

בית משפט השלום בתל אביב - יפו

03 יוני 2012

תא"מ 29391-08 רשות שדות התעופה נ' כים-ניר שירותי תעופה בע"מ ואח'

בפני כב' השופט ישי קורן

תובעים 1. רשות שדות התעופה

נגד

נתבעים 1. כים-ניר שירותי תעופה בע"מ
2. כים - ניר בדיק מטוסים בע"מ
3. כים - ניר ניהול שירותי תעופה ונתיבי

ב"כ התובעת עוה"ד שלמה ארדמן, טל לבקוביץ ואורטל ראש משרד עו"ד משה נסים
ב"כ הנתבעות עוה"ד אמיר כספרי ושי שטרן משרד עו"ד ש. הורביץ ושות'

כתבי עת:

[יצחק כהן, "הלכת פיצול הסעדים בין", הפרקליט, נ \(תשס"ח\) 229](#)
[נינה זלצמן, "רישיון במקרקעין", הפרקליט, כרך מב \(תשנ"ה-תשנ"ו\) 24](#)

חקיקה שאוזכרה:

[חוק רשות שדות התעופה, תשל"ז-1977: סע' 2, 5, 5\(א\), 30\(א\), 32, 43, 55](#)
[חוק הגנת הדייר \[נוסח משולב\], תשל"ב-1972: סע' 85, 109, פרק ב, חלק ג](#)
[חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969: סע' 16, 161, פרק ד](#)
[חוק המחאת חיובים, תשכ"ט-1969: סע' 1](#)
[כללי רשות שדות התעופה \(שמירה על הסדר בשדות תעופה\), תשמ"ד-1984: סע' 15, כלל 24](#)
[פקודת הנוזיקין \[נוסח חדש\]: סע' 30](#)
[חוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971: סע' 19](#)

מיני-רציו:

* בר רשות שהורשה להתגורר בנכס ללא תמורה והרשות בוטלה אינו זכאי, אפוא, לפיצויים מכוח הדין עבור ביטול הרשות; אולם, יכול שיהיה זכאי לפיצויים מכוח הסכם מפורש או משתמע בין בעל המקרקעין לבין בר הרשות. עם זאת, יש לבחון כל מקרה לפי נסיבותיו, תוך התחשבות בשיקולים של צדק.

* מקרקעין – זכויות במקרקעין – בר-רשות

* מקרקעין – רישיון – ביטול

* המחאת חיובים – המחאת זכות – נפקותה

* תעופה – שדות תעופה – רשות שדות התעופה

התובעת הגישה תביעה לפינוי חברות הפועלות בשדה התעופה הרצליה. התובעת טוענת, כי הנתבעת מחזיקה בשטח השדה שלא כדין וללא זכות חוקית, ומסרבת לחתום על חוזה הרשאה אשר יסדיר את פעילותה בשדה תוך תשלום דמי שימוש ראויים וסבירים, ואף דחתה את בקשת התובעת לרכוש את המבנים במחיר שוק. הואיל ואין בידי הנתבעת הסכם הרשאה בתוקף, הרי שפעילותה בשדה מהווה הסגת גבול. התובעת טוענת, כי היא חליפתה של כימאור אשר פעלה בשדה עשרות שנים ובנתה בעצמה את המבנים המשמשים את הנתבעת.

בית המשפט פסק כלהלן:

זכויותיה של התובעת בשדה נקבעו בדין. התובעת - רשות שדות התעופה – הוקמה על פי סעי' 2 לחוק [רשות שדות התעופה](#). סעיף 5 לחוק קובע את תפקידי הרשות, וביניהם: "להחזיק, להפעיל, לפתח ולנהל את שדות התעופה המפורטים בתוספת, לבצע בהם פעולות תכנון ובניה ולתת בהם שירותים נלווים לכל הפעולות האלה.

סעיף 30(א) לחוק מסמיך את הרשות הרשות "לקבוע, באישור שר התחבורה, כללים להחזקת שדות התעופה של הרשות, ניהולם, הפעלתם והפיקוח עליהם ולביצועם היעיל של תפקידיה ושל סמכויותיה לפי חוק זה."

הוכח כי התובעת זכאית להחזיק במקרקעין, ועל כן היא זכאית לדרוש את מסירת המקרקעין ממי שמחזיק בהם שלא כדין. על הנתבעת הנטל להוכיח זכות חוקית לישיבתה במקום. על הנתבעת הנטל להוכיח כי היא זכאית להוסיף ולהחזיק במקרקעין חרף דרישת הפינוי של התובעת, וכי החזקתה במקרקעין אינה שלא כדין.

גם לו הוכח שכימאור הייתה דיירת מוגנת במקרקעין הלכה היא כי זכות הדיירות המוגנת אינה ניתנת להעברה אלא בדרך הקבועה ב [חוק הגנת הדייר](#), בעניין דייר יוצא ודייר מוצע. גם אם הייתה כימאור דיירת מוגנת במקרקעין – והיא לא הייתה – הרי שזכות זו לא עברה אל הנתבעת, ולא יכולה הייתה לעבור אליה. לפיכך, יש לקבוע, כי הנתבעת אינה דיירת מוגנת במקרקעין. מהראיות עולה, כי הנתבעת היא בת רשות במקרקעין, אך לא כחליפתה של כימאור.

הוכח, כי כימאור והנתבעת ידעו שתיהן, כי החתימה על הסכם הרכישה אינה כוללת בחובה העברה של רשות השימוש בשדה לנתבעת. הנתבעת היא בת רשות במקרקעין בזכות עצמה, והיא מחזיקה במקרקעין

מכוח זכות זו, המוכרת בדין, כל עוד לא בוטלה הרשות. כפי שעולה מהתכתבות שצורפה לתצהירי הצדדים, לאורך השנים התקיימו בין התובעת לנתבעת מגעים שנועדו להסדיר את המשך השימוש שעושה הנתבעת בשדה. מגעים אלה לא צלחו, ובכל זאת מעולם לא דרשה התובעת מהנתבעת לפנות את שדה התעופה עד להגשת התביעה.

