פשרה זו נכללו גם שורה של סעיפים המבהירים כי תכליתו ויתור על כל טענה או דרישה נוספת בקשר לכלל המקרקעין וכן נקבע סעיף שיפוי שלפיו במקרה של תביעה נוספת תחול על חברת הקרן והתובעות בתביעה מ-2011 חובה לשפות את המדינה או כל מי שייתבע.

אף שאיני נדרשת לכך במסגרת זו, ספק רב אם אמנם יש ממש בטענת התובעות בהליך הנדון שלפיה הסכם הפשרה משנת 2016, הקובע הוראות ברורות בדבר סילוק כל טענותיהם של התובעים, בהם חברת הקרן, חל רק על שלב א' של התכנית וכי אינו חל על שלב ב' שלה.

מכל מקום, בעקבות פשרת 2013 קידמה חברת הקרן תכנית מתקנת נוספת (תכנית 210/8/2), שאושרה למתן תוקף בשנת 2016 ואשר כללה שינויים בחלקה המערבי של שכונת מתתיהו מזרח.

- הליכים שקדמו לתביעה הנדונה

13. ביום 25.5.2016 הוגשה תביעתם של חמישה תובעים נגד גורמי המדינה והמינהל האזרחי (משרד הביטחון, המינהל האזרחי באיו"ש והממונה) (ת"א (מחוזי ירושלים) 53753-05-16 (להלן – **התביעה מ-2016**)). התובעים היו שלושת התובעים בתביעה הנדונה (ענב עצמו (שנפטר בשנת 2018), חברות בלו הרבור וקלמאטיס) וכן חברת הקרן וחברת ערים נושבות בע"מ (להלן – **ערים נושבות**). בתביעתם עתרו לאכיפת הסכם הפשרה משנת 2006 ולחלופין, חיוב המדינה לחתום על הסכם פיתוח לגבי השטחים שממזרח לגדר הביטחון או הקצאת קרקע חלופית. כן התבקש היתר לפיצול סעדים שיאפשר לתובעים להגיש תביעה כספית שבה יתבעו פיצויים.

כתב ההגנה מטעם המדינה הוגש ביום 18.10.2017 ובמסגרתו טענה המדינה כי יש לדחות את התביעה על הסף משורה של טעמים ובהם מחמת התיישנות התביעה, שיהוי ניכר בהגשתה, בשל

ת"א (ירושלים) 33261-12/21 *** עיזבון שמואל ענב באמצעות מנהל העיזבון, Blue... נ' מדינת ישראל
 השתק עילה ומניעות לנוכח פשרת 2013 והיעדר יריבות בין המדינה לבין שלושת התובעים בתביעה
 הנדונה (ענב, בלו הרבור וקלמאטיס). לחלופין נטען כי יש לדחות את התביעה לגופה, מאחר שלא
 ניתן אישור שר הביטחון לפיתוח שלב ב" של התכנית ואף לא הייתה כל פניה אליו בעניין. כן נטען
 כי לנוכח עמדת גורמי הביטחון, בכל מקרה לא ניתן לקדם את שלב ב" של התכנית.

ביום 13.6.2018 הוגש כתב תשובה מטעם התובעים בתביעה האמורה והדיון בעניינה התקיים ביום
 14.5.2018. בתום הדיון קבע בית המשפט (כבוד השופט מ" בר-עם), כי **"עומד לתובעים מסלול דיוני
 מתאים יותר... בשים לב לסעדים שהתבקשו"**. לאחר הגשת עמדות הצדדים, נקבע בהחלטה נוספת
 ובפסק הדין מיום 19.7.2018 כי התביעה תימחק.

14. בעקבות מחיקת התביעה מ-2016 הגישו חמשת התובעים באותה תביעה (למעט העיזבון
 שהחליף את ענב), עתירה לבג"ץ ([בג"ץ 6563/18](#)), שבעיקרה הייתה זהה לתביעה מ-2016. ביום
 12.12.2019 הוגשה תגובה מקדמית מטעם המדינה, ביום 25.2.2020 הגישו העותרים השלמת טענות
 והדיון התקיים ביום 15.7.2021. בתום הדיון ניתן פסק-דין המוחק את העתירה, תוך קביעה כי כל
 טענות הצדדים שמורות להם. מעבר לכך ובניגוד מוחלט לטענות התובעים, לא נקבע דבר.

בעקבות מחיקת העתירה, הוגשה התביעה הנדונה.

ב. עיקרי ההליכים במסגרת התביעה הנדונה ועיקרי טענות הצדדים במסגרתם

עיקרי טענות הצדדים בכתב התביעה, כתב ההגנה ותשובת התובעים

- כתב התביעה

15. ביום 15.12.2021 הוגשה נגד המדינה תביעתם הנדונה של שלושת התובעים: עיזבון ענב ושתי
 החברות הזרות בלו הרבור וקלמאטיס. בתחילה נתבע סך 175,500,000 ₪ ובהמשך, בהתאם לכתב
 התביעה המתוקן מיום 22.5.2022, הופחת סכום התביעה לסך 120,000,000 ₪.

על-פי הנטען בכתב התביעה, במהלך שנות השבעים עד תחילת שנות התשעים של המאה הקודמת
 עסק המנוח ענב ברכישת קרקעות בשטחי יהודה ושומרון בהיקפים גדולים, על-פי הנטען, עשרות
 אלפי דונם, אשר הועברו לבעלות המדינה. נטען כי מקרקעין אלו כללו קרקעות במקרקעין הנדונים,
 אשר כאמור, כוללים את כל המגרשים בשלב ב" של התכנית ושלושה מגרשים שנכללו בשלב א" של
 התוכנית. בתביעה נטען כי המדינה הקימה את גדר הביטחון אשר הביאה לגריעת חלק מן
 המקרקעין, שבהם נטען כי יש לתובעים זכויות ולפיכך נתבעו הפיצויים בסכום האמור, אשר נטען
 כי הוא מבטא את שווי הזכויות במקרקעין שנגרעו ואת אומדן הרווח היזמי שצפוי היה להתקבל
 ממימוש הזכויות.

התובעים טענו כי התביעה מוגשת בעקבות פסק-דין שניתן בעתירתם לבג"ץ ([בג"ץ 6563/18](#)),
 שבגדרה התבקשה אכיפת הסכם הפשרה משנת 2006, אשר נחתם עם חברת הקרן שעל-פי הנטען

ת"א (ירושלים) 33261-12/21 *** עיזבון שמואל ענב באמצעות מנהל העיזבון, Blue... נ' מדינת ישראל
בתביעה, הייתה הנאמנה להחזקת הזכויות במקרקעין של ענב ושל אחרים. כן נטען, כי העתירה
האמורה לבג"ץ, הוגשה בעקבות מחיקת התביעה מ-2016.

