



**בית המשפט המחוזי בירושלים
לפני כב' השופט ד"ר יגאל מרזל**

ה"פ 11619-05-10

החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ נ' פלסטיין פלנטיישנס בע"מ ואח'

המבקשת: החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ
על-ידי בייכ עוה"ד נדב העצני ואורית יפת

- נגד -

המשיבות: 1. פלסטיין פלנטיישנס בע"מ
2. יכין חקל בע"מ
שתיהן על-ידי בייכ עוה"ד מנחם אברמוביץ ואלינור שטרק

פסק דין

1. סמוך למלחמת העולם השנייה נכרתה עסקת מכר של מקרקעין בארץ ישראל. רוכש המקרקעין היה מר חיים גורדון – פעיל ציוני מריגה, לטביה. המוכרת הייתה חברת פלסטיין פלנטיישנס בע"מ (מטעי אי"י בע"מ). נמכרו בעסקה קרוב ל-15 דונם של אדמות בתל-מונד. חלקם אדמות פרדסים; חלקם אדמות לבניה. מר חיים גורדון נספה בשואה. הוא לא זכה לראות בתקומת העם ובבניין הארץ.

2. בשנת 2010 הגישה החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ תובענה לבית משפט זה. בתובענה היא ביקשה מבית המשפט להורות למשיבים – חברת פלסטיין פלנטיישנס וכך בעלת השליטה בה (יכין חקל בע"מ), להעביר לה את המקרקעין שרכש מר גורדון ז"ל. לחלופין התבקש בית המשפט להעביר לחברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה את שווים של המקרקעין נכון לעת הזו בצירוף הפירות שנצברו מהחזקת הקרקע; ולחילופי חילופין להורות למשיבים להעביר לה את הסכומים שמר גורדון ז"ל שילם לפלסטיין פלנטיישנס, במסגרת העסקה, ובצירוף הפרשי הצמדה וריבית. טענת ההגנה העיקרית של המשיבות הייתה שבתו (היחידה) של המנוח חיים גורדון ז"ל והיורשת שלו, גבי תמר גורדון ז"ל, הגיעה להסדר עם משיבה 1 לפני שנים רבות ובכך מוצו מלוא זכויות המנוח.

רקע עובדתי ונורמטיבי

"אישור התשלום"

3. במוקד התובענה שהוגשה ניצב מכתב ("אישור התשלום") שנכונותו אינה שנויה במחלוקת. המכתב הוא מיום 6 למאי 1940. הוא נכתב בשפה האנגלית על נייר פירמה של חברת מטעי ארץ ישראל בע"מ (או פלסטיין פלנטיישנס) – משיבה 1. במכתב מאשרת חברת



**בית המשפט המחוזי בירושלים
לפני כב' השופט ד"ר יגאל מרזל**

ה"פ 11619-05-10

החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ נ' פלסטיין פלנטיישנס בע"מ ואח'

מטעי אי"י, שמר חיים גורדון רכש ממנה מגרש בתל מונד בשטח של כעשרה דונם עבור 994.5 לירות ארצישראליות (לא"י) וחלקת קרקע המיועדת לבנייה בשטח של חמישה דונם בעבור 62.5 לא"י. המוכרת מאשרת עוד באותו המכתב, שעל חשבון התמורה שילם מר גורדון סכום כולל של 658.205 לא"י: 625.705 לא"י עבור המטע ו-32.5 לא"י עבור החלקה לבנייה.

4. מפאת מרכזיותו של אישור התשלום נביא את תוכנו בשלמות. זהו נוסחו המדויק:

TO WHOM IT MAY CONCERN

This is to certify that Mr. Chaim Gordon of Riga had purchased from the Company a grove A.2 in Tel Mond of an area of 9.945 Dunam for the amount of L.P. 994.500 and a building plot of 5 Dunams for L.P.62.500.

Mr. Gordon paid up to date on account of the

grove LP.625.705

and account of the building plot " 32.500

Total LP.658.205

(Six hundred fifty eight Palastine Pounds and 205 Mils)

PALESTINE PLANTATIONS LTD.

Managing Director

חיים גורדון ז"ל ויורשיו

5. מר חיים גורדון ז"ל, שעל-פי אישור התשלום רכש מחברת מטעי אי"י קרקעות בתל-מונד (פרדס ושטח לבניה), היה יהודי מלטביה. מקום מגוריו היה בעיר ריגה. ממסמכים שהוצגו במשפט עלה, שמר גורדון היה פעיל ציוני, שעבד עשרות שנים בתנועה הציונית ("קרן היסודי") (מש/12; מש/5; מש/1). הוא היה "חבר הנשיאות" של המשרד הארץ-ישראלי בלטביה, ריגה (מש/11; מש/7). עוד עלה מהמסמכים, שמשנת 1935 נערך מר גורדון לעליה ארצה עם משפחתו ועשה מאמצים רבים על מנת לממש רצון זה וליטול חלק פעיל במימוש החזון הציוני (מש/12; מש/13). בכלל זה, הוא רכש קרקע בארץ. כוונתו הייתה, לפי מסמכים שונים, לעלות ארצה ולעסוק בחקלאות (מש/11; מש/12). הוא פנה בנדון למוסדות ציוניים שונים כגון הסוכנות היהודית. זאת, בניסיון להשיג "סרטיפיקט" (רישיון עליה), שהיה דרוש באותה עת על מנת לעלות ארצה. בסופו של דבר אושר מתן רישיון עליה למר גורדון. אך היה זה מאוחר מידי.



בית המשפט המחוזי בירושלים
לפני כב' השופט ד"ר יגאל מרזל

ה"פ 11619-05-10

החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ נ' פלסטיין פלנטיישנס בע"מ ואח'

6. למרבה הצער נספו מר חיים גורדון ואשתו גבי שרה גורדון בשואה. את חלומם לעלות ארצה ולממש את החזון הציוני הם לא הגשימו. תיעוד שנמצא בארכיון בריגה העלה, שלאחר שלטביה נכבשה על-ידי הנאצים בשנת 1941 חיים ושרה גורדון נאלצו לעקור לגטו ריגה. שם הם התגוררו ברחוב גקבפיליס בדירה מספר 35. ביום 20.10.1943 הם "הועברו" מבינתם שבריגה יחד עם יתר דיירי הבניין ("טרנספורטי"). מאז אבדו עקבותיהם. לפי מכתבו של ניצול השואה מר אברהם בלוך, נרצח מר גורדון בשואה (מב/1).

7. כפי שיתברר עוד להלן, ישנה רלבנטיות וחשיבות במשפט שלפני גם ליורשי המנוח חיים גורדון. לחיים ושרה גורדון הייתה בת יחידה – היא תמר (המכונה גם תמרה) גורדון (ז"ל). תמר, ילידת אוקטובר 1919, הייתה חברת הסתדרות הנוער. היא עלתה לישראל בשנת 1938 או בסמוך לכך (בהיותה בת 19) כתלמידת האוניברסיטה העברית בירושלים. זאת, עוד לפני כיבוש לטביה על-ידי הנאצים בשנת 1941. בהיותה בישראל ניסתה אף היא לסייע למאמצי הוריה לעלות ארצה. לימים היא נישאה למר שלמה לוץ (ז"ל). תמר ובעלה שלמה התגוררו בירושלים. הם גידלו שני ילדים – דני (לוץ) ונילי (לוץ). בשנת 1998, זמן לא רב לפני שהגיעה לגבורות, שלחה תמר יד בנפשה. ילדיה דני לוץ ונילי לוץ היו בין העדים שהעידו במשפט.

חברת מטעי א"י

8. המוכרת, לפי "אישור התשלום" שלעיל, הייתה כאמור חברת פלסטיין פלנטיישנס ("מטעי א"י"). לפי חוברת פרסומית של מטעי א"י משנת 1932, שלא הייתה שנויה במחלוקת ככזו, הוקמה החברה בשנת 1929 על ידי סיר אלפרד מונד – "הלורד מלציט". החברה הוקמה על ידו לשם פיתוח ענף ההדרים בארץ. זאת, כחלק מחזון כללי יותר של עבודת יהודים בארץ ישראל – ורווחתם הכלכלית. בשנת 1929, לפי אותה החוברת, רכשה חברת מטעי א"י 1300 דונם בסביבות "תל-כרם" ובשנת 1932 כבר היו בידה 2500 דונם. אחוזות החברה נקראו בשם "תל-מונד" לזכרו של אלפרד מונד – הלורד מלציט. לפי אותה חוברת פרסומית, ענף ההדרים נחשב באותה העת "לאחת ההשקעות הבטוחות ביותר בארץ ישראל". חברת מטעי א"י מכרה חלקות נטועות בנות 10-25 דונם, והיא התחייבה כלפי הקונים להמשיך בעיבוד הפרדסים גם בהמשך (לתקופה מסוימת). מלבד חלקות פרדסים, איפשרה החברה לכל מי שקנה פרדס, לרכוש גם שטח אדמה "לבנין בית וסידור משק במושב" – במרכז שטח בין הפרדסים. בין הצדדים במשפט שלפני התמקדה המחלוקת לא בנתונים שלעיל, אלא בשאלה העובדתית מה היו תנאי ההתקשרות בין חברת מטעי א"י לבין המנוח חיים גורדון. למחלוקת זו נידרש בחמשך.



**בית המשפט המחוזי בירושלים
לפני כב' השופט ד"ר יגאל מרזל**

ה"פ 11619-05-10

החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ נ' פלסטיין פלנטיישנס בע"מ ואח'

ועוד על "אישור התשלום"

9. במשפט שררה הסכמה בין הצדדים, ש"אישור התשלום" שאותו הבאנו לעיל, הוא כנראה מסמך שביקשה תמר גורדון מחברת מטעי א"י על מנת לסייע בהליכים הקשורים בהוצאת רשיון העלייה להוריה (עמ' 49 לפרוטוקול ש' 25-26; סעיף 236 לסיכומי המבקשת). מכל מקום, אין חולק על כך שתמר ידעה שאביה רכש פרדס בתל-מונד. במכתב שתאריכו 10.4.1940 כתבה תמר למחלקת העלייה של סוכנות היהודית בירושלים, שמשנת 1935 מנסה אביה לעלות לארץ וכי הסוכנות היהודית הכירה בזכותו. היא תהתה, באותו מכתב, מדוע מתעכבת הוצאת התעודה. בחקשר זה היא ציינה שאביה השקיע "הון כסף בפרדס בתל-מונד" ושהעיקוב בהמצאת התעודה עלול לפגוע בעסקיו (נספח ג' להמרצת הפתיחה). עניין זה הוא בעל משמעויות שונות למחלוקות שנתגלו בין הצדדים לפני ובין היתר בכל הנוגע לשאלה אם היה כאמור דין ודברים בין תמר לבין חברת מטעי א"י בקשר למקרקעין מושא התובענה לאחר סיומה של מלחמת העולם השנייה – ואף כדי הסדר ממצה ביניהם. מחלוקת אחרונה זו היא כנזכר בלב התיק. נרחיב בדבר מחלוקות זו ופרטיה בהמשך הדברים.

השתלשלות העניינים קודם להגשת התובענה לבית משפט זה

10. קודם שנעבור לפירוט המסגרת הנורמטיבית להגשת התובענה שלפניי וטענות הצדדים במשפט, יש חשיבות לתיאור קצר של השתלשלות העניינים הרלבנטית לעניין מימוש הזכויות הנטענות במקרקעין, עוד קודם להגשת התובענה דן. כאמור, בתו של המנוח חיים גורדון – היא תמר גורדון ז"ל – גידלה שני ילדים: דני ונילי לוץ. שניהם העידו כאמור לפניי. נילי העידה, שלאחר שאימה תמר נפטרה היא הגיעה לדירתה יחד עם חברת. באותו ביקור בדירה היא מצאה, לטענתה, את "אישור התשלום". דני העיד שהוא ערך בירורים שונים בנדון לרבות באמצעות חוקר פרטי – הוא מר חביב שוויקי. החוקר גילה, לטענת דני לוץ, שתמר הייתה בעלים רשום של כ-3.6 דונם בתל-מונד (גוש 7789 חלקות 33, 34). יצוין כבר עתה, שמרטים מסוימים אודות גילוי זה לא הובאו כנדרש לפני בית המשפט – ויש לכך משמעויות שונות, שעליהן נעמוד בהמשך הדברים.

11. נמשיך בתיאור השתלשלות העניינים: בהמשך לאותה חקירה נטענת של החוקר הפרטי מר שוויקי, הגיש דני לוץ בשנת 2005 נגד המשיבות תובענה לבית משפט השלום בתל-אביב. התובענה הייתה "למתן צו עשה לחיוב הנתבעת לגלות לתובע מיקום המדויק של השטחים שנרכשו ומה עלה בגורלם" (ה"פ 201082/05; נספח ה' לכתב התשובה של



בית המשפט המחוזי בירושלים
לפני כב' השופט ד"ר יגאל מרזל

ה"פ 11619-05-10

החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ נ' פלסטיין פלנטיישנס בע"מ ואח' (המשיבות). התובענה הוגשה באמצעות עורך הדין גרשון בלקין. מר לוץ טען באותו הליך, שאמו תמר מכרה חלק מהאדמות שרכש אביה חיים גורדון ז"ל – בשטח של כ-3.6 דונם. הוא ביקש לברר מה עלה בגורל יתרת האדמות שרכש סבו, וזאת מתוקף היותו היורש של חיים ותמר גורדון. נטען, שפניותיו למשיבות לא נענו ועל כן הוגשה התובענה. המשיבות השיבו לתובענה (נספח ו' לכתב התשובה); והוגשה גם תגובה לתשובה (נספח ז' לכתב התשובה). אלא שאותו הליך לא התברר לגופו. בהסכמת הצדדים אותה תובענה נמחקה בפסק דין מיום 24.1.2006 (כב' השופט יונה אטדגי).

12. בשנת 2007 פנה מר דני לוץ לחברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בבקשה לאיתור הנכס שרכש מר חיים גורדון. בעקבות פנייה זו פנתה החברה להשבה למשיבות בנדון. בפניותיה ציינה החברה להשבה, שעלה בידי מר לוץ לאתר את האדמות שסומנו באישור התשלום כ-A2 באמצעות מפה שאותרה במוזיאון תל-מונד (ומדובר בגוש 7792 חלקה 7); וכי מדובר באדמות שהמשיבות מכרו לצדדים שלישיים. החברה להשבה טענה, שמדובר בנכס של נספה שואה כמשמעו בחוק (עמדתה בשאלה מה יש להשיב השתנתה במהלך ההתכתבויות שהיו). המשיבות חלקו על הדרישה להשבה כלשהי. התקיימו בין הצדדים הליכים שונים שעיקרם דרישה לגילוי מסמכים של החברה להשבה כלפי המשיבות. בסופו של דבר, כעולה מעמדות הצדדים, עניין גילוי המסמכים והעיון בהם נפתר בהסדר שאליהם הגיעו בהליך שנדון בבית המשפט המחוזי. בהמשך הוגש ההליך שבכותרת.

הגשת התובענה – מכוח חוק נכסים של נספי השואה

13. התובענה שהוגשה לבית משפט זה הוגשה על ידי החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ, הפועלת מכוחו של חוק נכסים של נספי השואה (השבה ליורשים והקדשה למטרות סיוע והנצחה), תשס"ו-2006 (להלן גם – "החוק"). היות שההליך שלפניי הוא הליך ייחודי – הן בשל המיעוט היחסי של הליכים המתבררים בבתי המשפט לפי חוק זה ובוודאי בשל מהותו ותכליתו – אעמוד בקצרה על החוק והוראותיו הרלבנטיות לתובענה.

14. הרקע לחקיקת החוק היה בין היתר בעבודתה של ועדה פרלמנטרית – שבראשה עמדה חברת הכנסת קולט אביטל. זאת בעקבות מחקרים ותחקירים שונים שפורסמו בעניין רכוש של יהודים שנספו בשואה, שנמצא במדינת ישראל. לפי מחקרים אלה רכוש של נספי שואה מוחזק בידי האפוטרופוס הכללי, בנקים, גופי נדל"ן שונים ומוסדות נוספים. הקמת הוועדה נעשתה לאור ההכרה בכך שמדינת ישראל מחויבת לנקוט באותה דרך שבה היא תבעה ממדינות שונות בעולם לנהוג, בנוגע לרכוש של קורבנות השואה.



בית המשפט המחוזי בירושלים
לפני כב' השופט ד"ר יגאל מרזל

ה"פ 11619-05-10

החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ נ' פלסטיין פלנטיישנס בע"מ ואח'

15. מטרת החוק – שנחקק בשנת 2006 – הוגדרו בסעיף 1 לו. המטרה הראשונה של החוק היא, "לפעול להגברת הפעולות לאיתור של נכסים הנמצאים בישראל, שיש יסוד להניח כי בעליהם נספו בשואה, ולאיתור היורשים ובעלי זכויות אחרים בנכסים כאמור, המנוהלים או המוחזקים על ידי האפוטרופוס הכללי או על ידי גורם אחר, ולהשיב נכסים אלה ליורשים ולבעלי הזכויות שאותרו". המטרה השנייה של החוק היא להביא לכך שאותם נכסים של נספי שואה, שלא אותרו בעלי הזכויות בהם, ישמשו למטרות סיוע לניצולי שואה ולהנצחת זכר השואה והנספים בשואה.

16. נכס של נספה השואה הוגדר בחוק באופן הבא:

"נכס שמתקיים בו אחד מאלה, למעט נכס גרמני, כהגדרתו בסעיף 2(ה) לחוק נכסי גרמנים, התשי"א-1950:

(1) הוא נמצא בישראל ובעל הזכויות האחרון בו, הידוע, הוא אדם שמקום שהותו האחרון הידוע היה בחבל ארץ אשר ביום י"ז באלול התרצ"ט (1 בספטמבר 1939) היה שייך למדינה מהמדינות המפורטות בתוספת הראשונה, ולא ידוע אם בעל הזכויות האמור נותר בחיים לאחר יום כ"ז בטבת התשי"א (31 בדצמבר 1945) או שידוע כי הוא נספה בתקופה שמיום י"ז באלול התרצ"ט (1 בספטמבר 1939) עד יום כ"ז בטבת התשי"א (31 בדצמבר 1945) בחבל ארץ כאמור;

(2) הוא נכס אשר רואים אותו, לפי הוראות סעיף 21 לחוק האפוטרופוס הכללי, כאילו ניתן לגביו צו ניהול, למעט נכס שהאפוטרופוס הכללי או החברה נוכחו כי לא מתקיים בו האמור בפסקאות (1) ו-(3); לענין זה יקראו את פסקה (1) כאילו אחרי "ובעל הזכויות האחרון בו" נאמר "לפני שהוקנה לממונה על רכוש האויב לפי פקודת המסחר עם האויב, 1939";

(3) הוא תמורתו של נכס שהתקיים בו האמור בפסקה (1), ובלבד שהאמור בפסקה (1) מתקיים בתמורה כאמור."