סעיף 161 ל [חוק המקרקעין](#) שולל קיומן של זכויות שביושר במקרקעין וקובע כי מיום שנכנס חוק המקרקעין לתוקף אין זכויות במקרקעין אלא לפי חוק. למרות האמור בסעיף זה הוכרה בפסיקה הזכות להחזיק במקרקעין מכוח רישיון. לשם יצירת רישיון של שימוש במקרקעין אין צורך בהסכם מפורש ומספיקה התנהגותם של בעלי המקרקעין שממנה ניתן להסיק שהסכימו בדיעבד והשלימו עם שימוש של אדם אחר ברכושם. כאשר מדובר ברישיון חינוס הכלל הוא שבעל המקרקעין רשאי לבטל את הרשות בכל עת. הרישיון מתבטל כהרף עין עם גילוי דעת הבעלים כי אין ברצונו להמשיך בהענקת הרישיון אין נותן הרישיון יכול לסלק מיניה וביה את המחזיק מחזקתו, וגם לאחר שבוטל הרישיון, רשאי הלה להישאר במקום זמן המתקבל על הדעת, היינו: אותו שיעור זמן הדרוש לו מבחינה הגיונית-מעשית, לשם ביצוע סילוק-ידיו מהמקום.

הנתבעת מחזיקה במקרקעין שבשדה כבת רשות, אלא שרשות זו היא רשות הדירה, אשר ניתנת לביטול על ידי הרשות. הרשות – בוטלה. עצם הגשת תביעת הפינוי כוללת בתוכה גם הודעה על ביטול הרישיון שניתן לנתבעת. הפסיקה הכירה בהגשת תביעת פינוי כהודעה מטעם הבעלים על ביטול הרשות שניתנה למחזיק.

כשם ששוכר המוסיף להחזיק במושכר לאחר סיום השכירות דינו כדין מסיג גבול, כך דינו של בר רשות אשר מוסיף להחזיק במקרקעין לאחר ביטול הרשות שניתנה לו. משבוטלה הרשות שניתנה לנתבעת להחזיק במקרקעין, דינה של הנתבעת כמסיגת גבול.

בנסיבות העניין פרק זמן של 12 חודש מיום מתן פסק הדין הוא פרק זמן מספיק לצורך התארגנות של הנתבעת לפינויה מהשדה. עתה, מגיעים אנו לשאלת הזכאות לפיצויים בגין ביטול הרשות, והאם יש להתנות את ביצוע הפינוי בתשלום הפיצויים.

ברשות שהורשה להתגורר בנכס ללא תמורה והרשות בוטלה אינו זכאי, אפוא, לפיצויים מכוח הדין עבור ביטול הרשות; אולם, יכול שיהיה זכאי לפיצויים מכוח הסכם מפורש או משתמע בין בעל המקרקעין לבין בר הרשות. עם זאת, יש לבחון כל מקרה לפי נסיבותיו, תוך התחשבות בשיקולים של צדק.

הנתבעת טוענת כי את ביטול הרשות יש להתנות בתשלום פיצויים על פי העקרונות שנקבעו בהסכם הפשרה, דהיינו, "מחיר השוק הסביר" של המבנים שבשימוש הנתבעת, כמפורט בסעיף 8(ב) של הסכם הפשרה. המקור לחובת תשלום הפיצויים בעת סיום ההתקשרות בין הצדדים הוא הסכם הפשרה שנכרת בין הרשות ובין כימאוויר, והזכויות שרכשה כים ניר מכימאוויר בהקשר זה.

סעיף 1 ל [חוק המחאת חיובים](#), קובע: "זכותו של נושה, לרבות זכות מותנית או עתידה לבוא, ניתנת להמחאה ללא הסכמת החייב, זולת אם נשללה או הוגבלה עבירותה לפי דין, לפי מהות הזכות או לפי ההסכם בין החייב לבין הנושה".

ודוק, התחייבות הרשות לרכוש את המבנים השייכים לכימאוויר, לפי הסכם הפשרה, בסיום ההתקשרות בין כימאוויר לרשות, היא זכות של כימאוויר כלפי הרשות, אשר עבירותה לא הוגבלה לפי דין, לפי מהות הזכות או לפי ההסכם שבין כימאוויר לרשות. זכות זו של כימאוויר עברה אל הנתבעת בהסכם הרכישה,

והסכמת הרשות לא הייתה נחוצה לצורך העברה זו. אין לכרוך את זכותו של בעל המקרקעין לפנות את בר הרשות עם ביטול הרישיון בשאלת הפיצויים.

זכות הפינוי העומדת לבעלי קרקע כלפי בני הרשות עם סיום הרישיון אינה שלובה בזכות הפיצויים של בני הרשות, וכי האחרונים זכאים להגיש תביעה נפרדת לפיצויים בשל סיום הרישיון.

פסק דין חלקי

תביעה לפינוי חֶבְרוֹת הפועלות בשדה התעופה הרצליה.

רקע

1. בשנת 1977 הוקמה רשות שדות התעופה (להלן: "התובעת" או "הרשות") על פי [חוק רשות שדות התעופה](#), תשל"ז – 1977. על פי החוק האמור מנהלת הרשות את שדות התעופה בישראל. בשנת 1978 פורסם צו לפי [ס' 43 לחוק](#) האמור, ולפיו נכלל שדה התעופה בהרצליה (להלן: "שדה התעופה" או "השדה") ברשימת שדות התעופה שבניהול הרשות.