לעניין זה נזכיר כי פשרת 2006 הייתה בין חברת הקרן כנאמנה של שלוש חברות – שתי החברות
הרשומות בקנדה, גרין פארק וגרין מאונט וחברת עין עמי לבין הממונה; התובעים בתביעה מ-2016
שנמחקה, היו ענב, חברת הקרן, בלו הרבור, קלמאטיס וערים נושבות; העותרים [בבג"ץ 6563/18](#)
זהים לתובעים בתביעה מ-2016 (למעט העיזבון שהחליף את ענב), וכל אשר נקבע בפסק הדין המוחק
את העתירה הוא כאמור, כי טענות כל הצדדים שמורות להם. התובעים אמנם ביקשו להיבנות
מדברים כאלה ואחרים שנאמרו בדיון בעתירה זו, אך כידוע, לדברים אלו אין תוקף מחייב, לא ניתן
להסתמך עליהם וממילא אין מקום לבחינת הטענות הנשענות על אותם דברים.

מכל מקום, בתביעה הנדונה נטען כאמור, כי המדינה הפרה את הסכם הפשרה משנת 2006 בכך
שנמנעה מחתימת חוזה פיתוח עם התובעים אשר יאפשר את הקמת שכונת מתתיהו מזרח, ממזרח
לגדר הביטחון ומכאן לטענתם, זכאותם לפיצוי הנתבע.

- כתב ההגנה מטעם המדינה

16. ביום 15.11.2023 הוגש **כתב ההגנה מטעם המדינה**, ביום 16.11.2022 הוגשה מטעמה
הודעה לצד שלישי נגד חברת הקרן וביום 22.12.2023 הוגשה **בקשתה לחיוב התובעים בהפקדת
ערובה להבטחת הוצאות המדינה** (הנתבעת).

17. בכתב ההגנה (מיום 15.11.2025) עתרה המדינה לסילוק התביעה נגדה על הסף ולחלופין
לגופה. טענותיה שלפיהן יש לסלק את התביעה על הסף הן אלו:

ראשית, היעדר עילה והיעדר יריבות. נטען כי אף לא אחד מבין התובעים היה צד להסכם הפשרה
משנת 2006, בכתב התביעה אין כל הסבר כיצד מי מהם קשור להסכם זה ואף לא נאמר כיצד חברת
הקרן הפכה לנאמנה של מי מהתובעים בתביעה הנדונה. אף לא אחד מהם היה צד להליכים קודמים
שהתנהלו בקשר לפשרת 2006 (התביעה מ-2010 והתביעה מ-2011), אף לא אחד מהם הראה כי הוא
בעל זיקה כלשהי לפשרת 2006 או אל המקרקעין ואפילו הועברו אליהם זכויות במקרקעין, הרי
שלמדינה אין כל מידע בעניין. זאת בניגוד לסעיף 3.ד בפשרת 2006, המחייב את העוררות באותו
הליך להודיע לממונה על כל העברת זכויות במקרקעין ממי מהן אל גורם אחר.

שנית, התיישנות ולחלופין, שיהוי כבד. נטען כי התביעה הנשענת על הסכם הפשרה משנת 2006
התיישנה זה מכבר, וזאת אפילו מניין הימים ימנה לפי מספר חלופות שהוצעו, המאוחרות למועד
אישור הסכם הפשרה. כן נטען, כי בכל מקרה התביעה הוגשה בשיהוי משמעותי.

שלישית, השתק ומניעות. המדינה הפנתה אל העובדה ששתי התביעות הקודמות שהוגשו בעניין
נזקים נטענים בשל טענה להפרת הסכם הפשרה משנת 2006 ובשל צווי התפיסה ואיסור בנייה ובשל
הקמת גדר הביטחון, נדחו בהסכמה בעקבות חתימת הצדדים לאותן תביעות על הסכם הפשרה
משנת 2013. במסגרת פשרת 2013 נקבע כי הוא נועד לסילוק מלא וסופי של כל התביעות הנובעות

ת"א (ירושלים) 33261-12/21 *** עיזבון שמואל ענב באמצעות מנהל העיזבון, Blue... נ' מדינת ישראל

במישרין או בעקיפין מהאירועים שתוארו בתביעות הקודמות וכי על-פי כלל הוראותיו (בייחוד סעיפים 6, 7 ו-8), חברת הקרן וכל מי מטעמה ויתרו באופן מלא על כל זכות, דרישה או תביעה הנובעים מכל דבר הקשור בתביעות הקודמות. הודגש כי הוויתור חל גם על כל טענה הנובעת מצווי התפיסה של המקרקעין, צווי איסור בניה באזור והכרוך בכך. לפיכך נטען, כי דחיית התביעות הקודמות בעקבות פשרת 2013 מקימה מעשה בית-דין מסוג השתק עילה, החוסם כל תביעה נגד המדינה מצד חברת הקרן, שאר הצדדים לפשרה זו וכל מי שבא מטעמם.

לחלופין נטען, כי אפילו יוכח כי הזכויות על-פי פשרת 2006 הועברו אל מי מבין התובעים, כי אז על-פי סעיף 9 בפשרת 2013, על חברת הקרן לשפות את המדינה על כל סכום שייפסק בתביעה הנדונה. זאת ללא תלות בשאלת המועד שבו על-פי הנטען, הזכויות הועברו.

רביעית, עיזבון אינו יכול לתבוע או להיתבע. נטען כי בכל מקרה, אין מקום לתביעת העיזבון לנוכח ההלכה שלפיה עיזבון אינו אישיות משפטית ולפיכך אינו יכול להיות בעל דין.

חמישית, חוסר ניקיון כפיים. נטען כי חרף העובדה שפשרת 2013 מהותית לתביעת התובעים, הם כלל לא הזכירו אותה בכתב התביעה. לפיכך נטען, כי הסתרת עובדה מהותית זו היא בגדר חוסר ניקיון כפיים המצדיק את סילוק התביעה על הסף גם מטעם זה.

18. מעבר לטענות הסף, המדינה טענה כי מהטעמים הבאים, יש לדחות את התביעה גם לגופה: **ראשית,** לתובעים אין כל זכויות קנייניות במקרקעין, הם לא הציגו כל מסמך המצביע על זכויות כלשהן במקרקעין ובכל מקרה, המקרקעין הנדונים הם רכוש ממשלתי; **שנית,** תוואי גדר הביטחון אושר בפסקי-דין של בית המשפט העליון בשבתו כבג"ץ, שבהם נקבע כי תוואי הגדר נקבע בהתאם לדין. לתובעים אין כל זכות לכך שתוואי הגדר לא יהיה כפי שנקבע, הם אינם זכאים לפיצוי בשל אופן קביעת תוואי הגדר ובכל מקרה, המדינה לא הפרה כלפיהם כל חוזה ואף לא הפקיעה את המקרקעין שנטען כי הופקעו; **שלישית,** התכנית שאושרה וכן פשרת 2006 הותנו באופן מפורש באישור שר הביטחון לגבי שלב ב" של התכנית ולכן העובדה שלא ניתן אישור אינו בגדר הפרת התחייבות, אלא פועל יוצא של צרכי ביטחון שלפיהם נקבע תוואי הגדר; **רביעית,** תוקפה של פשרת 2006 וכוחה היו לתקופה מוגבלת וכי אין לקבל טענה שלפיה תוכנה מחייב לעולמי עולמים. אפילו לא תתקבל טענת ההתיישנות, עדיין אין לומר כי לעד ניתן יהיה לתבוע פיצוי מכוח פשרת 2006; **חמישית,** חוזה הפיתוח הראשון שנחתם מול חברת הקרן היה בשנת 1999 והוא הסתמך על תכנית 210/8 שכללה זכויות בניה לבניית מעל 1,500 יחידות דיור. חברת הקרן בחרה שלא לממש את התכנית, לכל הפחות לגבי השטחים המצויים כיום ממזרח לגדר הביטחון וחלף זאת בחרה לקדם את תכנית 210/8/1. לבחירה זו הייתה השלכה גם על התפתחות הדברים מאחר שעל-פי פסיקת בג"ץ, תוואי גדר הביטחון נקבע בהתעלם מכל אותם שטחים שלא נעשו בהם עבודות פיתוח, כך שכיום אין עוד היתכנות לעבודות הפיתוח ממזרח לגדר הביטחון; **שישית,** התנהלות חברת הקרן, כפי שתוארה בהרחבה בכתב ההגנה, מעידה על ויתור מצדה על כל דרישה או תביעה בעניין אפשרות פיתוח שלב ב" של התכנית מעבר לגדר הביטחון וכן על ויתור וזניחת כל דרישה או תביעה הנובעת מחוזה הפיתוח שנחתם בעבר; **שביעית,** פשרת 2013 מיצתה את כל טענות התובעים.

