

עו"ד ספיר זילבר



**מאמרים, עדכוני חקיקה וחידושי פסיקה בנושאים:
תכנון ובנייה, מקרקעין והתחדשות עירונית**
עריכה מקצועית: עו"ד צבי שוב | ניהול ועריכה: עו"ד ספיר זילבר

גרסת הדפסה 

מאמר

כרסום נוסף במעמד "בר רשות"

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד ספיר זילבר

בית המשפט העליון נדרש לדון בסוגיה מעניינת, המתמקדת במחלוקת בין המדינה לבין מפעלי תחנות בע"מ, חברה המנהלת את נכסיה של אגד (להלן: "המשיבות"). תחילתו של הסכסוך החל בשנת 1951, עת המדינה הפקיעה קרקע טובת הקמה של "קריית הלאום" בירושלים, כאשר הקרקע שימשה את המשיבות בין היתר לחניון אוטובוסים ומוסך. במהלך השנים, נחתמו בין הצדדים חוזים שנסבו על פינוי הקרקע והפיצוי בגינו, לרבות הקצאתם של שטחים חלופיים. המחלוקת סבבה סביב חלק מסוים שאינו נכלל בחוזה (להלן: "החלק המסוים").

השאלה שעמדה לדיון היא האם ניתן להחיל את החוזה על החלק המסוים? וממתי יש לחייב את המשיבות בדמי שימוש?

המדינה טענה, כי המשיבות מחזיקות מזה עשרות שנים בחלק המסוים ללא זכות בדין וללא תשלום דמי שימוש. כמו כן, נטען כי החלק המסוים שלא נכלל בחוזה הושמט בטעות, ואין לקבוע כי המדינה הסכימה מכללא (במשתמע) לישיבה בקרקע. עוד נטען, כי כבר בשנת 1999 המדינה שלחה מכתב בקשר לפינוי המשיבות מהחלק המסוים. המשיבות טענו, כי במשך למעלה מ-30 שנה המדינה לא ממלאת אחר התחייבותה בחוזה, ומנגד העניקה להן הרשאה מכללא להשתמש בחלק המסוים.

בית המשפט העליון קבע ברוב דעות כי דין ערעור המדינה להתקבל, במובן שהמשיבות יחויבו בתשלום דמי שימוש שתחילתם 7 שנים קודם להגשת התביעה לבית המשפט המחוזי.

בית המשפט הדגיש, כי גם אם המשיבות אינן חייבות בתשלום מכוח החוזה, הרי שנקודת המוצא היא חיובה מכוח הדין הכללי, כמי שעושה שימוש ברכוש הציבור ללא תמורה, מכוח דיני עשיית עושר ולא במשפט. בנסיבות העניין, ניתן רישיון משתמע להחזיק במקרקעין, אולם, לאחר שבשנת 1999 המדינה דרשה במכתב את סילוק ידן של המשיבות ותשלום דמי שימוש בגין הישיבה בקרקע – דבר המהווה גילוי דעת, שלפיו גם אם ניתן למשיבות רישיון מכללא להחזיק בקרקע, הרי שהוא הסתיים. נקבע, כי די בכך כדי לחייב את המשיבות בתשלום דמי שימוש ממועד זה ואילך, בכפוף לדיני ההתיישנות. בית המשפט שם דגש לעניין שכאשר מדובר בגופים מסחריים גדולים, כגון מפעלי תחנות ואגד, שמקבלים ייעוץ משפטי שוטף, אין ספק שהם הבינו את התנגדות המדינה לאחר הדרישה הברורה במכתבה. כאשר מדובר בפעילות עסקית על מקרקעי ציבור אין הצדקה משפטית או ציבורית לכך שהמשיבות ייהנו משימוש בהיקף משמעותי ונרחב ללא כל תמורה לאחר שהמדינה גילתה את דעתה באופן מפורש. לסיכום, כאמור, המשיבות חויבו בתשלום דמי שימוש בגין שבע השנים שקדמו למועד הגשת תביעת הפינוי.

פסיקה זו מעוררת תחושת "אי נוחות" עם הקביעה לפיה, שליחת מכתב אחד בלבד מלפני כ-20 שנה הפקיע את זכותן את המשיבות, כאשר לא ננקט שום הליך במהלך כל השנים, חרף העובדה שהמדינה ידעה שהמשיבות ממשיכות לשבת בקרקע ולעשות בה שימוש. על רשויות המדינה מוטלות חובות לפעול בהגינות וביעילות, ובהתאמה לכך, עליהן לפעול למימוש זכויותיהן במהירות. שליחת המכתב ולאחריו שתיקה של שנים עשויה להצביע על מחדל בהתנהלות המדינה. התנהלות זו מעידה על השלמת המצב כמות שהוא, כלומר, מרגע שהמשיבות לא פינו את הקרקע ולא שילמו דמי שימוש, לאחר קבלת המכתב, היה על המדינה לנקוט בהליכים ולא לשבת בחיבוק ידיים. הרי שלעיתים ניתן לראות בשתיקה כהסכמה, שגם אם אינה מקנה הגנה מפינוי, יכולה אולי להקנות הגנה מתשלום, אולם נראה כי בית המשפט החמיר עם המשיבות במקרה זה לאור מהותן והקל עם המדינה, על אף שנוף בה על מחדליה.

לדעתנו פסק-דין זה הינו כרסום נוסף במעמד "ברי רשות" שבשנים האחרונות, צומצם מאד בין היתר במאבק לפינוי מחזיקים בקרקע, ולהוביל לכך שמחזיקים אלו יחששו לכיסם ויפנו את השטחים המוחזקים.