17. לשם מימוש מטרת החוק הוקמה לפי החוק החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי שואה בע"מ; היא המבקשת בתובענה שלפניי (ראו סעיפים 3-4 לחוק) (להלן תכונה – "החברה להשבה"). בין תפקידיה של החברה להשבה: לערוך פעולות לאיתור נכסים של נספי שואה, להעבירם לידיה ולנהלם (סעיף 4(א)(1) לחוק); לערוך פעולות להשגת מידע על אודות נכסים של נספי שואה ובעלי הזכויות האחרונים בהם וכן לפעול לאיתור היורשים ובעלי זכויות אחרים בנכסים (סעיף 4(א)(2) לחוק); ולהשיב נכסים של נספי השואה או שווי הוגן שלהם, בהתאם להוראות החוק (סעיף 4(א)(3) לחוק).



**בית המשפט המחוזי בירושלים
לפני כב' השופט ד"ר יגאל מרזל**

ה"פ 11619-05-10

החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ נ' פלסטיין פלנטיישנס בע"מ ואח'

18. החוק מבחין בין נכסים של נספי שואה המנוהלים לפי חוק האפוטרופוס הכללי, התשלי"ח-1978, לבין נכסים שאינם מנוהלים לפי אותו חוק. לענייננו רלבנטיים הכללים שנקבעו לעניין נכסים שאינם מנוהלים לפי חוק האפוטרופוס הכללי. לגבי נכסים אלה – החוק מחייב, בין היתר, אדם המחזיק או מנהל נכס של נספה שואה, כהגדרתו בחוק כאמור, או שיש לו יסוד להניח שמדובר בנכס כזה, להודיע על כך לחברה, בהתאם למתווה שנקבע בחוק (סעיף 9א) לחוק). החוק קובע גם, שאם החברה קיבלה הודעה על נכס של נספה שואה, ומצאה שאכן מדובר בנכס של נספה שואה, או שנודע לה על נכס של נספה שואה בעקבות חקירה, עליה להודיע למחזיק בנכס או מנהלו ועליו להעביר את הנכס לחברה, בהתאם לכללים שנקבעו בחוק (סעיף 10א) לחוק). בהמשך לכך נקבע בחוק, שאדם שקיבל הודעה כאמור, יעביר את הנכס לחברה אלא אם יודיע בתוך 30 ימים שהוא חולק על היותו של הנכס נכס של נספה שואה, ויפרט את טענותיו ומסמכים התומכים בהן (סעיף 10ב) לחוק). עוד קובע החוק, שאם חלק אדם על היותו של נכס "נכס של נספה שואה"; ולאחר בדיקת טענותיו החברה להשבה לא השתכנעה בצדקתן, תפנה החברה לבית המשפט המחוזי בירושלים, בדרך של המרצת פתיחה, בבקשה להכריז על הנכס כנכס של נספה שואה ולצוות על המחזיק בנכס או מנהלו להעבירו לחברה כפי שנדרש בהודעת החברה (סעיף 11 לחוק). משמעות הדבר היא, בין היתר, שמכוח החוק קמה לחברה להשבה יריבות ישירה מול הנתבע בקשר לנכס.

19. בהתאם לסעיף אחרון זה שבחוק – סעיף 11 – הוגשה המרצת הפתיחה שלפניי זאת, לאחר דין ודברים שהיה בין החברה להשבה-המבקשת לבין המשיבות; והליכים קודמים שהתקיימו בין הצדדים בקשר עם המקרקעין, שעיקרם כנזכר הליכי גילוי ועיון במסמכים. יצוין, שבשלב מסוים של ההליך הוגשה המרצת פתיחה מתוקנת, ובכל מקום שבו נפנה להמרצת הפתיחה כוונתנו להמרצת הפתיחה המתוקנת. וכעת, לאחר שסקרנו בהרחבת-מה, הנדרשת בנסיבות העניין, את הרקע הרלבנטי; ייקל להבין את המחלוקות בין הצדדים והשאלות הדרושות הכרעה.

עיקר עמדת החברה להשבה בהמרצת הפתיחה

20. כאמור, לטענת החברה להשבה, המקרקעין שרכש מר גורדון ז"ל ממשיבה 1 (מטעי אי"י) הם נכס של נספה השואה כמשמעו בחוק. את אדמת הפרדסים החברה להשבה זיהתה (גוש 7792 חלקה 7). משיבה 1 מכרה לצד ג' את אדמת הפרדסים בשנת 1946. אולם לפי הטענה מדובר במכירה שלא כדין. את אדמת הבנייה לא ניתן לזהות משום שבאישור התשלום לא צוין פרט זיהוי כלשהו, ונטען שהאשם בנדון רובץ לפתחה של משיבה 1. לא



**בית המשפט המחוזי בירושלים
לפני כב' השופט ד"ר יגאל מרזל**

ה"פ 11619-05-10

החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ נ' פלסטיין פלנטיישנס בע"מ ואח'

ברור גם לפיכך מה עלה בגורלה של אדמת הבניה. נטען בהמרצת הפתיחה, שמר חיים גורדון ז"ל רכש את המקרקעין והוא בעל הזכויות בהם. בהיותו נספה שואה, קמה לחברה להשבה הזכות להשבה לפי החוק, וביחס לזכויות אלה של המנוח.

21. הסעדים שהתבקשו בהמרצת הפתיחה הם להכריז על מקרקעין בשטח כולל של 14,945 מ"ר הנמצאים בתל-מונד, ואשר נרכשו על-ידי מר חיים גורדון, או על שוויים נכון להיום כעל נכס של נספה השואה; ולצוות על המשיבות להעביר למבקשת את המקרקעין או שוויים נכון להיום, אם הם אינם בדיחה, ובצירוף הפירות שנצברו. נטען בהקשר זה, שהמחוקק לא התכוון למנוע מנכס להיחשב נכס של נספה השואה רק משום שהמחזיק בו החליט למכור אותו לצד שלישי במקום להעבירו לידי יורשי נספה השואה. לחלופין, התבקש להכריז על התמורה ששילם חיים גורדון לחברת מטעי אי"י (משיבה 1) על חשבון רכישת המקרקעין כעל "נכס של נספה השואה" ולצוות על המשיבות להעביר לידי המבקשת את התמורה ששולמה בצירוף הפרשי ריבית והצמדה, בהתאם לקבוע בחוק.

עיקר עמדת המשיבות

22. לפי התשובה להמרצת הפתיחה, משיבה 2 (יכין חקל) רכשה את מניותיה של משיבה 1 בשנת 1957. ארכיון המשיבות נשמר בשנים הרלבנטיות במשרדיהן שהיו ממוקמים בבית ציס בתל-אביב. אולם ביום 4.2.1966 פרצה שריפה שכילתה את בית ציס עד היסוד ויחד איתו את משרדי המשיבות והארכיון. נטען, בהמשך לכך, שלאחר השריפה המשיבות פעלו לשחזור מסמכים ותיעוד שהתייחס למצבת הנכסים שהוחזקה על ידן בפועל באותה עת, אך לא שוחזר מידע לגבי עסקאות היסטוריות בנכסים שלא היו בבעלות המשיבות בעת השריפה.

23. המשיבות הדגישו, בהמשך לכך, שכל טענותיהן העובדתיות נסמכות על מסמכים שצורפו לתובענה שהגיש מר דני לוץ בשנת 2005 לבית משפט השלום בתל-אביב; ועל מסמכים שצורפו להמרצת הפתיחה דנן – ולא על מסמכים מארכיון, שנשרף כאמור בשנות השישים של המאה הקודמת (אם כי במהלך בירור ההליך הוגשו מסמכים נוספים, שהמשיבות איתרו, לטענתן, ממקורות חיצוניים שונים, י.מ.). ומה טוענות המשיבות להגנתן? שתי טענות עיקריות בפייהן:

24. הטענת הראשונה והעיקרית של המשיבות היא, שבין תמר גורדון ז"ל לבין חברת מטעי אי"י **גובש הסדר** בכל הנוגע לקרקעות כולן שמר חיים גורדון המנוח התקשר עמה



**בית המשפט המחוזי בירושלים
לפני כב' השופט ד"ר יגאל מרזל**

ה"פ 11619-05-10

החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ נ' פלסטיין פלנטיישנס בע"מ ואח'

בעסקה לגביהן. בהסדר זה, לפי הנטען, מוצו כל הטענות של המנוח מר גורדון בקשר למקרקעין. פרטיו המדויקים של הסדר זה אמנם אינם ידועים, אך ישנן ראיות שונות ומספיקות לקיומו של הסדר. הראיה העיקרית היא רישום של עסקת מכר בין תמר גורדון לבין חברת מטעי אי"י בשנת 1948, שבה נרשמו על שם תמר מקרקעין לבניה בשטח של 3.6 דונם ביישוב תל-מונד. יצוין, שעמדתה של החברה להשבה בעניין אתרון זה היא שמדובר בעסקה נפרדת ועצמאית שהייתה בין תמר לבין חברת מטעי אי"י; ושמיילא לא הוכח ה"הסדר" הנטען.

25. הטענה השנייה של המשיבות היא, שהעסקה בין חיים גורדון לבין חברת מטעי אי"י ממיילא לא הושלמה, וזאת משעה שלא שולמה מלוא התמורה. לפי "אישור התשלום" שולמו, כאמור, עד ליום 6.5.1940, כ-658 לא"י מתוך 994.5 לא"י. יתירה מזאת: המשיבות הוסיפו וטענו, שבשל הנסיבות שנוצרו – ניתוק הקשר עם מר גורדון ז"ל לנוכח פרוץ מלחמת העולם השנייה – חברת מטעי אי"י המשיכה לעבד את הקרקע עבורו ונגרמו לה הפסדים בשל כך. זאת, עד שנאלצה למכור את המקרקעין בשנת 1946 כדי להקטין את נזקיה.

26. טענות נוספות שנטענו היו להיעדר יריבות בין המבקשת לבין משיבה 2 – חברת יכין חקל בע"מ; וכך התיישנות ושיהוי.

המשפט ומהלכו

27. קודם שנבוא להכרעה בתובענה, אציין שבקדם משפט שהתקיים לפניי ביום 4.9.2012, בהמשך להסכמת הצדדים, הוחלט שייבשלב הראשון יתבררו כל השאלות הקשורות לחבות המשיבות במישור העקרוני בלא כימות של החבות ובלא בחינה של סוגיית שווי הקרקע היום ושווי הפירות. השאלה מהו השיעור שעל המשיבות להשיב למבקשת – ככל שייקבע שישנה חבות – תידון בשלב מאוחר יותר ובנפרד וכפועל יוצא מהקביעות בשלב המוקדם.

28. ואשר לראיות שבאו לפני בית המשפט – הרי שהראיות שהגישה החברה להשבה הן תצהיר של גבי אלינור קרויטורו, המשמשת כראש אגף איתור נכסים ויורשים בחברה (מיום 9.5.2010); תצהירים של מר דני לוץ וגבי נילי לוץ – נכדיו של מר חיים גורדון המנוח וילדיה של המנוחה תמר גורדון לוץ. כמו כן, הוגשה בשלב זה של הדיון חוות דעת מומחה של רו"ח עפר לוטקר, שעיקרה היה בשאלת גובה ההשבה המתבקשת אך היא נגעה גם בשאלת החבות.



בית המשפט המחוזי בירושלים
לפני כב' השופט ד"ר יגאל מרזל

ה"פ 11619-05-10

החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ נ' פלסטיין פלנטיישנס בע"מ ואח'

29. הראיות שהגישו המשיבות הן שלושה תצהירים של גבי אורטל בן אלטבה, המשמשת כעורכת דין בקבוצת יכין. האחד מיום 22.8.2010 (צורף לתשובה להמרצת הכתיחה); השני מיום 13.1.2011; והשלישי מיום 21.2.2012. בנוסף הוגש תצהיר של מר אריאל שיין, שהיה מתמחה במשרד באי כוח המשיבות. כן הוגשה חוות דעת מומחה של מר שאול צבן מיום 13.1.2011; ובהמשך הוגשה התייחסות של מר צבן לחוות הדעת של רו"ח לוטקר מחודש אוגוסט 2012.

30. בשני דיוני הוכחות שהתקיימו לפניי בימים 26.11.2012 ו-29.11.2012 נחקרו עדי הצדדים, למעט מר אריאל שיין, שהמבקשת ויתרה על חקירתו. נחקר גם המומחה מטעם המשיבות, מר שאול צבן. רו"ח עפר לוטקר לא נחקר, שכן המשיבות ויתרו על חקירתו בשלב הנוכחי. הצדדים הגישו סיכומים מפורטים בכתב – האחרון שבהם ביום 16.6.2013.

31. טענות הצדדים מבוססות בעיקרן על מסמכים היסטוריים, שהצדדים איתרו והגישו לתיק בית המשפט – ועל פרשנות והיסקים מאותם מסמכים. חשוב לציין, שהצדדים לא עוררו טענות של קבילות. הם הסכימו לקבילותן של כל הראיות שהוגשו על נספחיהן (ראו החלטה מיום 26.6.2012 בעמ' 22 ש' 16-17 לפרוטוקול; וכן סיכומי הצדדים).

32. לבסוף, נוכח החיבטים המגוונים והלא פשוטים של מכלול נסיבות העניין נעשו מספר ניסיונות להביא לסיום ההליך בפשרה. תחילה, בהסכמת הצדדים, הופנה ההליך לגישור לפני כב' השופט (בדימוס) דן ביין. הגישור לא נשא פרי. גם לאחר כישלון הגישור, נעשו ניסיונות, בסיוע בית המשפט, להביא את הצדדים לכדי פשרה בהסדר כספי. ניסיונות אלה לא נשאו פרי אף הם. הפערים בין הצדדים היו משמעותיים. התבקשה לפיכך הכרעה בתובענה לגופה.

דיון והכרעה

33. לאחר עיון במכלול החומר שלפניי, ובסיכומיהם המלומדים והמפורטים ביותר של באי כוח הצדדים, מסקנתי היא שדין התובענה להידחות. על יסוד הראיות שנשמעו לפניי, שוכנעתי שיש לקבל את "טענת ההסדר" של המשיבות; כלומר את הטענה שלפיה מלוא הזכויות שהיו למנוח חיים גורדון כלפי חברת מטעי אי"י בגין העסקה שתועדה ב"אישור התשלום", מוצו בהסדר עם היורשת שלו – בתו (היחידה) תמר גורדון לוץ ז"ל. מסקנה זו מביאה לדחיית התובענה שלפניי – על כל ראשיה.



בית המשפט המחוזי בירושלים
לפני כב' השופט ד"ר יגאל מרזל

ה"פ 11619-05-10

החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ נ' פלסטיין פלנטיישנס בע"מ ואח'

34. לפי החוק "נכס" כולל מקרקעין מיטלטלין וזכויות לרבות כספים (סעיף 2). לא היה לפניי חולק על כך שמר גורדון ז"ל הוא "נספה שואה" כמשמעו בחוק. חובת העברת הנכסים לחברה להשבה, לפי החוק, חלה על "נכס של נספה שואה" (סעיף 10). החובה חלה על "המחזיק בנכס או מנהלו" (סעיף 11(א)). טענת המשיבות שלפיה היה הסדר בין המנוחה תמר גורדון לבין מטעי אי"י תוך מיצוי זכויות המנוח חיים גורדון, היא על כן טענה שלפיה המשיבה 1 אינה "מחזיקה" בנכס של נספה שואה ואינה "מנהלת" נכס שכזה. אין עליה ממילא חובה להעביר לחברה להשבה את המבוקש בתובענה. טענה זו מצאתי כאמור לקבל במקרה שלפניי. אפרט:

הטענה להסדר שהיה בין תמר לבין מטעי אי"י בנוגע לקרקעות שרכש אביה

35. כאמור, טענת ההגנה העיקרית של המשיבות היא, שלאחר מלחמת העולם השנייה תמר הגיעה להסדר עם חברת מטעי אי"י (משיבה 1) בקשר לעסקה שנעשתה עם אביה המנוח. נטען, בהמשך לכך, שההסדר מיצה את טענותיה בקשר עם המקרקעין. הסדר בכתב לא הוצג לפניי בית המשפט. המשיבות עצמן טוענות שפרטי ההסדר אינם ידועים להן בשל השריפה בבית צים שכילתה את ארכיון המסמכים שלהן; והזמן הרב שחלף שאינו מאפשר להתחקות אחר פרטי ההסדר ממקורות אנושיים – בשר-ודם. לטענת המשיבות, יש ללמוד על קיומו של הסדר משורה של ראיות נסיבתיות ובמיוחד מסמכים של לשכת רישום המקרקעין, שלפיהם בשנת 1948 נעשתה עסקת מקרקעין בין תמר גורדון ז"ל לבין חברת מטעי אי"י, שבה נרשמו על שם תמר מקרקעין בתל-מונד בשטח של 3.6 דונם. טענת החברה להשבה היא לעומת זאת, כאמור, שלא הוכח ההסדר הנטען; וכי אותה עסקה בין תמר לבין מטעי אי"י – שעל עצם קיומה אין חולק – הייתה עסקה עצמאית, שלא הייתה קשורה לעסקה בין אביה של תמר, מר גורדון המנוח, לבין משיבה 1 – מטעי אי"י.

36. מסקנתי בנקודה מרכזית זו היא, כאמור שהדין עם המשיבות. אכן, המשיבות לא הציגו הסדר בכתב ולא נטענו על ידן פרטי פרטיו. אלא שבנסיבות העניין צבר הראיות שעליהן מצביעות המשיבות וראיות שהביאו מטעמן – יש בו כדי להעביר את נטל הראיה אל כתפיי החברה להשבה, להראות שלא היה הסדר שמיצה את הטענות וכי המשיבות עדיין מחזיקות בעת הזו "נכס של נספה שואה". בנטל זה החברה להשבה לא עמדה. ומדוע?



