



בית-המשפט המחוזי בחיפה

17 בפברואר 2022

ת"א 21960-06-18

מנש תיירות ונופש אכזיב בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל/האגף העירוני

בפני כבוד השופטת עפרה ורבנר

1. התובעת/הנתבעים שכנגד: מנש תיירות ונופש אכזיב בע"מ

2. מיכה נעמן

ע"י ב"כ עו"ד צביקה אייזנברג

- נגד -

מדינת-ישראל-רשות מקרקעי ישראל הנתבעת/התובעת שכנגד:

ע"י ב"כ עו"ד אלעד חן מפרקליטות מחוז חיפה-אזרחי

פסק דין

1. התובעת מחזיקה בחלקה 106 בגוש 18322 (להלן: "החלקה"), ומבקשת כי תוארך תקופת החכירה שנקבעה בחוזה החכירה בהתייחס לחלקה זו.
2. הנתבעת (להלן: "רמ"י") טוענת כי התובעת הפרה הפרה יסודית את חוזה החכירה בהתייחס לחלקה, מאחר ועשתה בחלקה שימוש מסחרי, שאינו תואם את המטרה שלשמה הוקצתה החלקה בחוזה החכירה, ועל-כן יש לדחות את התביעה ולקבל את התביעה של רמ"י, ולהורות על סילוק ידה של התובעת מהחלקה, משחווה החכירה מכוחו החזיקה התובעת בחלקה הופר הפרה יסודית ופג תוקפו.
3. רמ"י אף טוענת כי יש להורות על סילוק יד של הנתבעים שכנגד מחלקות 51, 85 ו-108 הצמודות לחלקה.
4. מר מיכה נעמן (להלן: "נעמן"), שהינו הנתבע שכנגד 2, הינו בעל המניות בתובעת.
5. התשתית העובדתית, כפי שתיקבע להלן, הינה על-יסוד המסמכים שהגישו הצדדים בתיק, וכן על-יסוד עדויותיהם של העדים שהעידו:
6. מר מיכה נעמן - בעל מניות התובעת והנתבע 2 בתביעה שכנגד (להלן: "מיכה נעמן");
7. מר אמיל אליאס - מודד (להלן: "אליאס");
8. גבי אורלי אלפסי - מקדמת עסקאות בכירה ב-רמ"י (להלן: "אלפסי");
9. מר מזייד פארס - מנהל מרחב שמירה על הקרקע ב-רמ"י (להלן: "פארס");
10. מר ויקטור פילרסקי - מתכנן מרחב חיפה ב-רמ"י (להלן: "פילרסקי");
11. מר תמיר אסטרון - מהנדס המועצה המקומית שלומי (להלן: "אסטרון").
12. רקע עובדתי
13. ב-27/1/98 נחתם חוזה חכירה בין רמ"י לבין חברת מבני תעשייה בע"מ ביחס לחלקה, כאשר תקופת חוזה החכירה הינה מ-25/1/65 ועד 24/1/14 (נספח א' לתצהיר אלפסי).



בית-המשפט המחוזי בחיפה

17 בפברואר 2022

ת"א 21960-06-18

מנש תיירות ונופש אכזיב בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל/האגף העירוני

- 1 החוזה בין רמ"י למבני תעשיה נחתם באיחור, ולא בתחילת תקופת החכירה, וזאת לאחר
2 שהחכירה בפועל בוצעה שנים קודם לכן, ומבני תעשיה הקימה מבנה בחלקה.
3 עובר לחתימה על חוזה החכירה בין רמ"י לבין חברת מבני תעשיה בע"מ ביקר המפקח
4 פארס בחלקה, והוצא דו"ח ב-97.
5 פארס ביקר בחלקה ב-7/8/97, ואישר בעדותו כי חוזה החכירה עם חברת מבני תעשיה
6 בע"מ נחתם למרות שרמ"י ידעה על קיום פעילות מסחרית בחלקה, ועל בניית תוספת
7 לבניין, תוך פלישה לחלקות סמוכות.
8 בהתאם לנספח ה' לתצהיר פארס, עולה כי ב-31/7/97 נדרשה ביקורת לקראת הכנת
9 העסקה בין רמ"י לבין חב' מבני תעשיה בע"מ, ובוצעה ביקורת שבמסגרתה צוין כי בחלקה
10 106 קיים מבנה טרומי שמשמש לפנצ'ריה בחלק הצפוני, ובחלק הדרומי קיימת מסעדה
11 ששייכת למשפ' נעמן, וכן נבנתה תוספת לבניין מצד דרום-מזרח על-ידי משפ' נעמן.
12 בנסיבות אלה, אין ספק כי קיום מסעדה ותוספת בניה לא הפריעו ל-רמ"י לחתום על חוזה
13 החכירה עם חברת מבני תעשיה בע"מ.
14 במסגרת חוזה החכירה נקבעו הדברים הבאים :
15 א. חברת מבני תעשיה בע"מ רשאית להעביר את זכות החכירה בחלקה לאחר בכפוף
16 להסכמת רמ"י (סעיף 14 להסכם).
17 ב. חברת מבני תעשיה בע"מ או חוכר שיבוא במקומה זכאי להאריך את תקופת
18 החכירה ל-49 שנים נוספות.
19 ג. בהתאם להסכם, מטרת חוזה החכירה הוגדרה כ"מבנה תעשיה להשכרה", וצוין
20 כי אסור לחוכר להשתמש במוחכר או בחלק ממנו למטרה אחרת או לייעוד אחר,
21 ללא קבלת הסכמה מפורשת מראש ובכתב של המחכיר.
22 ד. במסגרת ההסכם שנחתם ב-98, ומאחר ובפועל החזקת מבני תעשיה בשטח היתה
23 שנים רבות קודם לכן, צוין כי שטח החלקה נמסר למבני תעשיה ב-65, שהינו מועד
24 תחילת החכירה, ואם נמצאים בשטח המוחכר מחזיקים, הרי המחכיר אינו מחויב
25 לפנותם או לשאת בהוצאות פינויים, וזאת כאשר רמ"י מציינת בהסכם החכירה
26 כי ידוע לה שעל החלקה ניצבים מבנים שהוקמו לפני תאריך כניסתו לתוקף של
27 הסכם החכירה (עיין ב"הואיל" הראשון בעמ' 2 לחוזה החכירה).
28 לא צוין בהסכם עם מבני תעשיה כי המבנים הבנויים על החלקה מיועדים להריסה.
29 ה. בכל הקשור להארכת תקופת החכירה, צוין כי אפשרות זו כפופה להודעה למחכיר
30 בתוך 12 חודשים לפני תום תקופת החכירה על הרצון להאריך את התקופה, וכן
31 מותנה בכך שהחוכר מילא את כל תנאי חוזה החכירה, ועליו לחתום על חוזה
32 חכירה חדש.
33



בית-המשפט המחוזי בחיפה

17 בפברואר 2022

ת"א 21960-06-18

מנש תיירות ונופש אכזיב בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל/האגף העירוני

- 1 הפרה יסודית מוגדרת בחוזה החכירה ככזו שבגינה רשאי המחכיר לבטל את
2 החוזה על-ידי מתן הודעה במכתב רשום, וחלק מההפרות שנחשבות כהפרה
3 יסודית כוללות גם שינוי במטרת החכירה או בייעודה או עשיית שימוש במוחכר,
4 שאינו עולה בקנה אחד עם מטרת החכירה בלא קבלת הסכמת המחכיר מראש
5 ובכתב.
- 6
- 7 בהתאם לעדות פילרסקי, חלק מהקרקע שהוחכרה סומנה בתכנית ג/5658 בייעוד של דרך
8 ומבנה להריסה, אולם אין התייחסות לכך בהסכם חכירה בין רמ"י לבין חברת מבני תעשיה
9 בע"מ, והייעוד לפי תכנית ג/5658 גם לא מנע מ-רמ"י לאשר בשלב מאוחר יותר את העברת
10 הזכויות מחברת מבני תעשיה בע"מ לתובעת.
- 11
- 12 4. מבני תעשיה השכירה את החלקה לתובעת, והתובעת הפעילה בחלקה מסעדה עוד לפני
13 1/1998, מועד החתימה על הסכם החכירה בין רמ"י לבין מבני תעשיה.
14 אין ספק כי רמ"י ידעה על קיום מסעדה בשטח החלקה, השייכת למשפחת נעמן, עוד לפני
15 החתימה על הסכם החכירה מ-98 עם מבני תעשיה, וזאת כעולה מדו"ח ביקור מפקח רמ"י
16 בחלקה, ביקור שבוצע ב-7/8/97, וכעולה מעדותו של המפקח (עמ' 52 ש' 27-28 לפרוטוקול),
17 וכן כעולה מעדותו של פילרסקי, המצביעה על-כך שהמסעדה והסככות קיימים בחלקה עוד
18 לפני 81' (עמ' 37 ש' 11 לפרוטוקול).
- 19 קיום המסעדה בשטח החלקה לא מנע מ-רמ"י לחתום עם חברת מבני תעשיה בע"מ על
20 חוזה החכירה, לא גרם ל-רמ"י לבצע פעולה כל שהיא בכל הקשור למסעדה, ולא הביא את
21 רמ"י לאזכר נתון זה כמבנים המיועדים להריסה במסגרת ההסכם עם חברת מבני תעשיה
22 בע"מ.
- 23
- 24 5. ב-14/12/98 נחתם הסכם שכירות בין התובעת לבין חברת מבני תעשיה בע"מ, תוך שצוין
25 בהסכם כי התובעת שוכרת את הנכס לצרכי מסעדה (עיין ב"הואיל" השלישי).
26 חברת מבני תעשיה בע"מ אישרה התקשרות עם חברת תקשורת סלולרית לצורך התקנת
27 אנטנה בחלקה הרלוונטית, וכן בחלקה 85 באותו גוש, והוצא לאנטנה היתר בניה, שנחתם
28 על-ידי חברת מבני תעשיה בע"מ ועל-ידי רמ"י.
- 29 לגבי אישור זה צוין בדו"ח מפקח שאינו תואם את חוזה החכירה המייעד את החלקה
30 לתעשיה ומלאכה.
- 31 קיים אישור של מינהל מקרקעי ישראל מ-10/1/99 על בקשת ההיתר של חב' פלאפון לצורך
32 התקנת אנטנה סלולארית בחלקה הרלוונטית, וזאת במצורף לחתימותיהם של מבני
33 תעשיה בע"מ, ושל חברת פלאפון עצמה, על הבקשה להיתר.



בית-המשפט המחוזי בחיפה

17 בפברואר 2022

ת"א 21960-06-18

מנש תיירות ונופש אכזיב בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל/האגף העירוני

- 1 ניתן היתר להתקנת האנטנה בכפוף להתחייבותה של פלאפון כי אם יורחב כביש 899, ויהא
2 צורך בשטח לצורך הרחבת הכביש, תועתק האנטנה למקום אחר (עיין ת/2).
- 3 אלפסי בתצהירה אישרה כי רמ"י העניקה זכות שימוש במקרקעין לצורך הפעלת מתקן
4 תקשורת וקליטה, ולצורך התקנת אנטנה סלולארית לחברת פלאפון.
- 5
- 6 רמ"י חתומה על הסכם עם חברת פלאפון בהקשר להצבת אנטנה/מתקן תקשורת וקליטה .6
7 בחלקה, כאשר אין המדובר בשימוש תעשייתי, וכאשר רמ"י עצמה, בכתב ההגנה לתביעת
8 התובעת, טענה כי אותה אנטנה מהווה שימוש מסחרי ולא שימוש תעשייתי.
9 לא ברור מה האבחנה הרלוונטית שרמ"י מבצעת בין שימוש בחלקה לצרכי מסעדה, שהינו
10 שימוש מסחרי ולא תעשייתי, לבין שימוש בחלקה לצרכי העמדת אנטנה, שאף הוא איננו
11 שימוש תעשייתי?
12
- 13 ב-29/9/06 חתמה התובעת על הסכם מכר עם חברת מבני תעשיה בע"מ, ולהסכם צורף .7
14 הסכם השכירות מ-98' בין התובעת לבין חברת מבני תעשיה בע"מ, שבו מפורט כי התובעת
15 שכרה את הנכס לצרכי מסעדה.
16 הסכם המכר שבין התובעת לבין חברת מבני תעשיה בע"מ הועבר ל-רמ"י, ו-רמ"י אישרה
17 את העברת הזכויות ב-12/1/10, בלא הסתייגות מטעמה. לטענת רמ"י הסכם המכר הועבר
18 אליה בלא צירוף הסכם השכירות.
19 רמ"י ידעה בבירור, הן על קיומה של האנטנה הסלולרית, והן על קיום המסעדה, עובר
20 לאותו אישור מ-12/1/10.
21 לאחר אישור רמ"י, נרשמו זכויות החכירה של התובעת במרשם המקרקעין, וזאת ב-
22 28/11/11. (נספח ו' ל-ת/4).
23 מיכה נעמן העיד כי לא בדק אם יש למבנים אותם רכש מחב' מבני תעשיה בע"מ היתרים,
24 ולמעשה למבנה המסעדה אין עד היום היתר (עיין עמ' 21 ש' 9 לפרוטוקול).
25 פילרסקי העיד שבהתאם לתכנית החלה על החלקה מ-06', עוד לפני שהתובעת רכשה
26 זכויותיה מחב' מבני תעשיה, החלק הדרומי של חלקה 106 יועד ברובו לשיקום נופי, שקשור
27 לביצוע דרך.
28 הגם שאלה הם פני הדברים, לא נמנעה רמ"י מלאשר את העברת הזכויות מחב' מבני תעשיה
29 לתובעת, ולא טרחה לציין בהסכמתה להעברת הזכויות הסתייגות כל שהיא בכל הקשור
30 לשימוש שנעשה בפועל, ולייעוד החלקה.
31 יתר על-כן מבחינת רמ"י, ולפי עדות אלפסי, לכאורה מבני תעשיה יכלה להשתמש בכל שטח
32 חלקה 106 לתעשיה, גם אם התכניות החלות באותה עת על המקרקעין, קבעו ייעוד אחר
33 לחלק מהחלקה (עמ' 43 ש' 17-14 לפרוטוקול).
34





בית-המשפט המחוזי בחיפה

17 בפברואר 2022

ת"א 21960-06-18

מנש תיירות ונופש אכזיב בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל/האגף העירוני

8. בחלקה נרשם בית משותף, והיא פוצלה ל-4 תתי-חלקות, ובעקבות כך פוצל ב-07' חוזה החכירה שבין רמ"י לבין חברת מבני תעשיה בע"מ ל-4 חוזי חכירה נפרדים כשתקופת החכירה נותרה עד 24/1/14.
- תנאי החכירה פורסמו בילקוט פרסומים מ-4/11/99.
- ב-24/1/14 פג תוקפו של חוזה החכירה.
- במשך כמעט שלוש שנים לא עשו התובעת ו/או רמ"י דבר, הגם שחוזה החכירה לא היה בתוקף.
9. ב-5/12/16 ביקשה התובעת הארכת חוזה החכירה, ולא זכתה לקבל מענה מ-רמ"י, למרות מספר תזכורות שנשלחו ל-רמ"י על-ידי התובעת ו/או בא-כוחה.
- רק בעת הגשת התשובה לתביעת התובעת ב-25/10/18, נטען על-ידי רמ"י כי לא מתקיימים התנאים להארכת הסכם החכירה, וכי יש לה זכות לבטל את ההסכם.
- ב-10/18 הגישה רמ"י תביעה בבית-משפט השלום לסילוק יד התובעת מהחלקה ומחלקות נוספות, ובסופו של דבר תביעה זו נמחקה, והוגשה תביעה שכנגד בתיק שלפניי.
- ב-18/6/17 נעשה ביקור של המפקח פארס בחלקה, ובמהלך הביקור עלה כי בחלקה פועלת מסעדה.
- נעשו ביקורים נוספים ב-10/7/18 וב-17/12/19, מהם עלה כי בחלקה פועלת גם פנצ'ריה, ובחלקות הסמוכות נעשים שימושים מסחריים נוספים.
- פארס הודה בחקירתו הנגדית כי הפנצ'ריה אינה שייכת לתובעת או לנתבע שכנגד 2, אלא שייכת למאן שהוא אחר (עיין עמ' 53 ש' 21-16 לפרוטוקול), וכך ציין כי הוא לא בדק האם למי שמחזיק בפנצ'ריה יש חוזה אל מול רמ"י.
- מכל מקום, אישר פארס כי רמ"י לא נקטה בהליכים משפטיים כל שהם כנגד בעל הפנצ'ריה.
10. לנתבעים שכנגד אין זכויות המעוגנות בנסחי הרישום בחלקות 51, 85 ו-108 בגוש 18322.
11. מעדות אליאס, שהינו מהנדס ומודד מוסמך, עולה כי בחלקות 51 ו-85 מצויים מבנים בחזקתו של מר מיכה נעמן, ובכל הקשור במבנים המצויים בחלקה 85, העיד אליאס כי אלה קיימים לפחות מ-06' בהשוואה לצילומי אוויר.
12. בהתאם לתכנית ג/5658 מ-89', היו בחלקה 106 שלושה ייעודי קרקע, כאשר החלק הצפוני מיועד לתעשיה, החלק הדרום-מזרחי הינו דרך, והחלק הדרום-מערבי מסומן כמבנה להריסה.
- בהתאם לתכנית ג/11124 מ-06', החלק הדרומי של חלקה 106 מיועד לשיקום נופי ולייעוד דרך.