ת"א (ירושלים) 33261-12/21 *** עיזבון שמואל ענב באמצעות מנהל העיזבון, Blue... נ' מדינת ישראל

מעבר לטענות האמורות הוסיפה המדינה כי סכום הפיצוי שנתבע מופרז ומופרך ובכל מקרה, נעדר כל בסיס וכי המדינה מתנגדת לחוות דעת המומחה שצורפה אל התביעה לתמיכה בסכום הנתבע.

- תשובות התובעים לכתב ההגנה מטעם המדינה

19. תשובת התובעים לכתב ההגנה מטעם המדינה הוגשה ביום 26.12.2022. בגדרה העלו התובעים טענות הנוגעות לדברים שלכאורה ולטענתם, נאמרו במסגרת הליכי [בג"ץ 6563/18](#) והתביעה מ-2016 וכן נטען, כי התנהלו מגעים שונים שקדמו להגשת התביעה. כמו כן נטען, כי פשרת 2013 אינה חלה על פשרת 2006, מאחר שבעלי הזכויות במקרקעין שעליהם חל שלב א' של התכנית, המצוי ממערב לגדר הביטחון, אינם זהים לבעלי הזכויות במקרקעין שעליהם חל שלב ב' של התכנית, המצוי ממזרח לגדר. בעניין זה הוסיפו התובעים כי בכל מקרה, פשרת 2006 קבעה כי 33% מהמקרקעין הם אדמות מדינה והיתרה, כך לטענתם, בבעלות פרטית. בנוסף לכך, התובעים תקפו את טענת המדינה כי פשרת 2006 הייתה יפה לתקופה מוגבלת בלבד וזאת לטענתם, בייחוד מהטעם שלפי טענתם, הממונה מוסיף לפעול על-פיו בפעולותיו לגבי שלב א' של התכנית.

20. בעניין טענת היעדר היריבות טענו התובעים כי חברת הקרן חתמה על הסכם הפשרה משנת 2006 כנאמנה של העוררות הנוספות בערר שבעקבותיו נחתם הסכם הפשרה (גרין פארק, גרין מאונט ועין עמי). נטען כי עין עמי הייתה חברת ניהול אשר פעלה עבור ענב ומשפחתו וכי היא מכרה את זכויותיה לגרין פארק ולגרין מאונט, ואילו גרין פארק הייתה נאמנה של עצמה ושל גרין מאונט. לאחר הקמת גדר הביטחון ביטלה גרין מאונט את ההסכם שנחתם עמה בעניין שלב ב' של התכנית ואילו עין עמי החליפה אותה. לפיכך נטען, כי העובדה שהתובעים לא היו צד לפשרת 2006 אינה גורעת מזכויותיהם וכי התביעות הקודמות (שנדחו בעקבות פשרת 2013), עסקו בשלב א' ואילו התביעה הנדונה עוסקת בשלב ב'.

מכל מקום, בעניין מעמדה של חברת הקרן טענו התובעים כי טענות המדינה אינן ברורות, מאחר שכאמור בפשרת 2006, היא חתמה על הסכם פשרה זה כנאמנה של שלוש החברות האחרות (גרין פארק, גרין מאונט ועין עמי).

נקדים ונאמר כי דבר מכל הטענות האמורות לא נתמך במסמך כלשהו. זאת בדומה לכך שדבר מטענותיהם של התובעים בעניין זכויותיהם הנתענות במקרקעין לא נתמך באף לא מסמך אחד.

21. התובעים ביקשו לדחות את טענת ההתיישנות ואת טענת השיהוי מהטעם שלטענתם, עילת התביעה נולדה בעת פרסום צו התפיסה הכולל את שלב ב' של התכנית. לטענתם, לא רק שצו התפיסה הוא צו המתחדש בכל שנה, אלא שהתביעה מ-2016 הוגשה בשנת 2016 ולאחריה הוגשה עתירתם לבג"ץ ([בג"ץ 6563/18](#)), ובעקבות מחיקת העתירה הוגשה התביעה הנדונה ולפיכך נטען, כי המדינה אינה יכולה לטעון להתיישנות. כן נטען, כי אף אין מקום לטענת השיהוי, מאחר שההליכים הקודמים האמורים מצביעים על כך שהתביעה לא נזנחה, מאחר שמצב הנתבע (המדינה) לא שונה לרעה ובכל מקרה, השיהוי לא נבע מחוסר תום-לבם של התובעים.

ת"א (ירושלים) 33261-12/21 *** עיזבון שמואל ענב באמצעות מנהל העיזבון, Blue... נ' מדינת ישראל

כמו כן נטען כי התביעה הוגשה מטעם מנהל העיזבון ולכן אין מקום לטענת המדינה כי עיזבון לא יכול להיות בעל-דין בתביעה. עוד נטען, כי אין מקום לכל טענותיה של המדינה בכתב ההגנה, אשר לשיטת התובעים כולל טענות אשר לא ראוי כי ישמעו מפי המדינה.

ההודעה לצד שלישי שהמדינה (הנתבעת) הגישה נגד חברת הקרן

22. המדינה הגישה הודעה לצד שלישי נגד חברת הקרן (הוגש ביום 16.11.2022). בהודעה נטען כי בתביעתה הנדונה נטען כי המדינה הפרה את הסכם הפשרה משנת 2006, אשר נחתם בין חברת הקרן "כנאמנה של התובעים" לבין הממונה וכן כנאמנה להחזקת זכויותיהם של צדדים נוספים, שלא פורטו, לשם רישום המקרקעין בלבד. בעקבות התביעות הקודמות שבהן נטען לנזקים שנגרמו בעקבות הקמת גדר הביטחון, נחתם הסכם הפשרה משנת 2013 שבגדרו וכאמור, נקבע כי חברת הקרן מוותרת על כל תביעה ודרישה מכל סוג הנובעות מהאירועים נושא התביעות הקודמות. לפיכך נטען, כי על הקרן לשפות את המדינה בכל סכום שתחויב לשלם על-פי התביעה הנדונה.

