



בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 765/08

בפני: כבוד השופט א' רובינשטיין
כבוד השופט י' דנציגר
כבוד השופט נ' הנדל

המערערת: מבני עופרים בע"מ

נגד

המשיבה: עמותת אגודת ש"י מידידי ויז'ניץ בחו"ל

ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו מיום 10.12.07 בת.א 1500/05 שניתן על ידי השופטת ר' רונן

תאריך הישיבה: כ"ז בשבט התש"ע (11.02.10)

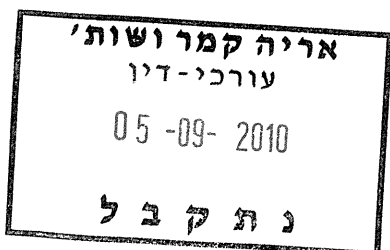
בשם המערערת: עו"ד נועם רונן
עו"ד גיא קרן

בשם המשיבה: עו"ד משה קמר

פסק-דין

השופט נ' הנדל:

1. מונח בפנינו ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו בת.א 1500/05 (כבוד השופטת ר' דנציגר) מיום 10.12.2007, במסגרתו נתקבלה תביעת המשיבה לפיה החלקות נשואות המחלוקת הינן בבעלותה וכי יש לרשום אותן על שמה. במקביל, דחה בית המשפט המחוזי את תביעתה שכנגד של המערערת להשבת תשלום מס רכוש ששילמה בגין חלקות אלו. הערעור מופנה נגד קבלת התביעה של המשיבה ודחיית התביעה של המערערת.



2. המשיבה הייתה רשומה כבעליהן של חלקות 11, 12 ו-13 בגוש 6191 בגבעת שמואל. במסגרת תוכנית בניין העיר, חולקו חלקות אלו ל-32 מגרשים בעלי ייעודים שונים. חלקות 1-30 יועדו לבניית מגורים, בעוד חלקות 31-32 יועדו לשימוש מסחרי (להלן: 'חלקות 31-32') למכירת המשיבה נקשרה בשנת 1993 בהסכם מכר עם חברות שונות (להלן: 'הרוכשות') למכירת חלקות 1-30 (להלן: 'הסכם המכר'). המערערת נטלה על עצמה את התחייבות הרוכשות כלפי המשיבה מכוח הסכם המכר. חלקות 31-32 לא נכללו בהסכם המכר אלא יועדו לעבור לבעלותה של עיריית גבעת שמואל (להלן: 'העירייה'). עם זאת, עד להשלמת הפרצלציה במגרשים ועל מנת שלא לעכב את הליך רישום בעלות המערערת ביתר החלקות, נרשמו חלקות 31-32 על שם הרוכשות בנאמנות עבור המשיבה. סעיפים 18-19 להסכם המכר יוחדו לסוגיית הזכויות בחלקות 31-32 ובמסגרתם הודגש כי הזכויות בחלקות אלו תישארנה בידי המשיבה. עוד הודגש כי חלקות 31-32 מיועדות לעבור לעירייה ועם תום הליכי הפרצלציה, הזכויות בחלקות תירשמנה על שם המשיבה או העירייה. לרשות המשיבה הוקצו 180 יום מעת החתימה על הסכם המכר על מנת לפעול לסיכום העניינים הנוגעים לבעלות ולחזקה בחלקות הללו מול העירייה, תוך שהודגש כי לא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות המערערת ביתר החלקות. בהמשך לכך, הותנה כי היה והמשיבה לא תגיע להסדר עם העירייה בתום 180 יום כאמור, תועברנה חלקות 31-32 ללא תמורה על שם העירייה. במקרה שכזה, לא תחול על המשיבה חובת תשלום כל מס, היטל או תשלום חובה בגין חלקות אלו מיום חתימת ההסכם (סעיף 18.4 להסכם המכר). מנגד, נקבע כי במקום בו המשיבה תגיע להסדר עם העירייה שאיננו "העברה ללא תמורה", תועברנה החלקות לעירייה, אך על המשיבה תחול חובת תשלום כל מס בגין העברתן.