בית-המשפט המחוזי בחיפה

17 בפברואר 2022

ת"א 21960-06-18

מנש תיירות ונופש אכזיב בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל/האגף העירוני

1 גם חלקה 51 מיועדת לשיקום נופי ול-שצ"פ וחלקות 85 ו-108 מיועדות לדרך ולשצ"פ.
 2 בהתאם לתכנית ג/13764 מ-10, ייעוד המקרקעין בחלקה 106 הינו ייעוד מסחרי, ולפי
 3 תקנון התכנית ייעוד זה כולל גם חנויות, מסעדות, משרדים, וכדומה.
 4 התכנית מחייבת הכנת תכניות מפורטות לצורך הוצאת היתר בניה.
 5 בהתאם לעדות מהנדס המועצה המקומית שלומי, מר אסטרון, כיום עובדים בשלומי על
 6 תכנון חדש, שעל-פיו כביש 899 לא אמור לעבור בחלקה 106, אולם אין בכך כדי לשלול את
 7 האפשרות שבעתיד, בעת צורך להרחבת הכביש, הכביש יעבור בחלקה זו (עיין עמ' 33 ש'
 8 19-24 לפרוטוקול).
 9 יחד עם זאת, אישר אסטרון כי בהתאם לתכנית החלה, חלק מחלקה 106 הינו בייעוד דרך
 10 או שיקום נופי שקשור לדרך.

טיעוני התובעת/הנתבעת שכנגד

13 13. התובעת טוענת כי רמ"י ידעה במשך שנים רבות שבחלקה פועלת מסעדה, ולא הביעה
 14 התנגדות לכך, לא ביטלה את הסכם החכירה, ופועלת המסעדה לא מנעה מ-רמ"י לחתום
 15 על חוזה חכירה עם חברת מבני תעשייה בע"מ ב-98, ולאחר מכן ב-07.
 16 התובעת אף טענה כי רמ"י אישרה ב-99 עסקה להענקת זכות שימוש בחלקה לחברת
 17 פלאפון תקשורת בע"מ לצורך הפעלת מתקן תקשורת וקליטה במקרקעין, וכי גם כיום אין
 18 ל-רמ"י בעיה עם אותה אנטנה המהווה מתקן תקשורת מהרגע שנודע לה שהאנטנה אינה
 19 של התובעת, דבר המצביע על בחינה שאינה עניינית, אלא תלוית בעלים.
 20 התובעת הפנתה להבדל בהתייחסות רמ"י לעניין האנטנה, בין הנטען בכתב התשובה
 21 המקורי שהוגש, לבין הנטען בכתב התביעה שכנגד.
 22 עוד הפנתה התובעת להבדל בהתייחסות רמ"י לפנצ'ריה המופעלת באותה חלקה, שאף היא
 23 מהווה שימוש מסחרי ולא תעשייתי, וכאשר כל התנהלות רמ"י מצביעה על-כך שהדברים
 24 נבחנו על-ידה לגופו של אדם (מר מיכאל נעמן) ולא לגופו של עניין.

26 14. התובעת טוענת כי הסתמכה על אישורה הבלתי מסויג של רמ"י להעברת הזכויות מחברת
 27 מבני תעשייה בע"מ אל התובעת, ולאור אישור זה גם שילמה לחברת מבני תעשייה בע"מ
 28 סכום כסף לא מבוטל של 307,020 ₪, וכי לו היתה חברת מבני תעשייה בע"מ ממשיכה להיות
 29 חוכרת החלקה, היתה רמ"י מתעלמת מהשימוש שנעשה בפועל במקרקעין, וכל התנהלותה
 30 של רמ"י כעת הינה בגדר התנכלות בשל היות הנתבע 2, מר מיכאל נעמן, בעל מניות
 31 בתובעת/הנתבעת שכנגד 1.
 32 התובעת טענה כי היא הסתמכה על-כך ש-רמ"י, כרשות מנהלית במדינת-ישראל, ביצעה
 33 את כל הבדיקות הנדרשות בטרם חתמה על חוזה החכירה עם חברת מבני תעשייה בע"מ
 34 בשנים '98 ו-'07, כאשר המסעדה פעלה בחלקה, ואיש לא פנה מטעם רמ"י לתובעת או למר



בית-המשפט המחוזי בחיפה

17 בפברואר 2022

ת"א 21960-06-18

מנש תיירות ונופש אכזיב בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל/האגף העירוני

- 1 נעמן להתריע ש-רמ"י רואה בו פולש או מפר את חוזה החכירה בין רמ"י לבין חברת מבני
2 תעשיה בע"מ.
- 3 בנסיבות אלה טוענת התובעת כי אין לאפשר ל-רמ"י לחזור בה מהחלטה או מפעולה קודמת
4 שלה בשל הסתמכות זו של התובעת על התנהגות רמ"י.
- 5 רמ"י כלל לא הצביעה בהחלטתה החדשה כי לקחה בחשבון את אלמנט ההסתמכות של
6 התובעת ושל מר נעמן בעת ההחלטה שלא לחדש את חוזה החכירה, או בעת ההחלטה לבטל
7 את חוזה החכירה.
- 8
- 9 15. לטענת התובעת, רמ"י היתה מודעת לשימוש המסחרי שנעשה בחלקה במשך תקופה
10 ארוכה, ובוודאי מאז 97', והתייחסותה מלמדת על-כך שהיא ראתה בשימושים אלה
11 כשימושים נלווים לשימוש התעשייתי.
- 12 הגם שרמ"י היתה מודעת לקיום המסעדה, לא נשלחה התרעה לחברת מבני תעשיה בע"מ
13 על הפרת חוזה החכירה או על שימוש בניגוד להוראות הסכם החכירה, למרות הדו"ח
14 שהופק ב-רמ"י ב-1/7/04, וגם לאחר דו"ח זה, חתמה רמ"י עם חברת מבני תעשיה בע"מ
15 על הסכם ב-07'.
- 16
- 17 16. התובעת הצביעה על סתירה בעדותה של אלפסי בנוגע לבדיקה המבוצעת בעת העברת
18 זכויות חכירה, דהיינו הבדיקה בשאלה האם קיים חוזה חכירה בתוקף.
- 19
- 20 17. התובעת טוענת כי רמ"י מסרבת ליישם את פסק-דינו של כב' השופט עמית ב-ת"א 3085/96
21 מ-18/12/01 ומ-29/7/02, אשר על-פיו הוענקו למר מיכאל נעמן זכויות של בר רשות לרעייה
22 בשטח של מאות דונמים בקרקעות חקלאיות שבבעלות רמ"י, וכן ציינה התובעת כי מר
23 נעמן מנהל נגד רמ"י תביעה בבית-המשפט המחוזי ב-ת"א 22210-11-18, ועניינים אלה
24 הביאו להתנהלותה של רמ"י כלפיו בכל הקשור לחלקה 106, דהיינו המדובר בשיקולים
25 זרים, כמו גם בהתנהלות בלתי שוויונית כלפי שימושים של גורמים אחרים שנעשים
26 בחלקה, ושאינם שימוש תעשייתי.
- 27
- 28 18. לטענת התובעת, כל עוד אחרים היו בעלי זכות החכירה ולא התובעת, לא הפריע ל-רמ"י,
29 לא תכנית ג/5658, ולא תכנית ג/1124, ורק כאשר זכויות החכירה הועברו לתובעת מחברת
30 מבני תעשיה בע"מ (ו-רמ"י אישרה את ההעברה, כשידעה את הייעוד התכנוני של
31 המקרקעין), ובכל הקשור לנכס שבו נעשה שימוש כמסעדה, והקשור למר נעמן, נזכרה רמ"י
32 בייעוד התכנוני של המקרקעין בהתאם לתכניות מתאר מ-89' ומ-06'.



בית-המשפט המחוזי בחיפה

17 בפברואר 2022

ת"א 21960-06-18

מנש תיירות ונופש אכזיב בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל/האגף העירוני

- 1 מכל מקום, מדגישה התובעת כי התכנית ג/13764 מסמנת את חלקה 106 כמיועדת למסחר
2 עתידי, בכפוף לאישור תכניות מפורטות חדשות (עדות פילרסקי בעמ' 40 לפרוטוקול), וכי
3 כיום, לאור עדות אסטרון, אין כוונה להעביר דרך בתוך חלקה 106.
4
- 5 התובעת אף הפנתה לעדות המפקח פארס, שמצביעה על איפה ואיפה בכל הקשור בפעולות .19
6 רמ"י באשר לעסקים אחרים המצויים בחלקה 106 או בסמוך לכך, ולכך שהתביעה שכנגד
7 הוגשה רק מאחר והתובעת הגישה את תביעתה.
8 בהקשר לכך הצביעה התובעת על אכיפה סלקטיבית, תוך הפניה ל-בג"ץ 6396/96 סימונה
9 זקין נ' ראש עיריית באר שבע (8/6/99), ועל ההתנהלות הלקויה וחוסר הסבירות בכך ש-
10 רמ"י לא השיבה לתובעת מאז 16' על הבקשה להארכת חוזה החכירה.
11
- 12 התובעת הפנתה לפסיקה על-פיה שיקול שאלת הפלישה לקרקעות אחרות, שלא בהתייחס .20
13 אליהם התבקשה הארכת חוזה החכירה, לאו שיקול הוא, כנפסק ב-עת"מ 7172-03-10
14 שמואל ישעיהו שטרן נ' ממ"י (21/11/10).
15
- 16 לטענת התובעת, חכירה ארוכת טווח הינה שוות ערך לבעלות, ועל-כן חידוש חוזה החכירה .21
17 הינו עניין פורמלי בלבד.
18 בהקשר לכך הפנתה התובעת למס' פסקי-דין, ובהם ע"א 8729/07 אירונמטל בע"מ נ' קק"ל
19 (12/11/09), ולפסיקה בהקשר לכוחה של זכות החכירה שיש להאריכה גם במקרים בהם
20 הבקשה להארכת החוזה הוגשה לאחר פקיעת חוזה החכירה המקורי.
21 התובעת טוענת כי הסכום ששילמה לחברת מבני תעשייה בע"מ שיקף בעת התשלום רכישה
22 של זכות בעלות במקרקעין, והסכום לא היה משולם לו לא היתה קיימת בהסכם החכירה
23 זכאות לקבלת הארכה ב-49 שנים נוספות.
24 בנסיבות טוענת התובעת כי לכל היותר עומדת ל-רמ"י זכות כספית, אולם אין היא זכאית
25 שלא להאריך או לבטל את חוזה החכירה בשל הפרות נטענות שעניינן תוספת בניה ללא
26 היתר או שימוש חורג.
27 התובעת התמקדה בסיכומיה בזכאותה להארכת חוזה החכירה ולא שבה בסיכומיה על
28 טענה שעניינה זכות בעלות לפי החלטת מינהל 1185 מ-09'.
29
- 30 בכל הקשור לתביעה שכנגד, שעניינה פינוי וסילוק יד מחלקות 51, 85 ו-108 בגוש 18322, .22
31 נטען על-ידי התובעת/הנתבעת שכנגד, כי התביעה שכנגד לא הוכחה.
32 התובעת טוענת כי אין תיאור בכתב התביעה שכנגד באלו חלקות הוצבו מבנים על-ידי
33 הנתבעים שכנגד, ומה שטחם.



בית-המשפט המחוזי בחיפה

17 בפברואר 2022

ת"א 21960-06-18

מנש תיירות ונופש אכזיב בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל/האגף העירוני

1 כמו-כן נטען כי לא ברור כלל מה נעשה או לאיזה שימוש שימש אותו מבנה נוסף מעבר
2 לפנצ'ריה.
3 נטען על-ידי התובעת כי בדו"חות שהוגשו מטעם רמ"י, שם הפולש הינה מיכה נעמן, ולא
4 התובעת, וכי המפקח פארס אישר כי אינו מודד מוסמך, ואין לו נסיון בפענוח תצלומי-
5 אוויר, וכן אישר כי הפנצ'ריה אינה מוחזקת על-ידי התובעת או על-ידי מר מיכה נעמן.
6 התובעת הביעה תמיחה הכיצד המפקח פארס העיד על פלישה לחלקות אחרות, כאשר בעת
7 שהוא נשאל על פלישה של הפנצ'ריה לחלקות אחרות, הוא העיד כי אינו מודד.
8 מאחר ועד רמ"י/התובעת שכנגד העיד כי הפנצ'ריה אינה מוחזקת ואינה מופעלת על-ידי
9 התובעת, או מר נעמן, הרי בקשר לכך וודאי שהתביעה שכנגד אינה רלוונטית.
10 בכל הקשור למבנה הריק הנוסף המיועד להשכרה, לא מצוין באיזה חלקה הוא נמצא ומה
11 שטחו, ולכן רמ"י לא הרימה את הנטל להוכחת הפלישה על-מנת שתקבל סעד של סילוק
12 יד, משלא הובא מודד שניתן להסתמך על עדותו על-מנת לקבוע במדויק האם היתה פלישה
13 ובאיזה שיעור.

14 מר נעמן טען כי בחלק מאותן חלקות שבהתייחס אליהן הוגשה התביעה שכנגד, יש לו אף
15 רשות בלתי הדירה במקרקעין שהועברה אליו על-ידי סבו, שהחזיק במקרקעין מקום
16 המדינה, ובנה על חלקות אלה את ביתו, כמתועד בנספח ט"ו לכתב ההגנה בתביעה שכנגד.

טיעוני רמ"י/התובעת שכנגד

18
19 23. רמ"י טוענת כי התובעת הפרה הפרה יסודית את חוזה החכירה בכך שעשתה שימוש מסחרי
20 בחלקה שהוקצתה לצורך מטרה תעשייתית, ועל-כן התובעת אינה זכאית להארכת תוקף
21 הסכם החכירה, ויש להורות על סילוק יד התובעת מחלקה זו.

