

## תנאים להשתכללות חוזה השבה

אוגוסט 2021  
חוזר מקצועי מספר 100/21

ברצוננו לעדכנכם בפסיקת בית המשפט המחוזי<sup>1</sup> הקובעת כללים להכרה בחוזה השבה מוצע, שנשלח על ידי רשות מקרקעי ישראל למושב.

להלן עיקרי פסק הדין:

תל עדשים הינו מושב המאוגד כאגודה שיתופית חקלאית. בין המושב לבין רמ"י נחתם חוזה שכירות (משבצת דו צדדי), הקובע שאם יעוד המשבצת ישתנה, לרמ"י תהא זכות לסיים את תקופת השכירות של המשבצת גם לפני תום החוזה. במקרה כזה המושב יהיה זכאי לפיצוי בעד זכויותיו והשקעותיו בחלק מהמשבצת שלגביו תסתיים השכירות. הפיצויים ישולמו למושב תוך שלושים יום מתאריך קביעתם, ובתנאי שלפני תשלומם החלק המדובר יוחזר לרמ"י.

בשנת 2013 פורסמה תכנית מתאר, שחלק משטח המשבצת נכלל בה. בעקבות כך המושב נדרש להשיב את המקרקעין בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1285. יצוין, כי על פי החלטה זו (אשר היתה בתוקף במועד בו נדרשה השבת המקרקעין) המושב היה זכאי לפיצוי עבור כל קרקע שתושב על ידו לרמ"י וכן לתוספת 50%, כתמריץ, ככל ששיב את הקרקע ללא שיהוי.

המושב השיב את המקרקעין לרמ"י בשנת 2013. בשנת 2017 רמ"י שלח למושב טיוטת הסכם השבה בו נקבע סכום הפיצוי (בתוספת 50%), בהתאם לשומה פרטנית שנערכה על ידי שמאי מטעמו. המושב מסר לרמ"י את ההסכם החתום על ידו. מנגד, רמ"י לא חתמה על ההסכם ולא העבירה למושב את סכום הפיצוי לו הוא זכאי.

לטענת המושב, יש לראות בנוסח ההסכם משום הצעה ואת חתימת המושב על ההסכם והשבתו חתום לרמ"י משום קיבול של ההצעה. כמו כן, היות וההסכם נערך ונוסח באופן בלעדי על ידי רמ"י וסכום הפיצוי נקבע על ידי שמאי מטעם רמ"י, תוך שרמ"י דרשה שהמושב יחתום על הסכם השבה באופן מידי - רמ"י אינה יכולה לטעון כל טענה כנגד ההסכם הנ"ל.

לטענת רמ"י, ההסכם היווה טיוטה שלא עברה את אישור כל הגורמים המוסמכים ונשלחה בטעות למושב. השבת הקרקע אינה תלויה ברצונו הטוב של המושב או בדין ודברים שיש להחליף בין הצדדים, אלא היא מתחייבת מכוח הדין ומעוגנת במערכת ההסכמית בין המושב לרמ"י.

### נפסק

- בכדי להכיר בחוזה יש צורך ב-:

א. **מסוימות** - קיום הסכמה מלאה ומדויקת על הפרטים החיוניים לעסקה, במידה מספקת עד שניתן יהיה לראות באמור בה עם קיבולה, חוזה מלא ובר ביצוע, ללא צורך במשא ומתן משלים נוסף.  
ב. טיוטת ההסכם קיימים שמות הצדדים וצוינה מהות הנכס.

<sup>1</sup> ת"א 29872-12-17 תל עדשים אגודה שיתופית חקלאית נ' מנהל מקרקעי ישראל - נצרת.

מכותרת ההסכם "הסכם לפיצוי כספי" ואף מגוף ההסכם ניתן לקבל מידע לגבי מהות העסקה, ולפיה: "הרשות הציעה למושב פיצוי, כמפורט בהסכם זה, וזאת כנגד בטלות זכויותיו" של המושב בקרקע מושא ההסכם, פינוי הקרקע והחזרתה לרמ"י כשהיא פנויה מכל אדם ו/או חפץ.

**ב. גמירות הדעת - מבחן אובייקטיבי חיצוני במסגרתו נדרשת העדה חיצונית על גמירת דעת הצדדים לשם שכלול חוזה תקף.**

"מכלול נסיבות העניין: התנהגות הצדדים, דברים שאמרו ומעשים שעשו לפני כריתת החוזה ולאחריה ותוכן החוזה עצמו, הם הנתונים שיובאו בחשבון לצורך בדיקת קיומה או העדרה של גמירת דעת".

במקרה דנן כאמור מדובר בהצעה מסוימת ומפורטת דיה, כך שיש בהצעה מסוימת ומפורטת שכזו כדי להעיד על גמירות דעתה של רמ"י.

- סעיף 14(א) לחוק החוזים קובע, ש"מי שהתקשר בחוזה עקב טעות וניתן להניח שלולא הטעות לא היה מתקשר בחוזה והצד השני ידע או היה עליו לדעת על כך, רשאי לבטל את החוזה". במקרה הנדון לא הוכח, כי בעת עריכת ההסכם המושב ידע או היה עליו לדעת על ההנחיות שלפיהן היה על רמ"י לבחון את השומה לפני משלוח טיוטת ההסכם למושב, וכי רמ"י טעתה עת לא עשתה כן.

- כמו כן, בהתאם ל"הלכת השתחררות מחוזה רשות" - לרשות יותר להשתחרר מחוזה שהתקשרה בו רק אם טובת הכלל וצרכי ציבור חיוניים מחייבים זאת. רק בהתקיים מצב דברים חריג עשוי בית המשפט לקבוע, שטובת הכלל מחייבת להתיר לרשות להשתחרר מחוזה.

לאור האמור, היות שבמקרה הנדון התקיימו הן יסוד המסוימות והן יסוד גמירות הדעת, הרי שמדובר בחוזה מחייב ורמ"י חייבת לפיכך לחתום על חוזה ההשבה.

לפרטים נוספים ניתן לפנות לרו"ח (עו"ד) תמר נודל שטרן: 03-7180106, [tamar@britcpa.co.il](mailto:tamar@britcpa.co.il)