בית המשפט המחוזי בירושלים
לפני כב' השופט ד"ר יגאל מרזל

ה"פ 11619-05-10

החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ נ' פלסטיין פלנטיישנס בע"מ ואח'

העסקה בין תמר ז"ל לבין חברת מטעי אי"י בשנת 1948

37. אין חולק על כך, שבין תמר ז"ל לבין מטעי אי"י הייתה עסקת מקרקעין בשנת 1948. בעסקה זו הועברו לתמר קרקעות בשטח של 3.6 דונם בתל-מונד. הראיות לעסקה זו הן שני מסמכים. האחד, נסחי רישום "היסטוריים" (נספח יא' להמרת הפתיחה). השני, שטר מכר (נספח יב' להמרת הפתיחה).

38. באשר לנסחי הרישום ההיסטוריים – מדובר בטפסים בשפה האנגלית, שבהם רישומי זכויות בכתב יד (חלקם בשפה האנגלית וחלקם בשפה העברית). הנסחים מתייחסים לגוש 7789 חלקות 33 ו-34, שבתל-מונד. עולה מהם, שביום 14.3.1936 חברת מטעי אי"י נרשמה כבעלים של חלקות אלה. בהמשך, לפי נסחי הרישום, נעשתה "תמר גורדון לוח" הבעלים של אותן חלקות בעסקת "מכר" שנרשמה ביום 15.9.1948 לפי שטר מס' 159. ביום 1.10.1950 נרשמה עסקת מכר בין תמר לבין גבי פנינה לוי שהפכה לבעלים. כלומר, תמר מכרה את המקרקעין בשנת 1950.

39. באשר לשטר המכר – מדובר בשטר מס' 159, שלפיו נרשמה העסקה בין תמר לבין חברת מטעי אי"י. לפי השטר, בתמורה ל-65 לאי"י חברת מטעי אי"י מעבירה את החלקות הנ"ל לתמר. עוד עולה מן השטר, שמדובר במקרקעין בשטח של כ-3.6 דונם. השטר נתם ביום 15.9.1948 בידי תמר ובידי מר דוד קמינסקי, שהיה בא כוח מטעי אי"י. העידו אודותיהם לצורך רישום העסקה בספרי האחוזה (נתניה) מר "צבי גורדון עו"ד ומר אברהם בכרי".

40. חוזרים אנו למחלוקת – אם מדובר בעסקה המבטאת הסדר ממצה בין חברת מטעי אי"י לתמר ז"ל בקשר לעסקה עם אביה או שמא מדובר בעסקה עצמאית בין תמר לחברת מטעי אי"י? שורה של טעמים וראיות המצטברים זה לזה תומכים בעמדת המשיבות שאותה מצאתי לקבל כאמור – ולפיה מדובר אכן בהסדר ממצה: ראשית, ידיעתה של תמר על אודות העסקה עם אביה ופועלה – וליתר דיוק היעדר פועלה באופן שיתיישב עם טענת העסקה העצמאית – בזמן אמת. שנית, העסקה שנעשתה עם תמר בשנת 1948 כהסדר משקפת סבירות כלכלית נוכח מתווה העסקה עם המנוח חיים גורדון וקשיים שהיו בענף הפרדסים בשנות ה-40. לא הוכח גם שהמנוח השלים את תמורת העסקה. שלישית, הקשיים המשמעותיים בגרסאות היורשים דני ותמר לוח והתמיכה לגרסת ההסדר שנעשה עם תמר – העולה דווקא מטענותיהם שלהם. רביעית, המועד בו מימשה תמר את המקרקעין שהועברו לה בשנת 1948 ומשמעותו. חמישית, הקשיים הראייתיים שלפניהם ניצבו המשיבות בהליך



**בית המשפט המחוזי בירושלים
לפני כב' השופט ד"ר יגאל מרזל**

ה"פ 11619-05-10

החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ נ' פלסטיין פלנטיישנס בע"מ ואח'

זה. שישית, היעדר תשתית ראייתית מספקת לטענת החברה להשבה שהעסקה עם תמר הייתה עסקה עצמאית ולא חלק מהסדר בינה לבין מטעי אי"י, הסדר שכלל גם את מיצוי הזכויות בגין העסקה עם אביה ז"ל, חיים גורדון. נפרט אפוא את הטעמים המצטברים האמורים לעיל למסקנת ההסדר בהרחבה.

טעם ראשון למסקנת ההסדר:

ידיעתה של תמר ז"ל על אודות העסקה עם אביה ופועלה בזמן אמת

41. מחד גיסא, אין חולק שתמר ז"ל הייתה מודעת לעסקה בין אביה לבין חברת מטעי אי"י (וראו למשל נספח ג' להמרצת המתיחה). הצדדים אף היו תמימי דעים, שתמר היא זו שביקשה ממטעי אי"י להנפיק את אישור התשלום במאי 1940. מאידך גיסא, לא הוצגו ראיות, שמצביעות על כך שתמר פנתה במועד כלשהו למשיבות – לאורך השנים – בטענות בקשר עם העסקה בין אביה לבין חברת מטעי אי"י. עוד אנחנו יודעים, שמטעי אי"י העבירה לתמר מקרקעין בשטח של 3.6 דונם בתל מונד; העברה שנרשמה בשנת 1948.

42. תחילה, מקובלת עליי עמדת המשיבות, שידיעתה של תמר על אודות העסקה בין מטעי אי"י לאביה; והיעדר ראיות שלפיהן היא פנתה למטעי אי"י בנדון אחרי שנת 1948 – ועד יום מותה – תומכים בעמדתן, שרישום הקרקעות בתל-מונד על שמה של תמר בשנת 1948 נעשה במסגרת הסדר בין תמר לבין משיבה 1 בקשר לעסקה שנעשתה עם אביה; ושאין מדובר בצירוף מקרים. מדובר בתקופה של עשרות בשנים שבהן ידעה תמר על העסקאות שנעשו במקרקעין ולא הוכח שעשתה דבר בנדון. בחינתן שתי העסקאות שנעשו האחת עם חיים גורדון המנוח, כאשר תמר יודעת עליה ומבקשת "אישור תשלום"; והאחרת זמן קצר לאחר סיום מלחמת העולם השנייה ובחתימת לאותו היישוב (תל מונד) ועם אותה המוכרת (מטעי אי"י), מתיישבת יותר עם גרסת ה"הסדר" ולא עם גרסת העסקה העצמאית - שלה טענה החברה להשבה.

43. נשאלת, עם זאת, השאלה מדוע העסקה עם תמר הייתה בנוגע לשטח של 3.6 דונם בלבד? זאת, שעה שידוע כי אביה שילם לפחות 62.8% מהתמורה עבור הפרדס בשטח של כ-10 דונם (לערך); ולפחות 52% מהתמורה בגין הקרקע לבניה בשטח של כ-5 דונם? ומחו פשר התשלום הנקוב בגין עסקה זו עם תמר – על סך של 65 לאי"י? בכדי לתת מענה לשאלות אלה, ושאלות משנה הנגזרות ממנה, יש חשיבות להעמיק במתווה העסקאות שנהגו אותה העת לרכישת פרדסים, ולמשמעויותיהן הכלכליות – והכל כפי שהוכח לפניי. כפי שיוסבר להלן, משקפת העסקה עם תמר בשנת 1948 סבירות כלכלית נוכח הפרדסים בענף הפרדסים



**בית המשפט המחוזי בירושלים
לפני כב' השופט ד"ר יגאל מרזל**

ה"פ 11619-05-10

החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ נ' פלסטיין פלנטיישנס בע"מ ואח'

בתקופה הרלבנטית וכן אי הוכחת השלמת התמורה לעסקת המנוח חיים גורדון. סבירות כלכלית זו מחזקת אם כן את טענת המשיבות להסדר שנעשה עם תמר ז"ל ובו מוצו כל זכויות המנוח חיים גורדון. נעבור על כך להסבר מפורט יותר של סבירות כלכלית זו.

טעם שני למסקנת ההסדר: הסבירות הכלכלית

1. הפעילות של חברת מטעי א"י ומתווה העסקאות

44. אין מחלוקת על כך, שחברת מטעי א"י עסקה בשנות השלושים של המאה הקודמת ברכישת קרקעות ומכירתן ליהודים מהגולה וכן בעיבוד הקרקעות עבור הרוכשים (למשל סעיף 99 לסיכומי המבקשת). על אודות פעילותה של חברת מטעי א"י בתל-מונד ניתן ללמוד משתי חוברות שהגישו המשיבות (נספחים א' ו'ג' לתצהירה של גבי אלטבה מיום 13.1.2011; נספח א' לתצהירו של מר שייק). חוברות אלה אותרו, לדברי המשיבות, בארכיונים שונים דוגמת הארכיון הציוני וארכיון תל-מונד. נראה, שהחברת בשפה העברית פורסמה בתחילת שנת 1932 (עמ' 9 ו-14 לחוברת) ("החברת בעברית"). החוברת בשפה האנגלית פורסמה, כפי הנראה, גם היא בתחילת שנות השלושים (ראו עמ' 3). התמונה המצטיירת היא התמונה הבאה:

45. בחוברת בעברית ניתן הסבר לכדאיות החשקעה בענף ההדרים בארץ ישראל באותה עת. עם זאת, צוינו גם קשיים שונים כגון המומחיות הנדרשת בבחירת הקרקע ורכישתה; וכן המומחיות והחון הדרושים לשם הכשרתו, נטיעתו ועיבודו של פרדס חדש. לפי החוברת בעברית (עמ' 12), "למען יוכלו המוני היהודים, ובפרט מהמעמד הבינוני, לרכוש להם אחוזת קרקע בא"י וששכרו של קרקע זה יהיה בצדו, קבעה לה 'חברת מטעי א"י בע"מ' את המטרה להקל מעליהם את כל הפרוצדורות של בחירת הקרקע, קנייתו, הכשרתו ונטיעתו – ומכירתו במחירים מתאימים ותנאי אשראי טובים למעוניינים". בחוברת בעברית גם צוין גם מתווה העסקה עם הרוכשים:

46. מדובר בחלקות בנות 10-25 דונם כל אחת. "החברה מוכרת את חלקות הפרדסים מיד לאחר הנטעם ומתחייבת כלפי הקונה להמשיך בעיבוד הפרדס עד הגיעו למדרגת נושא פרי, לערך 5 שנים מיום הנטיעה. כמו כן, מקבלת החברה על עצמה גם את המשך העיבוד וההשגחה על הפרדסים עבור הקונים ועל חשבונם לאחר גמור החוזה שבין החברה והקונה במקרים שהקונים לא יוכלו לעלות ארצה או לא ירצו לנהל את אחוזותיהם בעצמם" (עמ' 12). עוד צוין, שמלבד חלקות הפרדסים החברה מוכרת גם שטח אדמה "לבנין בית וסידור משק במושב שהוקצה לשם כך במרכז השטח בין הפרדסים" (עמ' 13). צוין גם, שכדי לא



בית המשפט המחוזי בירושלים
לפני כב' השופט ד"ר יגאל מרזל

ה"פ 11619-05-10

החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ נ' פלסטיין פלנטיישנס בע"מ ואח' להכביד על הקונים, החברה מאפשרת להם לשלם עבור הפרדס לשיעורין במשך כמה שנים. פעילות נוספת של החברה הייתה ארגון של שיווק וייצוא הפירות (עמ' 13-14). בחוברת בעברית פורטו גם "תנאי המכירה" לרוכשים ולעניין זה נדרש בהמשך.

47. ואשר למתווה העסקה הספציפי עם מר גורדון המנוח – הרי שההסכם הספציפי בין מר גורדון לבין חברת מטעי אי"י לא הובא לפני בית המשפט. הוא אינו בנמצא. החברה להשבה מסתמכת, כאמור, על "אישור התשלום". כאמור, אישור התשלום מעיד על כך שבמאי 1940 מר גורדון כבר ביצע את העסקה עם חברת מטעי אי"י, ועל הסכומים ששולמו עד אז. אולם, פרטי העסקה הספציפית אינם ידועים והם לא הוכחו על ידי החברה להשבה. ואשר למשיבות, בכל הקשור להוכחת פרטי ההסכם עם מר גורדון ז"ל, בנוסף לחוברות שנוכרו לעיל, הגישו המשיבות גם נוסח חוזה מכר של מטעי אי"י, הנחזה להיות חוזה סטנדרטי (נספח ד' לתצהיר גבי אלטבה מיום 13.1.2011) ("החוזה הסטנדרטי").

48. נציגת החברה להשבה העידה לפניי אמנם, שיש לנו תיקים אחרים של התקשרויות של אותו אזור ואותה תקופה גם של פלסטיין וגם של גופים אחרים" (עמ' 47 ש' 1-2); ובהמשך היא העידה, כי הגם שלמיטב זיכרונה החברה להשבה לא איתרה הסכמים של חברת מטעי אי"י עם רוכשים אחרים, קיימים בידה מתווים ומסמכים אחרים שמתייחסים לחברת מטעי אי"י, שלפיהם "המתווה, הרעיון – הוא אותו רעיון" (עמ' 48 ש' 14) – כפי שעולה מההסכם ומהחוברת. היא לא ידעה לומר אם מדובר בהתקשרויות זהות לפרטי פרטים. חרף האמור לעיל לא הוגשו מסמכים אלה שלגביהם העידה נציגת החברה להשבה לפניי; מסמכים שיתכן שניתן היה ללמוד מהם על מידת השונות או הדמיון בין העסקאות השונות. עניין זה פועל לחובת החברה להשבה.

49. הנה כי כן, יש לקבוע על סמך הראיות שהוצגו לפני בית המשפט, שעיקרן כאמור ראיות המשיבות, כממצא עובדתי – שגרעין מתווה העסקה בין מר גורדון לבין חברת מטעי אי"י היה כדלהלן:

א. התמורה עבור הפרדס משולמת בתשלומים. תשלום מסוים בעת חתימת החוזה, והיתרה בתשלומים על פני מספר שנים.

ב. הפרדס נמכר לאחר נטיעתו, ובמשך חמש השנים הראשונות לאחר הנטיעה החברה מקבלת את האחריות על הפרדס, לעבד ולפתח אותו. הדבר כלול בתמורה לפי החוזה.



**בית המשפט המחוזי בירושלים
לפני כב' השופט ד"ר יגאל מרזל**

ה"פ 11619-05-10

החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ נ' פלסטיין פלנטיישנס בע"מ ואח'

ג. לאחר מכן החברה תמשיך לעבד את הפרדס, אך ההוצאות יהיו על חשבון הקונה עד שהוא ישלם את כל המגיע לחברה ממנו – כלומר, יתרת התמורה לפי החוזה. לאחר מכן, החברה תהיה מוכנה להמשיך בטיפול ועיבוד הפרדס על חשבון הקונה.

ד. פירות הפרדס שייכים לקונה.

ה. ניתנה לקונה אפשרות לרכוש קרקע לבנייה ביישוב.

2. חוות דעת צבן ומשמעותה: ההסדר כמשקף את הקשיים הכלכליים בענף הפרדסנות

50. על רקע זה יש לחזור לשאלה שהצגנו זה מקרוב, והיא השאלה הכיצד ניתן לקבל את טענת "ההסדר" של המשיבות – ההסדר שנעשה עם תמר ז"ל – חרף ההבדלים בסכומים ששולמו ובשטחי המקרקעין? מענה לשאלה זו מבקשות המשיבות לתת באמצעות חוות דעתו של מר שאול צבן. בחוות דעתו מנתח מר צבן את תוצאות העסקה בין חברת מטעי אי"י לבין מר חיים גורדון על רקע הקשיים שחוה ענף הפרדסנות בתקופת מלחמת העולם השנייה ולאחריה. מסקנתו של מר צבן היא, שעקב קשיים אלה – בשנת 1946 (סמוך לפני שחברת מטעי אי"י מכרה את הפרדס), היה העסק שבו השקיע מר גורדון בהפסדים משמעותיים.

51. לפי חוות הדעת של צבן, התקופה שבה נעשתה העסקה בין מר גורדון לבין חברת מטעי אי"י הייתה מאופיינת בהתלהבות מענף ההדרים בישראל. באמצע שנות ה-20 של המאה הקודמת גבר הביקוש לתפוז הארצישראלי ("שמוטי"). ענף החקלאות התפתח במחצית השנייה של שנות ה-20 ובשש השנים הראשונות של שנות ה-30. בשנת 1926 היו בארץ ישראל 38 אלף דונם הדרים ותוך עשור – בשנת 1937 – היו בה 299,500 דונם.

52. אלא שאז החל שבר כלכלי בענף, וניתן לראות ירידה של מחצית ולמעלה מזה בשטחי ההדרים בסוף שנות המלחמה ולאחריה. ענף ההדרים בארץ ישראל הסתמך על סחר בינלאומי. אך עם פרוץ מלחמת העולם השנייה בשנת 1939, צנח היצוא בכ-50% ובשנים שלאחר מכן כמעט פסק לחלוטין. הצריכה המקומית לא הייתה גדולה, ואף אם היא עלתה במהלך המלחמה לא היה מדובר בעליה משמעותית ביחס לכמות הסחורה בשוק. התוצאה הייתה פדיון אפסי על תוצרת הפרדסים. כתוצאה מכך, נגרם שבר כלכלי לבעלי הפרדסים. הם נדרשו לתזרים מזומנים חיובי כדי להחזיר את ההשקעות. אך חמור מכך – הם נדרשו להמשיך לעבד את הפרדסים ולהשקותם כדי לא לאבד לגמרי את ההשקעה. זאת בתנאי אי-ודאות ביחס להימשכות המלחמה והשלכותיה. לאחר המלחמה חל שיפור מסוים, אך



בית המשפט המחוזי בירושלים
לפני כב' השופט ד"ר יגאל מרזל

ה"פ 11619-05-10

החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ נ' פלסטיין פלנטיישנס בע"מ ואח' עדיין הענף התקשה להתאושש בשל סיבות שונות כגון עליית מחירי היצור. ומה המסקנות המסתברות בנוגע לפרדס שרכש המנוח מר גורדון?