22
23 24. רמ"י הפנתה ללשון הסכם החכירה, וכן הפנתה לכך שתנאי החכירה פורסמו בילקוט
24 פרסומים 4818 מ-4/11/99 (נספח ו' לתצהיר אלפסי),

25
26 25. לטענת רמ"י, התובעת פנתה כ-3 שנים לאחר תום תקופת חוזה החכירה, ב-5/12/16, לצורך
27 הארכת חוזה החכירה, והבקשה הועברה למחלקות המקצועיות לצורך קבלת חוות-דעת
28 ושומה, ובדיקה זו הביאה למסקנה כי לא מתקיימים התנאים על-מנת להאריך את תקופת
29 החכירה.

30 רמ"י לא טרחה להבהיר כמה זמן, לגרסתה, צריכה להיערך בדיקה כזו של פניה, ואין
31 בתגובתה או בעדויות מטעמה הסבר כל שהוא מניח את הדעת מדוע לא קיבלה התובעת
32 תשובה מנומקת לבקשה בתוך פרק זמן סביר, שלא אמור לעלות על חודשים ספורים.
33 לטענת רמ"י, התובעת לא שלחה לה הודעה 12 חודשים לפני תום תקופת החכירה על רצונה
34 להאריך את תקופת החכירה, והתובעת הפרה תנאי יסודי מתנאי חוזה החכירה, שכן עשתה



בית-המשפט המחוזי בחיפה

17 בפברואר 2022

ת"א 18-06-21960

מנש תיירות ונופש אכזיב בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל/האגף העירוני

- 1 שימוש בחלקה למטרה שונה מהמטרה שנקבעה בחוזה החכירה, וכן התובעת או מר נעמן
2 פלשו למקרקעין הצמודים לחלקה.
3 לטענת רמ"י, התובעת מפעילה בחלקה מסעדה, שהינה שימוש מסחרי ולא תעשייתי, ואף
4 פולשת לחלקות אחרות שהינן בבעלות קק"ל ובעלות המדינה.
5 שימוש מסחרי זה בחלקה מהווה, לגרסת רמ"י, הפרה יסודית, המאפשרת ל-רמ"י לבטל
6 את הסכם החכירה, או מכל מקום לא להאריך את ההסכם בהעדר מילוי כל תנאי הסכם
7 החכירה.
8 הפרה נוספת של תנאי החוזה הינה יציאה מגבולות המגרש שהוגדרו בחוזה, וגם בהיבט זה
9 לא מילאה התובעת את תנאיו.
10
11 לטענת רמ"י, מר מיכה נעמן אישר בחקירתו כי התצ"א שצורפה כנספח ד' לתצהיר פארס,
12 משקפת נכונה את המבנים הקיימים בשטח, והכוללים מבנה בחלקות 85 ו-108, שהושכר
13 למטרות מסחריות של עסקי מזון שונים, ובפרק זמן מסוים גם היתה שם מספרה.
14 כמו-כן, לטענת רמ"י עולה מעדות מר נעמן כי מבנה המסעדה חורג מחלקה 106 לחלקה
15 108, והוא הדין על חריגה של סככה המשמשת לאחסון.
16 החלקות 51, 85 ו-108 הינן חלקות שייעודן ציבורי, בהתאם לתכנית ג/11124.
17
18 לטענת רמ"י, מר נעמן, כמי שחתם על החוזה בין התובעת לבין חברת מבני תעשיה בע"מ,
19 לא קרא את החוזה, לא בדק אם יש היתר למבנה שרכש מחברת מבני תעשיה בע"מ, ומהו
20 השימוש שניתן לעשות במבנה, וגם לא קרא את חוזה החכירה שבין רמ"י לבין חברת מבני
21 תעשיה בע"מ.
22
23 רמ"י טוענת כי התובעת אינה זכאית להקניית בעלות בחלקה מכוח החלטת מועצת
24 מקרקעי ישראל 1185, לאחר שפג תוקפו של חוזה החכירה, ומאחר והתובעת הפרה את
25 חוזה החכירה, ולא תיקנה את ההפרה.
26 בהקשר לכך הפנתה רמ"י ל-ת"א 14-11-49773 קק"ל נ' אגודת השומר הישראלי (2/7/17)
27 (להלן: "עניין אגודת השומר"), ולכך שערעור על פסק-הדין נדחה.
28
29 רמ"י טוענת כי משפג תוקפו של חוזה החכירה אין צורך לשלוח הודעת ביטול, ולחלופין
30 כתב התביעה שכנגד שהוגש, כמוהו כהודעת ביטול.
31 בנסיבות אלה טוענת רמ"י כי על התובעת לפנות את חלקה 106, ולהחזירה ל-רמ"י כשהיא
32 פנויה לחלוטין.
33 רמ"י טוענת כי בשל אי-הארכת חוזה החכירה, והעדר הזכויות להארכתו, מחזיקה התובעת
34 שלא כדין בחלקה, ועל-כן היא זכאית לסילוק התובעת מהחלקה.



בית-המשפט המחוזי בחיפה

17 בפברואר 2022

ת"א 21960-06-18

מנש תיירות ונופש אכזיב בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל/האגף העירוני

- 1 בכל הקשור לתביעה שכנגד, נטען כי הבעלות במקרקעין בחלקות 51, 85 ו-108 הינה לקק"ל .30
- 2 ולמדינת-ישראל והנתבעים שכנגד לא הוכיחו כי אינם מסיגי גבול בחלקות אלה, והנטל
- 3 עליהם להוכיח כי הם מצויים בחלקות כדין.
- 4 רמ"י טוענת כי בהתאם להוראות סעיפים 16 לחוק המקרקעין וסעיף 29 לפקודת הנוזיקין,
- 5 היא זכאית לדרוש סילוק יד של הנתבעים שכנגד מחלקות אלה, לרבות פינוי כל המטלטלין
- 6 והריסת המחוברים.
- 7
- 8 רמ"י טוענת כי לבקשת ההעברה של הסכם החכירה מחברת מבני תעשיה בע"מ לתובעת .31
- 9 לא צורף חוזה השכירות שבין התובעת לבין חברת מבני תעשיה בע"מ, ולא היה דו"ח פיקוח
- 10 של רמ"י, ובהסכם המכר עצמו אין זכר למטרה מסחרית.
- 11 רמ"י אינה מכחישה כי ידעה שבחלקה קיימת מסעדה במועד בו חתמה על הסכם החכירה
- 12 עם חברת מבני תעשיה בע"מ, והדברים מתועדים בביקור מפקח מ-97', אלא שלטענת רמ"י
- 13 המדובר בטעות שאין להנציחה ויש לתקנה.
- 14 לטענת רמ"י, לאור האינטרס הציבורי והשמירה על מקרקעי הציבור, עליה לעמוד על
- 15 הפסקת השימוש האסור במקרקעין, גם אם פעולת האכיפה מטעמה ננקטת לאחר שנים
- 16 רבות.
- 17 רמ"י הפנתה לפסיקה הקובעת כי גם אם הרשות לא מילאה את חובתה לאורך שנים, ואף
- 18 אם התרשלה בכך, הרי יש לעודד אותה לפעול כחוק, ופעולות שעשו התובעת ומר נעמן
- 19 בניגוד לדין אינן יכולות, לגרסת רמ"י, ליצור להן אינטרס של הסתמכות.
- 20
- 21 בכל הקשור לאנטנה הסלולרית, טענה רמ"י כי ניתן להצבת האנטנה אישור עסקה נפרד, .32
- 22 אולם אין הסבר בסיכומי רמ"י הכיצד ניתן אישור להצבת אנטנה אם ייעוד המקרקעין יכול
- 23 להיות רק תעשייתי?
- 24 כמו-כן לא הוסבר על-ידי רמ"י, מדוע ככל שניתן לקבל היתר לשימוש שונה מייעוד
- 25 תעשייתי, לגבי האנטנה, לא ניתן לנסות ולקבל היתר דומה לשימוש מסחרי למסעדה,
- 26 כאשר הן המסעדה והן האנטנה ממוקמות באותה חלקה - 106:
- 27 אין גם הסבר מהם שיקולי רמ"י להתיר הצבת מתקן תקשורת בחלקה, ולא להתיר שימוש
- 28 מסחרי לצרכי מסעדה בחלקה, כלומר מה הרציונל לאבחנה בין הדברים (ו-רמ"י אינה
- 29 טוענת כי התנהלות מר נעמן בעבר והסכסוכים של רמ"י עמו בקשר לחלקות אחרות, יש
- 30 בהן רלוונטיות לאבחנה בין אנטנה למסעדה).
- 31



בית-המשפט המחוזי בחיפה

17 בפברואר 2022

ת"א 21960-06-18

מנש תיירות ונופש אכזיב בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל/האגף העירוני

33. טענת רמ"י, אין בסיס לטענותיו של מר נעמן על-כך ש-רמ"י מתנכלת אליו, ולא הוצגו ראיות בקשר לפגישות שהתקיימו בין התובעת באמצעות בא-כוחה לבין נציגי רמ"י, לרבות הפגישה הנטענת עם מר גבי וייסמן, מנהל המרחב בתקופה הרלוונטית.
- רמ"י מפנה לעדות אלפסי ולעדות פארס, על-פיהן השיקול שלא להיעתר לבקשה להארכת חוזה החכירה אינו נעוץ בקרקעות אחרות הקשורות למר נעמן, אלא השיקול הינו התנהלות נעמן בקשר לחלקה 106 ופלישתו לחלקות סמוכות.
- רמ"י טוענת כי שאלת הייעוד התכנוני של חלקה 106 אינה משמעותית בכל הקשור להפרת חוזה החכירה שבו צוין כי מטרת החכירה הינה ביתן תעשיה.
- לטענת רמי, בהתאם לתשריט של תכנית ג/5658, הייעוד התכנוני של חלק גדול מחלקה 106 הינו תעשיה.
- לגרסת רמ"י, גם אם הייעוד התכנוני התקף של חלקה 106 היה מאפשר שימוש מסחרי, אין ליתן לכך נפקות בכל הקשור להפרת חוזה החכירה או לשאלת קיום פלישה לחלקות סמוכות.
- רמ"י מאשרת כי בהתאם לתכנית המתאר ג/13764, שהינה בתוקף מ-10', החלק הצפוני של חלקה 106 הינו בייעוד מסחרי, אולם לא ניתן להוציא מכוח התכנית היתרי בניה, אלא יש צורך בהכנת תכנית מפורטת על-מנת להוציא היתרים.
34. טענת רמ"י, אין להתייחס לטיעוני התובעת בכל הקשור לאכיפה סלקטיבית מאחר ואלה הועלו לראשונה בסיכומים ומהווים הרחבת חזית אסורה, ומכל מקום אין בטענה זו כדי לגרום להארכת תוקף חוזה החכירה או לגרום להתיר לנתבעים שכנגד להחזיק בחלקות אליהן פלשו.
- רמ"י טוענת כי לא הוכח שהשימוש שעושה התובעת בחלקה 106 לצרכי מסעדה דומה לשימוש המבוצע בחלק הצפוני של חלקה 106 או מבוצע בחלקה 98.
- לטענת רמ"י, הנתבעים שכנגד מפרים דין בביצוע פלישה, ועל-כן ההפרות שבוצעו משמעותיות יותר מהפרות של אחרים, ככל שאחרים עשו שימוש בחלקה או בחלק ממנה לצרכים שאינם עולים בקנה אחד עם ייעוד החלקה.
- רמ"י טוענת כי לא כל אכיפה בררנית היא פסולה, מאחר ולמדינה משאבים מוגבלים, ובעניינם של הנתבעים שכנגד אין מדובר במטרה פסולה או בשיקולים זרים או בשרירות.
- רמ"י מבקשת להסתכל על הגשת התביעה שכנגד כאכיפה מדגמית, ולא כאכיפה בררנית.
- לגרסת רמ"י, השיקולים שלא להאריך את חוזה החכירה עם התובעת הינם ענייניים, לאור השימוש המסחרי שעושה התובעת בחלקה, ולאור פלישה לחלקות סמוכות.



בית-המשפט המחוזי בחיפה

17 בפברואר 2022

ת"א 21960-06-18

מנש תיירות ונופש אכזיב בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל/האגף העירוני

35. לטענת רמ"י, פסקי-הדין אליהם הפנו התובעת/הנתבעים שכנגד אינם רלוונטיים לענייננו, מאחר והתובעת הפרה את חוזה החכירה הפרה יסודית, ולא עמדה בתנאים להאריך את החוזה, וזאת בלא כל קשר למקרקעין נוספים שלגביהם קיים סכסוך בין מר נעמן לבין רמ"י.

רמ"י טוענת כי הוכיחה את התביעה שכנגד בכל הקשור לפלישה לחלקות הסמוכות לחלקה 106, דהיינו לחלקות 108, 85 ו-51, וזאת באמצעות תצהיר פארס, אליו צורפו דו"חות פיקוח ותצלום-אוויר, וכאשר אין מחלוקת כי תצלום-האוויר שיקף את המבנים הקיימים כיום בשטח.

רמ"י הסבירה כי סימון החלקות על-גבי תצלום האוויר לקוח ממרכז מיפוי ישראל, ומוטמע במערכת הגיאוגרפית של רמ"י, ורואים בבירור את המבנים בחלקות אליהן בוצעה פלישה, ומר נעמן הודה כי המבנים הנראים בחלקות אליהן בוצעה פלישה הינם בבעלותו.

מעבר לכך, מפנה רמ"י לנספח א' לתצהיר אליאס, כאשר המבנים בנספח א' בחלקות 51, 85 ו-108 (מעבר לחלקה 106) הינם בבעלות מר נעמן.

לטענת רמ"י, הוכח כי קיימים מבנים בחלקות אליהן פלש מר נעמן, ובכך הוכח הבסיס העובדתי לתביעת סילוק היד מחלקות אלה.

בכל הקשור בבעלות רמ"י בחלקות אליהן בוצעה פלישה, הפנתה רמ"י לנסחים שצורפו לתצהיר אלפסי.

רמ"י טענה כי לא הוכחו טענות הנתבעים שכנגד, בכל הקשור לרשות בלתי הדירה במקרקעין לסבו של מר נעמן בכל הקשור לחלקה 85, ובהיות עדותו של מר נעמן בגדר עדות יחידה של בעל דין.

רמ"י הדגישה כי לא נטען בכתב התביעה ולא הוכח שמר נעמן או סבו החזיקו בחלקה 85 מכוח רשיון או חוזה, וטענה המתייחסת ל"רשיון מכללא", אין בה כדי ליתר מתן רשות בלתי הדירה, שכן רשות מכללא ניתנת לביטול בכל עת, ומכל מקום מושג ה"רשיון מכללא" אינו מוכר כאשר מדובר בפלישה למקרקעי ציבור, וגם אם היה קיים רשיון כזה במקרה נדיר זה או אחר, הרי אין הוא תקף כלפי צד שלישי, ואין המדובר ברשיון שניתן להורשה או להעברה.

דין והכרעה

36. חוזה החכירה בין התובעת לבין רמ"י פג תוקפו למעלה משנתיים לפני שהוגשה על-ידי התובעת בקשה להארכתו, ולא נחתם לאחר תום תחולתו חוזה חכירה אחר בין התובעת ל-רמ"י.