הנתבעת 1, כים ניר שירותי תעופה בע"מ, עוסקת בעצמה ובאמצעות הנתבעות 2, 3 - כים ניר בדק מטוסים בע"מ, וכים ניר ניהול שירותי תעופה ונתיבי אוויר (1991) בע"מ, במתן שירותי טיס, ריסוס חקלאי, כיבוי שריפות ועוד (שלוש החברות יכוננו להלן: "הנתבעת" או "כים ניר"). הנתבעת פועלת משנת 1991 ואילך ומרכז פעילותה בשדה התעופה בהרצליה. נסיבות הקמתה של הנתבעת יפורטו בהמשך.

2. החל משנות ה-40 של המאה הקודמת פעלה בשדה התעופה "שדה דב" בתל אביב חברה בשם כימאור אגודה שיתופית חקלאית בע"מ (להלן: "כימאור"), אשר עסקה במתן שירותי ריסוס חקלאיים ובמתן שירותי תעופה אזרחיים אחרים. בשנת 1952, לאחר שיועד "שדה דב" לפעילות חיל האויר, הועברה כימאור, בתיאום עם מינהל התעופה האזרחית, לשדה התעופה בהרצליה, אשר היה אז ברובו משטח כורכר. לפי גרסת הנתבעת, השתתפה כימאור בשעתו במימון רכישת הזכויות בשדה התעופה בהרצליה. כימאור בנתה בשדה מבנים לשימושה והשקיעה בפיתוח הקרקע.

3. בשנת 1981 הגישה התובעת נגד כימאור ונגד חב' מרום שירותי תעופה בע"מ, תביעה כספית לבית המשפט המחוזי בתל אביב לתשלום דמי שימוש ודמי חכירה שנתיים (ת.א. 3158/81) [פורסם בנבו]. תביעה זו הסתיימה בהסכם פשרה אשר קיבל תוקף של פסק דין ביום 14/03/1983 (להלן: "הסכם הפשרה"). הסכם הפשרה קובע תשלומים שתשלם כימאור לרשות בגין שטחים בהיקף של 2,406.8 מ"ר שתפוסים על ידי מבנים המשמשים את כימאור. ההסכם קובע, בין היתר: "הנתבעת ישלמו את דמי השימוש לרשות שדות התעופה (להלן: "הרשות") לפי תעריפי הרשות עבור קרקע לא סלולה בשדה, וזאת, מאחר והשטחים בהם מחזיקות הנתבעות פותחו על ידן והמבנים הוקמו

על ידי הנתבעות והינם רכושן". הסכם הפשרה נוקב בסכומים שתשלם כימאיר על פי תעריף זה לתקופות שונות, עד ליום 31/3/1988. אשר לתקופה שלאחר 31/3/1988, נקבע בסעי' 8 של הסכם הפשרה כך:

"(א) התובעת תשקול בצורה אוהדת את המשך ההתקשרות עם הנתבעות לעניין

השימוש לגבי התקופה שלאחר 31.3.88.

(ב) עם סיום ההתקשרות בין הרשות לכל אחת מהנתבעות תרכוש הרשות את המבנים

במחיר שוק סביר לגביהם או על פי שמאות מוסכמת".

4. בשלהי שנות ה-80 של המאה הקודמת, נקלעה כימאיר לקשיים כלכליים אשר הובילו אותה להליכי פירוק. במסגרת הליכים אלה, נחתם ביום 31/07/91 הסכם בין כימאיר ובין טייסי כימאיר, אשר התאגדו להקמת הנתבעת 1 (להלן: "הסכם הרכישה"). לפי הסכם הרכישה רכשה הנתבעת את מיטלטלי כימאיר ובכללם המטוסים וציוד הקרקע שהיו בבעלות כימאיר, וכן "זכויות בקשר לנכסי מקרקעין". הזכויות האחרונות הוגדרו בהסכם הרכישה בהאי לישנא: "זכויות As Is, ככל שישנן, בקשר לנכסי המקרקעין אשר היו בשימושה או בהחזקתה של כימאיר במועד חתימת הסכם זה, לפי המפורט בנספח ב' להסכם זה. להסרת ספק – הזכויות בקשר לנכסי מקרקעין אינן זכויות קנייניות ואף אינן זכויות במקרקעין". בנספח ב' להסכם הרכישה מתוארות ביתר פירוט אותן "זכויות בקשר לנכסי מקרקעין" שיש לכימאיר, ברחבי הארץ. בסעיף 15 לנספח זה, מתוארות הזכויות שיש לכימאיר בקשר לנכסי מקרקעין בשדה התעופה בהרצליה, כדלקמן:

"זכויות כימאיר במבנים בשדה תעופה הרצליה כמסומן בצהוב במפה המצורפת ומסומנת

2. הנכס מוחזק על ידי כימאיר בהרשאה שאינה ניתנת להעברה מרשות שדות התעופה.

ההרשאה אמורה להתחדש מדי שנה בשנה. בעת החתימה על ההסכם אין הסכם הרשאה

חתום ואין ביטחון כי הרשאה זו תחודש.

זכויות כימאיר בשדה תעופה הרצליה מוגבלות כיום להתחייבות רשות שדות התעופה לרכוש את המבנים במחיר שוק סביר לגביהם או על פי שמאות מוסכמת, בהתאם להוראות

הסכם פשרה שנחתם בין כימאיר ביחד עם על-ניר בע"מ ועם כימאיר בע"מ ועם החזקות

תעופה וריסוסי איר בע"מ לבין רשות שדות התעופה, ושקיבל תוקף של פסק דין ושהעתקו

מצ"ב ומסומן 3..."