הסכם המכר אושרר בכללותו מאוחר לכן במסגרת הסכם פשרה שנחתם בין הצדדים ביחס לסכסוך אחר שנתגלע ביניהם. עם זאת, המשיבה הגישה תביעה נגד המערערת לפסק דין שיצהיר על בעלותה בחלקות 31-32. המערערת הגישה כאמור תביעה שכנגד להשבת תשלום מס רכוש אשר על פי טענתה שילמה.

פסק דינו של בית-המשפט המחוזי

3. בפסק דינו, הדגיש בית המשפט המחוזי כי חלקות 31 ו-32 אינן חלק מהממכר נושא הסכם המכר ורישומן על שם הרוכשות נעוץ בטעם פרקטי. אלמלא הקושי הטמון בהסדרת הפרצלציה בכלל המגרשים, חלקות 31-32 כלל לא היו נרשמות על שם המערערת אלא היו נותרות רשומות על שם המשיבה. הבעלות האפשרית בחלקות 31-32 נתונה על פי הסכם המכר אך לשניים: לעירייה או למשיבה. בתום 180 יום המערערת הייתה זכאית להעביר את הזכויות

לעירייה כמי שהייתה זכאית לכאורה לחלקות, כדי להימנע מתשלומי החובה הנובעים מרישומה כבעליהן. אין כל הוראה מפורשת או משתמעת בהסכם המכר המעידה כי במידה והמשיבה לא תצליח להגיע להסכמה עם העירייה בתום פרק הזמן שהוקצה, הדבר יביא לכך שחלקות 31-32 תעבורנה לבעלותה של המערערת או כי הייתה בידה "זכות אובליגטורית" מוגבלת בזמן. הסכם המכר אינו מגבש ציפייה לאפשרות שחלקות 31-32 תועברנה לבעלות הרוכשות על פי כל אחד מן התרחישים שנמנו בהסכם המכר. משעה שהמשיבה לא הצליחה להגיע להסדר עם העירייה "פגה חובתה החוזית של הנתבעת (המערערת) להוסיף להיות רשומה כבעלים של המגרשים 'עבור' התובעת (המשיבה). היה עליה 'להתנקות' מהרישום הזה על כל הכרוך בו, על ידי העברה של הבעלות לידי העירייה". הצדדים היו מודעים ליחס הזכויות ביניהם ולבעלות המשיבה בחלקות. גם הסכם הפשרה שנחתם בין הצדדים בהליך אחר אינו מלמד כי הצדדים מתכוונים לבצע העברת הבעלות בחלקות 31-32 למערערת. בית המשפט המחוזי דחה גם את טענת המערערת לפיה המשיבה ויתרה על בעלותה בנכס מכוח התנהגות בעוד המערערת הסתמכה על כך. עוד נפסק, כי גם אם טענה זו הייתה מוכחת, הרי שממילא זכות בעלות אינה יכולה לעבור מכוח ציפייה, וזאת הן בהתאם להוראות סעיף 20 להסכם המכר וכן לנוכח הוראות סעיף 8 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: חוק המקרקעין), לפיו עסקה מסוג זה טעונה מסמך בכתב. אף אין בתשלום מס הרכוש ששילמה המערערת לטענתה כדי ללמד על רכישת בעלות בחלקות 31-32. ויובהר, כפי שצוין לעיל, המערערת הייתה יכולה להימנע מנשיאה בהוצאות לו הייתה מעבירה את הזכויות בחלקות לעירייה. אף טענות המערערת לפיה היא פעלה להביא לביטול הוראות התב"ע או הטענה לפיה המשיבה פעלה בחוסר תום לב - אין בהן כדי ליצור "עבורה זכויות שלא היו לה" בחלקות 31-32. זכות המשיבה "כנהנה" הינה זכות קניינית ולא זכות אובליגטורית, כטענת המערערת. חוסר תום לב לכאורה יגבר על העדרו של הסכם בכתב רק במקרים חריגים. _