ב-ע"א 1628/13 חברת חלקה 184 גוש 6217 בע"מ נ' אילנה ליליאן לוי (19/8/14) קיימת התייחסות למקרים בהם תוקף חוזה החכירה פג, אך הצדדים המשיכו לקיימו בהתנהגותם:



בית-המשפט המחוזי בחיפה

17 בפברואר 2022

ת"א 21960-06-18

מנש תיירות ונופש אכזיב בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל/האגף העירוני

1 "המשך ההחזקה והשימוש בנכס על-ידי המשכיר, על אף שתקופת
 2 השכירות המקורית הסתיימה והחווזה לא חודש פורמאלית, מלמדים על
 3 הסכמה מכללא של הצדדים להמשיך את היחס המשפטי ביניהם בהתאם
 4 לחוזה המקורי [ע"א 633/82 לוקוב נ' מגדל...].
 5 עם זאת, נקבע כי שכירות כזו כפופה לכלל הקבוע בסעיף 19(א) לחוק
 6 השכירות, לפיו ככל ש"לא הוסכם על תקופת השכירות, או שהצדדים
 7 המשיכו לקיימה לאחר תום התקופה שהוסכם עליה בלי לקבוע תקופה
 8 חדשה, רשאי כל צד לסיים את השכירות על-ידי מתן הודעה לצד השני",
 9 ולכלל הקבוע בסעיף 19(ב)(2) לחוק השכירות, לפיו השכירות תסתיים
 10 במועד שנקבע בהודעה, אלא אם מועד זה הינו בלתי סביר ואז השכירות
 11 תסתיים "תוך זמן סביר לאחר מתן ההודעה" [ראו למשל: ...; ע"א
 12 9656/05 שורץ נ' רמנוף חברה לסחר וציוד בניה בע"מ (27/7/08)
 13 בפסקאות 52-55].

14
 15 העובדה שהצדדים המשיכו לקיים את חוזה החכירה בהתנהגות, אף מבלי להאריך
 16 פורמאלית את החווזה או לחתום על חוזה חדש, מלמדת על הסכמתם להמשיך את הקשר
 17 המשפטי ביניהם כפי שהיה עד תום תוקפו של חוזה החכירה.
 18 הקשר המשפטי יימשך כל עוד שני הצדדים מביעים בהתנהגותם את רצונם להמשיכו, ובכל
 19 עת רשאי כל אחד מהצדדים לסיים את החווזה - בכפוף לחובתו למסור לצד השני הודעה על
 20 כך ולהעניק לו זמן סביר עד לסיום החווזה.

21
 22 רמ"י לא שלחה הודעה בכתב על סיום חוזה החכירה, אך הביעה במסגרת כתבי הטענות
 23 בהליך זה את החלטתה לסיים את חוזה החכירה עם התובעת.
 24 החלטה לסיים את חוזה החכירה שהמשיך לאחר תום התקופה המפורטת בחווזה שבכתב,
 25 כאשר ההמשכיות היתה בדרך של התנהגות, וכאשר המדובר בגוף ציבורי כדוגמת רמ"י,
 26 כפופה לכללי המשפט המנהלי.

27
 28 חוזה חכירה נתפס כ"חוזה רשות", עליו חלים הן כללי המשפט הפרטי והן כללי המשפט
 29 הציבורי (ע"א 6651/99 הדר נ' קק"ל באמצעות מינהל מקרקעי ישראל (20/9/01) (להלן:
 30 "עניין הדר"), זאת מכוח היות רמ"י רשות שלטונית המהווה נאמן של הציבור למקרקעי
 31 ישראל (ע"א 5042/96 כהן נ' מינהל מקרקעי ישראל (18/3/99); בג"צ 4736/03 אלון חברה
 32 הדלק לישראל בע"מ נ' שר התעשייה והמסחר ויושב ראש מועצת מקרקעי ישראל
 33 (15/6/08)), בהינתן שהנכס המוכר הוא מקרקעי המדינה, משאב מוגבל וראשון
 34 בחשיבותו, פרשנות חוזה החכירה ויישום הוראותיו נבחנים בפריזמה רחבה יותר, תוך
 35 התחשבות באינטרס הציבורי.
 36 בד בבד, מדובר בחווזה בין הפרט לבין רשות ציבורית, המחויבת להתנהל מול הפרט בהתאם
 37 לנורמות החלות עליה מכוח כללי המשפט הציבורי.



בית-המשפט המחוזי בחיפה

17 בפברואר 2022

ת"א 21960-06-18

מנש תיירות ונופש אכזיב בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל/האגף העירוני

1 נבחן תחילה את הטענות הנוגעות לדיני החוזים ולאחריהן את אלו הנוגעות לדיני המשפט
2 המנהלי.

3

4

הפרת חוזה החכירה

5 38. רמ"י טוענת כי השימוש שביצעה התובעת בחלקה, ושאינו תואם את מטרת החכירה
6 המפורטת בחוזה החכירה, מהווה הפרה יסודית של חוזה החכירה המקימה לה זכות
7 ביטול, ומאיינת את זכות התובעת להאריך את תקופת החכירה בהתאם לתנאי החוזה.
8 אין למעשה מחלוקת בין הצדדים כי התובעת/הנתבעים שכנגד עשו שימוש מסחרי בחלקה,
9 לצורך עסקי מזון שונים, ובפרק זמן מסוים גם היתה בחלקה ו/או בחלקה 85 מספרה.
10 שימושים אלה אינם עולים בקנה אחד עם מטרת החכירה המוגדרת בחוזה החכירה, ובכך
11 יש הפרה יסודית של החוזה לפי סעיף 19 לחוזה, המקימה זכות ביטול לפי סעיף 7 לחוק
12 החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א-1970 (להלן: "חוק התרופות").

13

14 39. קיימת גמישות בכל הקשור לאופן ודרך מתן הודעה על ביטול חוזה לפי סעיף 8 לחוק
15 התרופות.

16 לא אחת נקבע, כי הגשת תביעה עשויה כשלעצמה לשמש כהודעת ביטול, בין אם נאמר בה
17 במפורש שהתובע מבטל את החוזה, ובין אם הביטול משתמע מן התביעה (ע"א
18 3172/15 עופרה שלו נ' תמרה זיגר, פסקה 30 לפסק-דינו של כב' השופט דנציגר (15/6/17);
19 ע"א 557/75 אגקי נ' כהן (22/1/76); ע"א 131/89 דרזון נ' דרזון (10/12/89); ע"א 7654/07
20 ברקוביץ נ' קורין, פסקה י"ב (11/8/10), ראו גם: דניאל פרידמן ונילי כהן "חוזים" כרך ד'
21 345-344 (2011); גבריאלה שלו ויהודה אדר "דיני חוזים- התרופות: לקראת קודיפיקציה
22 של המשפט האזרחי" (2009) 641-640.

23 בתביעה שכנגד נטען במפורש כי היא מהווה הודעת ביטול, ופורטו ההפרות הנטענות
24 המבססות את הביטול המבוקש.

25 השאלה הינה האם האופן שבו ניתנה הודעת הביטול על-ידי רמ"י במסגרת כתב התביעה
26 שכנגד, כאשר עד להגשת התביעה שכנגד ובמשך שנים רבות, לא עשתה רמ"י דבר בכל
27 הקשור להפרה הנטענת, מקים ל-רמ"י את זכות הביטול?

28

29 40. על-פי סעיפים 20 לחוק החוזים ו-8 לחוק התרופות, על הודעת ביטול להינתן תוך זמן סביר
30 מיום שנודע לנפגע על הפרה, ואם ניתנה אורכה לקיום החוזה - תוך זמן סביר לאחר
31 שחלפה הארכה.

32 "זמן סביר" לעניין הודעת הביטול הינו תלוי נסיבות כל מקרה ומקרה, ויש לפרשו בהתחשב
33 במהותו ובטיבו של החוזה, ובהתנהגות הצדדים.



בית-המשפט המחוזי בחיפה

17 בפברואר 2022

ת"א 21960-06-18

מנש תיירות ונופש אכזיב בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל/האגף העירוני

1 רק על רקע נסיבותיו המיוחדות של כל מקרה ניתן לקבוע אם הודעת הביטול ניתנה תוך
 2 זמן סביר (ע"א 760/77 בן עמי נ' בנק לאומי לישראל בע"מ (10/5/79)).
 3 משחלף הזמן הסביר למתן הודעת ביטול, וזו לא ניתנה, לא יכול המעוניין בביטול ההסכם
 4 לבטל את ההסכם בדרך של הודעת ביטול.
 5 כפי שנפסק על-ידי כב' השופט סולברג ב-ה"פ 8433/09 אסדן ישראל בע"מ נ' שולמית שמש
 6 (10/4/11):

7 **"בנסיבות העניין דנן לא ניתן לראות את ההסכם כמבוטל, משום שהדבר**
 8 **לא נעשה בתוך זמן סביר, כדרישת החוק... ודוק: אין מדובר בפגם**
 9 **פרוצדוראלי גרידא. צד להסכם המבקש לבטלו בשל הפרת הצד שכנגד**
 10 **נדרש לעשות זאת בפרק זמן סביר, כדי שלא לפגוע בצד המפר... לפיכך**
 11 **משחלף זמן סביר, לא יוכל עוד הטוען להפרה לבטל את ההסכם בדרך של**
 12 **הודעת ביטול".**
 13

14 41. ממכלול הראיות עולה כי בטרם נחתם חוזה החכירה בין רמ"י לחברת מבני תעשייה, נעשה
 15 שימוש מסחרי בחלקה בדיעתה של רמ"י, ומבלי שרמ"י נקטה בפעולה כל שהיא שממנה
 16 ניתן ללמוד כי שימוש זה אינו מקובל עליה.
 17 במבוא לחוזה החכירה בו צוינו המבנים הקיימים בחלקה, וכן אי-החבות של רמ"י לפנות
 18 מחזיקים קיימים בחלקה, לא צוין כי מבנים אלו מיועדים להריסה או כל הערה אחרת.
 19 זאת ועוד, המסעדה הופעלה על-ידי התובעת עוד לפני 1998, עת חתמה רמ"י על חוזה
 20 החכירה עם חברת מבנה תעשייה. אין ספק כי רמ"י ידעה על קיום המסעדה השייכת
 21 למשפחת נעמן בשטח החלקה, עוד בטרם החתימה על ההסכם מ-98, זאת כעולה מדו"ח
 22 המפקח מ-97, בו תמצית הממצאים היתה כי:

23 **"קיים מבנה טרומי שמאושר לפנצ'ריה בחלקו הצפוני ובחלקו הדרומי**
 24 **למסעדת משפחת נעמן.**
 25 **כמו-כן משפ' נעמן בנו תוספת לבניין מצד דרום מזרח"**
 26 **(צורף כנספח י"א לתצהיר אלפסי, תדפיס תיק מרחב צורף כנספח ה'**
 27 **לתצהיר פארס).**

28 הדברים אף עולים מעדותו של פארס (פרוט' עמ' 52 ש' 27-28, 17-18), וגם פילרסקי אישר
 29 כי המבנים בחלק הדרומי של חלקה 106 המוחזקים על-ידי התובעת, לרבות המסעדה
 30 והסככות, קיימים מלפני 1981 (פרוט' עמ' 37 ש' 11), וכי היה על רמ"י לציין בחוזה החכירה
 31 שמדובר במבנים המיועדים להריסה (פרוט' עמ' 38, ש' 1-8), אולם לא כך נעשה בחוזה.
 32 עוד העיד פילרסקי, כי מ-1989 חלק ניכר מהחלקה סומנה בתכנית מפורטת ג/5658 (ע"ן
 33 ת/7-ו-12) בייעוד של דרך ומבנה להריסה.
 34 אין כל התייחסות לכך בחוזה החכירה שנחתם באותה שנה או בחוזה החכירה שנחתמו ב-
 35 '07, ואין לכך התייחסות במסגרת אישור העברת הזכויות ב-10'.
 36 פילרסקי השיב כי היה על רמ"י לציין בחוזה החכירה עם מבני תעשייה ב-89 שהמבנה
 37 מיועד להריסה (עמ' 38 ש' 3-7).



בית-המשפט המחוזי בחיפה

17 בפברואר 2022

ת"א 21960-06-18

מנש תיירות ונופש אכזיב בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל/האגף העירוני

42 באופן דומה, ייעוד חלק ניכר מהחלקה לשיקום נופי בהתאם לתכנית מפורטת ג/11124
(7/ת) שנכנסה לתוקף ב-06' לא מנע מרמ"י לחתום על חוזה החכירה ב-07' או ליתן את
אישור העברת הזכויות ב-10'.
תכניות אלו גם לא הניעו את רמ"י לדרוש תיקון או שינוי של חוזה החכירה או להודיע על
הפרה.
יוזמת רמ"י לחתימת חוזה החכירה ב-07' לאור פיצול החלקה מדגישה את אי-ההתייחסות
לייעודי החלקה בתכניות הנזכרות ומכלל הפעולות ש-רמ"י כן עשתה - חתימה על חוזה
חכירה לאור פיצול החלקה, עולות ומודגשות הפעולות שלא עשתה בכל הקשור למבנים
הקיימים בשטח, תוך התייחסות אליהם בהתאמה לייעוד המקרקעין בהתאם לתכניות
החלות.
המודעות לקיום המסעדה לא מנעה מרמ"י לחתום עם חברת מבני תעשייה בע"מ על חוזה
החכירה, לא גרמה לרמ"י לבצע פעולה כל שהיא בקשר למסעדה, ולא הביא את רמ"י
לאזכר נתון זה כמבנים המיועדים להריסה, במסגרת חוזה החכירה עם חברת מבני
תעשייה, או לשלוח התראה בגין שימוש הנוגד את הוראות הסכם החכירה, לא לאחר
הדו"ח שהופק ברמ"י ב-1/7/04, ולא במסגרת החתימה על חוזה החכירה עם חברת מבני
תעשייה ב-07'.
במהלך השנים לא פעלה רמ"י בקשר לשימושים החורגים שנעשו בחלקה ובחלקות
הסמוכות.
ב-13/4/99 אושרה ברמ"י עסקה להענקת זכות שימוש במקרקעין עם חב' פלאפון תקשורת
בע"מ לצורך הפעלת מתקן תקשורת וקליטה, בהתאם להסכם ביניהם מ-30/5/95 (נספח
י"ג לתצהיר אלפסי).
במסגרת הדו"חות של המפקח פארס, מצוין כי הצבת האנטנה אינה תואמת את חוזה
החכירה המייעד את החלקה לתעשייה ומלאכה.
לאנטנה זו הוצא היתר בניה שנחתם על-ידי מבני תעשייה בע"מ ועל-ידי רמ"י (סעיף 25
לתצהיר אלפסי).
רמ"י חתמה על הסכם בקשר לאנטנה הסלולארית, וחתמה על בקשת היתר בניה, וביקשה
את הסכמת החוכרת דאז - חברת מבני תעשייה בע"מ.
הצבת אנטנה סלולארית אינה בגדר שימוש תעשייתי.
התובעת טענה כי הסכם המכר הועבר לבדיקת ואישור רמ"י ביחד עם הסכם השכירות
ותשריטי הקרקעות, וכי ב"הואיל" השלישי בהסכם השכירות נכתב כי השוכר מעוניין
לשכור את המושכר לשם מסעדה בשימוש ייחודי (נספח ב' לכתב ההגנה שכנגד), ותשריטי
הקרקע מלמדים על קיומה של אנטנה סלולארית שמחציתה בחלקה 106, ומחציתה בחלקה
85, ועל קיומן של סככות שמחוברות לחלקה 106 וממשיכות לחלקה 85.