5. בהתייחס לזכויות אלה התחייבה כימאיר כלפי הנתבעת, בסעיף 4.1 להסכם הרכישה, כך:

"מובהר בזה, להסרת ספק, כי לכימאיר אין כל זכויות במקרקעין, היא אינה מצהירה או מתחייבת

דבר לגבי מקרקעין, אך ככל שיש לה זכויות במקרקעין, בכפוף לכך שאינה מצהירה או מתחייבת

כאמור, כימאיר ממחה לרוכשת זכויות אלה". בתיאור מהות העסקה, בסעיף 6.2 להסכם הרכישה

מתחייבת כימאיר למכור ולמסור לכים ניר, כנגד מילוי התחייבויותיה של כים ניר, את נכסי המיטלטלין

של כימאיר, "ובכפוף לכך שלכימאיר ישנן זכויות משפטיות ניתנות להמחאה בקשר לנכסי

מקרקעין ולהצהרה האמורה בסעיף 4.1 לעיל, תמחה כימאיר במועד קבלת סכום הרכישה,

כהגדרתו להלן, מהנאמן, את זכויותיה בקשר לנכסי מקרקעין לרוכשת". בסעיף 11.1 להסכם

הרכישה מתחייבת כימאזר למסור את החזקה במקרקעין שונים שבשדה לידי כיס ניר ביום 1/3/1992 "בכפוף למילוי כל התחייבויותיה לפי הסכם זה, ולקיומן של זכויות הניתנות להעברה".

6. בתביעה שלפני עותרת התובעת להורות לנתבעת לפנות את כל השטחים והנכסים המוחזקים על ידה, בשדה התעופה בהרצליה, ולהחזיר לתובעת את החזקה בהם, כשהם פנויים מכל אדם או חפץ. עוד עותרת התובעת לצוות על הנתבעת להרוס תוספות בניה שבוצעו על ידי הנתבעת שלא כדין בשטח שדה התעופה.

במקביל, הגישה התובעת לבית המשפט המחוזי בתל אביב תביעה כספית על סך 3,285,053 ₪ נגד הנתבעת. בהמשך תוקן סכום התביעה והוא עומד על 6,381,531 ₪. התביעה מתבררת בתיק אזרחי 1517/08 [פורסם בנבו].

טענות התובעת

7. הנתבעת מחזיקה בשטח השדה שלא כדין וללא זכות חוקית, ומסרבת לחתום על חוזה הרשאה אשר יסדיר את פעילותה בשדה תוך תשלום דמי שימוש ראויים וסבירים, ואף דחתה את בקשת התובעת לרכוש את המבנים במחיר שוק. הואיל ואין בידי הנתבעת הסכם הרשאה בתוקף, הרי שפעילותה בשדה מהווה הסגת גבול וזאת על פי [כלל 15 לכללי רשות שדות התעופה \(שמירה על הסדר בשדות תעופה\) התשמ"ד-1984 \(להלן: "הכללים"\)](#).

8. השטח אשר בו מחזיקה הנתבעת גדול מזה שהיה בידי כימאזר, בשל תוספות בניה שבוצעו על ידי הנתבעת. גם מטעם זה הנתבעת אינה משלמת דמי שימוש ראויים כמתחייב בדיון.

9. הנתבעת אינה חליפתה של כימאזר. לפי [ס' 1 לחוק המחאת חיובים](#) התשכ"ט-1969, לא ניתן להמחות זכות אשר עבירותה נשללה או הוגבלה על פי דין. על פי [כלל 24](#) לכללים, לא ניתן להעביר הרשאה מכל סוג שנתנה התובעת לגוף אחר.

10. בהסכם הרכישה הוצהר כי הזכויות בקשר למקרקעין, שהמחתי כימאזר לנתבעת ¹, אינן קנייניות ואינן זכויות במקרקעין (ס' 2 וס' 4.1 להסכם הרכישה). בנוסף, הנתבעות ², ³ לא היו צד להסכם הרכישה, והן בכל מקרה נעדרות כל זכות במקרקעין.

11. התובעת עותרת לסילוק הנתבעת מהמקרקעין ולהריסת תוספות הבניה שנבנו על ידי הנתבעת במקרקעין, שלא כדין.

טענות הנתבעת

12. הרשות לא המציאה ראשית ראייה על זכותה במקרקעין בשדה התעופה. הנתבעת הינה בת רשות שימוש בלתי הדירה בשדה, ולחילופין היא בת רשות שיש להתנות את פינויה מהשדה בתשלום פיצויים. לחילופי חילופין טוענת הנתבעת לזכויות של דייר מוגן במבנים שבשימושה בשדה.

13. הנתבעת הינה חליפתה של כימאור אשר פעלה בשדה עשרות שנים ובנתה בעצמה את המבנים המשמשים את הנתבעת. התובעת לא העניקה לנתבעת כמו גם לכימאור לפניה, כל שירותי תחזוקה או שירותים אחרים כמתחייב ממשכיר מבנה, והמבנים תוחזקו על ידי הנתבעת או כימאור לפניה. מציאות זו היוותה את הבסיס להסכם הפשרה בין התובעת ובין כימאור לתשלום דמי שימוש מופחתים. מהסכם הפשרה גם ניתן ללמוד על כוונת הצדדים להמשך פעילות בשדה גם לאחר תום תקופת ההתקשרות שנקבעה בו (סעיף 8' להסכם הפשרה). בהסכם הפשרה נקבע כי התובעת תהא רשאית לרכוש את המבנים במחירי שוק או לפי שמאות מוסכמת (סעיף 8' להסכם הפשרה) דבר המחזק את עמדת הנתבעת כי הדבר מותנה בהסכמת הצדדים ולא מקנה לרשות זכות או סמכות לסלק ידה של כימאור מהמבנים אשר בבעלותה.