באשר לתביעה שכנגד להשבת תשלומי מס הרכוש, בית המשפט המחוזי קבע כי המערערת לא הוכיחה את גובה התשלומים שהיא שילמה בגין חלקות 31-32. העדויות והראיות לכאורה שהובאו בהקשר קיומו של תשלום וגובהו הינם בגדר עדות שמיעה. לא ניתן ללמוד מהחומר אם תשלומי מס הרכוש ששולמו על ידי המערערת גילמו בתוכם גם תשלומים על חלקות 31-32. משעה שהמערערת לא עמדה בנטל להוכיח קיומם של תשלומים ואת שיעורם, מתיירת שאלת השבתם. גם בהנחה ושילמה אותם, הרי שהייתה יכולה כאמור להימנע מכך על ידי רישום הבעלות בחלקות לטובת העירייה על פי הסכם המכר. בנוסף, בית המשפט המחוזי קבע כי ממילא המערערת לא התריעה בפני המשיבה שהיא עתידה או אמורה לשלם מס רכוש וכן לא דרשה השבה מיידית של התשלום עם ביצועו. בעניין זה, פעולת התשלום לא הייתה דחופה באותה העת, ועל כן היה עליה לערב את המשיבה בעניין הנוגע לחלקות שבבעלותה, כגון תשלום המס כאמור.

4. השגותיה של המערערת חולשות, הלכה למעשה, על כלל קביעותיו - הן העובדתיות והן המשפטיות - של בית המשפט המחוזי. לטענתה, בית המשפט המחוזי שגה במספר קביעות עובדתיות. כך למשל שגה בקביעה כי חלקות 31-32 לא היו אמורות להיות חלק מהממכר עליו נסב הסכם המכר, כי המערערת לא הרימה את נטל הראיה ביחס לגובה התשלומים ששילמה למס רכוש וכן באי מתן משקל נכון לעדויות השונות. במישור המשפטי, המערערת מצביעה על שורת פגמים שנפלו לטענתה בפסק הדין שרובם אינם אלא נגזרת של טעותו השורשית של בית המשפט לעניין סיווג זכות המשיבה בנכס כזכות קניינית ולא אובליגטורית. על בסיס זאת, שגה גם בית המשפט המחוזי עת קבע שהמשיבה לא ויתרה בהתנהגותה על זכותה בחלקות 31-32 וכי תפקידה כנאמן לא פקע בתום 180 יום. לחילופין, המערערת טוענת כי משעה שבית המשפט המחוזי הכיר בבעלות המשיבה על החלקות היה עליו לחייב אותה בהשבת מס הרכוש שהמערערת שילמה בגין חלקות 31-32. בנוסף, על בית המשפט המחוזי היה לחייב המשיבה בדמי ייזום והשבחה ראויים.

מנגד, המשיבה סומכת ידה על פסק דינו של בית המשפט המחוזי על נימוקיו ומבקשת לדחות את הערעור. היא מדגישה את הנקודות הבאות: פסק הדין של בית המשפט המחוזי נשען על ממצאים עובדתיים; משנסתיימה התקופה של 180 יום, היה על המערערת להחזיר את הנכס לידיה; אין כל בסיס למסקנה כי היא ויתרה על האינטרס שלה בחלקות 31-32; המערערת בתור נאמן אינה רשאית להפיק לעצמה טובת הנאה מן חלקות 31-32. באשר לתביעה שכנגד, המשיבה טוענת כי המערערת לא הוכיחה את זכאותה לסכומים הנטענים וכי בהליכים אחרים המערערת טענה ששילמה למס רכוש סכומים שונים. כמו כן, המשיבה הדגישה כי המערערת נמנעה תקופה ארוכה מלטעון את הטענה ששילמה בפועל תשלומי מס רכוש.

במסגרת הערעור, הגישה המערערת הודעת עדכון להביא בפנינו שני פסקי דין שניתנו בסמיכות גבוהה למועד הדיון בערעור ורלוונטיים לטענתה להליך דנא. הראשון ביניהם הוא עת"מ (ת"א) 1980-06 עמותת אגודת ש"י מידידי ויז'ניץ בחו"ל נ' המועצה המקומית גבעת שמואל ומבני עופרים בע"מ (השופט ע' מודריק מיום 10.1.10) (להלן: 'פסק הדין המנהלי'). פסק הדין השני הוא ת"א (חיפה) 8890-11-08 מבני עופרים בע"מ נ' מ"י אגף מס רכוש (השופט מ' רניאל מיום 13.1.10) (להלן: 'פסק הדין המחוזי בחיפה'). הואיל ומדובר באותם צדדים להליך המונח לפנינו וביחס לחלקות 31-32, מצאנו לנכון לאפשר לצדדים להשלים את טיעוניהם בכתב באשר לפסקי דין אלו. ההכרעה בדבר השפעות שני פסקי הדין על הערעור דנא תובהר בהמשך.