23. כתב ההגנה מטעם חברת הקרן להודעה לצד שלישי הוגש ביום 27.7.2023, לאחר בקשות ארכה רבות. תמצית טענותיה היא כי התביעה הנדונה נשענת על פשרת 2006 שנועדה לאפשר חתימת חו"ז פיתוח שיאפשרו את הבניה במקרקעין. לעומת זאת, פשרת 2013 נועדה לאפשר את מימוש הזכויות לבניה בשלב א" של התכנית, בעוד שהתביעה הנדונה עוסקת בעיקר בשלב ב" של התכנית, ששטחה מצוי מעבר לגדר הביטחון. נטען, כי פשרת 2013 נחתמה באמצעות עו"ד משה גליק (להלן – עו"ד גליק) בשם חברת הקרן, בעודו פועל בשמה בחוסר סמכות, בניגוד לאינטרסים שלה, תוך מעילה בכספיה ובלי שאשרה את הסכם הפשרה. לפיכך נטען, כי פשרת 2013 כלל אינה מחייבת את חברת הקרן. בהקשר זה הועלו טענות רבות בעניין פעילותו של עו"ד גליק, אשר נטען כי ייצג גורמים שונים בעלי אינטרסים מנוגדים (בהם, ענב, מי מהתובעים בתביעה הנדונה ואת מי מהצדדים לפשרת 2006). נטען כי עצם חתימת המדינה על פשרת 2013 עם עו"ד גליק בלי לוודא את הסמכותו לחתום על ההסכם בשם חברת הקרן, מצביע על רשלנותה ועל עצימת עיניים מצדה.

חברת הקרן הוסיפה כי יש לתמוה על הגשת ההודעה לצד שלישי רק נגדה ולא נגד החברות הנוספות שהיו צד לפשרת 2013 (גרין פארק וגרין מאונט), וכן נטען כי כל מסמכי ההתקשרויות עם החברות הנוספות נותרו בידי עו"ד גליק, באופן המונע מחברת הקרן לבחון אותם. חברת הקרן הוסיפה, כי בכל מקרה רק בידיה מצויה זכות התביעה האמתית בעניין התביעה הנדונה, בהיותה לפי טענתה, בעלת רוב הזכויות במקרקעין ולפיכך במקביל, היא עותרת לצירופה אל התביעה.

24. תשובת המדינה לכתב ההגנה של חברת הקרן בהודעה לצד שלישי הוגשה ביום 6.9.2023. בתשובה הודיעה המדינה כי היא חוזרת על כל טענותיה ומשיבה בתמצית לחלק מטענותיה של חברת הקרן, כלהלן:

ראשית, המדינה חזרה והבהירה מדוע לשיטתה, אין ממש בטענה כי הסכם הפשרה משנת 2013 חל רק על שלב א". בכלל זה הובהר כי התביעות הקודמות (התביעה משנת 2010 והתביעה משנת 2011) עסקו בהסכם הפשרה משנת 2006 שעסק בכל התכנית על כל שלביה. כך גם התביעה משנת 2011 עסקה בהשלכות של הפגיעה הנטענת כתוצאה מבניית גדר הביטחון. מאחר שהודגש כי פשרת 2013

ת"א (ירושלים) 33261-12/21 *** עיזבון שמואל ענב באמצעות מנהל העיזבון, Blue... נ' מדינת ישראל

חלה על כל הטענות שנטענו בשתי התביעות הקודמות, נקבע בהסכם פשרה זה באופן מפורש כי הוא עוסק בכל הטענות שנטענו בשתייהן ובכל הנושאים שעלו בגדרן.

שנית, המדינה טענה כי יש לדחות מכל וכל את טענתה הכבושה של חברת הקרן, שעלתה רק עכשיו, שלפיה חתימת הסכם הפשרה בשנת 2013 נעדרת תוקף בשל חתימתה באמצעות עו"ד גליק בחוסר סמכות. כך בייחוד לנוכח שורה ארוכה של טעמים ובכלל זה, העלאת טענה זו רק כעשור לאחר חתימת פשרת 2013; חברת הקרן ידעה כי התביעות הקודמות נדחו; פשרה זו נחתמה לאחר משא ומתן בין נציגי חברת הקרן ובאי-כוחם; על הסכם הפשרה חתום עו"ד גליק שברשותו היה ייפוי-כוח מטעם מורשה חתימה של חברת הקרן; כל הטענות שלפיהן אין תוקף לפשרת 2013 לא הועלו בתביעה מ-2016 או בעתירה לבג"ץ ([בג"ץ 6563/18](#)). שהוגשה בין השאר מטעם חברת הקרן, שאף בגדרן טענות המדינה נשענו על פשרת 2013.

שלישית, בעניין טענותיה הנוספות של חברת הקרן, טענה המדינה בתמצית בין השאר, את הטענות הבאות: משורה של טעמים שפורטו יש לדחות את הטענות התמוהות שלפיהן פשרת 2013 היא בגדר הסכם פשרה מקפח; המדינה אינה חייבת לתבוע שיפוי מכל צדדי הפשרה וזאת בייחוד לנוכח סעיף 9 בהסכם פשרה זה שעל-פיו על חברת הקרן לשפות את המדינה ואילו החברות האחרות ישפו את חברת הקרן, אם היא תחויב לשפות את המדינה; יש לדחות מכל וכל את טענותיה של חברת הקרן כי היא בעלת זכויות בעלות במקרקעין, שכן כפי שהובהר, זכויותיה הן אובליגטוריות בלבד לפיתוח המגרשים, זכויות אלו בכל מקרה פקעו וכי אין כל הסכם המעניק לחברת הקרן זכויות בעלות; טענות חברת הקרן כי החזיקה במקרקעין רק בנאמנות ושימשה כלשכת רישום בלבד, סותרת את טענותיה שלפיהן יש לצרפה כתובעת הזכאית לסעד הנתבע.

בקשתן של חברת הקרן ושל עמותת הקרן להצטרף כתובעות אל התביעה

25. ביום 26.7.2023 הוגשה בקשתן של עמותת הקרן לגאולת הקרקע שליד מדרשת א"י קדומים (אלון מורה) (להלן – **עמותת הקרן**) ושל חברת הקרן (שתייהן יחד יכוננו להלן – **הקרן**) לצירופן כתובעות בתביעה הנדונה. נטען כי לאחרונה התברר לקרן כי נפלה למעשיי מרמה וגזל מצד המנוח ענב ובא-כוחו עו"ד גליק אשר נטען כי גזלו מהקרן כ-520 מלש"ח. נטען כי עו"ד גליק עומד מאחורי התובעת בלו הרבור וכי לאחר שהקרן תצורף, בכוונתה לתבוע גם אותו ואת אחרים.

לגופה של הבקשה נטען כי הקרן היא בעלת זכות התביעה האמתית בעניין המקרקעין, היא חתומה על פשרת 2006 שמכוחה הוגשה התביעה, היא זו שחתומה על חוזי הפיתוח המתאימים, המקרקעין הוקצו אליה וכי היא אף הייתה צד לכל ההליכים הקשורים במקרקעין הנדונים שפורטו לעיל. בהיות הקרן צד שלישי בתביעה הנדונה, ממילא יש לאפשר לה להעלות את כל טענותיה ולאפשר הכרעה מלאה בכל השאלות הטעונות הכרעה, בלי שתהיינה הכרעות סותרות במספר תביעות.