53. על-פי נתונים כלכליים ממוצעים ממקורות שונים, אומדת חוות הדעת את ההוצאות וההכנסות מהפרדס בשנים הרלבנטיות, כמו גם את מחיר ההון באותן שנים בענף הפרדסנות (מחיר ההון בשנים 5-1940 נלמד משטרי השעבוד הספציפיים שהוגשו לתיק). על בסיס נתונים אלה הוצג תזרים כספי של מטעי אי"י בקשר עם הפרדס. המסקנה היא שבשנת 1946 הייתה מטעי אי"י בהפסד של 1,983 לא"י בגין העסקה עם מר גורדון, וזאת, לפי חוות הדעת, על בסיס הערכות והנחות שמרניות (עמ' 16-17 לחוות הדעת). יצוין, שמר צבן לא נחקר על נתונים אלה, וכאמור, המבקשת לא הביאה חוות דעת לסתור. ומהי משמעותה של חוות הדעת לענייננו?

54. בסיכומיהן טענו המשיבות, שלפי חוות הדעת החוב של מר גורדון למטעי אי"י בשנת 1946 בגין הפסדי הפרדס היה 821 לא"י (נומינלי). זאת, בהתאם לתנאי ההתקשרות, כאמור, ובהתאם להוצאות וההכנסות המשוערות של הפרדס (לפי נתונים ממוצעים כאמור). כפי שאסביר בהמשך, העסקה בין מר גורדון לבין מטעי אי"י נכרתה בשנת 1935 או בסמוך לכך. לפי תנאי ההתקשרות, כאמור, החל מהשנה השישית הרוכש נושא בעלויות הפרדס. כלומר, משנת 1940. הוצאות העיבוד המשוערות בשנים 1940-1946 בניכוי ההכנסות המשוערות מביאות לחוב האמור של 821 לא"י (בערכים נומינליים). בנוסף, מציינות המשיבות, שמר גורדון היה חייב למטעי אי"י סך 368.795 (נומינלי), שהוא יתרת התמורה עבור הפרדס – לפי "אישור התשלום".

55. משמעות נתונים אלה היא במישור של סבירות ההסדר הנטען עם תמר משנת 1948 – כהסדר הממצה את הטענות בקשר לעסקת חיים גורדון המנוח. כזכור, מר גורדון רכש מטע של 10 דונם (לערך) וקרקע לבניה בשטח של 5 דונם. חוב של מר גורדון לחברת מטעי אי"י, ואפילו לאחר מכירת הפרדסים בשנת 1946 בתמורה של 398 לא"י, יש כדי לספק הסבר לכך שתמר ז"ל ומטעי אי"י נדרשו להגיע להסדר ביניהם. יש בכך גם הסבר לעובדה ששטח המקרקעין שקיבלה תמר ממשיבה 1 בשנת 1948 היה כ-3.6 דונם בלבד (וכן לשיעור התמורה הנקוב בסך 65 לא"י שיכול לשקף התחשבות בין הצדדים). אמנם אין מדובר בנתונים מדויקים בקשר לפרדס הספציפי שרכש מר גורדון, ובאשר לקרקע לבנייה. אך בנסיבות העניין, הראיות שלפני מספיקות כדי לקבוע – כממצא שבעובדה – שהצטבר חוב לחובת מר גורדון כלפי מטעי אי"י בסדר הגודל האמור ובגין הפרדס. זאת, בהיעדר ראיות לסתירת הנתונים הכלליים שעליהם הסתמך מר צבן בחוות הדעת; בהיעדר ראיות שיש בהן כדי



בית המשפט המחוזי בירושלים
לפני כב' השופט ד"ר יגאל מרזל

ה"פ 11619-05-10

החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ נ' פלסטיין פלנטיישנס בע"מ ואח' להצביע על כך שהפרדס שרכש מר גורדון היה חריג; ובהיעדר אפשרות להביא נתוני אמת לנוכח שריפת הארכיון של המשיבות, והזמן הרב שחלף מאז האירועים הרלבנטיים – כמעט יובל ומחצה. בהינתן החוב (ההפסד) מזה, והעסקה עצמה מזה, מסקנת ההסדר היא אפוא מסקנה סבירה כלכלית; ומסתברת יותר – ראייתית.

56. לא נעלמה מעיניי הטענה שבחוות דעתו של רו"ח לוטקר, מטעם החברה להשבה, שלפיה "ייתכן וההחלטה להמשיך לגדל ולטפח במשך שנים פרדס מפסיד (באותה תקופה), מהווה החלטה עסקית רשלנית שלה היו יכולות להיות חלופות רבות: כגון הפסקת עיבוד הפרדס, החלפת גידול, השכרה לשכירות משנה ועוד" (עמ' 25 לחוות הדעת). אלא שמדובר בטענה לאקונית, שנטענה בכלליות (והמומחה עצמו טען אותה בהיסוס תוך שימוש במילה "ייתכן"). לא ניתן לקבלה. לא נערך ניתוח כלכלי של החלופות הנטענות האחרות וההיתכנות שלהן (למשל החלפת גידול), בנסיבות העניין. אין בחוות הדעת מענה לשאלת הנזק שייגרם לפרדס כתוצאה מהפסקת עיבודו, כמוצע בחוות הדעת. חוות הדעת אף מתעלמת מכך שהפרדס היה "עסק חי" ולא מקרקעין סתם, כאשר לפי חוות הדעת עצמה שווי הקרקע זניח בהשוואה לשווייה כפרדס מניב. על כך יש להוסיף, שבעמדת החברה להשבה אין מענה לאי הוודאות שלפניה עמדה מטעי א"י באותה עת בכל הנוגע למועד סיום המלחמה וחזרת החיים – והביקושים לפרי הדר – למסלולם; כמו גם לאי הוודאות לפחות ביחס לחלק מן התקופה, בתשובה לשאלה אם מר גורדון נותר בחיים. אין בה גם מענה להתחייבות מטעי א"י כלפי הרוכשים. יש על פניו טעם בטענת המשיבות, שמדובר בטענה שהיא בבחינת "חוכמה בדיעבד" (סעיף 61 לסיכומי המשיבות). הטענה נדחית אפוא.

3. אין לקבל את טענות החברה להשבה נגד חוות דעת צבן

57. בנסיון לקעקע את חוות הדעת של המומחה צבן, והגם שלא הוצגה חוות דעת נגדית של ממש וצבן לא נחקר כלל על חוות דעתו לגופה, טענה המבקשת שלוש טענות. הטענות מבקשות לתקוף את הנחות היסוד שבחוות הדעת. לא מצאתי לקבלן. אפרט:

58. הטענה הראשונה הייתה, שבניגוד להנחת המוצא של מר צבן, הפרדס לא נרכש על-ידי מר גורדון בשנת 1935. בהמרצת הפתיחה טענה החברה להשבה, שהרכישה הייתה בשנת 1940. בסיכומיה, עם זאת, היא טענה שלא ניתן לדעת מהו המועד שבו נכרתה העסקה בין מר גורדון לבין משיבה 1 לפי המסמכים הקיימים (סעיף 188 לסיכומי המבקשת); ועוד היא טענה, שאם מקבלים את מתווה העסקה שפורט בחוברת בעברית "מסתבר לטעון כי מר גורדון ז"ל רכש את הפרדס ב-1938" (סעיפים 193, 281-283 לסיכומי המבקשת). הטענה



בית המשפט המחוזי בירושלים
לפני כב' השופט ד"ר יגאל מרזל

ה"פ 11619-05-10

החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ נ' פלסטיין פלנטיישנס בע"מ ואח'

השניה היא, שבניגוד להנחת המוצא של מר צבן – אין ראייה שעל אדמת הפרדס שרכש מר גורדון ניטע פרדס בכלל, ובפרט שהוא ניטע בשנת ההתקשרות עם מר גורדון. בהקשר זה החברה להשבה הוסיפה וטענה, שאין ראייה לכך שהפרדס עובד בשנות מלחמת העולם השנייה. הטענה השלישית היא, שלא הוכח שהפרדס מניב יכול החל מהשנה התמישית לאחר הנטיעה, כפי שמניח מר צבן בחוות הדעת. נטען, כי הנחה זו אף לא תואמת את החוברת בעברית, שלפיה הפרדסים מניבים פרי החל משנת הנטיעה הראשונה.

59. אשר לטענה הראשונה, שעניינה מועד הרכישה – הרי שעל-פי הראיות שלפניי, מקובלת עליי טענת המשיבות, שעליה מתבסס גם מר צבן, שלפיה הרכישה הייתה בשנת 1935 או בסמוך לכך; ואני קובע זאת כממצא שבעובדה. מסקנה זו נלמדת משני מקורות:

60. ראשית, היא נלמדת מהתכתבויות שונות הנוגעות באופן ספציפי לחיים גורדון ובקשתו לעלות ארצה. כבר במכתב מיום 14.5.1935 נכתב "מר גורדון יתעסק בחקלאות – יש לו קרקע בארץ" (מש/11). במכתב מיום 7.7.1936 נכתב בנוגע למר גורדון "הוא בעל קרקע בתל מונד ויתעסק בחקלאות" (מש/12). במכתב מיום 3.1.1938 נכתב בקשר למר גורדון "שטח קרקע שיש לו בא"י כבר משנים [ההדגשה שלי – י.מ.]" (מש/1). במכתב נוסף מיום 28.11.1938 נכתב ש"כבר לפני כמה שנים התחיל [מר גורדון – י.מ.] להתקשר עם הארץ גם באופן אישי, בכדי להניח בארץ יסוד לעלייתו ועלית כל משפחתו. במאמצים גדולים מאוד רכש לו נקודות תמיכה משקית בארץ" (מש/5). המכתבים כולם מתייחסים לקרקע – יחידה – בארץ, שיש למר גורדון. אין בחומר הראיות אינדיקציה לכך, שמר גורדון רכש בארץ קרקעות נוספות. להיפך, באחד המכתבים נכתב, שהקרקע נרכשה ב"מאמצים גדולים מאוד". גם במכתבה של תמר (נספח ג' להמרצת הפתיחה) מיום 10.4.1940 אין התייחסות לקרקעות נוספות. הוא מתייחס לקרקע אחת ספציפית. נכתב בו, בין היתר, "אבי השקיע הון כסף בפרדס בתל-מונד".

61. שנית, רכישת הקרקע בשנת 1935 או בסמוך לכך עולה בקנה אחד עם תנאי התשלום, כפי שפורטו בחוברת בעברית. לפי החוברת, "עם חתימת החוזה משלם הקונה לחברה 12½% על כל דונם, והעודף – במשך שבע שנים בתשלומים חצי שנתיים או גם רבע שנתיים. התשלום השני יחול תמיד חצי שנה לאחר התשלום הראשון". כפי שמסביר מר צבן בחוות דעתו, המחיר ששילם מר גורדון עבור הפרדס עד מאי 1940 (625.705 לא"י מתוך 994.5), כעולה מ"אישור התשלום", תואם בקירוב רכישה בשנת 1935 או בסמוך לכך לפי תנאי התשלום המפורטים בחוברת. כאמור, בנוסף לחוברת הגישו המשיבות גם חוזה סטנדרטי, שאינו חתום, שעניינו תנאי עסקה בין חברת מטעי א"י לרוכשים. אמנם, ביחס לתנאים



בית המשפט המחוזי בירושלים
לפני כב' השופט ד"ר יגאל מרזל

ה"פ 11619-05-10

החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ נ' פלסטיין פלנטיישנס בע"מ ואח'

מסוימים (שאינם תנאים עיקריים) החוזה אינו תואם במדויק את התנאים שצוינו בחוברת, אך בעניין מועדי התשלום אין סתירה ביניהם. החוזה הסטנדרטי אינו מפרט את תנאי התשלום, אלא משאיר אותם "פתוחים" (סעיף 2 לחוזה). בכך הוא אף מעיד על גמישות מסוימת לטובת הרוכש; ולעניין זה ניתן להפנות גם לחוברת הפרסומית באנגלית, שנכתב בה "The aim of the Palestine Plantations Ltd., is to give every facility and possibility of purchasing groves at very advantageous conditions, and payments are extended for a period of several years, without difficulties to the purchasers" (עמ' 2 לחוברת). כאמור, בעניין זה פועל גם נגד החברה לחשבה אי צירוף מסמכים שיש בידה לטענתה; מסמכים הקשורים לפי טענתה שלה לעסקאות של רוכשים אחרים ממטעי איי.

62. אשר לטענה השנייה נגד הנחת היסוד של צבן, שעניינה מועד נטיעת הפרדס, גם אותה אין בידי לקבל. לפי החוברת בעברית, הפרדסים נמכרים "מיד לאחר הנטעים" (עמ' 12). כך היה בנוי המודל העסקי של חברת מטעי איי, לפי החוברת (עמ' 16). המשיבות גם הצביעו על מפת היישוב תל מונד מיום 1.7.1936, שאדמת הפרדס שרכש מר גורדון לפי אישור התשלום (A2) מסומנת בה כ"Planted citrus grove"; וניתן ללמוד מכך, שאדמת הפרדס אכן ניטעה. החברה להשבה, לעומת זאת, לא הביאה ראיה כלשהי לסתור. מכאן שעל-פי חומר הראיות הקיים יש לקבל את עמדת המשיבות, שלפיה אדמת הפרדס ניטעה לפני הרכישה, כממצא שבעובדה. אין בידי גם לקבל את טענת החברה להשבה, שלפיה לא הוכח שאדמת הפרדס עובדה בשנות מלחמת העולם השנייה. משטרי משכון ספציפיים על היבול של הפרדס שרכש מר גורדון ניתן ללמוד, שמטעי איי עיבדה את הפרדס בשנות המלחמה – לכל הפחות בין השנים 1941-1946 – אז הפרדס נמכר, כאמור; ואני קובע זאת כממצא שבעובדה.

63. אשר לטענה השלישית, שעניינה מועד היבול של הפרדס – אין בה ממש; ונראה שהחברה להשבה נתפסה בעניין זה לכלל טעות. החברה להשבה טענה, כאמור, שיבול הפרדס הוא מחשנה הראשונה, וזאת על סמך אמירה מסוימת בחוברת בעברית, שלפיה "פרי הפרדס יהיה שייך לקונה משנת היבול הראשונה", אלא שמדובר לפי לשונה הפשוטה של החוברת ב"שנת היבול הראשונה" ולא בשנה הראשונה שלאחר הנטיעה. בחוברת נכתב במפורש שהפרדס מגיע ל"מדרגת נושא פרי, לערך 5 שנים מיום הנטיעה" (עמ' 12). בהמשך החוברת ישנה טבלה, שלפיה הפרדס מתחיל לשאת פרי אפילו קודם לכן (עמ' 8), אך בכמויות קטנות (צוין שם גם שמדובר בכמויות ממוצעות או מינימליות). לא הובאה ראיה



בית המשפט המחוזי בירושלים
לפני כב' השופט ד"ר יגאל מרזל

ה"פ 11619-05-10

החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ נ' פלסטיין פלנטיישנס בע"מ ואח'
 כלשהי לסתור, ועל-פי הראיות שלפניי אני קובע כממצא שבעובדה שבעניין ממוצע פרדס – בתקופה הרלבנטית – הגיע לדרגת נושא פרי כחמש שנים לאחר נטיעתו.

64. לבסוף, אציין שבמהלך חקירתו הנגדית של מר צבן ניסה בא כוח החברה להשבה ל"קעקע" את מומחיותו של מר צבן בתחום ההיסטוריה. בסיכומיה, החברה להשבה לא טענה דבר לעניין זה – ונראה שקו טיעון זה נזנח על-ידה. מר צבן עוסק בתכנון כלכלי של תקלאות. הוא העיד לפניי, שיש בידו תואר ראשון בהיסטוריה ומחקרו בתואר השני הוא בכלכלה, כאשר העבודות שלו עסקו בהיסטוריה כלכלית. הוא הסתמך בחוות דעתו על פרסומים רלבנטיים. החברה להשבה לא צירפה חוות דעת שבה נטען שמצב ענף הפרדסים בשנים הרלבנטיות היה שונה מכפי שתואר בחוות דעתו של מר צבן; ומר צבן גם לא נחקר על חלקים אלה בחוות דעתו. חוות דעתו לא נסתרה אפוא. החברה להשבה גם לא הביאה תשתית עובדתית כלשהי ביחס לפרדס הספציפי שרכש מר גורדון, ובהיעדר ראיה לסתור – יש לקבל את חוות דעתו של מר צבן, שלפיה מצבו של הפרדס שרכש חיים גורדון לא היה שונה באופן משמעותי ממצבו של ענף החקלאות בארץ באותן שנים.

65. נסכם אפוא את מסקנתנו עד לעת הזו: טענת ההסדר של המשיבות, בעניין ההסדר שהיה בין תמר ז"ל לבין משיבה 1, נתמכת בכך שתמר ידעה על הקרקעות שרכש אביה בזמן אמת ולא הוכח שעשתה דבר בנדון כל השנים. בה בעת, כפי שהוכח לפניי ונקבע לעיל, נותר חוב של המנוח בגין העסקה, וזאת בשל הפסדים שגרם הפרדס (ואף לאחר מכירתו). משכך, ובהנחת "אישור התשלום" שכלל גם קרקעות לבניה, היה מקום להסדר בין תמר ז"ל לבין מטעי א"י ביחס לקרקעות שרכש אביה (שכללו גם קרקע לבניה); והייתה גם סבירות כלכלית בהסדר כאמור. סביר יותר על כן לראות את העברת 3.6 דונם לתמר בשנת 1948 – כחלק מהסדר שכזה וכהוכחה לו - ולא כעסקה נפרדת ועצמאית כטענת החברה להשבה.

4. האם שולמה התמורה בגין העסקה במלואה?

66. טוענת החברה להשבה, שהתמורה בגין המקרקעין שרכש מר גורדון הושלמה על ידו – ומעבר לתשלומים שצוינו ב"אישור התשלום". אכן, ככל שכך היה מוכת, ניתן היה לחקשות על טענת ה"הסדר" הנטען, ולהחליטה במידה כזו או אחרת (בשים לב לכך שכאמור לעיל, היו גם הפסדים שנצברו במהלך השנים). אולם מן הטעמים שלהלן, לא מצאתי תשתית ראייתית מספקת לקבלת טענת החברה להשבה שלפיה שולמה מלוא התמורה.