5. ראשון ראשון ואחרון אחרון. ראשון הוא באשר לשאלת הזכויות בחלקות 31-32. סעיף 2 לחוק המקרקעין מגדיר כי בעלות היא "הזכות להחזיק במקרקעין, להשתמש בהם ולעשות בהם כל דבר וכל עסקה בכפוף להגבלות לפי דין או לפי הסכם". בענייננו, הסכם המכר הוא מוקד הדיון והמפתח להכרעת הסוגיה. דיון זה משקיף על הקשר בין שני הצדדים ביחס לנכס – הוא חלקות 31-32. בראייה זו, צדק בית המשפט המחוזי בקובעו כי החלקות הינן בבעלותה של המשיבה ויש להורות על רישומן על שמה. הסכם המכר כלל אינו תומך במסקנה לפיה המערערת אמורה לאחוז בבעלות על הנכס. סעיף 18 להסכם המכר אכן קובע כי הזכויות בחלקות 31-32 "יישארו בידי המוכר ויעברו לקונה בנאמנות". נאמנות זו, על פי החוזה, מוגבלת במטרה ובזמן. הרקע לחוזה ותכליתו תומכים במסקנה כי הצדדים לא התכוונו בכל וריאציה עובדתית שהועלתה, שהזכויות תועברנה למערערת מעבר ליצירת הנאמנות. על פי סעיף 18.4 להסכם המכר היה והמשיבה לא הגיעה להסדר עם העירייה בתום 180 יום, כי אז "המתחרה" עם המשיבה על הזכויות בנכס הינה העירייה. בכל מקרה "התחרות" אינה בין המשיבה לבין המערערת. מלכתחילה, רישום חלקות 31-32 על שם המערערת לא נועד לשם העברת הבעלות. הסכם המכר אף ציין במפורש כי רישום הבעלות הסופי, לאחר הפרצלציה הצפויה, אינו צפוי להיות על שם המערערת. המנדט הכללי שקיבלה המערערת על פי הסכם המכר אינו כולל אופציה של בעלות על חלקות 31-32. עיגון בחוזה לתוצאה לפיה המערערת תזכה בבעלות על הנכס אינו בנמצא. כך למשל, אין בהסכם המכר התייחסות לכל תמורה בעבור חלקות 31-32 ואין חולק כי המערערת אף לא שילמה בפועל בגינן. גם בהנחה שהמערערת שילמה את מס הרכוש עבור החלקות - ולכך אדרש בהמשך - אין בפעולה זו לבדה כדי להקנות לה בעלות על חלקות 31-32. החוזה, כאמור, אינו מקים כל התחייבות לעשות עסקה בעתיד מסוג העברת בעלות למערערת. עסקה מעין זו, טעונה קיומו של מסמך בכתב על מנת לשכללה, וזו – אינה קיימת במקרה דנא (ראו סעיף 8 לחוק המקרקעין).

טענה נוספת של המערערת היא שהנאמנות שהוטלה עליה מוגבלת בזמן לתקופה של 180 יום שהוזכרה לעיל. על פי גישה זו, בחלוף מועד זה, אין להטיל עליה כל חובה מכוח דיני הנאמנות. הסכם המכר אינו תומך בעמדה זו של המערערת לפיה משנסתיימה תקופת 180 הימים, אין יותר כל משמעות להיותה נאמנה על חלקות 31-32. ראשית, בתום התקופה של 180 יום ובהינתן שהמשיבה לא הגיעה להסדר עם העירייה, היה על המערערת לפעול להעברת החלקות לעירייה. אי העשייה של המערערת בהתאם להוראות החוזה האריכה את תקופת אחריותה גם על פי גישתה. חוסר המעש אינו יכול לפטור אותה מתפקידה כנאמן באופן שהיא

רשאית לקבל זכויות על המקרקעין. כאמור, החוזה הוא המסמך המכונן המגדיר את הזכויות בין הצדדים בהליך זה.

