

עו"ד ספיר זילבר



**עו"ד על נדל"ן**  
משרד עורכי דין שוב ושות'

**מאמרים, עדכוני חקיקה וחידושי פסיקה בנושאים:  
תכנון ובנייה, מקרקעין והתחדשות עירונית**  
- שוב ושות' משרד עורכי דין -

גרסת הדפסה 

### חכירות עיריית תל-אביב – הסוף?

מאת עו"ד צבי שוב ומר גיא לפיד, מתמחה

**מספר ההליך:** ת"א 45328-05-20 **בתי תל אביב הלבנה בע"מ ואח' נ' עיריית תל אביב-יפו ערכאה:** בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו, בפני כב' השופטת, הדס עובדיה. **פרטי המקרקעין:** חלקים מגושים 7094, 7095, 7108. **תאריך מתן פסק הדין:** 11.6.2023. **ב"כ המשיבה:** עוה"ד אורנה אחרק פרלוק ונעם ליובין.

פסק הדין שם סוף, לפחות זמנית, למחלוקת רחבה בין 300 חוכרים כנגד עיריית תל אביב. עניין התביעות הינו בתנאים לחידוש חווי החכירה במקרקעין שבבעלות העירייה בשטח כולל של כ- 260 דונם שהוחכרו למטרות תעשייה בלבד. הנושא רחב ומהותי לאור היקף המקרקעין המוחכרים וכן מיקומם. מדובר בארבעה מתחמי תעשייה מרכזיים: ביצרון, אנילביץ', נחלת יצחק ומונטיפיורי, המצויים בעיבורה של העיר.

למקרקעין המוזכרים היסטוריה מיוחדת ומעניינת.

המקרקעין היו בעבר חלק מאדמות המושבה הטמפלרית "שרונה", האדמה הוקנתה באמצעות צווים מכוח פקודת המסחר עם האויב לממונה הבריטי על רכוש האויב. זאת לאור כך שלאחר פרוץ מלחמת העולם השנייה, נחשבו הגרמנים "כנתני אויב".

בשנת 1947 נרכשו האדמות על ידי העירייה מהממונה הבריטי ובאפריל 1948 נרשמו המקרקעין על שם העירייה. התמורה למקרקעין שולמה באמצעות ארבע המחאות לפקודת ממשלת המנדט אך שלוש מן המחאות הגיעו לחשבון משרד האוצר.

בשנת 1950 החלה העירייה לפתח את המתחמים ולחתום על חוזי חכירה לתקופה של 60 שנים עם אופציה לחידוש לתקופה בת 49 שנים למטרת תעשייה.

בשנת 2010 בעת תום תוקפם של חוזי החכירה המקוריים נסב וויכוח על הארכת תנאי החכירה ומכאן נובעת התביעה בענייננו.

התובעים העלו טענות שזכות הבעלות של העירייה הינה זכות מוחלטת ואילו זכויות החכירה שלהם הינן זכויות חכירה מועצמות. לטענת התובעים, העירייה התקשתה לעמוד בתשלומי רכישת הקרקע ואילו גורמים ציבוריים והחוכרים עצמם שילמו סכומים גבוהים ובכך מימנו את רכישת הבעלות.

בית המשפט דחה טענה זו באומרו כי אין טעם של ממש וכי אין וויכוח כי העירייה הינה הבעלים הרשום במקרקעין הנתונים במחלוקת. משכך, הדיון אודות "עוצמת" הבעלות חסר תוכן.

בית המשפט בחר לקבוע כך, בין היתר עקב חוות דעת כלכלית המבדילה בין זכויות הבעלות ובין זכויות החכירה על-ידי פרופסור זליכה וכן חוות דעת שמאית מפורטת על-ידי השמאית נחמה בוגין.

בית המשפט עמד על הפרשנות הראויה בחוזה רשות – בית המשפט ציין כי עליו לתת מעמד בכורה ללשון החוזה בעת פרשנותו בחוזי רשות.

ראשית בית המשפט נדרש לקבוע את קוהרנטיות החוזה והאם קיימים בו חוסרים הנתונים לפרשנות.

לאחר קביעת בית המשפט כי החוזה נכתב בלשון ברורה מאוד, טענות התובעים כי יש בחוזה חוסרים מהותיים וכי עליו לפרש את החוזה בהתאם לסעיף 26 לחוק החוזים שענייננו השלמת פרטים – נדחו.

עוד על כך, התובעים ביקשו לטעון כי חוזי החכירה הינם חוזים אחידים, בית המשפט קבע כי אין מדובר בחוזים אחידים כיוון שהתקבלו הסברי עירייה לחוזים בפרט וכיוון שנערך שינוי ביחס לחלק מסעיפיו. לאור האמור ועקב נימוקים נוספים שפורטו בהרחבה בפסק-הדין נדחו התביעות וחוייבו התובעים בהוצאות.

### **הערכת מערכת:**

דמי החכירה עבור תקופת החכירה הנוספת נקבעים על-ידי העירייה. משכך, העירייה בחרה את דרך מינוי השמאי כמפורט להלן:

על פי נוהל העירייה, העירייה נותנת לחוכר רשימה של 30 שמאים שכולם מונו על ידה, החוכר רשאי לבחור שניים מתוכם ובמידה והפרשי השמאות גדולים מחמישה עשר אחוז הוא רשאי לבחור שמאי

מכריע נוסף מהרשימה. כמו כן, אם לחוכר טיעונים בנושא שווי השומה, אין הוא רשאי לפנות לשמאי בצורה ישירה ואילו פניה זו תועבר לשמאי בתוספת תגובת העירייה – באמצעות העירייה.

העירייה טענה כי על אף העובדה שהיא זו שמזמינה את השירות אין היא מנחה את השמאים או מכוונת אותם.

התובעים טענו על אי הצדק בכך שאין זו האמת ואף הביאו שמאים להעיד ואלה ציינו כי העירייה נותנת הנחיות לשמאים מהרשימה אותה היא מצרפת.

בית המשפט דחה טענה זו ובחר שלא לפסול את המנגנון בקביעה כי המנגנון הוגן וכי מרבית החוכרים חידשו את חוזי החכירה בהתאם למנגנון זה.

לדעתנו, ההליך אינו חף מקשיים, שכן העירייה בוחרת את השמאים ולחוכר אין כל מעורבות בבחירת השמאים המופיעים ברשימה וכן אין הוא יכול לבקש חוות דעת של שמאים חיצוניים, קשה להשתחרר מן התלות של השמאים שמתפרנסים מכיסה של העירייה ורצוי היה לקבוע מנגנון שונה של שמאי ניטרלי, ייתכן מן השמאים המכריעים הממונים כיום או אלו שבדימוס.

לדעתנו, העובדה כי רבים מהחוכרים האריכו את חוזי החכירה במנגנון זה בפועל אינה גושפנקא לנכונות המנגנון. יכולים להיות מצבים בהם אותם חוכרים בוחרים בדרך "הקלה" ומשלמים לעירייה את מבוקשה מבלי להיגרר לעימותים משפטיים ארוכי טווח משלל שיקולים.

לפיכך, לדעתנו על בית המשפט היה להידרש לטענת התובעים ולחייב את העירייה לפעול במנגנון דומה לרשויות ציבוריות אחרות או לכל הפחות לדון בצורה עמוקה וקונקרטית בנושא.