בית המשפט המחוזי בירושלים
לפני כב' השופט ד"ר יגאל מרזל

ה"פ 11619-05-10

החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ נ' פלסטיין פלנטיישנס בע"מ ואח'

67. כאמור, אין חולק על כך, שלפי אישור התשלום מר גורדון ז"ל שילם למטעי אי"י 625.705 לא"י מותוך 994.5 לא"י בגין הפרדס (כ-62.9% מהתמורה) ו-32.5 לא"י מותוך 62.5 לא"י בגין אדמת הבניה (כ-52% מהתמורה). הצדדים נחלקו לפניי בשאלה אם יש לראות במר גורדון כמי שהשלים את התמורה, ולפיכך גם את העסקה. אין מחלוקת שאין ראייה מוזיטיבית "חותכת" המעידה על תשלום מלוא התמורה (סעיף 198 לסיכומי המבקשת). עם זאת, טוענת החברה להשבה בסיכומיה, שקיימות שורה של אינדיקציות נסיבותיות לכך שמר גורדון שילם סכומים נוספים על חשבון התמורה, ואף השלים את התמורה במלואה. המשיבות טוענות, מנגד, שלא הוכח שהתמורה הושלמה. מסקנתי היא, שהדין בנקודה זו עם המשיבות. לא ניתן לקבוע ממצא עובדתי, כטענת החברה להשבה, שלפיו הושלמה התמורה.

68. אכן, טענתה המרכזית של החברה להשבה היא, בנושא השלמת התמורה, שלמר גורדון היו הזדמנויות ומוטיבציה להשלים את העסקה. נטען, שממועד הנפקת "אישור התשלום" (מאי 1940) ועד המועד שבו נכבשה ריגה (יולי 1941) הייתה למר גורדון המנוח תקופה של למעלה משנה להשלים את התמורה, וזאת לצד יכולת כלכלית להעביר סכומים נוספים. נטען גם, שהייתה למר גורדון מוטיבציה להשלים את העסקה. הטעם הנטען לכך היה, שתנאי לקבל "סרטיפיקט קפיטליסטי" (רשיון עליה) היה הכנסת הון לארץ בהיקף של 1,000 לא"י. כן נטען, שהיה למר גורדון אינטרס להמשיך ולהעביר לארץ כמה שיותר כספים גם לאחר קבלת ה"סרטיפיקט" ולשם הבטחת עתידו הכלכלי בארץ.

69. אלא ששורה של נסיבות מקשות על קביעה עובדתית שאכן התמורה הושלמה; ומביאות הן לדחיית גרסה זו – שלא הוכחה דיה על ידי החברה להשבה. אין חולק על כך, שלאחר כיבוש ריגה לא הייתה אפשרות להעביר כספים נוספים על חשבון התמורה. לפי התנאים שבחוברת בעברית (והדבר לא נסתר בנוסח החוזה הסטנדרטי, שכאמור אינו מפרט את חלוקת התשלומים), התמורה משולמת על פני שבע שנים; והתמורה ששולמה בפועל עד מאי 1940 ביחס למועד רכישת המקרקעין – בשנת 1935 או בסמוך לכך, כאמור – עולה בקנה אחד עם מנגנון התמורה שבחוברת בעברית. המשמעות היא, שמר גורדון ז"ל רשאי היה לכאורה להשלים את התמורה עד לשנת 1942 בעוד שריגה נכבשה, כאמור ביולי 1941. זאת ועוד, בניגוד לנטען בסיכומי החברה להשבה – הרי שלפי עדותה של נציגת החברה להשבה לפניי, לשם קבלת סרטיפיקט קפיטליסטי צריך היה להוכיח סכום מינימאלי של 1,000 לא"י "או לחלופין נכס" (עמ' 49 ש' 19-21). הפרדס (כלומר "נכס") נרכש, כאמור, כבר באמצע שנות השלושים. השלמת התמורה לא נדרשה לפי דברים אלה לשם קבלת סרטיפיקט קפיטליסטי למר גורדון. לבסוף, נציגת החברה להשבה אישרה למעשה בחקירתה



בית המשפט המחוזי בירושלים
לפני כב' השופט ד"ר יגאל מרזל

ה"פ 11619-05-10

החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ נ' פלסטיין פלנטיישנס בע"מ ואח' הנגדית, שבפועל מר גורדון קיבל רשיון זמן קצר לאחר המועד שבו הוצא "אישור התשלום" (עמ' 50 ש' 2-4; סעיף 202 לסיכומי המבקשת) – רישיון שלמרבח הצער לא עלה בידו לממש. מכאן שלא היה צורך בהעברת כספים והקדמת התשלום דווקא למטרה זו של קבלת הרישיון.

70. טענה נוספת שטענה החברה להשבה בעניין השלמת התמורה הייתה, שלתמורה שמר גורדון שילם (לפי "אישור התשלום") יש להוסיף את הרווח הנקי מהפרדס בחמש השנים הראשונות מאז נטענו. על בסיס טענה זו התבקש לקבוע שהתמורה הושלמה. עוד נטען בהקשר זה, שאת היעדר המסמכים הנוגעים לעסקה ולהתחשבות בנוגע לעסקה יש לזקוף לחובת המשיבות. אין בידי לקבל טענות אלה. יצוין תחילה, שאין לזקוף את היעדר המסמכים לחובת המשיבות, וזאת לנוכח שריפת הארכיון וחלוף זמן כה רב. הטוענת להשלמת התמורה היא החברה להשבה ולמעשה היא מבקשת מן המשיבות להוכיח יסוד שלילי – כלומר שהתמורה לא שולמה, ובהינתן הקושי הראייתי האמור. מעבר לכך, נפלה שגגה בטענת החברה להשבה, שלפיה הפרדס נושא פרי בשנותיו הראשונות. על-פי הראיות שבתק פירדס אינו נושא פרי המניב רווחים בשנותיו הראשונות (ראו פסקה 63 לעיל). די בכך כדי לדחות את טענת הרווח בשנים הראשונות. ועוד יש להוסיף על כך, שבהתאם לממצאים העובדתיים שנקבעו לעיל, על בסיס חוות דעת צבן, הפרדס היה בשנים הרלבנטיות "פרדס מפסיד" (ראו פסקאות 50-56 לעיל).

71. לבסוף טענה החברה להשבה, בהקשר זה של השלמת התמורה, שיש לזקוף את כל התשלומים ששילם מר גורדון לרכיב המקרקעין, וזאת לפחות בנוגע לאדמת הפרדס. נטען, שמרבית התמורה בגין הפרדס שולמה עבור הוצאות ושירותי העיבוד שמטעי אי"י התחייבה לספק במשך חמש שנים. דין טענה זו להידחות. כעולה ממתווה העסקה, המפורט לעיל, העסקה לרכישת הפרדס ועיבודו היא "עסקה כוללת". אין בה הפרדה בין עלות הקרקע לעלויות העיבוד (וראו החוברת שבעברית, והחוזה הסטנדרטי). החברה להשבה לא הצביעה על ראיות המבססות הסכמה לזקיפת התשלום דווקא על חשבון הקרקע תחילה; ורק לאחר מכן עבור העיבוד.

72. הנה כי כן, הראיות שהוצגו לפני בית המשפט אינן מאפשרות לקבוע ממצא עובדתי, שלפיו המנוח מר גורדון השלים את התמורה לפי העסקה עם חברת מטעי אי"י. זאת, אף אם ננקוט ברמת הוכחה מקלה עם החברה להשבה, בשים לב למכלול נסיבות העניין. ניתן לקבוע, לכל היותר, ששולמה התמורה הנוכרת ב"אישור התשלום", כאמור לעיל. נוסף ונציין, שלמעשה, נראה שגם החברה להשבה, בסיכומי התשובה, אינה עומדת על טענה זו של



בית המשפט המחוזי בירושלים
לפני כב' השופט ד"ר יגאל מרזל

ה"פ 11619-05-10

החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ נ' פלסטיין פלנטיישנס בע"מ ואח'

תשלום מלוא התמורה. בשונה מהעמדה בסיכומים העיקריים של החברה להשבה, בסיכומי התשובה שהוגשו על ידה נטען רק, ש"לא ניתן לשלול הקדמת תשלומים מצד מר גורדון ז"ל" (סעיף 22; וראו גם עמדת נציגת החברה להשבה עמ' 47 ש' 13-16). עמדה זו, שלפיה לא ניתן לשלול הקדמת תשלומים מקובלת עליי. עם זאת, לפי הראיות הקיימות, עדיפה האפשרות הראייתית שלפיה התמורה לא הושלמה. זאת, לנוכח לוחות הזמנים, כאמור לעיל (בנסקאות 59-61); ולנוכח מצבו הכלכלי של מר גורדון, שהתדרדר עם חלוף השנים שבמהלכן לא ניתן למר גורדון רשיון עליה (מש/12; מש/13; מש/7). תשלום מלוא התמורה לא הוכח אפוא.

73. ומשלא הוכח תשלום מלוא התמורה, מתחזקת המסקנה שלפיה נותר חוב משמעותי על המקרקעין בעסקת המנוח חיים גורדון עם המשיבה 1; ומתחזקת ממילא המסקנה הראייתית שלפיה נעשה הסדר עם המנוחה בתו תמר גורדון. יש לראות את העברת 3.6 חדונם לידיה בשנת 1948, כחלק מן ההסדר וכראיה לו, ולא כעסקה עצמאית.

74. אולם בכל האמור לעיל בעניין סבירותו הכלכלית של ההסדר לא מתמצית התשתית הראייתית התומכת בטענת ההסדר שטענו המשיבות בנסיבות העניין. גם אם נוכח כל האמור לעיל ניתן עדיין לטעון לאי בהירות ראייתית על אודות תנאי ההסדר **הספציפיים** (היחס המדוייק בין שטחי הקרקעות בעסקאות השונות; ההפרשים בתשלומים בין העסקאות וכדאיות ההסדר ככזה וכן פשר התמורה בעסקת תמר בסך 65 לא"י דווקא) - וכך טענה בהרחבה החברה להשבה נגד "טענת ההסדר" וסבירותו, אין הנתונים הכלכליים שלעיל עומדים כראיה יחידה במשפט זה להוכחת טענת ההסדר שטענו המשיבות. מצטרפים אליה טעמים נוספים שעיקרם קשיים משמעותיים העולים מהתנהלותם וגרסתם של היורשים דהיום - מר דני לוץ וגב' תמר לוץ; קשיים הפועלים לחובתה של החברה להשבה וגרסתה במשפט. אסביר:

טעם שלישי למסקנת ההסדר: המסמך החסר והקשיים בגרסת היורשים

75. נזכיר: גרסת היורשים דהיום (דני ונילי לוץ) היא, שגב' נילי לוץ מצאה את "אישור התשלום" בחפציה של תמר המנוחה לאחר מותה בשנת 1998. מר לוץ טען בתצהירו, שבעקבות מציאת אותו מסמך הוא החל לערוך בירורים שונים. הוא טען, שבאמצעות חוקר פרטי ששכר, מר חביב שוויקי, הוא גילה שאמו תמר הייתה בעלים רשום של 3.6 חדונם בתל-מונד; וכי מנסחים היסטוריים שאותו חוקר איתר עלה, שאותה קרקע הועברה לתמר ממטעי א"י בשנת 1948. אלו הם המקרקעין, שלטענת המשיבות, תמר קיבלה במסגרת



בית המשפט המחוזי בירושלים
לפני כב' השופט ד"ר יגאל מרזל

ה"פ 11619-05-10

החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ נ' פלסטיין פלנטיישנס בע"מ ואח'
החסדר. מר דני לוץ לא הסביר בתצהירו כיצד איתר אותו חוקר את הפרטים של אותם
מקרקעין בשטח של 3.6 דונם שתמר הייתה בעליהם.

76. בחקירה הנגדית של מר לוץ הוצג לו לפיכך מכתב שכתב החוקר הפרטי חביב שוויקי, שתאריך 21.10.1999 (מש/3). המכתב מוען למשיבה 2. באותו מכתב כותב מר שוויקי כי: "מסמך שנמצא בחפציה של תמר מצביע על כך שיתכן וחלק מהאדמות שנרכשו ע"י מר תיים גורדון, נמצאים בגוש 7789, חלקות 33 ו-34" (ההדגשה שלי, י.מ.). אולם, מהו אותו מסמך לא נכתב במכתב. עדותו של מר לוץ הייתה, שלא היו בעיובן האם תמר מסמכים הקשורים למטעי אי"י ולקרקעות בתל-מונד (עמ' 56 ש' 24-25). יצוין גם, שמר לוץ אישר בחקירתו, שנסח הרישום שהוציא החוקר שוויקי הוא משנת 2004 (עמ' 57 לפרוטוקול ש' 28); וכך עולה גם מהחותמת שעל הנסח שצורף לתצהירו של מר לוץ (נספח ב' לתצהיר). כלומר, נסח הרישום משנת 2004 הוא לא המסמך שנמצא בחפציה של תמר ושבאמצעותו החוקר שוויקי הגיע למקרקעין שהעבירה מטעי אי"י לתמר. זאת שכן המכתב של החוקר שוויקי היה כאמור משנת 1999.

77. מר לוץ נשאל עוד, לפיכך, כיצד הגיע החוקר שוויקי לאותם מקרקעין? ומהו המסמך המתואר במכתבו של מר חביב שוויקי שנמצא בחפציה של תמר ז"ל והמקשר דווקא לחלקות הספציפיות? אלא שתשובתו של מר לוץ לשאלה זו הייתה מתחמקת, ולא עניינית (עמ' 58 ש' 3-9). בחקירה החוזרת של מר לוץ באה לעד שאלה, אם היה נסח מקרקעין קודם (לא זה שמשנת 2004), שלפיו לכאורה מר שוויקי הגיע למקרקעין שבגוש 7789 חלקות 33, 34. מר לוץ לא הכחיש זאת משנשאל באופן זה. התייחסותו בהמשך של מר לוץ לעניין זה הייתה "אני אנסה למצוא את זה ולהביא את זה לבית המשפט". אלא שהזכר לא נעשה. לא התבקשה הגשת מסמך מעין זה לאחר הדיון; ואוסיף גם, שקיים קושי בשאלה שמר לוץ התבקש להשיב לה, שהייתה שאלה מדריכה במסגרת חקירה חוזרת.

78. מן האמור לעיל עולה, כי יש יסוד מספיק כדי לבוא למסקנה שמסמך רלבנטי ביותר לא נמצא בחומר הראיות שלפניי. מדובר במסמך, שהוא לכאורה מסמך מהותי ושיכול היה לשפוך אור על ההתרחשויות בזמנים הרלבנטיים ועל עסקאות המקרקעין שנעשו ובמיוחד העסקה עם תמר ז"ל; מסמך שהיה בשליטת היורש מר דני לוץ ובידיעתו. אלא שאותו מסמך לא הוצג לבית המשפט; והמבקשת גם לא הביאה את החוקר מר שוויקי לעדות על מנת שיסביר את פשר העניין. בהקשר זה נציין, שדני ונילי לוץ העידו שניהם, שמר שוויקי הוא "חבר" או "חבר ילדות" (עמ' 57 ש' 5; עמ' 69 ש' 8), ולא נטען למניעה להביאו למתן עדות. היעדרו של הסבר לשאלה באיזה אופן זיהה החוקר שוויקי את אותם מקרקעין; ובאופן



**בית המשפט המחוזי בירושלים
לפני כב' השופט ד"ר יגאל מרזל**

ה"פ 11619-05-10

החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ נ' פלסטיין פלנטיישנס בע"מ ואח'

ספציפי העדר הסבר לשאלה מהו אותו מסמך שנמצא בחפציה של תמר שקישר דווקא למקרקעין שהועברו לה מחברת מטעי א"י – מקים מסקנה מסתברת שאי הבאתו ואי הצגתו על ידי המבקשת והעד מטעמה, תומכים בעמדת המשיבות לעניין ה"הסדר" שנעשה עם תמר ז"ל (וראו לעניין זה את דברי נציגת החברה להשבה עצמה בעמ' 42 שי 11 עד עמ' 43 שי 14).

79. ער אני לטענת החברה להשבה, בסיכומי התשובה, שלפיה "האמור במכתבו של שווקי נובע מטעות שלו שאין לייחס לה משקל כלשהו..." (סעיף 64). אלא שאין בידי לקבל טענה זו. מר שווקי לא הובא לעדות כאמור, ולא עלה בידי המבקשת לבסס כל הסבר אחר לאופן שבו התגלה שלתמר הועברו מקרקעין בתל-מונד בשנת 1948.

80. ודוקו: ער אני גם לכך, שהקשיים בעניין אי הצגת המסמך האמור עולים בראש ובראשונה מעדותו של מר דני לוץ והשתלשלות העניינים מטעמו – באמצעות החוקר מר שוויקי, קודם להגשת התובענה שלפני. המבקשת בהליך זה היא החברה להשבה, ומכח החוק, ולא מר דני לוץ או גבי נילי לוץ. אולם כל הראיות שהביאה המבקשת לעניין העסקה הספציפית עם חיים גורדון המנוח; וכן העסקה עם גבי תמר גורדון (ז"ל) – באו מידי היורשים (הנכדים) דני ונילי לוץ. החברה להשבה הביאה אותם לעדות מטעמה ובתמיכה לטענותיה בנדון. גרסתה העובדתית מבוססת ברובה על מסמכים שנמסרו לה מידיהם. קשיים בעדותם – בנסיבות המקרה – כגון החסר בהסבר מספק להיעדר המסמך כאמור לעיל – ותוכנו – פועלים לחובתה של החברה להשבה שהעידה אותם; ומחלישים את גרסתה.

המרצת הפתיחה שהגיש מר דני לוץ בשנת 2005

81. בכך לא מסתיימים הקשיים שעלו מהתנהלות היורשים מר דני לוץ וגבי נילי לוץ ועדותם. זאת, לנוכח ההליך שהוגש לבית משפט השלום בשנת 2005, וטענות שנטענו באותו הליך; וכן לנוכח עדותה של גבי נילי לוץ לפניי.