המערערת מוסיפה וטוענת כי יש לשלול את בעלותה של המשיבה בחלקות 31-32 מכוח ויתורה על אלו. קו זה, שם דגש על התנהגות המשיבה. דא עקא, המערערת לא ביססה את הטענה הזו מבחינה עובדתית, כפי שנקבע גם בפסק דינו של בית המשפט המחוזי. בנקודת זמן זו הסכם המכר עודנו בתוקף. במובן מסוים, בתום תקופה של 180 הימים, שני הצדדים לא פעלו. אף אם היה בידנו לקבל את הטענה כי היה בהתנהגותה של המשיבה כדי לגבש אצל המערערת ראשיתה של הסתמכות, הרי שלא ניתן לקבוע כי בהתנהלותה של המערערת עצמה לא היה כדי להוות מעין "אשם תורם" אשר יצר או מיצב את מצג ההסתמכות. עניין זה, בעל נפקות על הקשר בין שני הצדדים ביחס לנכס. נגזר מכך, כי על המערערת יהא לעבור את המשוכה של עקרון תום הלב בבואה לטעון לבעלות על חלקות 31-32. בהקשר זה יצוין, כי המערערת לא פנתה למשיבה על מנת לברר אם אכן זו ויתרה על בעלותה בחלקות 31-32 אם לאו. במצב זה, ובהיעדר סעיף בחוזה או ביצוע מעשה על ידי המשיבה דרכו ניתן ללמוד כי אינה מעוניינת בנכס, המערערת לא הוכיחה שהמשיבה ויתרה על זכויותיה בחלקות 31-32. הסכם המכר לא העביר את הבעלות על חלקות 31-32 ואין כל מסמך מאוחר לו בין הצדדים בו המשיבה מביעה את רצונה להעביר את זכויותיה בחלקות למערערת. למשל, המכתב שנערך על ידי בא כוח המשיבה, עו"ד בן-דרור, אינו כולל הודעה על ויתור על חלקות 31-32 - ודאי לא שלמערערת זכויות בחלקות - אלא הפנייה לסעיפי הסכם המכר. מנקודת מבטה של המשיבה, עסקינן אפוא בזכות קניינית, על כל המשתמע מכך.

בהמשך לכך, אין גם לקבל את טענת המערערת לפיה פסק הדין המנהלי תומך בעמדתה לפיה המשיבה ויתרה על בעלותה בחלקות 31-32, בניגוד לאשר נקבע על ידי בית המשפט המחוזי. אבהיר דברי: בגדר העתירה שהוגשה על ידי המשיבה כנגד העירייה והמערערת נתבקש בית המשפט המנהלי לקבוע כי לעירייה אין כל זכות בחלקות 31-32. העתירה נדחתה בכפוף ל"חובתה של העירייה לבצע בחינה מחודשת של עמדתה נוכח המדיניות שנוקטה במקרים אחרים שנוסבותיהם הכלליות דומות לעניין דנן". עולה, כי פסק הדין דן בדבר הזכויות של העירייה בחלקות 31-32 והותיר פתח מסוים ביחסים שבין העירייה והמשיבה. המערערת הציגה את פסק הדין המנהלי, כאמור, כדי לבסס את טענתה שהמשיבה ויתרה על זכויותיה בחלקות 31-32. זאת, על ידי ציטוט קטע מסוים של פסק הדין המנהלי. ברם, צודקת המשיבה כי ההפניה אינה אלא הצגת עמדת המערערת במסגרת סקירת עמדות הצדדים בפסק הדין המנהלי. כמובן, אין בכך לשקף מסקנה שנפסקה במסגרת פסק דינו של בית המשפט המנהלי עצמו. יצוין, כי פסק הדין המנהלי מתייחס לפסק הדין של בית המשפט המחוזי נשוא הערעור דנא, תוך ציון הקביעה כי חלקות 31-32 בבעלות המשיבה ויירשמו על שמה. התוצאה

היא שאין בפסק הדין המנהלי כדי לסתור את מסקנת בית המשפט המחוזי בענייננו לפיה המשיבה לא ויתרה על זכויותיה בחלקות.

העולה מכל האמור לעיל, שאין מקום לקבל את ערעור המערערת ולהתערב במסקנת בית המשפט המחוזי לפיה הבעלות בחלקות 31-32 הינה של המשיבה ויש להורות על רישומן בהתאם.