הקרן הסבירה כי ראשית פעילותה הייתה במסגרת עמותת הקרן, שמטרתה הייתה רכישת קרקעות בשומרון והקמת יישובים. בהמשך, לצורך הפעולות שלשמן הוקמה, הוקמה גם חברת הקרן, החתומה על הסכמי ההרשאה והפיתוח של המקרקעין ועל הסכם הפשרה משנת 2006. סמוך לאחר

ת"א (ירושלים) 33261-12/21 *** עיזבון שמואל ענב באמצעות מנהל העיזבון, Blue... נ' מדינת ישראל

1 תחילת פעילותה של הקרן, הצטרף אליה עו"ד גליק שהיה אמון על כל הפעילות המשפטית. כחלק
2 מפעילותה של הקרן, אף נרשמו על שמה קרקעות באזור ברישום ראשון.

3
4 הקרן טענה כי בשלושה הסכמים שנחתמו בינה לבין ענב בשנים 1989 ו-1990, נקבע כי הקרן תפעל
5 לרישום מקרקעין שענב רכש, כך שיירשמו על שם בעלי הקרקעות או מי שענב יורה, תמורת 15%
6 מהקרקע. אחד ההסכמים נחתם ביום 31.8.1990 והוא עוסק גם במקרקעין הנדונים ולפיהם, הקרן
7 תקבל 10% מכל שטח בחלקות שיירשם או יוקצה לה. בעניין הסכם נוסף מיום 31.10.1990, שנטען
8 כי עו"ד גליק מבקש להסתמך עליו, טענה הקרן כי ברשותה ראיות לכך שמדובר בהסכם מזויף.

9
10 הקרן הדגישה כי אף לא אחד מהתובעים היה צד לפשרת 2006 או לחוזה הפיתוח וכי רק היא חתומה
11 כצד להסכמים אלו ואף הייתה צד לכל ההליכים שהתנהלו. כמו כן, בניגוד להסכמים עם הקרן
12 שנועדו רק לרישום המקרקעין והעברתם ממנה, עו"ד גליק וענב הפכו את הקרן לחברה משכנת
13 המחזיקה במקרקעין במשך עשרות שנים ללא כל תמורה, בעוד עו"ד גליק עשה בקרן כבשלו תוך
14 חריגה מסמכותו. הקרן הדגישה את העובדה שהתביעה הוגשה בלי ליידע אותה ואמנם, המדינה
15 טענה להיעדר יריבות ובפועל, כל טענות המדינה, שעליהן הקרן חולקת, מכוונות כלפיה.

16
17 הקרן הוסיפה כי היא הודיעה על עכבון ובעלות במלוא הקרקעות הרשומות על שמה והמוקצות
18 אליה, לרבות רוב המקרקעין הנדונים. נטען כי בניגוד להסכמים, הקרן לא קיבלה את התמורה
19 שהייתה זכאית לקבל, כי התברר לה כי ענב, בנו של ענב ועו"ד גליק מכרו קרקעות לצדדים שלישיים
20 וגזלו את התמורה תוך עשיית מעשים חמורים. על רקע זה הקרן עיכבה ברשותה את המקרקעין
21 ואת הזכויות בהם לשם הבטחת תשלום החובות כלפיה. לאחר מכן הוגשה תביעה נוספת לבית
22 המשפט, שבגדרה עתר מנהל עיזבון ענב להצהיר על בטלות כל ההתקשרויות עם הקרן ([ת"א \(מחוזי](#)
23 [ירושלים\) 14524-06-22](#) (להלן – **תביעת העיזבון נגד הקרן**)). בגדרה הגישה הקרן תביעה שכנגד נגד
24 יורשי ענב ועו"ד גליק. לפיכך ולפי הנטען בתביעה האמורה, לטענת הקרן היא הבעלים של כשני
25 שליש מהמקרקעין הנדונים וזאת בנוסף לזכאותה לפיצוי בשל יחידות הדירור שלא נבנו.

26
27 הקרן הוסיפה כי התובעים הסתירו ממנה את התביעה, אך חרף פניותיה אל עו"ד גליק ואל מנהל
28 העיזבון, היא לא זכתה למענה ענייני. לפיכך נטען כי הקרן היא בעלת הדין הנכונה והמתאימה וכי
29 יש לצרפה כתובעת וכך בייחוד מאחר שממילא צורפה כצד שלישי.

30
31 26. בתשובת המדינה מיום 4.9.2023 נטען כי בקשת הקרן אך מחזקת את עמדתה כי יש לסלק
32 את התביעה הנדונה על הסף. כן נטען, כי אין מקום להיעתר לבקשת הקרן ולצרפה אל התביעה
33 בשלב הנוכחי, מאחר שהדבר רק יוסיף לסרבול התביעה שלא לצורך. מעבר לכך, המדינה הותירה
34 את ההכרעה לשיקול דעת בית המשפט.

35
36 27. התובעים הודיעו על התנגדותם לבקשת הקרן להצטרף אל התביעה. תגובת התובעים 1 ו-2
37 (העיזבון ובלו הרבור) הוגשה ביום 20.9.2023 וביום 21.3.2023 הודיעה התובעת 3 (קלמאטיס) על
38 הצטרפותה לתגובתם. לטענתם, כי בקשת ההצטרפות של הקרן אינה ברורה לנוכח התביעה שכנגד
39 שהגישה במסגרת תביעת העיזבון נגד הקרן (התלויה ועומדת). שכן בגדרה תבעה הקרן מהעיזבון

ת"א (ירושלים) 33261-12/21 *** עיזבון שמואל ענב באמצעות מנהל העיזבון, Blue... נ' מדינת ישראל

את תשלום חובו אליה בניכוי שווי הקרקעות שעוכבו. מכאן שאם תביעתן האמורה תתקבל, ממילא
הן תהיינה זכאיות באופן יחסי לסעד שייפסק בתביעה הנדונה.

עוד נטען, כי הטעם לעיכובים הרבים בתביעת העיזבון נגד הקרן נובע בין השאר, מטענות שהעלתה
חברה נוספת ששמה **הקרן שליז מדרשת ארץ ישראל בע"מ**, הרשומה בירדן (להלן – **החברה
הירדנית**), כי היא בעלת הזכויות הנכונה במקרקעין הנדונים ולא חברת הקרן ועמותת הקרן
הישראלית. החברה הירדנית טענה כי הקרן העלימה ממנה את התביעה וכן כי החברה הירדנית לא
הסמיכה את באי-כוחה של הקרן לייצג אותה. עוד נטען, כי לעת הזו חל עיכוב בתביעת העיזבון נגד
הקרן בשל בירור שנערך בין תאגידי הקרן (החברה והעמותה) שנועד לברר מי החברה הנכונה.

התובעים הוסיפו כי לאחרונה ביקשה הקרן ארכה לשם הגשת הודעה לצד רביעי נגד עו"ד גליק, אך
בסופו של דבר הודיעה ביום 27.7.2023 כי לא תגיש זאת, אלא תגיש תביעה אחרת נפרדת נגד כל
הגורמים המתאימים. נטען אפוא, כי לא ברור כיצד צירוף הקרן יקדם את התביעה וכי נראה כי
רק יביא לסרבולה שלא לצורך. כן נטען, כי גם כוונת הקרן להגיש תביעה נגד המדינה ובקשה לאיחוד
הדיון בה עם התביעה הנדונה, אינה מצדיקה את צירוף הקרן אל התביעה הנדונה.