82. כפי שצוין לעיל, בשנת 2005 הגיש מר דני לוץ נגד המשיבות המרצת פתיחה לבית משפט השלום בתל אביב, שבמסגרתה התבקש "מתן צו עשה לחיוב הנתבעת לגלות לתובע מיקום המדויק של השטחים שנרכשו ומה עלה בגורלם" (נספח ה' לתשובה להמרצת הפתיחה; ה"פ 201082/05). בתצהיר מיום 5.9.2005 שהגיש מר לוץ בתמיכה להמרצת הפתיחה הוא עצמו קשר בין הקרקעות שרכש סבו, חיים גורדון; לבין הקרקע בשטח של 3.6 דונם שהחזיקה אימו תמר. הוא טען בתצהיר, שהאדמות שרכש סבו, מר חיים גורדון, או חלקן "הועברו כעובנו לבתו גבי תמר גורדון לוץ" (סעיף 8); וכי בחייה מכרה תמר "חלק מן



**בית המשפט המחוזי בירושלים
לפני כב' השופט ד"ר יגאל מרזל**

ה"פ 11619-05-10

החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ נ' פלסטיין פלנטיישנס בע"מ ואח'

האדמות – חלקות 34,33 בגוש 7789 (בשטח של 3.6 דונם). עוד טען מר דני לוך, שהוא החל לברר "מה עלה בגורל יתרת האדמות... [ההדגשה שלי – י.מ.], כלומר שטח ההפרש בין 15 הדונמים שרכש מר גורדון לפי אישור התשלום לאותם 3.6 דונם שהועברו לתמר. אם לא די בכך, ב"תגובת המבקש לתשובה מטעם המשיבות להמרצת הפתיחה מטעם המבקש" (נספח ו' לתשובה להמרצת הפתיחה), נטען במפורש שהעברת האדמות לתמר הייתה "לאחר לחץ רב" שהופעל על ידי המשיבה 1 (ההדגשה במקור, י.מ.). נטען שהמשיבות ניצלו את מצבה הרגשי של האם (תמר) וניסו "להשתיק" אותה במתן 3.6 דונם מתוך 15 דונם; וכי רישום 3.6 דונם על שמה של תמר באו "לאחר הפעלת לחצים רבים; ואו מסכת טרטורים" (ההדגשה במקור, י.מ.). והכיצד זה נטען כעת לפניי שמדובר בעסקה עצמאית?

83. ההסבר שנתן מר לוך לסתירה הבולטת בין העמדה שהוצגה לפני בית משפט השלום בשנת 2005 לבין העמדה בהליך זה (שלפיה כאמור העסקה בין תמר לבין משיבה 1 בשנת 1948 הייתה עסקה עצמאית), הוא שהטענות באותו הליך נוסחו על-ידי עורך דינו, גרשון בלקין, על בסיס המסמכים החלקיים שהיו בידו באותה עת ולא על בסיס ידיעה אישית שלו. לגבי הטענות שנטענו בתגובה לתשובה להמרצת הפתיחה באותו הליך טען מר דני לוך, שגם הן נטענו על-ידי עורך דינו שלא על בסיס ידיעה אישית ועל "בסיס הנחה מסתברת מתוך המסמכים החלקיים שהיו בידי באותה עת". לדבריו, באותה עת לא היה בידו **שטר המכר** הנ"ל. את שטר המכר מר לוך השיג, לטענתו, לאחר שההליך בבית משפט השלום נמחק בהסכמה – ורק ממנו הוא למד שאמו "שילמה לפלסטיין פלנטיישנס בע"מ תמורת הקרקע שהועברה עליה סך של 65 ל"פ" (סעיף 17 לתצהירו). רק אז הוא הבין, שמדובר בעסקה עצמאית. אלא שבטענתו של מר לוך ובהסבריו לסתירה החזיתית בגרסתו קיימים קשיים רבים הפוגעים במהימנותו:

84. ראשית, הגם שאני מקבל את טענתו של מר לוך, ששטר המכר הגיע לידי רק לאחר מחיקת ההליך בבית משפט השלום (ולמעשה לא היה חולק על כך), לא היה צורך בשטר המכר כדי ללמוד שהעסקה סווגה כ"מכר". הדבר נרשם במפורש בנסח הרישום ההיסטורי משנת 2004, כאמור – שצורך להמרצת הפתיחה משנת 2005. מר לוך אף העיד לפניי, שיש נסחים היסטוריים שבהם רשום "מכר ללא תמורה" (עמ' 57 לפרוטוקול; ש' 20), אלא שלא כך נרשם בנסח הרישום שהיה בידו לגבי העסקה בין מטעי א"י לתמר. יש בכך אבוא כדי לערער את הסברו של מר לוך.

85. שנית, **בתצהירו** של מר לוך בתמיכה להמרצת הפתיחה משנת 2005 מר לוך טען, כאמור, בעניין "אישור התשלום". ובחמשך לכך טען, שלאחר שהמנוח חיים גורדון נספה



בית המשפט המחוזי בירושלים
לפני כב' השופט ד"ר יגאל מרזל

ה"פ 11619-05-10

החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ נ' פלסטיין פלנטיישנס בע"מ ואח'

בשואה, "האדמות או חלקם הועברו כעזבונו לבתו הגבי תמר גורדון לוח" (סעיף 8 לתצהיר).
ובחמשך טען עוד (בסעיף 9), ש"הנ"ל בימי חייה מכרה חלק מן האדמות כמפורט להלן
(ההדגשה במקור, י.מ.)" (וכאן בא הפירוט בדבר מכר 3.6 הדונמים על-ידי תמר גורדון).
בהמשך התצהיר ציין מר דני לוח, שהוא החל לברר מה עלה בגורל יתרת האדמות. בתצהירו,
מר לוח, לא ציין שמדובר בהצהרה שהיא למיטב ידיעתו או על סמך מסמכים. ההצהרה
הייתה בלתי מסויגת. משמעות האמור לעיל היא, שדני לוח, בתצהירו, קשר בעצמו בין
המקרקעין שהופיעו ב"אישור התשלום" לבין המקרקעין שהיו בבעלותה של תמר גורדון
ונמכרו על-ידה בשנת 1948 – כחלק מן המקרקעין שהיו ב"אישור התשלום" ונרכשו על-ידי
סבו מר חיים גורדון.

86. שלישית, האמור בתגובה לתשובה להמרצת הפתיחה משנת 2005 בדבר הלחץ
שהופעל על אימו ממנו השתמע בבירור שהיה הסדר בנדון; והסבריו של מר לוח לטענה
ההפוכה לפני כיום מוקשים. התגובה שהוגשה לבית משפט השלום ב-2005 אכן לא נתמכה
בתצהיר. ואכן, קיים במסמך תימוכין מסוים לכך, שהטענה שלפיה המשיבות ניצלו לרעה
את תמר כאשר הפעילו עליה לחץ רב וטרטרו אותה – כאשר ניתנו לה רק 3.6 דונמים ולא 15
– נטענה כמסקנה ממסמכים ולא כעובדה (למשל סעיפים 10 ו-13 לתגובה).

87. עם זאת, קיים קושי רב בטענת "המסקנה מן המסמכים" לנוכח הטענה שנטענה שם,
שלפיה עובד לפטירתה של אם המבקש, בהיותה על ערש דווי – סיפרה אם המבקש, איך
ירימו אותה וגנבו ממנה] את מה ששייך לה ואיך כל השנים נעשה לה עוול רב.... [ההדגשה
במקור – י.מ.] (סעיף 45 לתשובה); ובהמשך נכתב "לאחר פטירתה של אם המבקש בשנת
1998 ובחלוף שנת האבל, החל המבקש בניסיונותיו לאתר את האדמות/מקרקעין עליהם
דיברה וסיפרה אמו [ההדגשה שלי – י.מ.]. קשה לקבל את טענתו של מר לוח, שלפיה גם
טענה זו היא "הנחה מסתברת מהמסמכים". ומדוע?

88. מר לוח נשאל על כך בחקירה חנגדית. תשובתו הייתה: "למי היא סיפרה? לא כתוב
פה למי היא סיפרה. אולי היא סיפרה לאנשים אחרים, אני לא חתום על זה" (עמ' 60 ש' 28-
27). וכאשר הוא נשאל "מי אמר לעו"ד בלקין שהיא סיפרה וגם נתן לו את הציטוט המדויק?
מי אמר את זה?" הוא השיב: "תקרא מה שכתוב ותבין מזה מה שכתוב. שחור על גבי לבן,
תבין מזה מה שאתה רוצה. אני לא רואה שזה שייך" (עמ' 61 ש' 1-3). תשובה זו לא עוררה
בבית המשפט אמון בעד, אם לא מעבר לכך, וביתר שאת לנוכח היותו של מר דני לוח הרוח
החיה מאחורי אותו הליך ומי שאף יזם את הפניה למבקשת בחליך שלפניי (עמ' 58). אין
מדובר בבעל דין פאסיבי, כפי שניתן ללמוד מן הראיות שבאו לפניי. על כך יש להוסיף,



בית המשפט המחוזי בירושלים
לפני כב' השופט ד"ר יגאל מרזל

ה"פ 11619-05-10

החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ נ' פלסטיין פלנטיישנס בע"מ ואח'

שהחברה להשבה לא הביאה לעדות את עו"ד גרשון בלקין, שייצג את מר לוץ באותו הליך בבית משפט השלום – כדי להבהיר עניין זה. אי הבאתו של עו"ד בלקין לעדות פועלת אפוא לחובת החברה להשבה. בהקשר זה יצוין, שעו"ד בלקין היה זה שאימת את התצהיר שהגיש מר דני לוץ בהליך שלפניי, וגם לגביו לא נטען שיש מניעה להביאו לעדות. על כל האמור נוסף, שמר דני לוץ הוא בעל עניין בתוצאת הליך זה על כל המשתמע מכך (שכן, כאמור, לפי החוק נכסים שמועברים לחברה להשבה מכוח החוק עליה להעביר ליוורשים ורק אם לא מאותרים היוורשים, ועל-פי התנאי שבחוק, היא רשאית לעשות בנכסים שימוש למטרות אחרות).

89. המכלול שפורט בהרחבה לעיל, מטיל צל של ממש על מהימנותו של מר דני לוץ ואינו מאפשר מתן אמון בגרסתו המאוחרת דווקא. בכך יש כדי לחזק כאמור את המסקנה הראייתית, שלפיה נעשה הסדר זה או אחר עם תמר גורדון ז"ל – ובכלל זה יש לראות את עסקת 3.6 הדונמים והדברים נובעים אפוא ממר לוץ עצמו.

90. אך הקשיים אינם מסתיימים בעדותו של מר דני לוץ. גם בעדותה של גבי נילי לוץ לפניי התגלה קושי, הקשור לתגובה לתשובה להמרצת הפתיחה משנת 2005; קושי המטיל גם הוא צל מסוים על מהימנותה. בתגובה בהליך משנת 2005 נטען, ש"יטען המבקש, כי לאחרונה התוודע למכרה ותיקה של אימו, אשר עודנה בחיים, ואשר תעיד, כי בזמנים הרלוונטיים להמרצה דנו, נסעו בעלה והיא לפרדסים בתל מונד, ושם הציגו בפניהם שלטים שעליהם נכתב: **"פרדס זה היה שייך לחיים גורדון"**. עדותה זו, של מכרת אם המבקש משכבר הימים, תהווה תוספת נכבדה למסכת הראיות ו/או המסמכים עליהם נשען המבקש... [ההדגשות במקור – י.מ.] (סעיפים 20-21). מר לוץ נשאל בעדותו לפניי על אודות עניין זה, ותשובתו הייתה "זה סיפור שאחותי סיפרה לי שהיא שמעה מאיזה מכרה שבעלה נסע בפרדסים בתל-מונד והוא ראה שלט שרשום 'פרדס זה שייך לחיים גורדון'" (עמ' 61 ש' 11-10).

91. גבי לוץ נשאלה בחקירה הנגדית אם הוריה הזכירו את הקרקעות בתל-מונד ותשובתה הייתה "לא מעבר למה שכתבתי בתצהיר, אותה פעם שפירטתי [כשהייתה בגיל עשר; סעיף 6 לתצהיר – י.מ.]" (עמ' 64 ש' 3-4). כאשר נשאלה גבי לוץ אם לידיעתה היו להוריה מכרים שהיו מודעים לעניין הפרדסים היא השיבה, "עד כמה שידוע לי לא, אבל אני זוכרת בוודאות שיום אחד הייתה אצל אמי איזו אישה, לא זוכרת את שמה, לא רוצה להתחייב, שאמרה לאמי שהחבר שלה באחת מהנסיעות שלו בדרכו לירושלים ראה שלט גדול שכתוב עליו 'חיים גורדון'" (עמ' 68 ש' 8-10). גבי לוץ לא ידעה להשיב באיזו שנה זה היה. לטענתה, הדבר



בית המשפט המחוזי בירושלים
לפני כב' השופט ד"ר יגאל מרזל

ה"פ 11619-05-10

החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ נ' פלסטיין פלנטיישנס בע"מ ואח' ע"ה בזכרונה במהלך העדות (עמ' 16-19). אלא שעניין זה לא מצא ביטוי בתצהירה. בכך יש קושי.

92. ומהי המשמעות של כל אלה לענייננו המשיבות טענו בסיכומיהן, שעמדתו של מר דני לוף באותו הליך משנת 2005 מקימה כלפי המבקשת השתק מלטעון, שהעסקה בין תמר לבין מטעי אי"י משנת 1948 – אינה הסדר שמיצה את זכויותיו הנטענות של המנוח מר גורדון. זאת, לפי "דוקטרינת ההשתק השיפוטי". ספק בעיניי אם בנסיבות העניין קם מחסום של השתק שיפוטי כלפי החברה להשבה. אף אם נקבל את הטענה, שהחברה להשבה היא חליפתם של היורשים דני ונילי לוף (ואין אני מביע כל עמדה בשאלה משפטית זו), או חליפתו של המוריש מר חיים גורדון, לא מדובר בענייננו בטענה שהתקבלה בפסק דין (החליך נמוח, כאמור, בהסכמה) או אף במקרה שבו ניתן לומר שלטען בהליך הראשון צמחה "הנאה" מטענתו (ראו, רע"א 8297/12 הפניקס הישראלי לביטוח בע"מ נ' המוסד לביטוח לאומי (16.7.2013)). מדובר בטענה שכלל לא התבררה, והשאלה אם במקרה מעין זה ניתן להחיל את דוקטרינת ההשתק השיפוטי ואם כן באלו נסיבות – לא הוכרעה בפסיקה (ראו, רע"א 4224/04 בית ששון בע"מ נ' שיכון עובדים והשקעות בע"מ (8.3.2005); ע"א 8119/06 יבולי גליל בע"מ נ' מדינת ישראל – אגף המכס ומס ערך מוסף (31.1.2013)). לנוכח מסקנת, שלפיה יש לקבל את טענת ההסדר (אף מבלי להיזקק לדוקטרינת ההשתק השיפוטי), איני נדרש להכריע בשאלה זו, בנסיבות המקרה.

93. אכן, אף בהנחה שלא קם כלפי המבקשת מחסום של השתק השיפוטי – הרי שלקשיים בגרסתם של האחים לוף יש לכל הפחות משקל ראיתי. הגרסה שבהמרצת הפתיחה שהוגשה לבית משפט השלום בתל-אביב בשנת 2005 ובתגובה לתשובה להמרצת הפתיחה חוזרת, כאמור, על הטענה שהשטח שהועבר לתמר ממטעי אי"י (3.6 דונם) היה חלק מן המקרקעין שבקשר אליו התקשר חיים גורדון עם חברת מטעי אי"י (למשל סעיף 8; סעיף 10). כלומר, חלק מהאדמה הנזכרת באישור התשלום. לפי גרסה זו – העסקה בשנת 1948 לא הייתה "עסקה עצמאית". הדבר גם נטען, כאמור, בתצהירו של מר לוף באותו הליך. טענה זו עולה כאמור בקנה אחד גם עם אותו מסמך חסר שמר שוויקי הצביע עליו במכתבו הנ"ל. מכתב שוויקי; היעדר הסבר לאופן הגילוי שתמר נרשמה כבעלים של מקרקעין בתל-מונד בשנת 1948; הקשיים המשמעותיים בעדותו של מר דני לוף לפניי בכל הנוגע לעמדתו בהמרצת הפתיחה משנת 2005; ואף הקושי המסוים בעדות גבי נילי לוף – תומכים אפוא ומחזקים אחד את השני לעניין המסקנה, שלפיה היה הסדר בין תמר לבין מטעי אי"י,



**בית המשפט המחוזי בירושלים
לפני כב' השופט ד"ר יגאל מרזל**

ה"פ 11619-05-10

החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ נ' פלסטיין פלנטיישנס בע"מ ואח' שמיצה את הטענות לעניין העסקה בין מר גורדון המנוח לבין מטעי א"י. הם גם תומכים במסקנה שאותם 3.6 דונם מהווים חלק מהמקרקעין הנוכרים באישור התשלום.

טעם רביעי למסקנת ההסדר: מועד המימוש ונסיבות נוספות

94. המשיבות הצביעו על נסיבות נוספות כתומכות בעמדתן, שאותה עסקה שתועדה בספרי האחוזה בין תמר לבין מטעי א"י – עניינה היה הסדר בקשר לעסקה המתועדת באישור התשלום שבין מטעי א"י לאביה.

95. המשיבות הצביעו על כך, שלפי נסחי הרישום תמר מכרה את המקרקעין ביום 1.10.1950. עוד הן הצביעו על כך, שמרכז חייה של תמר ובעלה, מר שלמה לוך, היה בירושלים (עמ' 56 ש' 1-9). כאמור, תמר עבדה באוניברסיטה העברית ובעלה היה כנר בתזמורת קול ירושלים (ראו לעניין זה גם מכתבה של תמר ליד ושם מיום 1.9.1953; מב/2). יש טעם בטענת המשיבות, שמכירת המקרקעין שנתיים לאחר שנרשמו על שמה, והיות מרכז חייהם של בני הזוג לוך בירושלים – תומכים בכך, שאותה העברת מקרקעין לתמר בשטח של 3.6 דונם בשנת 1948 לא הייתה עסקה עצמאית, אלא חלק מהסדר.