בית-המשפט המחוזי בחיפה

17 בפברואר 2022

ת"א 21960-06-18

מנש תיירות ונופש אכזיב בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל/האגף העירוני

1 בניגוד לטענת התובעת, אין אינדיקציה כי להסכם המכר שהועבר לאישור רמ"י צורפו
2 הסכם השכירות ותשריטים, אלא רק הסכם המכר גופו, ייפויי-כוח, נסח ושטרי העברת
3 זכויות שבשכירות, זאת כפי שעולה מבקשת העברת הזכויות שצורפה לתצהיר אלפסי
4 (נספח י').
5 בהסכם המכר לא אוזכרה המסעדה.
6 יחד עם זאת, עובר להענקת אישור העברת הזכויות לא הוצא דו"ח פיקוח לצורך בדיקת
7 הבניה והשימושים בחלקה.
8 לטענת רמ"י, נקודת המוצא למתן האישור להעברת הזכויות היתה כי ההעברה תואמת את
9 מטרת החכירה בהתאם לחוזי החכירה ולאור סעיף 3א' להסכם המכר, המציין כי הרוכש
10 בדק את השימושים המותרים בנכס על-פי התכנית ועל-פי חוזה החכירה.
11 טענה זו יכולה לעמוד, אילו בעת החתימה על חוזה החכירה היתה רמ"י עומדת על השימוש
12 בחלקה כתואם את מטרת החכירה, אך כפי שתואר לעיל לא כך היה.
13 גם אם רמ"י לא ראתה במסמכי הבקשה להעברת הזכויות את ציון המסעדה, היא ידעה
14 אודות המסעדה שמהווה שימוש מסחרי, עוד כשחתמה על חוזה החכירה עם חברת מבני
15 תעשייה, והיא אף ידעה שהמסעדה שייכת למשפ'י נעמן, כך שהטענה כי לא היה ידוע ל-
16 רמ"י בעת שאישרה את העברת הזכויות בחלקה ממבני תעשייה בע"מ לתובעת, על קיומה
17 של המסעדה, הינה טענה שאין לקבלה.
18 נראה אפוא כי רמ"י אישרה את המשך המצב, כפי שהיה בעת שהחלקה הוחכרה למבני
19 תעשייה ללא כל סייג או ביצוע בדיקה של השימושים והמבנים בחלקה.
20 רמ"י ידעה בבירור אודות המסעדה והאנטנה הסלולרית שאינן בגדר שימוש תעשייתי, וחרף
21 זאת אישרה את העברת הזכויות ממבני תעשייה בע"מ לתובעת, ללא כל סייג או הערה.
22 מכל האמור עולה כי רמ"י היתה מודעת להפרה ולשימוש שאינו תעשייתי שנעשה בחלקה,
23 עוד במועד חתימתה על חוזה החכירה, עובר לחתימה על חוזה החכירה, לאחר פיצול
24 החלקה, עובר למתן אישור העברת הזכויות לתובעת, וכן כשהוגשה בקשת הארכת
25 החכירה.
26 מתן הודעת הביטול על ההפרה במסגרת כתב התביעה שכנגד שהוגש ב-19/12/19 ניתנה
27 לאחר שחלף זמן רב מעבר לסביר, ועל-כן לא ניתן לראות בכתב התביעה שכנגד הודעת
28 ביטול תקינה המקימה ל-רמ"י זכות ביטול (רמ"י עצמה לא סברה כי יש צורך בפרק זמן
29 העולה על 12 חודשים כדי לבחון את כל הנדרש בטרם יוארך חוזה החכירה, בהינתן מועד
30 ההודעה על הרצון להאריך חכירה, המפורט בחוזה החכירה).
31
32
33
34



בית-המשפט המחוזי בחיפה

17 בפברואר 2022

ת"א 21960-06-18

מנש תיירות ונופש אכזיב בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל/האגף העירוני

הארכת חוזה החכירה

1
2 43. ההפרה לא הקנתה בנסיבות זכות ביטול ל-רמ"י, אך מה נפקותה להארכת חוזה החכירה?
3

4 נכונה טענת רמ"י כי אופציית ההארכה במסגרת סעיף 21 לחוזה החכירה מותנית במילוי
5 כל תנאי חוזה החכירה ובחתימת החוכר על חוזה חכירה חדש לפני תום תקופת החכירה.
6 בעניין אירונמטל (וכפי שנקבע ב-בג"צ 4736/03 אלון חברה הדלק לישראל בע"מ נ' שר
7 התעשייה והמסחר ויושב ראש מועצת מקרקעי ישראל (15/6/08) (להלן: "עניין אלון"),
8 נקבע כי אי-מילוי מטרת החכירה אינו שולל מניה וביה את זכות הארכת חוזה החכירה.
9 חוזה החכירה (כמו חוזי החכירה בעניין אירונמטל ובעניין אלון) מכיר באפשרות שהחוכר
10 ישתמש במקרקעין למטרה אחרת, בכפוף להסכמת רמ"י מראש ובכתב.
11 סעיף 9 לחוזה החכירה מתייחס לאפשרות של שינוי ייעוד, ולחובתו של החוכר לקבל
12 הסכמת המחכיר מראש ובכתב לשם שינוי ייעוד או מימוש שינוי הייעוד של המוכר.

13 זכות החכירה בחוזה החכירה לא הותנתה במימוש מטרת החכירה.
14 אין בהסכם הוראה המחייבת את התובעת להחזיר את החלקות לרמ"י במקרה של העדר
15 שימוש במקרקעין, להבדיל מהוראה לפיה שינוי במטרת החכירה ללא הסכמת רמ"י תהווה
16 הפרת חוזה החכירה.

17
18 44. התובעת הגישה את בקשת ההארכה למעלה משנתיים לאחר תום תקופת תחולתו של חוזה
19 החכירה, כאשר על-פי החוזה היה עליה להגישה 12 חודשים לפני תום תקופת חוזה
20 החכירה.

21 רמ"י טוענת כי בשל אי הגשת בקשת ההארכה במועד, אין התובעת עומדת בתנאי ההארכה
22 הנקובים בסעיף 21 לחוזה החכירה.
23 למרות נכונות טענה זו, אני מקבלת את טענת התובעת כי לאור מעמדה של חכירה לדורות
24 כשוות ערך לבעלות ובהתאם ל-ע"א 355/76 רבקה בסו נ' יוסף מלאך ו-4 אח' (23/2/77),
25 הוכרה דרישת הארכת חוזה החכירה כדרישה פורמלית, אשר אי-עמידה בה לא שוללת
26 כשלעצמה את הזכות להארכתה.

27 בהקשר זה הפנתה התובעת ל-ת"א 58421-05-12 ניר שיתופי אגודה ארצית שיתופית
28 להתיישבות עובדים עבריים בישראל בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה השומרון
29 (27/3/16), בו חרף אי הארכת חוזה חכירה והפרה של תנאיו, ולאור אי-ביטולו על-ידי רמ"י,
30 הוכרה זכות החכירה לדורות של התובעת כתקפה, על-אף שלא חודשה פורמלית.
31 ב-ע"א 633/82 לוקוב נ' מגדל (1/8/85), נפסק מפי כב' הנשיא שמגר:

32 "סעיף א' לחוזה הנ"ל (להלן: "חוזה החכירה המקורי") קובע, כי תקופת
33 החכירה תימשך עד ליום 31.12.64. עם תום התקופה הנ"ל הוסיפו בני
34 הזוג לשבת על הקרקע ולעבדה, אך החוזה הנ"ל לא הוארך באופן פורמאלי,



בית-המשפט המחוזי בחיפה

17 בפברואר 2022

ת"א 21960-06-18

מנש תיירות ונופש אכזיב בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל/האגף העירוני

1 ולא נחתם בינם לבין האגודה חוזה חדש...לדידי, לא הפכו בשל כך בלבד
 2 לבני-רשות. מעמדם המקורי של בני הזוג היה של חוכרי משנה, והוא עוגן
 3 בחוזה פורמאלי. אין כל סיבה להניח, כי המצב המשפטי השתנה רק משום
 4 שתקופת החוזה המקורי תמה, כאשר חוכר המשנה מוסיף לשבת על
 5 הקרקע כמימים ימימה וכאשר החוכר הראשי (האגודה) ובעל הקרקע
 6 (המינהל) אינם מגלים כל סימן שיש להם התנגדות לכך, אלא להיפך,
 7 ממשיכים להתייחס אליו בכל המישורים כמקודם. יש איפוא לראות כאן
 8 הסכמה מכללא של הצדדים להמשכתו של היחס המשפטי
 9 ביניהם בהתאם לתנאי החוזה המקורי, ואי חידוש החוזה הפורמאלי איננו
 10 צריך לשנות מסקנה זו."
 11

12 לאור האמור, אני סבורה כי העדר ההודעה מטעם התובעת, במועד, דהיינו 12 חודשים לפני
 13 תום תקופת חוזה החכירה הראשון, על רצונה להאריך את החכירה ל-49 שנים נוספות,
 14 היא כשלעצמה אינה פוגעת בזכויותיה על-פי הסכם החכירה, ואין בה לבדה כדי להצדיק
 15 סירוב להאריך את החכירה על-פי ההסכם.

16 הקביעה כי האיחור בבקשת ההארכה וההפרה אינן שוללות כשלעצמן את האפשרות לממש .45
 17 את אופציית הארכת חוזה החכירה אין בה כדי לשלול את זכותה וחובתה של רמ"י לבחון
 18 את בקשת ההארכה ולהפעיל את שיקול דעתה כרשות מנהלית, בעת קבלת ההחלטה לגופה,
 19 תוך בחינת תנאי חוזה החכירה והגשמת האינטרס הציבורי.

20 קבלת החלטה זו כפופה לנורמות מתחום המשפט המנהלי, לרבות חובת תום לב, הגינות,
 21 אי-שקילת שיקולים זרים ושוויון.

22 על-כן שימוש בסמכות המוקנית לה צריך להיעשות "בהגינות, ביושר, מתוך שיקולים
 23 עניינים ובסבירות", בדומה להפעלת כל סמכות מנהלית אחרת (בג"צ 4267/93 **אמיתי -**
 24 **אזרחים למען מנהל תקין וטוהר המידות נ' ראש ממשלת ישראל** (8/9/93)).

25 לא שוכנעתי כי רמ"י הפעילה את סמכותה ואת שיקול דעתה בעת קבלת ההחלטה שלא
 26 להאריך את חוזה החכירה, באופן העולה בקנה אחד עם אותן נורמות של המשפט המנהלי.
 27

28 חובותיה של רשות שלטונית בהפעלת סמכויותיה כוללות גם את החובה לפעול בשקידה .46
 29 ובמהירות הראויה (ע"א 1630/18 **ביג-גיבורי ישראל בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל**
 30 (19/1/20)).

31 רשות אשר אינה מטפלת בבקשה המוגשת לה בתוך פרק זמן סביר מפרה את חובותיה כלפי
 32 הפרט.
 33
 34



בית-המשפט המחוזי בחיפה

17 בפברואר 2022

ת"א 21960-06-18

מנש תיירות ונופש אכזיב בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל/האגף העירוני

1 אמנם אין להציב את הרשות בפני סטנדרטים שאינה יכולה לעמוד בהם, ובהינתן כי
2 משאביה של הרשות מוגבלים, אולם העדר מענה במשך כ-3 שנים, הינו לכל הדעות בלתי
3 סביר, בין היתר כאשר הרשות עצמה סברה בעת שניסחה את חוזה החכירה כי 12 חודשים
4 הינם פרק זמן סביר על-מנת לבחון האם להיעתר לבקשה להארכת הסכם חכירה, אם לאו.
5
6 בכובעה כרשות מינהלית, חלה על רמ"י חובת הגינות מוגברת ביחסיה עם התובעת (ע"א
7 6518/98 הוד אביב בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל (23/5/01), העלאת הטענות בנוגע
8 לשימוש החורג ולפלישות, רק במסגרת הליך זה ולא בתשובת רמ"י לבקשת הארכת חוזה
9 החכירה, כאשר אלו היו ידועות לרמ"י לאורך כל השנים - לוקות בחוסר תום לב מובהק
10 ואינן עומדות בקנה אחד עם דרישת תום הלב המוגברת הנדרשת מרשות מנהלית.
11
12 הלכה היא כי מתוקף תפקידה כנאמן הציבור, חייבת הרשות המנהלית להתחשב באינטרס .47
13 ההסתמכות של הפרט (עע"מ 8329/14 עיריית קרית אתא נ' קורן (31/5/16); בג"ץ 9098/01
14 גניס נ' משרד הבינוי והשיכון (22/1/04); בג"ץ 6951/17 אפיקי מים אגודה שיתופית
15 חקלאית נ' הרשות הממשלתית למים ולביוב (3/4/19)).
16 בענייננו, הוכיחה התובעת כי הסתמכותה על חתימת רמ"י על חוזה החכירה, מתן אישור
17 העברת הזכויות ללא סייג, זאת כאשר השימושים בחלקה כמסעדה נעשו במשך שנים רבות,
18 לרבות בעת החתימה על הסכם החכירה, ובעת אישור העברת הזכויות, מהווה הסתמכות
19 סבירה, המעוגנת בתשתית העובדתית.
20 בעניין אירומנטל נדון מקרה בו מינהל מקרקעי ישראל (רמ"י דהיום) לא נקט פעולה או
21 פניה בנוגע להפרה הנטענת שם של החוכרת.
22 נקבע כי ההסתמכות שנוצרה לחוכרת, לאור שתיקת המינהל לאורך כל השנים, וכן עוצמת
23 זכות החכירה לדורות, כאשר אופציית הארכה ממומשת כדבר שבשגרה, ובהעדר אינטרס
24 ציבורי של ממש, שלא להאריך את תקופת החכירה - מזכה את אירומנטל להארכתו
25 לתקופה של 49 שנים נוספות בכפוף לנהלים המקובלים במינהל.
26 שם נקבע אמנם כי החוכרת לא הפרה את חוזה החכירה משום שהתנאי שלא מומש שם לא
27 היה תלוי רק בה, ובענייננו אין חולק כי התובעת הפרה את חוזה החכירה.
28 ברם, קביעות פסק-הדין בנוגע להסתמכות על התנהגות רמ"י לאורך השנים הרבות ועל
29 עוצמת זכות החכירה והציפייה להארכתה - יפות ורלוונטיות לענייננו, ויש לבחון את מהות
30 הפרת חוזה החכירה ואפשרות תיקונה אל מול קביעות אותו פסק-דין בנוגע לאינטרס
31 ההסתמכות.
32



בית-המשפט המחוזי בחיפה

17 בפברואר 2022

ת"א 21960-06-18

מנש תיירות ונופש אכזיב בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל/האגף העירוני