הראיות

14. מטעם התובעת העידו העדים הבאים:

- (1) מר מנחם לנדאו, מנהל המקרקעין ברשות, אשר שימש כראש מח' נכסים בין השנים 1982-1995;
- (2) מר רפאל בן מרדכי רמ"ח נכסים ברשות בין השנים 1995-2005;
- (3) מר ספי נצר רמ"ח נכסים ברשות החל מיום 16/01/2005.
- (4) השמאי דורון חבקין.

15. מטעם הנתבעת העידו העדים הבאים:

- (1) עו"ד דן צימרמן עורך דינה של הנתבעת משנת 1991 ואילך;
- (2) מר דב פלג, טייס ראשי אצל הנתבעת, אשר שימש בין השנים 2005-2009 כראש מבצעים בנתבעת;
- (3) מר יצחק הירש מנהל טכני ואגרונום אצל הנתבעת;
- (4) השמאי עדי צביקל.

16. השמאים מטעם הצדדים נחקרו על חוות דעת מומחה שהגישו. העדים מטעם הצדדים נחקרו על תצהירי עדות ראשית. לתצהירים מטעם הצדדים צורפו מסמכים שונים, ובהם ההסכמים שהוזכרו לעיל, ומסמכים נוספים אליהם אדרש בהמשך הדברים, לפי הצורך.

דין

17. אלה השאלות העומדות להכרעה בתיק זה:

- (1) האם הוכיחה התובעת את זכותה להחזיק במקרקעין;
- (2) האם זכאית הנתבעת להחזיק במקרקעין כבת רשות או כדיירת מוגנת;
- (3) בהנחה שהנתבעת היא בת רשות, האם מדובר ברשות בלתי הדירה;
- (4) בהנחה שמדובר ברשות הדירה, האם יש לחייב את התובעת בתשלום פיצויים בגין ביטול הרשות, ומה גובה הפיצויים; כמו כן, האם יש להתנות את ביטול הרשות ופינוי המקרקעין בתשלום הפיצויים, או בתנאים אחרים.

זכויות התובעת בשדה התעופה – זכויות מכוח הדין:

18. זכויותיה של התובעת בשדה נקבעו בדין. התובעת - רשות שדות התעופה – הוקמה על פי [עו' 2 לחוק רשות שדות התעופה](#), התשל"ז-1977 (להלן: "החוק"). [עו' 5 לחוק](#) קובע את תפקידי הרשות, וביניהם: "להחזיק, להפעיל, לפתח ולנהל את שדות התעופה המפורטים בתוספת (להלן – שדות התעופה של הרשות), לבצע בהם פעולות תכנון ובניה ולתת בהם שירותים נלווים לכל הפעולות האלה"; [עו' 5\(א\)\(1\)](#)

[עו' 30\(א\)](#) לחוק מסמיך את הרשות הרשות "לקבוע, באישור שר התחבורה, כללים להחזקת שדות התעופה של הרשות, ניהולם, הפעלתם והפיקוח עליהם ולביצועם היעיל של תפקידיה ושל סמכויותיה לפי חוק זה."

על פי [עו' 55 לחוק](#) "שר התחבורה רשאי בצו, בהתייעצות עם המועצה, להוסיף שדה תעופה לרשימה שבתוספת או לגרוע ממנה". בצו משנת 1978 הורה שר התחבורה להוסיף את שדה התעופה בהרצליה לרשימה שבתוספת לחוק.

19. הנה כי כן, התובעת זכאית, ואף חייבת, על פי דין להחזיק בשדה התעופה בהרצליה, לנהלו ולהפעילו. על פי [עו' 16 לחוק המקרקעין](#), תשכ"ט – 1969 (להלן: "חוק המקרקעין"): "בעל מקרקעין ומי שזכאי להחזיק בהם זכאי לדרוש מסירת המקרקעין ממי שמחזיק בהם שלא כדין". על פי [עו' 30 לפקודת הנזיקין](#) [נוסח חדש]: "בתובענה שהוגשה על הסגת גבול במקרקעין - על הנתבע הראיה שהמעשה שעליו מתלוננים לא היה שלא כדין". [ע"א 127/77 מלכה קפה נ' יוסף לוי ואח' פ"ד](#) [לא\(3\), 455](#), נאמר: "הלכה פסוקה היא, כי בעל בית יכול לבסס תביעת פינוי או סילוק-יד על זכות קנינו, בטענה שהנתבע מחזיק ברכושו ללא כל זכות (ראה [ע"א 483/62](#), [486/62](#), [10], ו-[ע"א 246/66](#), [247/66](#), [11], בע' 574-575) ואז על הנתבע להראות, ולו גם לכאורה, זכות חוקית לישיבתו במקום". הוכח כי התובעת זכאית להחזיק במקרקעין, ועל כן היא זכאית לדרוש את מסירת המקרקעין ממי שמחזיק בהם שלא כדין. על הנתבעת הנטל להוכיח זכות חוקית לישיבתה במקום. על הנתבעת הנטל להוכיח כי היא זכאית להוסיף ולהחזיק במקרקעין חרף דרישת הפינוי של התובעת, וכי החזקתה במקרקעין אינה שלא כדין.

זכויות הנתבעת במקרקעין – דיירות מוגנת או רישיון

20. בפתח הדברים יש לסלק את טענת הנתבעת בדבר זכויות של דיירות מוגנת במקרקעין. טענה זו של הנתבעת מיוסדת על טענה בדבר תשלום סך של 11,000 ל"י ששילמה כימאור בשנות ה-50 של המאה הקודמת בעת רכישת המקרקעין, ואשר – לשיטת הנתבעת – דינם כדין דמי מפתח. אני סבור כי אין ממש בטענה זו, ומוטב היה לולא נטענה כלל.