96. המשיבות גם הצביעו על כך, שבשנת 1948 תמר הייתה כבת 30 ונשואה מזה שבע שנים למר שלמה לוך (עמ' 54 ש' 26-27). אלא שהמקרקעין נרשמו על שם תמר בלבד. וזאת, בשונה, למשל, מדירתם המשותפת של בני הזוג שנרשמה על שם שניהם (מש/4). עוד הן טענו, שהמקרקעין בעסקה משנת 1948 נרשמו תחת השם "תמר גורדון לוך", וזאת למרות שלטענתן לאחר נישואיה תמר נטלה את שם המשפחה של בעלה (מש/3 סעיף 2(ו); מש/4). אלא, שכנגד ראיות אלה להחלפת השם קיימים מסמכים, שלפיהם לכאורה תמר שמרה גם על שם משפחת הוריה (ראו למשל, צוואתה; תעודת הפטירה וצו קיום הצוואה – מסמכים שצורפו במסגרת נספח ה' לתשובה להמרצת הפתיחה). בשונה מנסיבות אחרות, שעליהן עמדנו לעיל, באופן הרישום על שם תמר בלבד ובכך שהרישום נעשה תחת השם "גורדון לוך" אין כדי להוות תימוכין נוספים לעמדת המשיבות. מנגד, אין בכך גם כדי להחליש את עמדתן.

טעם חמישי למסקנת ההסדר: הקשיים הראייתיים שבפניהם ניצבו המשיבות

97. נדבך נוסף המחזק עמדת המשיבות הוא חלופי הזמן הרב. כאמור, מדובר בירושת (תמר ז"ל), שהייתה בארץ בשנים הרלבנטיות וידעה על העסקה בין אביה המנוח לבין מטעי א"י. כל הפרטים והמסמכים על אודות אותה עסקה שנרשמה בשנת 1948 היו בידעתה של



בית המשפט המחוזי בירושלים
לפני כב' השופט ד"ר יגאל מרזל

ה"פ 11619-05-10

החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ נ' פלסטיין פלנטיישנס בע"מ ואח'

תמר במשך כל השנים. חרף זאת, אין בנמצא כל פניה למשיבות שעניינה טענה בקשר לעסקה שנעשתה עם אביה. לנוכח מועד הגשת התביעה שלפניי לא ניתן היום לברר את הפרטים עם תמר ז"ל. המשיבות עמדו אפוא בפני קשיים ראיתיים ניכרים בהליך זה. הארכיון שלהן נשרף; והתחלפו בעלי התפקידים. במאמר מוסגר יצוין, שאת טענת החברה להשבת, שלפיה המשיבות התרשלו בשמירת הראיות בכך שלא נקטו אמצעי זהירות סבירים למניעת השריפה בארכיון איני מקבל. בצדק טענו המשיבות שמדובר בהרחבת חזית, וממילא לא הובאה ראיה כלשהי לתמוך בטענות אלה. המשיבות מתבקשות אפוא להתמודד היום עם טענות ביחס לאירוע שאירע לפני כשישים וחמש שנים (עסקת המקרקעין עם תמר ז"ל), כאשר בחלוף הזמן הושחתו כל הראיות. יש בכך קושי רב.

98. בנסיבות העניין, חלוף הזמן, תוך ידיעתה של היורשת תמר ואי פעולה מצידה כל השנים, פועלות כאמור לחובת עמדת החברה להשבה (ראו והשוו, ע"א 9308/06 עיריית רמת גן נ' עזבון המנוחה הגב' ורדה בורשטיין ז"ל (22.9.2011) בפסקה 16). אמנם המבקשת היא אישיות משפטית עצמאית, שיש לה כוח תביעה עצמאי לפי החוק. מעבר לכך, ובאופן כללי יותר, המתווה הנורמטיבי שנקבע בחוק – מתן מעמד לחברה להשבה נגד מחזיקים או מנהלים של נכס של נספה שואה (מזה); והיחסים אל מול היורשים ומעמדם (מזה); יוצרים הם בעיות משפטיות לא פשוטות. יכולה לעלות שאלה לגבי עצמאות העילה של החברה להשבה והיחס בין עילתה לבין עילת היורשים להשבה. אולם בנסיבות המקרה שלפניי אין צורך בהכרעה בשאלות אלו – שתשובתן בעייתן. די בכך שנציין את נסיבותיו הספציפיות של ההליך שלפניי, שבהן לא ניתן לנתק בין תביעתה של החברה להשבה לפי החוק לבין התנהלות היורשים אשר אותן הזכרנו. נסיבות שבהן היורשת של נספה השואה הייתה בארץ בתקופה הרלבנטית ושנים רבות לאחריה; היא ידעה על העסקה בין מטעי אי"י לאביה; והיא הייתה בקשר עם אותה חברה – לפחות בשנת 1948. יש כאמור לשוב ולהוסיף גם, שבתיק זה המבקשת, במידה רבה, מייצגת את עמדת היורשים – דני ונילי לוף. הם שיזמו פניה אליה. הם שמסרו לה את עיקר המסמכים שעליהם היא נסמכת (למשל עמ' 42-43 לפרוטוקול; סעי' 3 לתצהיר הגב' קרויטור). החברה להשבה אימצה את גרסתם והיא במידה רבה חיה מפייהם, לכל הפחות בכל הנוגע להתנהלותה של תמר והמסמכים שנמצאו בעיזבונה (ראו למשל עמ' 19-20; עמ' 41 ש' 20-21). בכל הדיונים שהתקיימו לפניי נכת אחד מהם לפחות, ולחלק מהדיונים הגיעו שניהם. הם הודיעו, בעקבות בקשה של המשיבות לצרפם כצדדים להליך, שהליך זה יהיה "סוף פסוק" מבחינתם (הודעה מיום 2.11.2010). הם אלה שייחזו מהצלחת המבקשת בתובענה (על-פי הוראות החוק). במצב דברים זה, ואפילו אם לחברה להשבה יש מכוח החוק מעמד עצמאי מזה של היורשים; ואפילו אם יש לה יעדיפות



בית המשפט המחוזי בירושלים לפני כב' השופט ד"ר יגאל מרזל

ה"פ 11619-05-10

החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ נ' פלסטיין פלנטיישנס בע"מ ואח'

ראייתית" על פני נתבע לפי החוק (ואיני נדרש לקבוע כן בנסיבות העניין), יש מקום לקשור בין מעשי היורשים ומחדליהם לבין תביעת החברה להשבת. כך הדבר, אם לא כעניין דיוני, אזי לפחות כעניין ראייתי. זאת, כנגד הקשיים הראייתיים הניכרים של הנתבעות בהליך זה. "מאזן ראיות" זה פועל בנסיבות המקרה לטובת הנתבעות וגרסתן להסדר; וכנגד החברה להשבת שנסמכה על גרסתם הבעייתית של היורשים דהיום, ובחלוף הזמן בלא פעולה של תמר, והכל כמוסבר לעיל.

סיכום ביניים

99. הנה כי כן, הגם שלא מונח לפני בית המשפט ההסדר שהיה בין תמר לבין מטעי אי" בקשר עם המקרקעין שרכש אביה – קיימות ראיות משמעותיות התומכות בעמדת המשיבות לקיומו של הסדר שכזה; הסדר הממצה את הטענות בקשר לעסקת גורדון-מטעי אי" שורת ההיגיון ותומכת אף היא בכך שנעשה הסדר כזה. נשוב ונפרט:

100. אין חולק על כך, שבשנת 1948 נרשמו על שם תמר מקרקעין לבניה בתל-מונד בשטח של 3.6 דונם, שהועברו לה **מחברת מטעי אי"י**. הדעת נותנת, שהעברה זו קשורה לעסקה בין מר גורדון לבין מטעי אי"י. **תמר ידעה** על העסקה בין אביה לבין חברת מטעי אי"י, לכל המאוחר בשנת 1940. **לא הוצגה פניה או דרישה של תמר** כלפי חברת מטעי אי"י לאורך כל השנים בקשר לעסקה שנעשתה עם אביה. מרכז חייה של תמר היה בירושלים ולא בשרון; **ותוך שנתיים מהמועד שהמקרקעין נרשמו על שמה היא מכרה אותם**. כל אלה מצביעים על כך, שהיה הסדר בין תמר לבין חברת מטעי אי"י ישראל בקשר לקרקעות שרכש אביה. על כך יש להוסיף, שלפי הראיות – **עצם ההגעה להסדר וכן תנאי ההסדר – כהסדר ממצה – נראים סבירים** על-פני הדברים. למרות שתמר קיבלה 3.6 דונם לבניה בלבד בעוד שהעסקה עם אביה הייתה לרכישת 10 דונם פרדסים ו-5 דונם לבניה, וכן הסכומים השונים שצויינו, הרי שהראיות שהובאו לפני בית המשפט מבססות את טענת המשיבות, שענף הפרדסים היה בקשיים בזמנים הרלבנטיים. כאמור, יש לקבל את עמדת המשיבות, שלפיה לנוכח תנאי העסקה עם מר גורדון נוצר חוב משמעותי לזכותה בגין העסקה. זאת, על בסיס הממצא העובדתי, שחברת מטעי אי"י המשיכה לעבד את הפרדס מהעסקה עם מר גורדון בשנות המלחמה ולאחריה, ועל בסיס הניתוח, שלא נסתר, בחוות דעת שלפיו הדבר גרם לכך שהיא ספגה הפסדים ניכרים בקשר עם הפרדס. על כך יש להוסיף שלא הוכח שמר גורדון ז"ל השלים את התמורה בגין עסקת המקרקעין שכתה. וכן נוסף ונוכר, ש"אישור התשלום" כלל גם קרקע לבנייה. המסקנה היא לפיכך שהיה בסיס נרחב להסדר בין תמר לבין מטעי אי"י והעסקה עם תמר בשנת 1948 תומכת בכך. המסקנה שלפיה מדובר בהסדר "ממצה"



בית המשפט המחוזי בירושלים
לפני כב' השופט ד"ר יגאל מרזל

ה"פ 11619-05-10

החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ נ' פלסטיין פלנטיישנס בע"מ ואח'
מסתברת אפוא בהרבה על הגרסה החלופית שלפיה מדובר בהסדר עצמאי. על כל האמור נוספים הקשיים בגרסתם של היורשים ועניין המסמך החסר; כמו גם הקשיים הראייתיים של המשיבות בבירור הפרטים המדויקים על אודות אותה עסקה בשנת 1948 ותוך שליוויים הייתה אפשרות לברר עניין זה במהלך השנים אך הדבר לא נעשה.

101. בנסיבות העניין, די בתשתית הראייתית שהובאה לעיל, כדי לבסס במידה הדרושה, ואף מעבר לכך, את עמדת המשיבות, שלפיה היה הסדר בין תמר לבין מטעי איי, שמיצה הטענות בקשר לעסקה עם מר חיים גורדון; ולהעביר את נטל הראיה להוכיח שלא היה הסדר אל כתפי החברה להשבה. בנטל זה החברה להשבה לא עמדה. לכך נידרש עתה.

טעם ששי למסקנת ההסדר: "טענת העסקה העצמאית" – החברה להשבה לא הרימה את הנטל לסתור את טענת ההסדר

102. עמדתה של החברה להשבה הייתה, כאמור, שעסקת המקרקעין בין תמר לבין חברת מטעי איי שנרשמה בשנת 1948 הייתה עסקה עצמאית; עסקה שאינה קשורה לעסקה של מר גורדון שנעשתה בשנות השלושים של המאה הקודמת. הראיה היחידה, שעליה נסמכת המבקשת בטענה זו היא, שבשטר המכר הנזכר לעיל סווגה העסקה כ"מכר"; וכי לפי שטר המכר בגין המקרקעין שילמה תמר לחברת מטעי איי סך של 65 לאי. ההסבר האפשרי של החברה להשבה לעסקה עצמאית זו הוא, שתמר רצתה לקנות קרקע ליד הוריה. נטען, שייתכן שדווקא רכישה זו ביטאה את שארית תקוותה של תמר ז"ל שאולי הוריה שרדו את המלחמה; ושאויל תוך זמן קצר תוכל להתאחד איתם בתל מונד. תקווה זו, לטענת המבקשת, נגדעה באופן מוחלט עם קבלת מכתבו של מר בלוך בשנת 1950 ממנו למדה תמר על גורלם המר של הוריה (מב/1; מב/2). זו הסיבה, שלטענת החברה להשבה, המקרקעין נמכרו בשנת 1950.

103. הסבר זה של החברה להשבה – כאשר מולו ניצבות כל הראיות והנסיבות הנ"ל התומכות בעמדת המשיבות – מעורר קשיים רבים ומשמעותיים ואין בו כדי לעמוד בנטל שהועבר לכתפיה:

104. **ראשית**, ההסבר שלפיו תמר ז"ל רצתה לקנות קרקע ליד הוריה בתקווה שישרדו את זוועות השואה אינו נתמך בראיה כלשהי (ולעדויותה של נילי, שטרם נולדה בזמנים הרלבנטיים, אינני מוצא לתת משקל בנדון). תמר ז"ל אינה בין החיים היום ולא ניתן לברר את הדבר לאשורו, אך אין לזקוף עניין זה לחובת המשיבות, כאמור. יש גם טעם בטענת



בית המשפט המחוזי בירושלים
לפני כב' השופט ד"ר יגאל מרזל

ה"פ 11619-05-10

החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ נ' פלסטיין פלנטיישנס בע"מ ואח'

המשיבות, שמשמעותו האפשרית של הסבר זה של החברה להשבה היא, שבעת שתמר התקשרה עם מטעי אי"י בשנת 1948, מטעי אי"י הסתירה ממנה את מכירת הפרדס שרכש אביה לצד שלישי בשנת 1946. כלומר, שתמר רכשה כביכול את המקרקעין בעסקה עצמאית כדי להתגורר בסמוך להוריה אם ישוּבו בחיים; כאשר למעשה הפרדס שרכש חיים גורדון נמכר בשנת 1946; ובעת הרכישה היא אף לא בררה מול מטעי אי"י על אודות גורלה של העסקה שנעשתה עם אביה (כשהיא יודעת עליה) או שמטעי אי"י רימתה אותה ולא סיפרה לה כאמור על פעולותיה במקרקעיו של המנוח חיים גורדון. קיים קושי לקבל גרסה זו. יש בה משום ייחוס מרמה של ממש למשיבה 1 ונציגיה מבלי יסוד עובדתי כלשהו לנטען. יש בה גם חוסר היגיון – בוודאי בחלוף השנים בלא כל מעש – ומשעה שאין חולק שתמר ידעה על העסקה שהייתה בין אביה לבין מטעי אי"י.

105. שנית, מן המכתבים שצורפו כמב/1 ומב/2 לא ניתן להגיע למסקנה ברורה, שרק בשנת 1950 נודע לתמר ז"ל על כך שהוריה נספו למרבה הצער, בשואה. לכל היותר ניתן ללמוד ממכתבים אלה, שבשנת 1950 תמר ידעה בוודאות שהוריה נספו בשואה. נזכיר, בהקשר זה, שהוריה של תמר ידעו שהיא נמצאת בישראל עוד לפני מלחמת העולם השנייה והם התכתבו עימה בגלויות שהוצגו לפניי, עד שנגדע הקשר. אין בהכרח מקום להניח שמספר שנים אחרי המלחמה – שנים שבמהלכן הוריה לא יצרו עמה קשר – תמר סברה עדיין שהוריה בחיים וקנתה מטעם זה בעסקה עצמאית מקרקעין בשטח של 3.6 דונם. אף נצא מנקודת מוצא, שתמר לא ידעה או לא הייתה בטוחה באותן שנים שהוריה נספו בשואה, בהיעדר ראיה ישירה, שורת ההיגיון מקשה על קבלת הטענה, שבנסיבות מצערות וטראגיות אלה של אי ודאות לגבי גורל ההורים, מספר שנים לאחר מלחמת העולם השנייה (ולא בסמוך לאחריה), כאשר היקף ההשמדה ההמונית שביצעו הנאצים בעם היהודי היה כבר ידוע וברור (וראו לעניין זה סעיפים 20-21 לסיכומי המבקשת) – אז ודווקא אז רכשה תמר מקרקעין בתל-מונד בעסקה עצמאית בתקווה שהוריה ישוּבו מן התופת.

106. מעבר לכך: בטענת "העסקה העצמאית" שטענה החברה להשבה קיימים קשיים נוספים. ראשית, לא הובאו ראיות שעניינן מצבם הכלכלי של תמר ובעלה – שהיו שכירים – בשנים הרלבנטיות וגם לא נעשה ניסיון לאתר ראיות מעין אלה (עמ' 41 ש' 21-28; עמ' 42 ש' 3-1; עמ' 43 ש' 19-20); ראיות שיכלו לשפוך אור על השאלה אם מצבם הכלכלי של בני הזוג בכלל אפשר להם לרכוש בעסקה עצמאית כפי הנטען את המקרקעין בתל-מונד. איני מקבל גם את הטענה, שהוכח שתמר הייתה בעלת אמצעים כלכליים בשל כספים ששלחו הוריה. התכתובות עם הוריה היו כעשור לפני העסקה בשנת 1948. שנית, קיים קושי בקבלת הטענה,



**בית המשפט המחוזי בירושלים
לפני כב' השופט ד"ר יגאל מרזל**

ה"פ 11619-05-10

החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ נ' פלסטיין פלנטיישנס בע"מ ואח'

שהיעדר הפניה של תמר ז"ל למטעי אי"י בקשר לעסקה בינה לבין אביה נובע ממצבה הנפשי, כפי שטענה ביתה גבי נילי לוך בתצהירה ובעדותה לפניי. זאת, מעצם אותה התקשרות שבין תמר לבין מטעי אי"י בשנת 1948; ובהיעדר ראיות משמעותיות ואובייקטיביות בנוגע למצבה הנפשי של תמר ז"ל בכלל, ובמועדים הרלבנטיים בפרט.

107. על כך יש להוסיף, שהמשיבות גם נתנו הסבר אפשרי לסיווג העברת המקרקעין ממטעי אי"י לתמר בשנת 1948 – כ"מכר"; ולתמורה בסך 65 לא"י שנרשמה בשטר המכר. המשיבות טענו, שמדובר בייחוס התמורה ששילם מר חיים גורדון למטעי אי"י להסדר בין תמר למטעי אי"י (סעיפים 56-57 לתשובה להמרצת הפתיחה). הסדר, שפרטיו המדויקים אמנם לא הוכחו; אולם שכמוסבר לעיל, הייתה בו סבירות כלכלית וקיומו נתמך בראיות נוספות שפורטו. יש טעם בטענת המשיבות, שאלמלא ייחוס התמורה וסיווג העסקה כמכר היה נוצר מצג – לא נכון – כאילו המקרקעין ניתנו לתמר במתנה, ומבלי שניתנה תמורה בגינם. כפי שטענו המשיבות, הסבר אפשרי זה לתמורה שנרשמה בשטר המכר גם מקבל תימוכין אפשרי בהוראות החוזה הסטנדרטי, שלפיו "המונחים <החברה> ו<הקונה> בחוזה זה יכללו, בכל מקרה שנוסח הדברים דורש או מרשה זאת, את הבאים אחריהם ויורשיהם בזכות" (סעיף 26).