- 1 הפעם הראשונה בה רמ"י גילתה דעתה שאינה מוכנה להאריך את חוזה החכירה של .48
2 התובעת היתה במסגרת הליך זה, זאת חרף קיום ההפרה לאורך כל השנים וחרף הגשת
3 בקשת הארכה בשנת 2016.
4 התובעת שילמה סכום בלתי מבוטל עבור רכישת זכויות החכירה מחברת מבני תעשייה
5 בע"מ, ובהתאם לאישור רמ"י להעברת הזכויות, שניתן ללא כל סייג, זאת תוך הסתמכות
6 על מימוש אופציית הארכת חוזה החכירה ל-49 שנים נוספות, כמקובל בשוק (יהושע ויסמן,
7 "מקרקעי ישראל" משפטים כ"א 79, 100 (תשנ"א).
8 בהתאם למהות חוזה החכירה ולמיקום החלקה בישוב שלומי, עומדת לחוכר לדורות
9 הזכות לשינוי ייעוד בכפוף להסכמת המינהל ובכפוף לכך שניתן יהיה לעשות כן מבחינת
10 האישורים הנדרשים של וועדות התכנון והבניה.
11
12 רמ"י הפנתה לשלושה פסקי-דין מחוזיים שניתנו בטרם ניתן פסק-הדין בעניין ארומנטל, .49
13 אלא שעובדות אותם פסקי-דין שונות מעניינה של התובעת.
14 בעניין אגודת השומר, עמד בית-המשפט על כך שרמ"י אינה מחויבת אוטומטית להארכת
15 תקופת חכירה וכי עליה לבחון כל בקשת אורכה לגופה.
16 באותו עניין, פיקוח שנשלח על-ידי רמ"י לבחון את אופן קיום תנאי החכירה, גילה קיום
17 מסעדה, ולאור זאת נעשתה פניה מטעם רמ"י אשר התנתה את השימוש המסחרי בשטח
18 במתן היתר לשימוש חורג ותשלום דמי שימוש, ובמקביל אף נשלח מכתב התראה בגין
19 הפרת חוזה החכירה כנדרש.
20 דהיינו, המדובר היה בהפרה שזכתה להתייחסות מרמ"י במשך השנים, שניתנה שהות
21 לתקנה באמצעות קבלת היתר לשימוש חורג, והיא לא תוקנה, ובנסיבות אלה נקבע כי
22 שלילת אפשרות הארכת החכירה בהתאם לתנאי האופציה, היתה מוצדקת.
23 לא אלה הם פני הדברים בענייננו, כאשר רמ"י יודעת במשך שנים על קיום מסעדה, לא
24 עושה דבר, לא מאפשרת תיקון ההפרה באמצעות נסיון לקבלת היתר לשימוש חורג ודרישה
25 מהתובעת לעשות כן, ולא שולחת מכתב התראה על הפרת חוזה החכירה.
26 בת"א 1774-06 טישלר ישראלה נ' רשות הפיתוח (18/10/15), נדון עניין הארכת חוזה
27 חכירה בהתייחס לקרקע חקלאית שלא עובדה כנדרש בחוזה החכירה, ואשר לגביה פנתה
28 רמ"י ודרשה שינוי ייעוד. באותו עניין לא סירבה רמ"י לעצם הארכת תקופת החכירה בכפוף
29 לשינוי ייעוד.
30 בעניין אירומנטל עמד בית-המשפט על ההבחנה בין קרקע חקלאית לעירונית גם בהקשר
31 זה.
32 בת"פ 261/05 מינהל מקרקעי ישראל נ' אילן קשתי (17/10/07) דובר בנחלה חקלאית
33 שנזנחה ואין בה כל הנחיה או רלוונטיות ממשית לענייננו.
34



בית-המשפט המחוזי בחיפה

17 בפברואר 2022

ת"א 21960-06-18

מנש תיירות ונופש אכזיב בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל/האגף העירוני

50. בענייננו, התנהלות רמ"י לאורך השנים, הן בעת חתימת חוזה החכירה עם מבני התעשייה בע"מ, והן בעת מתן אישור העברת הזכויות ללא כל סייג, כאשר לאורך כל התקופה רמ"י מודעת לקיומה של מסעדה בשטח חלקה 106, וזאת מעבר לזכותה של רמ"י לבדוק את מצב הדברים בכל עת, יצרו הסתמכות לתובעת, שנכנסה בנעלי מבני תעשייה בע"מ בכל הקשור באפשרות להאריך את תקופת החכירה באותן הנסיבות ובאותם תנאים בהם הוכרה החלקה למבני תעשייה בע"מ.
- 7
- 8 רמ"י לא שקלה ולא נתנה דעתה לאינטרס ההסתמכות של התובעת בעת שנתנה את אישורה להעברת הזכויות (התובעת הצביעה על סתירה בעדותה של אלפסי בעמ' 45 לפרוט' ש' 5-6 ו-21-22 בנוגע לבדיקה המבוצעת בעת העברת זכויות החכירה), וכן לא הצביעה בנימוקי החלטתה שלא להאריך את חוזה החכירה (במסגרת כתבי הטענות בהליך זה) כי לקחה בחשבון את ההסתמכות של התובעת.
- 13
51. הסתמכות הפרט מהוו שיקול אחד מתוך מכלול השיקולים שעל הרשות לבחון בטרם היא מקבלת החלטה (בג"ץ 8371/09 **זרון נ' שר נפנים** (7/7/10)).
- 15 זכות המעוגנת באינטרס ההסתמכות הינה זכות יחסית ולא מוחלטת (בג"ץ 2020/19 **קיבוץ נחל עוז נ' מדינת-ישראל משרד החקלאות** (5/1/20)).
- 17 משכך יש לבחון את מכלול השיקולים של רמ"י בכל הקשור להחלטה שלא להאריך את חוזה החכירה, ואת מידת עצמתם ותקינותם אל מול אינטרס ההסתמכות של התובעת.
- 20
52. רמ"י טענה כי הנתבעים שכנגד חורגים מהשטח שהוקצה במסגרת חוזה החכירה ומסיגים גבול בחלקות הסמוכות. טענת הסגת הגבול חשובה לתביעה שכנגד שתידון בהמשך, אך אינה יכולה להוות שיקול בהחלטה על הארכת זכות החכירה של התובעת בחלקה.
- 23 התובעת הפנתה ל-בש"א 1011/04 **מדינת ישראל-מינהל מקרקעי ישראל נ' מוחמד דיב הייב** (19/1/04), שם עמד בית-המשפט על-כך שסירוב הנוגע לזכות חכירה על-בסיס פלישה למקרקעין אחרים נגוע בחוסר סמכות ומהווה ענישה כפולה.
- 26 עוד הפנתה התובעת ל-עת"מ 7172-03-10 **שמואל ישעיהו שטרן נ' מינהל מקרקעי ישראל מחוז חיפה** (21/11/10) (להלן: "**עניין שטרן**"), שם נפסק כי השימוש החורג היה ידוע לרמ"י תקופה ארוכה, בכל הקשור לקרקעות אחרות, ועניין זה מהווה שיקול זר בכל הקשור בהחלטה על הקצאת קרקע לעותר.
- 30 נסיבות פסקי-הדין שונות מאשר בענייננו, אולם הרציונל המפורט בנימוקים באותם פסקי-דין נכון אף לענייננו.
- 32



בית-המשפט המחוזי בחיפה

17 בפברואר 2022

ת"א 21960-06-18

מנש תיירות ונופש אכזיב בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל/האגף העירוני

1 שימוש בטענות חריגה מהחלקה ופלישה לקרקעות סמוכות, שהיו ידועות לרמ"י משך
 2 שנים רבות, כשיקול לסירוב להארכת חוזה החכירה של התובעת בכל הקשור לחלקה 106,
 3 הינו שיקול זר שאינו עומד אל מול אינטרס ההסתמכות.
 4 בחוזה החכירה לא מופיע תנאי המגדיר פלישה לקרקעות אחרות כהפרת חוזה החכירה
 5 בכל הקשור לחלקה 106, וכבסיס לשלילת האופציה של הארכת חוזה החכירה (עיין והשווה
 6 לעניין שטרן).

7
 8 התובעת טוענת כי רמ"י שקלה שיקולים זרים בהחלטה בעניין החלקה, שיקולים הנובעים .53
 9 מזהות בעל המניות בתובעת, ולאור הליכים משפטיים שונים אשר התנהלו או מתנהלים
 10 בין רמ"י למר נעמן ושאינם קשורים לחלקה 106 (ת"א 3085/96 ; ת"א 22210-11-18).
 11 טענה זו לא הוכחה על-ידי התובעת.

12 בסעיף 20 לתצהיר נעמן נטען כי בפגישות שהתקיימו עם נציגי רמ"י, לרבות מנהל המרחב
 13 דאז, נמסר לו שרמ"י לא תאריך את חוזה החכירה, כל עוד לא יפנה את המקרקעין מושא
 14 ההליכים האחרים.

15 מר נעמן לא מסר תאריכים של פגישות אלו, לא מסר מי עוד נכח בפגישות.
 16 אלפסי העידה כי לא נמסר לה מגורם כל שהוא ברמ"י שאין להיענות לבקשת נעמן להארכת
 17 החכירה מנימוקים הקשורים בקרקעות אחרות (סעיף 33 לתצהירה) באופן דומה הצהיר
 18 פארס (סעיפים 9-10 לתצהירו).

19 אשר על-כן הנני קובעת כי התובעת לא הוכיחה שהשיקול לאי-הארכת חוזה החכירה לגבי
 20 חלקה 106-מעוגן בהתנהלותו של נעמן בקרקעות אחרות שאינן באיזור חלקה 106.
 21

22 רמ"י טענה כי סירובה להארכת חוזה החכירה אינו בגין שימוש, בניגוד ליעוד התכנוני .54
 23 (כאשר ב-89' פורסמה תכנית ג/5658-המייעדת את החלק הצפוני של החלקה לתעשייה),
 24 אלא בגין הפרת חוזה החכירה בשל אופן השימוש של התובעת בחלקה, שהינו אופן שימוש
 25 המנוגד לחוזה החכירה, אלא כפי שצוין לעיל, השימוש בחלקה לצורך מסחרי לא הפריע
 26 לרמ"י במשך שנים ארוכות, כאשר חוזה החכירה היה עם מבני תעשייה בע"מ, לא הפריע
 27 להעברת חוזה החכירה לתובעת, ואינו מפריע בהתייחס לעסקים אחרים המנוהלים בחלקה
 28 106 או בחלקות סמוכות, ושאינם תואמים ייעוד תעשייתי.

29 קשה להתעלם מנכונות טענות אלו של התובעת, ומכך שאם באותה חלקה שהוכרה
 30 לתובעת קיימים עסקים נוספים שהשימוש שהם עושים במקרקעין אינו עולה בקנה אחד
 31 עם שימוש תעשייתי, לא ברור מדוע רמ"י מתנהלת בדרך של איפה ואיפה.

32 אין זה סביר כי פקח הנשלח לחלקה מתייחס רק לחלק מהמבנים המצויים בה, או מתייחס
 33 רק לחלק מהפלישות לחלקות סמוכות, ומתעלם מאחרות, כך שההתייחסות הינה רק
 34 למבנים הקשורים בתובעת/הנתבעים שכנגד.



בית-המשפט המחוזי בחיפה

17 בפברואר 2022

ת"א 21960-06-18

מנש תיירות ונופש אכזיב בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל/האגף העירוני

1 בנסיבות אלה, אכן נראה כי התנהלות רמ"י לוקה בחוסר שוויון בכל הקשור לאכיפה בעניין
2 שימוש אסור, או שימוש שלא בהתאם לחוזה.
3
4 יגעתי ולא מצאתי הסבר מניח את הדעת להבדל בין התייחסות רמ"י לשימוש הנוגד את .55
5 מטרת חוזה החכירה, בעת שהחלקה הוחכרה לחברת מבני תעשייה בע"מ, לבין השימוש
6 הזוהה כאשר החוכרת היא התובעת.
7 רמ"י לא הצליחה ליתן הסבר מניח את הדעת לשוני זה.
8 אלפסי העידה כי היא :

9 **"לא יכולה לדעת למה זה לא הפריע לנו בעת שערכנו את ההסכם בשנת**
10 **'98 עם מבנה תעשייה, וזה כן מפריע לנו בשנת 14' בעת חידוש היובל"**
11 **(פרוטוקול עמ' 44 ש' 7-8).**

12 ועוד כי :

13 **"אם קיימות פלישות ישנות זה לא אומר שזה בסדר. לא יודעת למה אז**
14 **חתמו על חוזה שהיו פלישות בשטח, אני לא עבדתי אז"**
15 **(פרוטוקול עמ' 45 ש' 6-7).**

16
17 ההתייחסות השונה בעת החתימה על הסכם החכירה עם מבנה תעשייה בע"מ לבין
18 ההתנגדות להארכת חוזה החכירה לתובעת בנסיבות דומות, אומרת דרשני.
19 אם קיימת אפשרות לקבל היתר כדין להפעלת מסעדה בשטח חלקה 106, הרי אין כל
20 הצדקה לעמידתה של רמ"י על טענה בדבר הפרת הסכם החכירה, מאחר והמדובר בשימוש
21 מסחרי ולא בשימוש תעשייתי, שכן כל הרציונל להגבלת השימוש לשימוש תעשייתי היה
22 מאחר ומטרת המשכיר הינה כי השוכר יעמוד בדרישות החוק באשר לשימוש שנעשה
23 במקרקעין.

24 רמ"י לא הסבירה קיומו של רציונל אחר כל שהוא להגבלת השימוש בשטח החלקה לשימוש
25 תעשייתי דווקא, למעט הרציונל של התאמה למצב התכנוני ולהוראות החוק.
26 אלפסי העידה כי הסיבה לאי-חידוש חוזה החכירה הינו כי השימושים היו לא למטרה
27 שצוינה, אלא שבהקשר לכך היא אף העידה כי :

28 **"אנחנו הולכים לפי הייעוד, מה שמותר לפי חוות-דעת תכנוני זה מה**
29 **שצוין"**
30 **(עמ' 44 ש' 2 ו-ש' 9 לפרוטוקול)**

31
32
33 בנסיבות אלה, ולאור ההתנהלות לאורך השנים, היתה רמ"י צריכה ליתן הודעה לתובעת
34 שיש בה שהות מספקת לתובעת להשיג היתר לשימוש שנעשה בפועל בחלקה 106 לצרכי
35 מסעדה, אם בדרך של קבלת היתר לשימוש חורג, או שינוי ייעוד בת"ע וכד', לפני שהיא
36 מחליטה שלא לחדש את הסכם החכירה.
37



בית-המשפט המחוזי בחיפה

17 בפברואר 2022

ת"א 21960-06-18

מנש תיירות ונופש אכזיב בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל/האגף העירוני

56. אף באשר להתייחסות השונה בין המסעדה לבין האנטנה הסלולרית, לא ניתן הסבר מניח את הדעת, כאשר שני השימושים אינם שימושים תעשייתיים. בהקשר לכך יש לציין כי בכתב הטענות של רמ"י נטענה טענה הקשורה בשימוש מסחרי, גם בנוגע לאנטנה ולפנצ'ריה, ואישור על קיום עסקה נפרדת ועצמאית, עדיין אין בו כדי ליתן הסבר למה לאנטנה הסכימה רמ"י ולמסעדה אין היא מסכימה, ומדוע המסעדה מפריעה והפנצ'ריה אינה מפריעה (כאשר ההבדל בין המסעדה לפנצ'ריה הינו בזהות הבעלים, אולם שתיהן מהוות שימוש מסחרי). פארס בתצהירו העיד כי על-אף שבדו"ח שלו מ-97' צוין ביחס למבנה הפנצ'ריה כי הוא מאושר, לא אותר אישור לכך, ולכן כנראה מדובר בטעות שאין להנציחה, אלא ש-רמ"י לא עשתה דבר בכל הקשור לפנצ'ריה.

57. לטענת רמ"י, האינטרס הציבורי והשמירה על מקרקעי הציבור מחייבים התעלמות מאינטרס ההסתמכות של התובעת, גם אם פעולות האכיפה נקטות לאחר שנים רבות. בהקשר לכך, הפנתה רמ"י לפסיקה על-פיה פעולות המנוגדות לדין אינן יכולות ליצור ציפייה כי יתאפשר להמשיכן, גם אם הרשות התרשלה בעבר במילוי חובתה (בג"ץ 8634/08 אלחננוב ואח' נ' משטרת ישראל (16/11/10)). הגם שיש ממש בטענה שלרשות יש סמכות לתקן טעויותיה מהעבר, עדיין אין הסבר מניח את הדעת של רמ"י מדוע כאשר עמדה על טעותה, והחליטה כי השימוש בשטח המוכר צריך להיעשות בהתאם לתכניות החלות, היא מפעילה את עקרונות תיקון הטעות אך ורק על התובעת ומר נעמן, ולא כלפי מבנים ועסקים אחרים, ולא כלפי פולשים נוספים באותן החלקות אליהן היא טוענת כי הנתבעים שכנגד פלשו. אציין, כי טענת רמ"י להרחבת חזית, בכל הקשור להתייחסותה המפלה, אינה מקובלת עלי, שכן מכתבי הטענות הראשונים עולה שהתובעת טענה כי רמ"י שקלה שיקולי זהות התובעת ו/או בעל מניותיה, ולא שיקולים ענייניים בכל הקשור לבחינת השימוש המסחרי האסור, ובכל הקשור להחלטתה לסרב להארכת חוזה החכירה.