ראשית, לא הוכח קיומו של תשלום כלשהו ששילמה כימאור בעת רכישת המקרקעין. העדות היחידה בעניין תשלום זה היא עדותו של מר יצחק הירש. מר הירש אינו מעיד על תשלום זה מידיעה אישית. מקור ידיעתו של מר הירש הוא, לדבריו, מכתב שהיה בתיק כימאור ובו היו כתוב שכימאור העבירה סכום של 11,000 ל"י לראש מינהל התעופה האזרחית לצורך העברת זכויות שימוש בשדה התעופה בהרצליה ממשרד הביטחון למינהל התעופה האזרחית. לדבריו, מכתב זה נכתב על ידי סא"ל בונה (מיל') שהיה ראש מינהל התעופה האזרחית. המכתב לא הוצג והוא אינו מצוי בידי הנתבעת. (עמ' 3 במסגרת חקירת העד בבר"ל). בכל הכבוד, מדובר בעדות מפי השמועה, שאינה יכולה לשמש ראיה לאמיתות תוכנה. גם אם אכן עיין העד בשעתו במכתב האמור אין בכך ראיה לביצוע התשלום או למהותו של תשלום זה. הנתבעת לא הביאה כל עדות נוספת בעניין תשלום זה.

שנית, גם לו הוכח כי שולם הסכום הנטען על ידי כימאור, הרי שכימאור עצמה לא טענה מעולם כי היא דיירת מוגנת במקרקעין, והכיצד תעבור אל הנתבעת זכות שהמעבירה לא טענה לקיומה. לשון אחרת, בהסכם הפשרה שנכרת בין התובעת ובין כימאור בעניין דמי השימוש לא נאמר דבר וחצי דבר על זכויות של דיירות מוגנת. גם בהסכם הרכישה שנכרת בין כימאור ובין הנתבעת לא נאמר דבר על העברת זכויות של דיירות מוגנת. אדרבה, כל אימת שנדרשת כימאור להתייחס לזכויותיה בקשר למקרקעין היא מציינת בהסכם הרכישה כי אין לה זכויות במקרקעין וכי " הנכס מוחזק על ידי כימאור בהרשאה שאינה ניתנת להעברה מרשות שדות התעופה. ההרשאה אמורה להתחדש מדי שנה בשנה" (סע' 15, נספח ב' להסכם הרכישה).

שלישית, גם לו הוכח שכימאור הייתה דיירת מוגנת במקרקעין הלכה היא כי זכות הדיירות המוגנת אינה ניתנת להעברה אלא בדרך הקבועה ב [חוק הגנת הדייר](#) [נוסח משולב], תשל"ב – 1972, בעניין דייר יוצא ודייר מוצע. (חלק ג', פרק ב', סע' 85 – 109). גם אם הייתה כימאור דיירת מוגנת במקרקעין – והיא לא הייתה – הרי שזכות זו לא עברה אל הנתבעת, ולא יכולה הייתה לעבור אליה.

לפיכך, אני קובע כי הנתבעת אינה דיירת מוגנת במקרקעין.

21. האם הנתבעת היא בת רשות במקרקעין? – אני סבור כי התשובה לשאלה זו חיובית. הנתבעת היא בת רשות במקרקעין, אך לא כחליפתה של כימאור. ובמה דברים אמורים?! –

בהסכם הרכישה שנכרת בין כימאוויר ובין הנתבעת ציינה כימאוויר מפורשות כי ההרשאה שקיבלה מרשות שדות התעופה להחזיק בנכס היא הרשאה שאינה ניתנה להעברה. בכך פעלה כימאוויר כמתחייב מהאמור בסעי' 24 לכללי רשות שדות התעופה (שמירה על הסדר בשדות תעופה), תשמ"ד-1984, לאמור: "לא יעביר אדם לאחר הרשאה מכל סוג שנתנה הרשות או שנתן המנהל על פי כללים אלה". עוד צויין בהסכם כי ההרשאה אמורה להתחדש מדי שנה בשנה וכי "בעת החתימה על ההסכם אין הסכם הרשאה חתום ואין ביטחון כי הרשאה זו תחודש". (סע' 15, נספח ב' להסכם הרכישה). עניינו הרואות, כי כימאוויר והנתבעת ידעו שתיהן, כי החתימה על הסכם הרכישה אינה כוללת בחובה העברה של רשות השימוש בשדה לנתבעת. לא בכדי חזרה כימאוויר שוב ושוב בהסכם הרכישה על הספק שיש בדבר קיומן של זכויות משפטיות הניתנות להמחאה בקשר למקרקעין. במועד החתימה על הסכם הרכישה לא הייתה לכימאוויר הרשאה להשתמש בשדה וממילא לא יכולה הייתה להעביר לנתבעת את מה שאין לה. גם לו הייתה לכימאוויר הרשאה להשתמש בשדה בעת החתימה על הסכם הרכישה לא הייתה כימאוויר יכולה להעביר את ההרשאה לנתבעת – כפי שנרשם במפורש בהסכם הרכישה.

22. זאת ועוד, במכתב מיום 7/8/1991, בסמוך לאחר החתימה על הסכם הרכישה שנכרת ביום 31/7/1991, פונה הנתבעת אל מנהל שדה התעופה בהרצליה, מר סמי מזרחי, באמצעות בא כוחה – עו"ד דן צימרמן – ומבקשת ליתן לנתבעת הסכמה מוגבלת בזמן ל- 3 חודשים לפעול בשדה התעופה בהרצליה בשטחים ובמתקנים של כימאוויר (נספח ב' לתצהיר צימרמן). קשה שלא להיות מופתע מן האמור במכתב זה, בהתחשב בדרך הייסורים שנדרשת הרשות לעבור היום לצורך פינויה של הנתבעת מהשדה. וכך נאמר במכתב, בין היתר, לאחר תיאור השתלשלות הדברים שהביאו לכריתת הסכם הרכישה:

"12. נוכח האמור לעיל אתה מתבקש לתת לכים ניר הסכמה מוגבלת בזמן ל- 3 חודשים להשתמש בשדה התעופה בהרצליה כבסיס אם שלה, וזו מבלי לפגוע בזכויות כלשהן של רשות שדות התעופה, ומבלי שהדבר ישמש תקדים כלשהו בקשר לבקשתה של כים ניר לקבוע את שדה התעופה בהרצליה כבסיס אם קבוע שלה.