28. הקרן השיבה לתגובות ביום 13.12.2023, בעודה חוזרת על עיקרי טענותיה. כמו כן נטען, כי
אין ממש בטענת חוסר היעילות וכי דווקא שיקולי יעילות מצדיקים את צירופה אל התביעה הנדונה.
הקרן אף טענה והבהירה כי אין ממש בטענות הנוגעות לתביעה שכנגד שהגישה במסגרת תביעת
הקרן נגד העיזבון, וזאת בין השאר, בהיותה עוסקת בעוד עניינים ומתבררת בין בעלי-דין שונים.
כמו כן נטען כי התובעים התעלמו מהרקע העובדתי העומד בבסיס בקשת ההצטרפות.

בקשת המדינה לחיוב התובעים בהפקדת ערובה להבטחת הוצאותיה

29. ביום 21.12.2022, כחודש לאחר הגשת כתב ההגנה וההודעה לצד שלישי, הגישה המדינה
בקשה לחיוב התובעים בהפקדת ערובה להבטחת הוצאותיה (על-פי [תקנה 353א בחוק החברות](#),
[תשנ"ט-1999](#) (להלן – [חוק החברות](#))) [ותקנה 157 בתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018](#) (להלן –
[התקנות](#))), אשר לא תפחת מסך 250,000 ₪.

בבקשה נטען כי בתחילת ההליך ביקשו התובעים פטור מתשלום אגרה או ארכה לתשלומה (אף
שבסופו של דבר סכום התביעה הופחת והמחצית הראשונה של האגרה שולמה). בבקשה זו נטען כי
קופת העיזבון ריקה וכי לעיזבון אין כל נכסים. בעניין התובעות 2 ו-3 נטען, כי הן חברות זרות ולגבי
קלמאטיס אף נטען כי אינה יכולה לעמוד בהתחייבויותיה וכי נפתחו נגדה הליכים שגרמו להפסקת
פעילותה. בנסיבות אלו נטען, כי בשל סיכוי נמוך להצלחת התביעה, העובדה שהתובעים עצמם
העידו על היעדר יכולת פירעון חובות ואופן התנהלותם גם בהליכים משפטיים אחרים, עולה חשש
כי אם התביעה תידחה לא ניתן יהיה לגבות את הוצאות המדינה.

המדינה הדגישה את הכלל שלפיו חברה תידרש להפקיד ערובה להבטחת הוצאות נתבע וכך בייחוד
לגבי חברות זרות כמו התובעות בלו הרבור וקלמאטיס, אשר אף לא ציינו היכן הן רשומות וגם לא

ת"א (ירושלים) 33261-12/21 *** עיזבון שמואל ענב באמצעות מנהל העיזבון, Blue... נ' מדינת ישראל

את מענן המדויק. בנוסף לכך נקבע לא אחת, כי יש לתת משקל לכך שהנתבעת היא המדינה ולפיכך ישנה הצדקה להגן על קופת הציבור.

30. תגובת התובעים, אשר ביקשו לדחות את בקשת המדינה לחייבם בהפקדת ערובה להבטחת הוצאותיה, הוגשה ביום 5.1.2025. התובעים טענו כי תביעתם ברורה וכי בגדרה הם מבקשים למצות את זכויותיהם במקרקעין על יסוד ראיות מהימנות. לעומת זאת, בקשת המדינה נגועה בשימוש לרעה בהליכי בית משפט. מעבר לכך נטען כי יש לסלק את הבקשה מאחר שאינה נתמכת בתצהיר. טענה שראוי להעיר לגביה כי אין בה ממש, בהיותה נסמכת על טענות התובעים.

לגופם של דברים נטען, כי סיכויי התביעה גבוהים; אין לאפשר את הבקשה, שתכליתה למנוע את בירור התביעה לגופה; התובעים שילמו את המחצית הראשונה של האגרה ובכך הראו כי יש להם יכולת כלכלית לשלם גם הוצאות; טענות המדינה ממחזרות את טענותיה בעניין הבקשה לפטור מתשלום אגרה, אף שהאגרה שולמה ולפיכך יש בכך משום חוסר תום לב.

ג. דיון והכרעה

31. בחינת כלל טענותיהם של הצדדים מעלה כי אמנם, כטענת המדינה, התובעים לא הראו בשום דרך כי עומדת להם עילת תביעה כלשהי כלפי המדינה ואף לא הראו כיצד או על יסוד מה ישנה יריבות כלשהי בינם לבינה. לפיכך די בכך כדי להיעתר לבקשת המדינה ולהורות על סילוק תביעתם על הסף. למעלה מהדרוש נוסף, כי לכאורה, לא ניתן לשלול גם עילות סף נוספות שהעלתה המדינה.

לנוכח המסקנה האמורה, שנימוקיה יפורטו עתה, ממילא נמחקת ההודעה לצד שלישי ואף לא נמצא עוד צורך לבחינת בקשת הקרן להצטרף כתובעת אל התביעה. עוד נוסף, כי אלמלא תוצאה זו, היה מקום לחיוב התובעים בהפקדת ערובה להבטחת הוצאות המדינה.

- היעדר עילת תביעה והיעדר יריבות

32. בעניין העיזבון נטען בכתב התביעה כי ענב (שנפטר בשנת 2018) עסק ברכישת קרקעות בשטחי האזור. בעניין התובעות 2 ו-3, בלו הרבור וקלמאטיס, חברות זרות שלא נאמר היכן הן רשומות, מה המען שלהן או כל פרט אחר לגביהן, כל אשר נטען בכתב התביעה הוא כי הן בעלות זכויות במקרקעין הנדונים וכן כי קלמאטיס מכרה חלק מזכויותיה לצדדים שלישיים, שלא נאמר לגביהם דבר. מעבר לכך, לא נאמר דבר וחצי דבר בכתב התביעה בעניין זכויותיהם הנתענות של התובעים במקרקעין ואף לא צורף אף לא מסמך אחד המבסס דבר מטענות אלו של מי מהתובעים.

33. כידוע, המבקש לתבוע זכות או סעד כלשהו מכוח זכות נטענת במקרקעין, חייב להוכיח תחילה את זכותו הנתענת במקרקעין. כאמור לעניין זה, תחילה "עליו להוכיח זכות בקרקע מסוימת" (ע"א 8858/02 מדינת ישראל נ"י זהוה (2.6.2004), כבוד השופטת ד"ר דורנר, פסקה 5. כן השוו: רע"א 4311/00 מדינת ישראל נ"י בן-שמחון, פ"ד נח(1) 827 (2003), כבוד השופטת א"ר פרוקצ"יה, פסקה 11).

אכן, לא אחת נקבע כי סילוק תביעה על הסף, לרבות מחמת היעדר עילה או היעדר יריבות, ייעשה רק במקרים חריגים ונדירים. עם זאת, גם נקבע כי אם תובע מבקש לזכות בזכויות מכוח בעלות נטענת בזכויות כלשהם במקרקעין או שהוא מבקש לרשום זכויות במקרקעין בבעלותו, בלי שהראה כי הוא אמנם בעל זכויות באותם מקרקעין, כי אז יש הצדקה לסילוק תביעתו על הסף.