בכל הקשור בתחושה הקשה, כאשר נפגע עקרון השוויון, יש להפנות אף לדברי כב' השופט אור ב-בג"ץ 244/00 עמותת שיח חדש למען השיח הדמוקרטי נ. שר התשתיות הלאומיות (29/8/02):

"המנהל משמש נאמנו של הציבור בנהלו את מקרקעי המדינה. עליו לנהלם תוך שמירה על אינטרס הציבור בהם, לרבות שמירה על המקרקעין לתועלת הציבור כולו, כולל הצורך להימנע ממתן טובות הנאה בלתי מוצדקות במקרקעין לאחרים. כנדרש מכל גוף מנהלי, על המנהל לפעול בהגינות על-פי שיקולים ענייניים ובשוויון תוך מתן הזדמנויות שוות לכלל הציבור. אחת התכליות הכלליות של כל גוף מנהלי היא לנהוג בשוויון."



בית-המשפט המחוזי בחיפה

17 בפברואר 2022

ת"א 21960-06-18

מנש תיירות ונופש אכזיב בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל/האגף העירוני

58. לאור האמור לעיל, ומאחר ו-רמ"י לא שקלה במסגרת שיקוליה בכל הקשור להארכת תוקף חוזה החכירה את אינטרס ההסתמכות של התובעת, ושקלה שיקולים בלתי ראויים הנוגעים לחלקות סמוכות וכן שקלה שיקולים הקשורים לזהות בעל המניות של התובעת, כך שהיא פועלת נגד התובעת, אולם לא נגד עסקים אחרים המפעילים פעילות מסחרית באותה חלקה, ולא נגד פולשים אחרים לאותן חלקות סמוכות, הרי אין לקבל את החלטת רמ"י שלא להאריך את חוזה החכירה של התובעת.

יחד עם זאת, מקובלת עלי טענת רמ"י בכל הקשור לאי-הנצחת טעות של רשות, והאפשרות לתיקון טעות כזו לאור האינטרס הציבורי, ובענייננו חשיבות האינטרס הציבורי כי השימוש שייעשה בקרקע יעלה בקנה אחד עם התכניות החלות ו/או לחלופין יתקבל אישור כדין לעשיית שימוש חורג.

בהקשר לכך יש לציין כי כשם ש-רמ"י אפשרה לחב' פלאפון לקבל היתר לשימוש חורג בחלקה ולהעמיד בה אנטנה, כך לכל הפחות על רמ"י לאפשר לתובעת לפנות לרשויות המוסמכות על-מנת לקבל היתר לשימוש חורג בחלקה לצרכי מסעדה, אלא אם כן במועד קרוב יעלה כי תכנית המתאר החלה, מאפשרת שימוש בחלקה לצרכי מסעדה.

אשר על-כן, ובשלב זה, תינתן לתובעת הארכה של חוזה החכירה, ו-רמ"י רשאית להוסיף או להדגיש בחוזה סעיף בו יצוין כי השימוש שיעשה החוכר בשטח המוכר ייעשה בהתאם להוראות כל דין, וכי שימוש המנוגד ליעוד החלקה בהתאם לתכניות החלות, ואשר לא ניתן לגביו היתר לשימוש חורג, יהווה הפרת הסכם החכירה.

אם בתוך שנתיים ממועד מתן פסק-הדין לא תדאג התובעת להשיג היתר לשימוש חורג או לא תוכיח כי תכנית המתאר החלה, ושהינה בתוקף, מאפשרת לה שימוש בחלקה לצרכי מסעדה, תוכל רמ"י לשלוח הודעה לתובעת על הפרה יסודית של חוזה החכירה המקנה זכות לביטול חוזה החכירה, בהתאם לדין, תוך פירוט מהו פרק הזמן הניתן לתובעת לתקן ההפרה בטרם יבוטל החוזה, וכמובן תוך פעולה באופן שוויוני כלפי כלל הגורמים העושים שימוש בחלקה, ככל שהשימוש של אותם גורמים אינו תואם את התכנית החלה, וככל שלא ניתן לאותם גורמים היתר לשימוש.

אציין כי תוצאה זו אינה נוגדת את האינטרס הציבורי לאור תכנית ג/13764, המסמנת את חלקה 106 כמיועדת למסחר עתידי, בכפוף לאישור תכניות מפורטות (עדות פילרסקי בעמ' 40 לפרוטוקול), ולאור העדר כוונה, נכון להיום, להעביר דרך בתוך חלקה 106 (עדות אסטרן).

אשר על-כן תביעת התובעת להארכת חוזה החכירה, בכפוף לאמור לעיל בדבר שימוש כדין מתקבלת, ותביעת רמ"י לפינוי וסילוק יד התובעת מחלקה 106 נדחית.



בית-המשפט המחוזי בחיפה

17 בפברואר 2022

ת"א 21960-06-18

מנש תיירות ונופש אכזיב בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל/האגף העירוני

התביעה שכנגד

- 1
2 59. לאור הקביעה דלעיל בתביעת התובעת בכל הקשור להארכת חוזה החכירה, נדחית תביעת
3 רמ"י לסילוק יד התובעת מחלקה 106.
4 בכל הנוגע להחזקה שלא כדין בחלקות הסמוכות לחלקה 106, אשר בהתאם לתכנית
5 ג/11124 ייעודן הוא ציבורי, טוענת רמ"י כי בעלות המקרקעין בחלקות הסמוכות (51, 85
6 ו-108 בגוש 18322) הינן קק"ל ו-מדינת-ישראל, כמעוגן בנסחי לשכת רישום המקרקעין,
7 שהוגשו כראיה, והנתבעים שכנגד לא עמדו בנטל להוכיח כי הם מחזיקים כדין בחלקות
8 הסמוכות.
9 רמ"י טענה כי יש להורות על סילוק יד של הנתבעים שכנגד מחלקות 51, 85 ו-108 בגוש
10 18322, בהתאם לסעיפים 16 לחוק המקרקעין ו-29 לפקודת הנזיקין (נוסח חדש) (להלן:
11 "פקודת הנזיקין").
12 הנתבעים שכנגד טוענים כי התביעה שכנגד לא הוכחה, אין תיאור בכתב התביעה שכנגד
13 באלו חלקות הוצבו מבנים על-ידי הנתבעים שכנגד, ומה שטחם, ולא הוגש תשריט מדידה
14 המסמן והתוחם את הפלישות הנטענות; לא ברור כלל מה נעשה או לאיזה שימוש שימש
15 אותו מבנה נוסף מעבר לפנצ'ריה; בדו"חות שהוגשו מטעם רמ"י, שם הפולש הינו נעמן
16 בלבד, ולא התובעת.
17 עוד טענו הנתבעים שכנגד כי פארס העיד כי אינו מודד מוסמך, ולכן רמ"י לא הרימה את
18 הנטל להוכחת הפלישה על-מנת להיות זכאית לקבלת סעד של סילוק יד.
19 בנוסף לאמור לעיל, נטען על-ידי הנתבעים שכנגד כי לנתבע שכנגד 2-מיכה נעמן-רשות בלתי
20 הדירה שהועברה לו בירושה מסבו, שהחזיק בחלקה 85 מקום המדינה, ואף הקים בה את
21 ביתו.
22
23 60. הוראות סעיף 16 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 קובעות:
24 **"בעל מקרקעין ומי שזכאי להחזיק בהם זכאי לדרוש מסירת המקרקעין**
25 **ממי שמחזיק בהם שלא כדין"**.
26
27 מאחר ו-רמ"י תובעת סילוק יד מהמקרקעין מכוח הבעלות בהם, ובכפוף לכך ש-רמ"י
28 תוכיח כי הנתבעים שכנגד או מי מהם אכן בנו ו/או עושים שימוש בחלקות 51, 85 ו-108,
29 עובר הנטל אל הנתבעים שכנגד להוכיח את זכותם להמשיך ולהחזיק במקרקעין.
30 עיין לעניין זה ב-ע"א 483/62 קוד' נ' לנדוי (26/9/63).
31 עיין גם ב-ע"א 16482/92 עיריית ת"א-יפו נ' גרינשטיין (26/1/94).
32 הוראות סעיף 29 לפקודת הנזיקין, העוסק בעוולת הסגת הגבול, דנות במקרה של כניסה
33 למקרקעין שלא כדין.
34 על-פי סעיף 30 לפקודת הנזיקין, נטל הראיה להוכיח החזקה כדין בתביעה לסילוק-יד מכח
35 עילת הסגת גבול, מוטל על הנתבע.



בית-המשפט המחוזי בחיפה

17 בפברואר 2022

ת"א 21960-06-18

מנש תיירות ונופש אכזיב בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל/האגף העירוני

- 1, דהיינו, הנטל על הנתבעים שכנגד להוכיח כי יש להם זכות חוקית להימצאותם בחלקות 51, 2
 2 ו-108, שכן רק לגבי חלקה 106 - שעניינה נדון במסגרת תביעת התובעת, הוכח כי
 3 לתובעת היה חוזה חכירה בתוקף, לפחות עד 14'.
 4 רמ"י, כבעלת המקרקעין, תהיה זכאית להחזרת החזקה במקרקעין לידיה, ככל שלא יהיה
 5 בידי הנתבעים שכנגד או מי מהם, להראות זכות חוקית לשיבתם במקום.
 6 עיין לעניין זה ב-ע"א 127/77 מלכה קפה נ' יוסף לוי (26/7/77).
 7
 8 61. תחילה יש להבהיר כי אין לשמוע מפי פולשים טענות סתמיות של שיהוי ומניעות, שכן אין
 9 ליתן יד להימשכות פלישה למקרקעי ציבור, גם אם הפלישה נמשכת זמן רב, ועל בתי-
 10 המשפט לפעול בהתאם לאינטרס הציבורי ולהיאבק בפולשים בלתי חוקיים למקרקעי
 11 המדינה.
 12 עיין לעניין זה ב-רע"א 11527/05 עיריית ת"א-יפו נ' שרון לוי (6/3/06):
 13 "אין מנוס ממאבק עיקש בפלישה לקרקעות ציבור הקרובה להיות לדעתי
 14 מכת מדינה במקומות רבים. רשויות המדינה והציבור למיניהן מטבען הן
 15 גופים מסורבלים וכבדי תנועה שהליכי פעולתם לא אחת איטיים, אם
 16 מטעמים טובים ואם מטעמים פחות טובים, אך בית משפט זה תפקידו
 17 לעודד את הרשויות בבואן לעשות מלאכתן אם גם באיחור, ולהגן על רכוש
 18 הציבור".
 19
 20 וב-רע"א 1004/05 שירלי חומרי בניין בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל (8/5/05):
 21 "ואולם בית משפט זה ובתי המשפט בכלל מצווים גם על האינטרס
 22 הציבורי, קרי, שלא ליתן יד להימשכותה של פלישה למקרקעי הציבור
 23 ולמאבק בהפקרות בתחום זה, שעה שהרשויות מתגייסות לכך, מה שלא
 24 תמיד נעשה...".
 25
 26 62. הנתבעים שכנגד לא הוכיחו הרשאה של התובעת שכנגד להימצאותם בחלקות 51, 85 ו-
 27 108, והשאלה הינה האם שתיקת התובעת שכנגד, והעדר פעולה לפינוי הנתבעים שכנגד, או
 28 מי מהם, מהמקרקעין במשך שנים רבות, מקימה זכות לנתבעים שכנגד להמשיך ולהחזיק
 29 בחלקות.
 30 ב-ע"א 32/77 אליאסף טובליצקי נ' בית הכנסת ובית המדרש החסידיים (21/6/77) (להלן:
 31 "עניין טובליצקי") נקבע כי:
 32 "העובדה שעבר זמן רב מאז תפס האדם את הקרקע ושבמשך כל אותו זמן
 33 נמנע בעל הנכס מתגובה כשלהי למרות שידע על התפיסה, יכולה להעיד
 34 על הסכמתו וליצור רשיון מכללא (implied licence), שלא היה קיים
 35 מלכתחילה."
 36
 37 וכך בע"א 126/83 אלעלמי נ' אלחטיב (24/2/86); וב-ע"א 50/77 מזרחי נ' אפללו (21/7/77):
 38 "מסיג גבול שמחזיק בקרקע תקופה ממושכת בידיעת הבעלים ובלי
 39 שהבעלים יפעלו לסילוקו, עלול להיהפך לבר רשות ללא תמורה או בר
 40 רשות חנם ובעל המקרקעין רשאי לבטל רשות זו בכל עת".



בית-המשפט המחוזי בחיפה

17 בפברואר 2022

ת"א 21960-06-18

מנש תיירות ונופש אכזיב בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל/האגף העירוני

1
2 ברם, חלוף הזמן כשלעצמו אין בו כדי להעיד כי מסיג הגבול הינו בעל רשות, ויש לבחון את
3 נסיבות העניין בכל מקרה.

4 עיין לעניין זה ב-ע"א 793/75 אקסלרוד נ' מדינת-ישראל (2/3/77).
5 יתכנו מקרים בהם שיקולי צדק ימנעו את זכות ביטול הרשיון, או שבגינם ייקבעו תנאים
6 לביטול הרשיון.

7 בעניין זה יתחשב בית-המשפט, בין היתר, בכוונת הצדדים לרשיון, בתנאיו, בציפיה שיצר
8 בעל המקרקעין אצל בעל הרשיון, במידת ההסתמכות על הרשיון ובנוק שנגרם בשל
9 הסתמכות זו.

10 עיין לעניין זה ב-רע"א 2701/95 תחסין מוחי אלאדין כנעאן נ' אחמד עבדאלטיף גזאוי
11 (27/5/99).

12 בענייננו, חלפו שנים רבות בהן לא נקטה התובעת שכנגד כל פעולה בעניין הסגת הגבול,
13 וייתכן כי בהתנהלותה זיכתה את הנתבעים שכנגד או מי מהם ברישיון מכללא.

14 ברם, אין ברשות מכללא כדי למנוע מבעל המקרקעין מלהביא לסיימה בכל עת על ידי גילוי
15 דעתו שאין הוא מוכן עוד להמשיכה.