6. ראשו השני של הערעור נסב סביב קביעת בית המשפט המחוזי שאין לקבל את טענתה החלופית של המערערת להשבת תשלומי מס רכוש ששילמה לטענתה על חלקות 31-32 והוצאות שונות נוספות. בהקשר זה נקבע כי עדותה של גב' עובר (להלן: 'עובר') ביחס לשאלת תשלומי מס הרכוש ששילמה המערערת על חלקות 31-32 מהווה עדות על פי השמועה. בפסק הדין צוין כי עובר עבדה במחלקת השמאות ולא במחלקת החשבונות של המערערת. כמו כן, גרסתה לא עלתה בקנה אחד עם דברי העד מורן שאף הוא העיד מטעם המערערת. נקבע כי על פי הראיות שהוגשו, לא ניתן לדעת אם סכומי מס הרכוש שנטען כי שולמו לא התייחסו לחלקות נוספות מלבד חלקות 31-32.

אכן, הנטל על התובעת – היא המערערת במסגרת תביעתה שכנגד – להוכיח את תביעתה. הוכחה זו, משתרעת הן על שאלת החבות והן על שאלת שיעור החוב. כלל זה, סולל את הדרך למסקנה לפיה על פני הדברים צדק בית המשפט המחוזי בקובעו כי דין התביעה שכנגד להידחות. בהיעדר הוכחה בדבר שיעור התשלום, לא ניתן לחייב את המשיבה בחיוב שאינו מכומת.

ברם, יש ליתן את הדעת לפסק הדין המחוזי בחיפה אשר המערערת הגישה כאמור במהלך הערעור. המדובר בתביעה אזרחית שהוגשה על ידי המערערת נגד מדינת ישראל - אגף מס הכנסה ומס רכוש (להלן: 'המדינה') - להשבת תשלומי המס שלכאורה שולמו על ידי המערערת. המדינה צירפה את המשיבה כצד ג' להליך בפני בית המשפט המחוזי בחיפה. התביעה נדחתה בין היתר על יסוד הנימוק כי המערערת בהיותה הגורם הרשום על חלקות 31-32 מחויבת במס רכוש. הודע לנו כי המערערת הגישה ערעור על פסק דין זה. ברם, אין זה העיקר לענייננו, אלא עניין אחר. מתברר, כי במהלך הדיון הסכימו הצדדים, לרבות המשיבה, בדבר העובדה כי המערערת שילמה את מס הרכוש בסכומים ובמועדים שאף נטענו במסגרת ההליך דנא. סבורני, כי יש בהסכמה האמורה כדי לשנות את מארג המחלוקת בין המשיבה לבין המערערת בנקודה זו. אין זה נכון – הן מבחינת הדין הפורמאלי והן מבחינת כללי הצדק – להתעלם מן הנתון האמור. במהלך הדיון בבית המשפט המחוזי בענייננו הוצגו נתוני החוב. אינני קובע כי בית המשפט המחוזי שגה בהגיעו למסקנה כי החוב לא הוכח. עם זאת,

משהסתבר עתה בפסק הדין המחוזי בחיפה, כי אין למעשה מחלוקת בדבר הסכום ששולם, יש בכך כדי להשליך על הסוגיה במסגרת הערעור דנא. אמנם, בדרך כלל ההליך הערעורי אינו נועד להוות "מקצה שיפורים". כל צד מקבל את יומו לפני הערכאה המבררת ועליו להוכיח את טענותיו באותו שלב. אולם, כאן הנתון אינו במחלוקת ואף המשיבה לא העלתה טיעון משכנע מדוע על בית משפט זה להתעלם מן הראיה החדשה שהוגשה גם במסגרת ההליך קמא – אם כי לא בצורה מבוססת.