13. כמובן שכים ניר תשלם את כל האגרות והתשלומים האחרים כדין בקשר לפעילותה בשדה התעופה בהרצליה במסגרת היתר זמני כאמור, ותקיים את כל דרישות החוק ואת כל התקנות והכללים הנוגעים לשימוש כאמור.

14. כמו כן מוכנה כים ניר לתת ערובות לכך שתפנה את השדה אם לא תקבל בסופו של דבר היתר לפעול ממנו, כפי שייקבע בהסכמה בין רשות שדות התעופה לבין כים ניר"...

לו הייתה לנתבעת רשות שימוש שעברה אליה מכימאוויר במסגרת הסכם הרכישה מדוע הייתה הנתבעת צריכה לבקש רשות שימוש מוגבלת בזמן ל-3 חודשים! –

על יסוד הנימוקים דלעיל, אני קובע כי בכל הנוגע לרשות השימוש בשדה לא הייתה הנתבעת חליפתה של כימאוויר. דין אחד לעניין רשות השימוש בשדה, ודין אחר לעניין הזכות לקבלת "מחיר השוק הסביר" של המבנים עם סיום ההתקשרות, ולכך אחזור בהמשך.

23. הגם שקבעתי כי הנתבעת אינה חליפתה של כימאוויר בכל הנוגע לרשות השימוש בשדה, יש לדחות את טענת התובעת כאילו מחזיקה הנתבעת במקרקעין שבשדה ללא זכות שבדין. הנתבעת היא בת רשות במקרקעין בזכות עצמה, והיא מחזיקה במקרקעין מכוח זכות זו, המוכרת בדין, כל עוד לא בוטלה הרשות. כפי שעולה מהתכתבות שצורפה לתצהירי הצדדים, לאורך השנים התקיימו בין התובעת לנתבעת מגעים שנועדו להסדיר את המשך השימוש שעושה הנתבעת בשדה. מגעים אלה לא צלחו, ובכל זאת מעולם לא דרשה התובעת מהנתבעת לפנות את שדה התעופה עד להגשת התביעה.

לא זו אף זו, התובעת המשיכה לדרוש ולקבל מהנתבעת דמי שימוש עבור השימוש בשדה. על יסוד אלה קבע הש' טובי בהחלטה מיום 30/3/2009 בבר"ל, כי לא זו בלבד שהנתבעת היא בת רשות במקרקעין, אלא שהרשות היא רשות בתמורה ולא רשות חנם. וזו לשונו:

"שלא כדעת בא כוח המשיבה, אינני סבור כי עסקינן ברשות חנם, אלא מדובר ברשות מפורשת ובתמורה. בנסיבות אלה ברי כי בית המשפט חייב ליתן רשות להתגונן על מנת לברר האם עסקינן ברשות בלתי הדירה, ו/או האם עסקינן ברשות הדירה המותנית בפיצוי, עת הרשות מתבטלת."

וכשם שעשה כב' הש' טובי בהחלטתו, אפנה גם אני לאמור במכתב ב"כ התובעת מיום 24/7/2007 (נספח ד' לבר"ל), לאמור:

- "1. להוי ידוע לכם כי פעילותכם בשדות התעופה בהרצליה ושדה דב, נעשית ללא כל הסכם הרשאה חתום עם מרשתי ובניגוד לדין.**
- 2. מאחר וכך, מרשתי רואה בכם כברי רשות בשדות התעופה הנ"ל, רשות שיש להסדירה במסגרת הסכם הרשאה"**

...

הדברים מדברים בעד עצמם. ב"כ התובעת, במכתב דרישה רשמי אל הנתבעת, מציין מפורשות כי הנתבעת מחזיקה במקרקעין כבת רשות. גם במכתב זה לא דורשת התובעת מהנתבעת לפנות את השדה, אלא רק להסדיר את המשך ישיבתה בו. אין חולק כי מדובר בהחזקה שתחילתה בשנת 1991. עד למועד הגשת תביעת הפינוי חלפו 17 שנות החזקה במקרקעין. בשנים אלה שילמה הנתבעת דמי שימוש על פי חשבוניות שהוצאו לה על ידי התובעת. גם אם יש מחלוקת בין הצדדים באשר לגובה דמי השימוש שהיה על הנתבעת לשלם עבור השימוש שעשתה בשדה, ניתן לקבוע בודאות כי אין מדובר ברשות חנם, אלא ברשות מפורשת ובתמורה. בנסיבות אלה, ובהתחשב בזכויות שרכשה הנתבעת מכימאוויר (זכויות שנקבעו בהסכם הפשרה), יש לקבוע אם מדובר ברשות בלתי הדירה או ברשות שביטולה כרוך בתשלום פיצויים, כקביעת הש' טובי בבר"ל.