16 **"זו היא רשות חינם המתחדשת מרגע לרגע, כל עוד לא פעל בעל המקרקעין**
17 **לסילוקו של פלוני"**

18 (נ.זלצמן "רישיון במקרקעין" הפרקליט מב 24, 57, (1995) בעמ' 57)

19
20 בעניין טובליצקי נפסק כי:

21 **"העובדה שעבר זמן רב מאז תפס אדם את הקרקע, ובמשך כל אותו זמן**
22 **נמנע בעל הנכס מתגובה כלשהי למרות שידע על התפיסה, יכולה להעיד**
23 **על הסכמתו, וליצור רישיון מכללא (Implied Licence) שלא התקיים**
24 **מלכתחילה... אין צורך להדגיש שרישיון מכללא שכה הינו רשיון חינם**
25 **גרידא (Bare License) לתקופה בלתי מוגדרת, שאותו רשאי בעל**
26 **המקרקעין לבטל בכל עת."**

27
28 כך ביתר שאת, כאשר מדובר במקרקעי ציבור וכאשר הרשות מכללא ניתנה במחדל, וראו
29 ב-רע"א 10346/06 לילי ארז נ' מדינת-ישראל, משרד הבטחון (12/6/07):

30 **"ואולם, אטעים כי רשות מכללא "כזאת היא במהותה" רשות מכללא על-**
31 **ידי מחדל, שהרי התנהגות המשיבה כלפי המבקשת לא נבעה מחשיבה**
32 **כזאת או אחרת, אלא פשוט מכבדותו ואיטיותו לעתים של המינהל**
33 **הציבורי, העוסק ברכוש הציבור וידיו מלאות עבודה, ופעמים הוא יעיל**
34 **יותר ופעמים פחות, וראיה לדבר שנקפו שנים עד שהוחל בטיפול בפנינו,**
35 **וגם משהוחל נקפו עוד שנים עד הגשת תביעה, ומי ימלל אם ישנם עוד**
36 **מקרים כאלה. בכגון דא על בית המשפט לדקדק היטב בבואו לגזור זכויות**
37 **מנסיבות של מימי המינהל הציבורי ההולכים להם לאט."**



בית-המשפט המחוזי בחיפה

17 בפברואר 2022

ת"א 21960-06-18

מנש תיירות ונופש אכזיב בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל/האגף העירוני

- 1 רמ"י גילתה דעתה בכל הקשור לסיום הרשיון מכללא, שניתן בדרך של מחדל, ובשל העדר
2 נקיטת פעולה מצידה כנגד הפלישה, ועל-כן ככל שנוצר רשיון שכזה, הרי עם גילוי דעתה של
3 רמ"י כי אינה מסכימה לכך, מגיע הרשיון לידי סיום.
4
- 5 האם יש ברשות מכללא שמקורה במחדל כדי להקנות רשות בלתי הדירה?
6 על-מנת להוכיח רשות בלתי הדירה במקרקעין, שנקבעת במקרים חריגים בלבד, יש להציב
7 תשתית מבוססת המצביעה על הפרמטרים הבאים:
8 א. רשות מפורשת (להבדיל מרשות מכללא);
9 ב. השקעה ניכרת במקרקעין (בניית בית מגורים או עסק פעיל);
10 ג. הסכמה מפורשת של בעל המקרקעין לבניה גופה.
11 עיין לעניין זה ב-ע"א 87/62 **בדיחי נ' בדיחי** (29/10/62), ע"א 588/81 **ציזיק נ' הורוביץ**
12 (12/2/86), ו-ע"א 7139/99 **אלוני נ' ארד** (1/4/04).
13 מעבר לפרמטרים אלה, נשקלים אף שיקולי צדק, כאשר הכלל הינו כי:
14 **"רשות חינם - לא כל שכן ברכוש הציבור-אינה יכולה ככלל להיות בלתי**
15 **הדירה"**
16 עיין לעניין זה ב-רע"א 977/06 **בן חמו נ' מדינת-ישראל-משרד הבריאות** (26/2/06), וכן ב-
17 רע"א 1156/02 **ח'יר נ' לידאי** (11/5/03).
18
- 19 הנתבעים שכנגד לא הוכיחו את הפרמטרים הנדרשים שפורטו לעיל, ועל-כן מעמדם
20 בחלקות 51, 85 ו-108 יכול להיות, לכל היותר, כברי רשות חינם, ובנסיבות אלה זכאי בעל
21 המקרקעין לבטל את אותה הרשאה עם גילוי דעתו שאינו מעוניין בהענקת רשיון.
22
- 23 בכל הקשור לחלקות 51, 85 ו-108 בגוש 18322, אין הוכחה כי לנתבעים שכנגד זכויות
24 המעוגנות בנסחי הרישום, או בהסכמים בכתב, ואף לא הוכחה התחייבות כל שהיא בעל-
25 פה של נציג מוסמך מטעם רמ"י למתן זכות כל שהיא לנתבעים שכנגד או מי מהם, בחלקות
26 אלה.
27 טענת מיכה נעמן הינה כי לסבו היה רשיון מכללא בחלקה 85 בכך שעשה שימוש בחלקה
28 לצורך אולם אירועים, תוך שתיקה של רמ"י, אולם בעדותו תיקן ואמר שלסבו היתה חנות
29 בשר ולא אולם אירועים (עמ' 28 רישא לפרוטוקול), אלא שגם לו אלה היו פני הדברים, אין
30 אינדיקציה להעברת הזכויות למיכה נעמן, טענת השותפות עם הסב נטענה בעלמא בתצהיר,
31 מבלי שנתמכה בראיה כל שהיא (במאמר מוסגר יצוין כי תצלומי האוויר נספח ט"ו לכתב
32 התביעה אינם מלמדים על שותפות של מיכה נעמן עם סבו או על העברת זכויות מהסב
33 אליו).
34 מכל מקום אין המדובר ברשיון בלתי הדיר או ברשיון שעובר בירושה.



בית-המשפט המחוזי בחיפה

17 בפברואר 2022

ת"א 21960-06-18

מנש תיירות ונופש אכזיב בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל/האגף העירוני

- 1 טענת מיכה נעמן לא הוכחה כנדרש, בעוד טענות התובעת שכנגד בעניין זה מקובלות עלי
2 ומעוגנות בפסיקה.
3
- 4 66. מיכה נעמן בתצהירו טען כי לנתבעת שכנגד 1, שהינה חברה בע"מ, ואשר לה אישיות
5 משפטית נפרדת מבעל מניותיה, אין זיקה לחלקות 51, 85 ו-108 (סעיף 31 לתצהירו), אולם
6 הוא לא טען בתצהירו שלו עצמו אין זיקה לחלקות אלה.
7 נהפוך הוא, קיימת הודאה של מיכה נעמן על שימוש שנעשה, ועל מבנים שנבנו בחלקה 85.
8 בכל הקשור לחלקות 51 ו-108, הצהיר מיכה נעמן כי אין לו או לחברה הנתבעת שכנגד 1
9 מבנים כל שהם בחלקות אלה, והשאלה הינה האם התובעת שכנגד הוכיחה כי קיימת
10 פלישה של מי מבין הנתבעים שכנגד לחלקות 51 ו-108, וכי המבנים בחלקות אלה שייכים
11 לנתבעים שכנגד.
12
- 13 67. פארס הציג תצ"א (נספח ד' לתצהירו), אותו אישר מיכה נעמן בחקירתו.
14 פארס כי אינו מודד מוסמך אולם הינו בעל נסיון בתחום, ובהקשר לכך טענו הנתבעים
15 שכנגד כי העדר תשריט שנערך על-ידי מודד מוסמך, שומט את הבסיס לתביעה שכנגד,
16 כאשר בטענתם זו הסתמכו הנתבעים שכנגד על ת"א 666/08 סלאח מחמוד מחמיד נ' קאסם
17 עטייא מחאמיד (21/3/10).
18 על הפניה לפסק-דין זה יש לומר כי אין הנדון דומה לראיה.
19 בעניין מחמוד מחמיד, לא נשמעה עדותו של מכין המפה המיצבית שהוגשה, ובית-המשפט
20 שם ציין כי לא בכל מקרה של טענת פלישה למקרקעין יהא צורך בהעדת מודד מוסמך, ושם
21 הוכחשה הפלישה.
22 בעניינו, אישר מיכה נעמן בחקירתו את קיום המבנים ואת הפלישה לחלקות הסמוכות.
23 פארס העיד וחקר, ואף העד מטעם הנתבעים שכנגד, אליאס, שהינו מודד מוסמך, העיד,
24 וממכלול העדויות ניתן להסיק על קיום פלישה.
25
- 26 68. בניגוד לנטען בתצהיר מיכה נעמן, עולה מתצהיר המהנדס והמודד אליאס ומעדותו, כי הוא
27 התבקש על-ידי מיכה נעמן לבצע מדידות של מבנים שבעלותו ו/או בחזקתו בגוש 18322
28 בחלקות 51 ו-85, ומדידות אלה צורפו כנספח א' לתצהיר אליאס.
29 במדידות אלו ניתן לראות את המבנים הקיימים בחלקות 51, 85, 106 ו-108.
30 אליאס אישר בחקירתו כי המבנים המסומנים בתשריט המדידה הינם מבנים שעפ"י מה
31 שנמסר לו ממזמין המדידה-מיכה נעמן, נמצאים בבעלות מיכה נעמן (עמ' 12 ש' 18-20 ועמ'
32 13 ש' 9-13 וש' 19-21 לפרוטוקול).
33



בית-המשפט המחוזי בחיפה

17 בפברואר 2022

ת"א 21960-06-18

מנש תיירות ונופש אכזיב בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל/האגף העירוני

- 1 בתצהירו לא הזכיר אליאס את חלקה 108 כחלקה שבה למי מבין הנתבעים שכנגד יש חזקה
2 או מבנה שנבנה על-ידם והמצוי בשימושם, אולם בעדותו אישר אליאס כי במפה שצורפה
3 לתצהירו קיימים מבנים החורגים גם מחלקה 108, תוך שפירט בעדותו כי המדובר בחלק
4 מהצרכניה ובמשולש קטן ממבנה המשמש כמסעדה.
5 (עיין עמ' 19 ש' 5-6 לפרוטוקול).
6 בחלקה 51 סומנו על-ידי אליאס דק עץ וחניה, ולא סומנו מבנים, והעדר מבנים בחלקה 51
7 הודגש גם בעדות אליאס (עיין עמ' 17 ש' 21 לפרוטוקול).
8
9 בנוסף לנתונים העולים מעדותו של אליאס, שהינו מודד מוסמך, ואשר ביצע את המדידות .69
10 בחלקות הרלוונטיות לבקשתו של מיכה נעמן, הרי גם מעדותו של מיכה נעמן עולה קיומם
11 של מבנים בחלקות הסמוכות לחלקה 106, שנבנו על-ידו.
12 למעשה, למעט הפנצ'ריה והאנטנה, אישר מיכה נעמן כי הוא משתמש ומחזיק ביתר
13 המבנים בחלקות הסמוכות לחלקה 106, המוזכרות בתביעה שכנגד.
14 מיכה נעמן אישר כי ה-תצ"א שצורפה לתצהיר פארס כנספח ד' משקפת את המבנים
15 הקיימים כיום בשטח (עמ' 27 ש' 25 לפרוטוקול), אישר כי המבנה המצוי כולו בחלקות 85
16 ו-108 היה בעבר עסק של פיצה, המבורגר, מספרה, וכיום הוא משמש כצרכניה קטנה ליד
17 הכביש.
18 מיכה נעמן אף העיד כי את עסק הפיצה הפעיל בעצמו, ובהמשך השכיר את הנכס לאחרים
19 לצורך הפעלת עסקים אחרים (עיין עמ' 25 ש' 18-27 לפרוטוקול).
20 מיכה נעמן העיד כי המבנה היוצא מחלקה 106 לכיוון חלקה 85 שימש כאולם אירועים,
21 ואף ביחס לדק ולחניה המצויים בחלקות 51 ו-108, והמוזכרים גם על-ידי אליאס, העיד
22 מיכה נעמן כי בנה את הדק על-מנת שישמש כמקום אכילה עבור המסעדה, ולגרסתו החניה
23 נבנתה על-ידי מע"צ (עמ' 26 לפרוטוקול).
24 מיכה נעמן אישר בתצהירו כי הוא משתמש במבנים המצויים בחלקה 85 הצמודים למבנה
25 המצוי בחלקה 106 (סעיפים 9,10,32 לתצהירו) וכן הודה בחקירתו כי לא דייק כשטען שהוא
26 לא משתמש במבנים המצויים בחלקות 51 ו-108 (עיין עמ' 27 ש' 17-13 לפרוטוקול).
27 משכך, ניתן לקבוע כי מיכה נעמן עשה ועושה שימוש בחלקות 51, 85 ו-108, וכי הוא לא
28 הציג ראיה להחזקה כדין בחלקות אלה, וניתן לקבוע כי אליאס אישר במדידתו את המבנים
29 בחלקות אלה, את מיקומם ואת שטחם.
30
31 טענת הנתבעים שכנגד כי הנתבעת שכנגד 1 הינה אישיות משפטית נפרדת, וכי לגביה לא .70
32 הוכחה הסגת גבול, מקובלת עלי, והתובעת שכנגד לא הוכיחה כי מנש תיירות ונופש אכזיב
33 בע"מ ביצעה הסגת גבול בחלקות 51, 85 ו-108 או עושה שימוש במבנים בחלקות אלה, או
34 שהיא זו המשכירה לאחרים מבנים שנבנו על-ידה בחלקות אלה.



בית-המשפט המחוזי בחיפה

17 בפברואר 2022

ת"א 21960-06-18

מנש תיירות ונופש אכזיב בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל/האגף העירוני

1 אשר על-כן, התביעה שכנגד בהתייחס לנתבעת שכנגד 1 - נדחית.

2

3 כמו-כן, לא צירפה התובעת שכנגד את מחזיק הפנצ'ריה כבעל דין בהליך זה, ולא ניתן ליתן

4 צו המתייחס למבנה הפנצ'ריה, משלא דאגה התובעת שכנגד לצרף את הצדדים הנדרשים,

5 ומשעד התובעת שכנגד אישר כי הפנצ'ריה איננה בשימוש מיכה נעמן (עיין עמ' 53 ש' 17-18

6 לפרוטוקול).

7

8 באשר ליתר המבנים המצויים בחלקות 51, 85 ו-108 (למעט הפנצ'ריה והאנטנה), עולה

9 ממכלול הראיות והעדויות כי המדובר במבנים המוחזקים בידי מיכה נעמן, חלקם ישירות

10 על-ידו, וחלקם באמצעות השכרתם על-ידי מיכה נעמן לאחרים, וכי עם הגשת התביעה

11 שכנגד, קמה לתובעת שכנגד הזכות לבטל רשיון מכללא, גם אם היה כזה, ומיכה נעמן לא

12 הציג תשתית עובדתית שיש בכוחה להגביל את זכות התובעת שכנגד כבעלת המקרקעין,

13 לבטל רשיון מכללא אם היה כזה, ולא הציג זכות חוקית הקיימת בידו להמשיך ולעשות

14 שימוש בחלקות אלה.

15

16 אשר על-כן, דין התביעה שכנגד להתקבל כלפי הנתבע 2 - מיכה נעמן, ועליו לפנות ולהרוס

17 בתוך 180 יום ממועד מתן פסק-הדין את המבנים והמחוברים שנבנו על-ידו, ושהוא עושה

18 בהם שימוש, או שהוא משכירם לאחרים, בחלקות 51, 85 ו-108 בגוש 18322.

19 יש לזכור כי המדובר בחלקות שהינן בבחינת מקרקעי ציבור, ולא כל הרוצה ליטול יבוא

20 וייטול ויעשה בהן כרצונו.

21

22 ככל שהנתבע 2-מיכה נעמן לא יפנה את המבנים והמחוברים בתוך 180 יום ממועד מתן

23 פסק-הדין, רשאית התובעת שכנגד/רמ"י לפנות ולהרוס המבנים והמחוברים מהחלקות 51,

24 85 ו-108 בגוש 18322 באמצעות מי מטעמה, תוך שהוצאות הפינוי תושטנה על הנתבע 2-

25 מיכה נעמן.

26

27 לאור התוצאה בתביעה ובתביעה שכנגד, בכל הקשור למנש תיירות ונופש אכזיב בע"מ, 71.

28 תשלם רמ"י לתובעת/הנתבעת שכנגד 1, הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסך כולל של 20,000

29 ש, לתשלום בתוך 30 יום מהיום, שאם לא כן ישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד

30 התשלום המלא בפועל.

31

32

33





בית-המשפט המחוזי בחיפה

17 בפברואר 2022

ת"א 21960-06-18

מנש תיירות ונופש אכזיב בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל/האגף העירוני

1 בכל הקשור בתביעה שכנגד כנגד הנתבע 2 - מיכה נעמן, ולאור התוצאה בתביעה שכנגד,
2 ישלם מיכה נעמן ל-רמ"י הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסך כולל של 10,000 ₪, הסכום
3 ישולם בתוך 30 יום מהיום שאם לא כן ישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד
4 התשלום המלא בפועל.

5 ניתן היום, ט"ז אדר א' תשפ"ב, 17 פברואר 2022, בהעדר הצדדים.
6
7

8 עפרה ורבנר, שופטת
9