כך למשל נקבע בנסיבות דומות, שבהן הסעד שהתבקש היה רישום זכויות בעלות במקרקעין ונקבע כי יש לסלק את התביעה על הסף בהיעדר יריבות: **"כאמור, המערער עתר למתן צו עשה אשר יורה למשיבים לרשום את המקרקעין על שמו. ברם, בניגוד לטענות המערער, באף אחד מן ההליכים שפורטו לעיל לא הוכרעה שאלת בעלותו במקרקעין... עולה אם כן, כי המערער מבקש לרתום את העגלה לפני הסוסים, הווה אומר להביא לרישום זכותו במקרקעין מבלי להוכיח לפני כן כי הוא אכן בעל הזכות. זאת אין לקבל... פשיטא, כי עד שלא תוכרע שאלה זו לטובת המערער, לא ניתן לרשמו כבעלים"** (ההדגשות אינן במקור) (ע"א 6953/16 אבו חסן נ"מדינת ישראל – פקיד הסדר המקרקעין חיפה (10.5.2018), כבוד השופט ד" מניץ, פסקה 18).

34. בנסיבות הנדונות לא הראו התובעים מה זיקתם אל המקרקעין, לא צירפו אף לא מסמך אחד בעניין ואפילו לא הסבירו מה זיקתם אל המקרקעין או מה הקשר הנטען שלהם אל המקרקעין. לא רק שאף לא אחד מהתובעים הראה זיקה אל המקרקעין ואף לא הראה כי הזכויות במקרקעין בבעלותו או כי עברו אליו מהקדן או מכל גורם אחר, אלא שאפילו הראו התובעים כי הועברו אליהם זכויות כלשהן מהקדן או מכל גורם אחר, לא היה בכך כדי לסייע להם. שכן, עד היום אין כל קביעה שלפיה מי מהתובעים, הקדן, חברות נדל"ן אחרות שבנו במקרקעין או כל גורם אחר אמנם החזיק בזכויות בעלות במקרקעין שמעמדם הוא מעמד של **אדמות מדינה**. כפי שנקבע בפסק הדין בעניין **בג"ץ 8414/05 יאסין ועוד קודם לכן**, בפסק הדין בעניין **בג"ץ 3998/06 יאסין ואח" נ" המפקד הצבאי בגדה המערבית** (9.11.2006), שעיקריהם הנוגעים לענייננו הובאו לעיל, **"האדמות נשוא תב"ע 210/8 הוכרזו כרכוש ממשלתי בהתבסס על היותן 'אדמות מדינה' ולא על טענת בעלות של גורמים פרטיים. הכרזה זו, היא עצמה אינה קובעת או יוצרת זכויות-בעלות בשטח. עד כה לא הייתה כל קביעה, על פי הדין המהותי, של זכויות בעלות למי מחברות הנדל"ן"**, בכלל זה וכמוסבר לעיל, גם הקדן (**בג"ץ 8414/05 יאסין**, פסקה 39).

35. לא זו בלבד, אלא שכל תביעת התובעים נשענת על הסכם הפשרה משנת 2006, אשר בגדרו נקבע באופן ברור ומפורש כי **"העוררות יודיעו לממונה על כל העברת זכויות מהעוררות לצד ג" (סעיף 3.3 בפשרת 2006)**. כזכור, העוררות היו חברת הקדן כנאמנה של שלוש העוררות הנוספות (גרין פארק, גרין מאונט ועין עמי), אך לא אף לא אחד מבין התובעים בתביעה הנדונה נמנה עמן. לא רק שהמדינה הצהירה כי מעולם לא נמסרה לה הודעה על העברת זכויות כלשהי מהעוררות האמורות אל מי מהתובעים או אל גורם אחר, אלא התובעים לא הראו אחרת. כך שאף מטעם זה אין להם ולא יכולה להיות למי מהם זכות כלשהי להגשת תביעה מכוח הסכם הפשרה משנת 2006.

36. מכל האמור עולה אם כן, כי כפי שטענה המדינה בצדק רב, התובעים לא הציגו דבר, אף לא ראשית ראייה, כי יש להם זכויות כלשהן במקרקעין או כי יש להם זיקה כלשהי אל המקרקעין. הם

ת"א (ירושלים) 33261-12/21 *** עיזבון שמואל ענב באמצעות מנהל העיזבון, Blue... נ' מדינת ישראל

אף לא סתרו בדבר את טענת המדינה כי המקרקעין הם באדמות מדינה שהן בגדר רכוש ממשלתי.
די בכך כדי לדחות את התביעה על הסף מחמת היעדר עילת תביעה והיעדר יריבות.

רק למעלה מהדרוש נבקש להעיר בקצרה גם לגבי טענות הסף שהעלתה המדינה.

- דיון תמציתי בעניין טענות הסף הנוספות שהעלתה המדינה

37. **טענת ההתיישנות:** אף אם הדבר בבחינת למעלה מהדרוש, דומה כי לא ניתן לשלול את טענת המדינה, שלפיה התביעה הנשענת על הסכם הפשרה משנת 2006 לכאורה התיישנה.

נוכיר כי פשרת 2006 נחתמה בעקבות ערר שהגישה הקרן כנאמנה של שלוש חברות נוספות לנוכח סירוב הממונה להאריך את תוקפו של חוזה הפיתוח משנת 1999 באותם תנאים שנכללו בו. עמדת הממונה הייתה כי יש לכלול בחוזים החדשים הוראות המבטאות את שינוי המדיניות שלפיו יש לשלם דמי חכירה ודמי ניהול וכן הכללת הוראה המבהירה כי המקרקעין הם אדמות מדינה. בהסכם הפשרה משנת 2006, הנוגע לכל שטח התכנית, על שני שלביה, נכללו הוראות אשר מבהירות כי בכל הנוגע להגדרת סוג האדמות (אדמות מדינה או קרקע פרטית), הקביעות הן אך ורק במערכת היחסים שבין הממונה לבין העוררות שם. הודגש כי הגדרה זו נגעה רק למערכת היחסים בין הצדדים וכי בכל מקרה "אין באותה הסכמה כדי לגרוע מהעובדה שכל השטח... הוא רכוש ממשלתי כהגדרתו בצו בדבר רכוש ממשלתי..." (שם, סעיף 1). בהסכם זה אין כל הוראה הקובעת זכויות קנייניות, אלא הוא מסדיר רק זכויות אובליגטוריות וכמוסבר לעיל, הוא עוסק רק במישור הכספי הנוגע לחוזי הפיתוח.

פשרת 2006 נחתמה ביום 22.5.2006 ואושרה בהחלטת ועדת הערר מיום 23.5.2006. כניסת חוזה הפיתוח לתוקף על-פי המוסכם בהסכם פשרה זה הושהתה עד מתן פסק הדין בבג"ץ שלום עכשיו (סעיף 2 בהסכם), שאמנם ניתן ביום 5.9.2007, כך שבמועד זה נכנסה פשרה זו לתוקף. אולם אפילו נאמר כי יש למנות את המועד שבו נולדה עילת התביעה מכוח פשרת 2006 רק מהיום שבו אושר תוואי גדר הביטחון, כי אז וכאמור לעיל, תוואי זה אושר סופית ביום 20.4.2009.