108. מכל הנימוקים שלעיל, איני מקבל בנסיבות העניין ועל יסוד הראיות שהובאו לפניי את טענת הי"עסקה העצמאית" של החברה להשבה. מדובר בתזה מוקשית, והחברה להשבה לא הרימה את הנטל לבססה. זאת, אל מול עמדתן של המשיבות בדבר ההסדר שנעשה, שעדיפה עליה משמעותית, מכל הנימוקים שפורטו לעיל. היא נתמכת בשורה של ראיות בנות משקל אל מול עמדתה של החברה להשבה שלא הוכחה דיה. היא גם סבירה והגיונית הרבה יותר.

109. מסקנתי היא, לפיכך, שיש לקבל את עמדת המשיבות, שלפיה העסקה בשנת 1948 שיקפה הסדר שנעשה בין הצדדים והיא מיצתה את הטענות מכוח העסקה בין מר גורדון המנות לבין חברת מטעי אי"י. משמעות הדבר היא, שלא הוכח שהמשיבות אוזרות בעת הזו "נכס של נספה השואה". אין אפוא עילה לחייבן בסעדים שהתבקשו לפי החוק.

טענת העושה

110. החברה להשבה טענה בסיכומיה, שאף אם תתקבל טענת ההסדר – יש לקבוע לחלופין שדינו ביטול בשל עושה. היא הוסיפה, שבשים לב למצבה המנטאלי של תמר ז"ל



**בית המשפט המחוזי בירושלים
לפני כב' השופט ד"ר יגאל מרזל**

ה"פ 11619-05-10

החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ נ' פלסטיין פלנטיישנס בע"מ ואח'

ולתנאי הפשרה הגרועים, ברור שאם היה הסדר מעין זה, מעיד הדבר על פגם ברצון, ניצול מצוקה או חוסר ניסיון של תמר. עוד נטען, שהדוקטרינה הרלבנטית לביטול ההסדר באותה עת הייתה דוקטרינת "החשפה הבלתי הוגנת" לפי דיני היושר האנגליים, שנקלטו במשפט הישראלי.

111. אף אם אקבל את הניתוח המשפטי של המבקשת לעניין דוקטרינת החשפה הבלתי הוגנת, ודמיונה לעילת הביטול מתמת עושק, ומבלי צורך להכריע בעניין זה, אין בידי לקבל טענה זו. מדובר בטענה, שלא הובאה תשתית ראייתית מינימאלית להוכחתה. לא ניתן לקבל לעניין זה טענות כלליות של חוסר ניסיון ומצב מנטאלי כזה או אחר (כפי שהעידה הבת נילי), בזמנים כאלה ואחרים (שאינם מועד עריכת ההסדר), כעילה לביטול ההסדר. על כך יש להוסיף, שהטענה שמדובר בתנאים "גרועים" ממילא נסתרת לנוכח הניתוח שבחוות דעת צבן, כאמור; ואי הוכחה של תשלום מלוא התמורה. מעבר לנדרש יצוין עוד, שספק אם החברה להשבה – המבקשת – רשאית להקים טענות מעין אלה מפי יורשת של נספה שואה שהגיעה להסדר ביחס לנכסיו של נספה השואה לפני כ-65 שנים. ספק אם החוק עצמו מאפשר זאת; וספק אם קיימת הצדקה במקרה מעין זה להתעלם מדיני ההתיישנות והשיהוי על תכליותיהם. מי שיכולה הייתה להעיד בנדון – תמר – אינה בין החיים היום.

על נטלי הוכחה בנסיבות המקרה שלפני

112. טרם סיום אציין, שכחוט השני עבר בטיעוני הצדדים במהלך המשפט כולו, הקושי הראייתי בנסיבות המקרה שלפני – ואחרים אפשריים שכמותו. מדובר בתובענה המוגשת בחלוף שבעים שנה ואף יותר, ממועד ההתרחשויות הרלבנטיות. העדים העיקריים שיכלו לשפוך אור על השאלות הדורשות הכרעה, אינם בין החיים עוד. רוכש המקרקעין נספה בשואה. בתו היחידה שהתנהלה מול המשיבה בזמן אמת וידעה על העסקה שהתנהלה נפטרה לפני 15 שנה. כל המעורבים בעסקה מטעם המשיבות בזמן אמת אף הם לא העידו ולא נטען שניתן להעידם. יש להניח שאף הם אינם עוד עימנו. ארכיון המסמכים של המשיבות נשרף לפני שנים רבות. החוק שיצר את המסגרת החוקית לתובענה נחקק רק בשנת 2006.

113. אכן, תיקים שעניינם השבת נכסים של נספי שואה עשויים לעורר אתגרים ראייתיים לא פשוטים. קיימת חובה חוקית ומוסרית עליונה לעשות כל שניתן על מנת להשיב את הנכסים של נספי השואה ליורשיהם או לחלופין לעשות בהם שימוש לסיוע ולהקדשה למטרות הנצחה. על כך אין חולק. החברה להשבה טענה בהרחבה, שמן הראוי בהמשך לכך "להגמיש" את דיני הראיות לטובתה. נטען גם, שהחוק ביקש לצייד את החברה להשבה



בית המשפט המחוזי בירושלים
לפני כב' השופט ד"ר יגאל מרזל

ה"פ 11619-05-10

החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ נ' פלסטיין פלנטיישנס בע"מ ואח'

בכלים שיסייעו בידה להתמודד עם "החלל האנושי והראייתי שהותירו אתריהם אירועי המלחמה והשואה" (סעיף 36 לסיכומים). כדוגמה לכך, הצביעה המבקשת על החזקות הראייתיות המקלות שצוינו בחוק להוכחת היותו של אדם נספה שואה. די לשם כך להוכיח, לפי החוק, שמדובר באדם שמקום שהותו האחרון הידוע היה באחת מן המדינות המפורטות בתוספת הראשונה ולא ידוע אם הוא נותר בחיים לאחר יום 31.12.1945. החברה להשבה הפנתה גם לסעיף 10(ב) לחוק, שלפיו כאשר אדם מקבל הודעה מהחברה להשבה, שלפיה היא מצאה שנכס שנמצא בידיה הוא "נכס של נספה שואה" והוא מתבקש להעבירו לידיה – עליו להעביר את הנכס. זאת, אלא אם הודיע תוך 30 ימים "כי הוא חולק על היותו של הנכס, נכס של נספה השואה, ופירט את הטענות שעליהן הוא מתבסס, בצירוף מסמכים התומכים בטענותיו". החברה להשבה למדה מתדרישה "לצירוף מסמכים", שכאשר היא קובעת על סמך הראיות שבידה שמדובר בנכס של נספה שואה – רק באמצעות הצגת ראיות סותרות יכול אותו אדם או גוף להימנע מהעברת הנכס. מדובר, לדבריה, בכלל של "העברת הנטל". החברה להשבה הפנתה בהקשר זה גם להסדרים (מוסכמים) שונים – בעיקר עם חברות ביטוח ובנקים – שנקבעו בהם, בהקשרים שונים וספציפיים, נטלי ראייה "מקלים" ו"גמישים" או סטנדרט ראייתי "מופחת". עוד היא הפנתה להסדרים שנעשו במדינות אחרות לעניין זה; וכן לספר הסוקר פסיקה גרמנית בסוגיות שונות הנוגעות לתביעות רכוש שהוגשו על-ידי קורבנות שואה לאחר מלחמת העולם השנייה.

114. אלא שטענות החברה להשבה במישור זה – וכדי הגמשה כה נרחבת בנטלי הראיה – אינן פשוטות: החוק אינו קובע הוראות מפורשות בעניין חשוב ומרכזי זה. מדובר בחוק ייחודי וספציפי שעוסק בהשבת נכסים של נספי שואה. אכן, וכפי שציינה החברה להשבה, אין חולק שהקשיים הראייתיים שיכולים להתעורר עמדו לנגד עיני המחוקק. עם זאת, עיון בהוראות החוק מעלה שאין בחוק הסדרים ראייתיים מיוחדים בנוגע לתביעה מסוג זה שלפניי להצהרה על נכס כנכס של נספה שואה. אין גם הסדרים ראייתיים מיוחדים בשאלת ההוכחה של החזקה או ניהול נכס של נספה שואה, בידי נתבע (משיב) זה או אחר. זאת, למעט החזקות שצוינו לעיל לעניין הוכחת היות אדם "נספה השואה" (וראו, דברי ההסבר להצעת החוק בעמ' 325).

115. סעיף 10(ב) לחוק שאליו הפנתה החברה להשבה בעניין נטלי ההוכחה המקלים לטענתה דורש אמנם ממי שחולק על היותו של נכס "נכס של נספה השואה" לפרט את הטענות שעליהן הוא מתבסס ולצרף מסמכים התומכים בטענותיו. אך נדמה שאין לראות בכך הוראת דין המעבירה את נטל ההוכחה, למצער – כאשר מדובר באדם שהודיע שהוא



**בית המשפט המחוזי בירושלים
לפני כב' השופט ד"ר יגאל מרזל**

ה"פ 11619-05-10

החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ נ' פלסטיין פלנטיישנס בע"מ ואח'

חולק על הדרישה. במקרה כזה, נדמה שלכל היותר מדובר בהוראה פרוצדוראלית, שנועדה לייעל את ההליך, ולאפשר לחברה לבחון האם מוצדק לפנות לבית המשפט לפי סעיף 11. פרשנותה האחרת של החברה להשבה מעוררת קושי. אכן, סוגיית ההשבה של נכסי נספי השואה היא כאמור סוגיה בעלת חשיבות עליונה. עם זאת, עלינו לשים לנגד עינינו גם את עקרונות היסוד של שיטתנו המשפטית. גם מי שהחברה להשבה סבורה שיש בידיו נכס של נספה השואה זכאי להתגונן מפני הטענה. כך קובע למעשה החוק עצמו בהפנייתו את החברה להשבה להליך בבית משפט זה. אמות, החוק ביקש להגביר את הפעילות להשבת נכסים של נספי השואה הנמצאים בישראל. הוא בא, בין היתר, על רקע של מיעוט יחסי של פעולות בנדון (ראו הצעת החוק, בעמ' 322). לתכלית חשובה זו השלכה אפשרית על נטלי ההוכחה, אף כדי הקלה אפשרית עם החברה להשבה. אולם, לצד ההכרה בקשיים האינהרנטיים של היורשים ושל החברה להשבה בתביעה להשבת רכוש של נספה שואה, יש להכיר גם בקשיים הראייתיים שעיימם נדרש להתמודד מי שמופנית כנגדו היום – ובחלוף שנים כה רבות – תביעה שכזו. קיים אפוא קושי בפרשנותה של החברה להשבה. על האמור יש להוסיף, שפרשנותה של החברה להשבה אף אינה עולה לכאורה בקנה אחד עם ההיסטוריה החקיקתית של סעיף 10(ב) (פרוטוקול 3 מיום 8.8.2005 של ועדת משנה של ועדת החוקה, חוק ומשפט לעניין הצעת חוק נכסים של נספי שואה בעמ' 44-46).

116. זאת ועוד: טענות החברה להשבה אינן פשוטות גם באספקלריה של המשפט ההשוואתי שאליו היא הפנתה, ובחשוואה לסוג העסקאות והנכסים שבהם מדובר. איני מוצא מקום להאריך ולפרט בכל הנוגע למשפט ההשוואתי שאליו הפנתה החברה להשבה, ואתייחס לטענותיה בקצרה בלבד. תחילה, ההסדרים שאליהם הפנתה המבקשת כשמים כן הם – **הסדרים** (מוסכמים). אין מדובר בכללי הכרעה בהליך משפטי, ודי בכך כדי לעורר קושי בניסיון להסתמך עליהם. על כך ניתן להוסיף, שעיון בהסדרים ובטענות החברה להשבה בעניינם מעלה, שהחזקות הראייתיות באותם הסדרים היו מאוד ספציפיות, וקיים קושי להשליך מאותן חזקות שנקבעו לענייננו אנו מטעמים שונים. אחד מטעמים אלו הוא, שההסדרים שאליהם הפנתה החברה להשבה נוגעים בעיקרם לבנקים ולחברות ביטוח, ומדובר אפוא במערכת יחסים שונה מאוד ממערכת היחסים שבה עוסקות התובענה שלפניי. ובאשר לספר (משנת 1981) המתאר באופן חלקי את הפסיקה בגרמניה בקשר לתביעות רכוש של ניצולי שואה – גם שם מדובר בחזקות מאוד ספציפיות. בעיקר מדובר בהוכחת זכויות על סמך "מהלך אירועים אופייניים"; כאשר מהלך האירועים האופייני התבסס בדרך כלל על נהלים, הנחיות והרגלים של רשויות השלטון. דוקטרינה זו שפותחה לפי הטענה במשפט הגרמני על מנת להתגבר על קשיים ראייתיים שונים אינה ישימה לענייננו.



בית המשפט המחוזי בירושלים
לפני כב' השופט ד"ר יגאל מרזל

ה"פ 11619-05-10

החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ נ' פלסטיין פלנטיישנס בע"מ ואח'

117. לבסוף, לב ההכרעה בתובענה הוא כאמור בטענת ההסדר שנעשה עם תמר ז"ל. מדובר בהסדר שנעשה עם יורשת ולא עם נספה השואה עצמו. טענות החברה להשבה בעניין ההקלה בנטלי ההוכחה מבוססות בעיקרן על הקלה בכל הקשור בהוכחת נתונים הקשורים בנספה השואה עצמו. אולם טענת ההסדר במקרה שלפניי אינה כלפי נספה השואה עצמו אלא כלפי היורשת תמר ז"ל שחיה כאמור בישראל. שאלה היא, על כן, אם המסקנה המשפטית והפרשנית הנכונה יותר היא, שאפילו אם קיימת הקלה ראייתית לחברה להשבה בתובענות מעין אלה, חרף הקשיים שבנדון כאמור לעיל, אין להחילה מניה וביה במישור מעין זה של הוכחת טענות עובדתיות הנוגעות להתנהלותם של יורשים של נספה השואה בקשר עם הנכסים, ואל מול הנתבעים.

118. הנה כי כן, השאלות שמעלה החוק – כמו גם טענות הצדדים בהליך שלפניי בעניין פרשנות וסוגיית נטלי ההוכחה בנדון, אינן פשוטות. אלא שאין אני נצרך להכריע בהן בנסיבות המקרה וניתן להשאירן בצריך עיון לעת מצוא. כך הדבר, שכן אפילו אם היה מקום לחקל עם החברה להשבה בנסיבות המקרה בכל הקשור בנטל ההוכחה המוטל עליה – ולמעשה כך נעשה בשים לב לראיות שהובאו מטעמה – הרי שאפילו בנטל מופחת מעין זה היא לא עמדה. הכל מן הטעמים המפורטים בהרחבה לעיל, ובכלל זה הקשיים המשמעותיים בגרסת היורשים עצמם כמו גם סבירות ההסדר ויתר הנסיבות שפורטו.

התוצאה

119. על בסיס הראיות שלפניי באתי לכלל מסקנה, שיש לקבל את טענת ההסדר; ולדחות את טענות העושק וההשפעה הבלתי הוגנת. משזו מסקנתי, דין התביעה על כל הסעדים שהתבקשו בה – להידחות. ומשזו גם מסקנתי, אין אני נדרש להכריע ביתר הטענות שנטענו לפניי ושאינן דורשות הכרעה. ממילא אין במסגרת הליך זה צורך לקבוע מסמרות בשאלות לא פשוטות נוספות שהעלו בעלי הדין בטענותיהם, כגון השאלה מהו טיב הזכויות שהיו בידי המנוח מר גורדון בשנת 1940 וגם לאחר מכן (אפילו בהנחה שלא השלים את תמורת העסקה); כמו גם בשאלה מה היה על המשיבות להשיב לו הייתה קיימת חובת השבה במקרה זה חלף טענת ההסדר שהתקבלה. אין גם צורך בהכרעה בשאלת היריבות מול יכון חקל, ובשאלות ההתיישנות והשיחוי.

120. חובה עליונה מוטלת על מדינת ישראל, בנותיה ובניה, לעשות כל שנדרש על מנת לקיים את צוואתם הלא כתובה של נספי השואה – ולהשיב את רכושם שנותר בארץ ישראל ולימים במדינת ישראל – ליורשיהם; ואם לא ניתן לעשות כן – להשתמש בנכסים אלה



**בית המשפט המחוזי בירושלים
לפני כב' השופט ד"ר יגאל מרזל**

ה"פ 11619-05-10

החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ נ' פלסטיין פלנטיישנס בע"מ ואח'

"למטרת סיוע לניצולי שואה וכן למטרות של הנצחת זכר השואה, הנחלתו לדורות הבאים והנצחת זכרם של הנספחים בשואה" (סעיף 1 לחוק). בשנת 2006 – ויש שיאמרו באיחור ניכר ורק בשנת 2006 – עוגנה חובה זו בחוק. יש למלא בלא שיהוי חוק זה בתוכן וחיים. חיים ושרה גורדון ז"ל נספו בשואה. הם לא זכו להקים בית בין פרדסים בחוף מבטחים שבארץ ישראל. אך הם זכו להעמיד יורשת ובני יורשת במדינת ישראל. שאלת גורל המקרקעין שרכש חיים גורדון עמדה לפנינו בתיק זה. אלא שנסיבות המקרה כולן והראיות בעניין ההסדר שנעשה עם בתו ויורשתו תמר ז"ל, מונעות את הפעלת הסמכות שבחוק לחייב את המשיבות בסעדים שנתבקשו. אין להיעתר אפוא לתובענה זו והיא נדחית.

121. בסיכומיהן ציינו המשיבות, שבנסיבות העניין הכוללות ונוכח מהות העניין הן מוותרות על פסיקת הוצאות – וכך יאה. משכך, ובהסכמת המשיבות, לא ייעשה צו להוצאות וכל צד יישא בהוצאותיו.

המזכירות תשלח פסק-דין זה לב"כ הצדדים.

ניתן היום, כ"ה תשרי תשע"ד, 29 ספטמבר 2013, בהעדר הצדדים.

יגאל מרזל, שופט