המשיבה טענה כי אף בהנחה שבית משפט זה יקבע "שיש להתחשב בקביעות שנקבעו ב-ת.א. 8890-11/08 באשר לעצם תשלום מס רכוש בידי המערערת", בכל מקרה אין להתערב בדחיית התביעה שכנגד ולהורות למשיבה לשפות את המערערת בגין סכומים אלה. הנימוק המרכזי הנוסף שנקבע בבית המשפט המחוזי כדי להצדיק את דחיית התביעה שכנגד הוא כי המערערת יכלה למנוע את חיובה בתשלום מס רכוש אם הייתה מעבירה את חלקות 31-32 לעירייה בתום תקופת 180 הימים כפי שנקבע במסגרת הסכם המכר. אינני סבור שנימוק זה מכריע. הטעם לדבר הוא כי זו ראייה חד ממדית של הסוגיה על פי התנהגות או מחדלי המערערת, מבלי להתייחס ל"הטבה" לה זכתה המשיבה. האחרונה הגישה תביעה לפיה היא הבעלים של חלקות 31-32. תביעה זו התקבלה. אף אם המערערת יכלה למנוע את המצב, ולא עשתה כן, המשיבה היא עדיין "הנהגה". תוצאה זו אינה מתיישבת עם המצב לפיו המערערת היא זו אשר תמשיך לשאת בעול מס הרכוש. טענת המשיבה לפיה יש לראות בתשלום חוב מס הרכוש על ידי המערערת כמעשה התנדבות, רק מחדדת את הקושי בקבלת עמדתה. בל נשכח, כי בהליך קמא ובהליך דנא הדגישה המשיבה שהיא הבעלים של חלקות 31-32 ושאינה מוכנה לוותר. אם כך, מתבקשת השאלה מדוע יש להותיר את תשלום מס הרכוש על המערערת. ואל תשיבני שחלה על המערערת החובה לשלם את מס הרכוש מכוח היותה הגורם הרשום על חלקות 31-32 בזמן הגבייה. נכון - ומבלי להביע עמדה לגופו של עניין - כך נקבע כאמור בפסק הדין המחוזי בחיפה כיסוד למסקנתו שאין לקבל את תביעת המערערת נגד המדינה. אולם, עסקינן כעת ביחסים שבין המערערת לבין המשיבה, ולא בין המערערת למדינה. המערערת פעלה, כפי שצוין, בנאמנות לתקופה מוגבלת ולמטרה מוגדרת. כפי שנתונים אלה פועלים נגד המערערת בבואה לדרוש שיש להכיר בה כבעלים של חלקות 31-32, כך ההיגיון מחייב שנתונים אלו יפעלו לטובתה כאשר דנים בשאלת נטל הנשיאה בחובות המיסוי בגין החלקות.

אחרון, באשר לדחיית התביעה הנגדית בדבר ההוצאות הנוספות, מקובלים עליי הממצאים שנקבעו על ידי בית המשפט המחוזי שכן רכיבים אלו לא הוכחו, ובניגוד לחיוב במס רכוש אין בפסק הדין המחוזי בחיפה להשפיע על כך.

7. העולה מן המקובץ, וכך הייתי מציע לחבריי, כי דין הערעור להדחות בכל הנוגע לשאלת הבעלות בחלקות 31-32. אולם, יש לקבל את הערעור ביחס לחיוב המערערת בדמי מס הרכוש באופן שתבוטל הקביעה בדבר דחיית התביעה שכנגד שהוגשה על ידי המערערת בבית המשפט המחוזי. תחת זאת, יש לחייב את המשיבה לשלם למערערת את הסכומים הבאים: 1,090,485.9 ₪ נכון לתאריך 14.7.95; 470,924.2 ₪ נכון לתאריך 15.1.96; 6,075.5 ₪ נכון לתאריך 29.7.02 (ראה עמ' 16 לסיכומי המערערת בבית המשפט המחוזי).

לעניין ההוצאות, הייתי מציע לבטל את ההוצאות שהוטלו על המערערת על ידי בית המשפט המחוזי ותחת זאת לקבוע כי לנוכח התוצאה אליה הגעתי, על המשיבה לשאת בהוצאות המערערת ושכר טרחת עו"ד בסך 20,000 ₪ בגין ההליך דנא. אין צו להוצאות בהליך קמא.

ש ו פ ט

השופט א' רובינשטיין:

אני מסכים.

ש ו פ ט

השופט י' דנציגר:

אני מסכים.

ש ו פ ט

הוחלט כאמור בפסק דינו של השופט נ' הנדל.

ניתן היום, כ"ו באלול התש"ע (5.9.10).

ש ו פ ט

ש ו פ ט

ש ו פ ט