פשרת 2006 נועדה בפועל להסדיר רק את תוכנם של חוזי הפיתוח שייחתמו בעקבות כלל השינויים, עדכוני התכניות ובניית גדר הביטחון. מובן אפוא, כי כפי שטענה המדינה, כל תביעה מכוחו לא יכולה להיות מוגשת לעולמי עד. ככלל, תביעה מכוח פשרת 2006 התיישנה בשנת 2013, שבע שנים לאחר כניסת הסכם הפשרה לתוקף. אולם אפילו אמרנו כי שבע השנים נמנות ממועד האישור הסופי של תוואי גדר הביטחון, כי אז היה זה ביום 19.4.2016. לפיכך אפילו לא הייתה נמנית התקופה שבה הייתה התביעה מ-2016 תלויה ועומדת, לא היה בכך כדי לסייע לתובעים. שכן, התביעה מ-2016 הוגשה רק ביום 25.5.2016, למעלה מחודש לאחר תום תקופת ההתיישנות.

אפילו ההסכם הפשרה משנת 2006 לא נקב במועד מדויק שעד אליו יהיה בתוקף, ברור מתוכנו כי הוא נועד להסדיר את חוזי הפיתוח החדשים שייחתמו בקשר למקרקעין עם הצדדים להסכם פשרה זה בתקופה הסמוכה לעריכתו, כפי שאמנם היה בפועל. לא דובר בהסכם פשרה שנועד לעמוד לעולמי עד. כך עולה מתוכנו וכך עולה גם מהוראת סעיף 41 בחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973, שלפיה

ת"א (ירושלים) 33261-12/21 *** עיזבון שמואל ענב באמצעות מנהל העיזבון, Blue... נ' מדינת ישראל

1 "חייב שלא הוסכם על מועד קיומו, יש לקיים זמן סביר לאחר כריתת החוזה..." ברור אפוא, כי
2 לא הייתה כל כוונה שכל גורם, זר להסכם פשרה זה שאף לא היה צד לו, יוכל להגיע ביום מן הימים
3 ולעתור לזכויות במקרקעין שאף לא הוכחו ולפיצוי מכוח פשרת 2006.

4
5 38. הטענה בדבר הפרת הסכם הפשרה משנת 2006: בלי להידרש אל כלל הטענות הנוגעות
6 לעניין זה, נאמר בקצרה כי ספק אם ניתן לקבל את הטענה בדבר הפרת ההסכם מצד המדינה. כך
7 מן הטעם שבכל מקרה, תוקפו של הסכם פשרה זה הותנה באישור שר הביטחון. כאמור בהסכם זה
8 במפורש, "בנוסף לאמור לעיל, הארכת חוזה הפיתוח תהיה כפופה לאישורו של שר הביטחון על-
9 פי החלטת ממשלה מס' 150 מיום 2.8.96" (סעיף 4 בפשרת 2006). בהיעדר מחלוקת על כך שמעולם
10 לא התבקש אישור של שר הביטחון לגבי המקרקעין שמעבר לגדר הביטחון וממילא מעולם לא ניתן,
11 ספק אם ניתן היה להגיש תביעה מכוח פשרת 2006 בעניין המקרקעין הנדונים.

12 13 - בקשת ההצטרפות של הקרן ובקשת המדינה לחיוב התובעים בהפקדת ערובה

14
15 39. מעת שנמצא כי יש לסלק את התביעה על הסף בהיעדר יריבות בין התובעים לבין המדינה
16 ומאחר שנמצא כי לתובעים לא עומדת כל עילת תביעה, ממילא הדבר מביא לסילוקה של התביעה
17 הנדונה על הסף, באופן המייתר את הצורך להידרש אל הבקשות הנוספות: בקשת הקרן להצטרף
18 אל התביעה ובקשת המדינה לחיוב התובעים בהפקדת ערובה להבטחת הוצאותיה.

19
20 עם זאת, אף אם הדבר מעבר לדרוש, ראיתי לנכון להעיר כי ככלל, נראה שהיה מקום לחיוב
21 התובעים בהפקדת ערובה להבטחת הוצאות המדינה ולדחות את בקשת ההצטרפות של הקרן.

22
23 40. ההצדקה לקבלת בקשת המדינה לחיוב בהפקדת ערובה נעוצה בכך שקופת העיזבון ריקה
24 ואילו בלו הרבור ולקמאטיס, שתי התובעות הנוספות, הן חברות זרות שלא ידוע דבר על אודותן.
25 לא ידוע מי בעליהן, היכן הן רשומות, מה המען שלהן או כיצד ניתן לגבות מהן חוב כספי. העובדה
26 שעלה בידיהן לגייס את סכום האגרה, אינה מלמדת כי ניתן יהיה להיפרע מהן בעתיד. דומה אפוא,
27 כי די היה בכך כדי להצדיק את חיובן בהפקדת ערובה להבטחת הוצאות המדינה.

28
29 41. אשר לבקשת ההצטרפות, הרי שכאמור, לתובעים אין כל עילת תביעה ואין כל יריבות בינם
30 לבין המדינה. בנסיבות אלו, אין מקום להוספת תובעים אשר יסרבלו את התביעה, יעלו טענות שכלל
31 לא נטענו במסגרת כתב התביעה ויפתחו פתח להתדיינויות מורכבות במסגרת התביעה הנדונה. אם
32 הקרן אמנם סבורה כי עומדת לה עילת תביעה, אף שגם היא תידרש להראות כי אמנם היא בעלת
33 זכויות במקרקעין, כי תביעתה לא התיישנה וכי טענות הסף האחרות שהעלתה המדינה אינן תקפות
34 גם לגביה, תתכבד ותגיש תביעה, תבסס אותה ותשלם אגרה.

35
36 42. מכל הטעמים האמורים, תוצאתו של הליך זה היא כלהלן:

37
38 א. תביעתם של שלושת התובעים נדחית על הסף.

1 ב. לנוכח דחיית התביעה, אין עוד צורך להידרש אל ההודעה לצד שלישי שהמדינה
2 הגישה נגד הקרן. לפיכך במישור היחסים שבין המדינה לבין הקרן, **ההודעה לצד**
3 **שלישי נמחקת.**
4

5 למען הסר ספק מובהר כי אין בכך משום קביעה כלשהי בעניין טענה מטענותיהן
6 של המדינה או של הקרן אשר נטענו במסגרת ההודעה לצד שלישי ובמסגרת כתב
7 ההגנה שהוגש בעניינה. אף אין בכך משום כל קביעה בכל הנוגע לטענת המדינה כי
8 היא זכאית לשיפוי מלא מהקרן בשל כל סכום שתחויב בו.
9

10 ג. התובעים יחד ולחוד יישאו בהוצאות המדינה בסך 80,000 ₪.
11
12
13
14

15 ניתן היום, ב" באלול תשפ"ה, 26 באוגוסט 2025, בהיעדר הצדדים.

16 **תמר בר-אשר, שופטת**