רשות הדירה ורשות בלתי הדירה

24. סעיף 161 לחוק המקרקעין שולל קיומן של זכויות שביושר במקרקעין וקובע כי מיום שנכנס חוק המקרקעין לתוקף אין זכויות במקרקעין אלא לפי חוק. למרות האמור בסעיף זה הוכרה בפסיקה הזכות להחזיק במקרקעין מכוח רישיון. גם אם אין מדובר ב"זכות במקרקעין" כמשמעה בחוק, הרי יש בה כדי להגן על המחזיק מפני פינוי. " רישיון במקרקעין משמעו היתר או רשות שנתן בעל המקרקעין... לאחר, להחזיק או להשתמש בנכס..." (נ' זלצמן, רישיון במקרקעין, הפרקליט מ"ב (1995), עמ' 24). "הלכה פסוקה היא (ראה בג"צ 45/71, [1], בע' 796-797; ע"א 290/67, [2]; ע"א 247/72, [3]) שלשם יצירת רשיון של שימוש במקרקעין אין צורך בהסכם מפורש ומספיקה התנהגותם של בעלי המקרקעין שממנה ניתן להסיק שהסכימו בדיעבד והשלימו עם שימושו של אדם אחר ברכושם. העובדה שעבר זמן רב מאז תפס האדם את הקרקע, ושבמשך כל אותו זמן נמנע בעל הנכס מתגובה כלשהי למרות שידע על התפיסה, יכולה להעיד על הסכמתו, וליצור רשיון מכללא (IMPLIED LICENSE) שלא היה קיים מלכתחילה. " (ע"א 32/77, טבוליצקי נ' בית כנסת ובית מדרש החסידיים, פ"ד לא (3), 210, להלן: "פס"ד טבוליצקי"). כאשר מדובר ברישיון חינוך הכלל הוא שבעל המקרקעין רשאי לבטל את הרשות בכל עת. הרישיון מתבטל כהרף עין עם גילוי דעת הבעלים כי אין ברצונו להמשיך בהענקת הרישיון (ע"א 96/50, צינקי נ' כיאט [פורסם בנבו]; ע"א 50/77, מזרחי נ' אפללו, [פורסם בנבו] וכן פס"ד טבוליצקי הנ"ל). "יחד עם זאת אמר השופט זילברג ש"אפילו ברשיון ארטילאי" שכזה, אין נותן הרשיון יכול לסלק מיניה וביה את המחזיק מחזקתו, וגם לאחר שבוטל הרשיון, רשאי הלה להישאר במקום זמן המתקבל על הדעת, היינו: אותו שיעור זמן הדרוש לו מבחינה הגיונית-מעשית, לשם ביצוע סילוק-ידי ממהקום." (פס"ד טבוליצקי, סע' 5)

ככלל נקבע בפסיקה כי: "כל רשות ורשות, ותנאי ביטולה, תלויים בנסיבותיה המיוחדות שלה" (ע"א 346/62, רכטר ואח' נ' מנהל מס עזבון, ירושלים, פ"ד יז, 701). במקרים חריגים בלבד הכירה הפסיקה ברשות בלתי הדירה. לצורך כך יש להוכיח את קיומם של התנאים הבאים: ניתנה רשות מפורשת (ולא מכללא), נעשתה השקעה ניכרת במקרקעין, ניתנה רשות מפורשת לביצוע ההשקעה במקרקעין. (ע"א 87/62, בדיחי נ' בדיחי, פ"ד טז, 2901; ע"א 558/81, צ'יזיק נ' הורביץ, פ"ד מ (1), 321, 325; ע"א 7139/89, אלוני נ' ארד, פ"ד נח (4), 27). לחילופין, יש להוכיח כי רשות השימוש ניתנה במפורש "לזמן בלתי מוגבל ותוך ידיעה והסכמה כי הלה ישפר את הנכס או יוסיף בנייה..." (ע"א 463/79, ג'בראן נ' ג'בראן, פ"ד לו (4), 403, 410).

25. לאור ההלכות דלעיל יש לבחון את ענייננו, ואת הנסיבות המיוחדות שלאורן יש לקבוע את תנאי ביטול הרשות במקרה דנן. כאמור, הרשות בענייננו אינה רשות חינוך אלא רשות בתמורה. אפס, התמורה בה מדובר היא תשלומי דמי שימוש מופחתים, לפי קרקע לא סלולה, לאורך מרבית התקופה. תשלומים אלה נושאים אופי של דמי שכירות, וכמותם גם רשות השימוש עצמה. בנייה שנעשתה על ידי

הנתבעת מאז תפסה את החזקה בשדה בשנת 1991 נעשתה שלא בהסכמה מפורשת של התובעת, ובידיעה של הנתבעת כי שאלת ההרשאה להוסיף ולהשתמש בשדה לא הוסדרה, והיא שנויה במחלוקת בין הצדדים. כך, לדוגמה, בתשקיף שפרסמה הנתבעת בשנת 1995, מציינת הנתבעת כי היא עושה שימוש בנכסים ובמתקנים בשדה התעופה בהרצליה מבלי שקיבלה הרשאה לכך מהתובעת, וכי היא מנהלת מו"מ עם התובעת לצורך קבלת הרשאה לשימוש. בנייה שנעשתה על ידי כימאוויר ושהזכויות בה הומחו לנתבעת בהסכם הרכישה, מקימה לנתבעת, לכל היותר, זכות לקבלת תשלום בסיום ההתקשרות. בנסיבות אלה אין לומר כי התקיימו תנאים המצדיקים קביעה בדבר קיומה של רשות בלתי הדירה לשימוש שעושה הנתבעת במקרקעין. רשות שימוש בתמורה, אשר נושאת אופי של שכירות, כנגד דמי שימוש קצובים, אינה יכולה להעניק למחזיק זכות חזקה או טובה יותר מזכות השכירות המהווה זכות במקרקעין לפי [חוק המקרקעין](#).

26. נכון בעיניי להקיש מדיני השכירות על האופן בו ראוי לסיים את השכירות/רשות שימוש, במקרה שלפנינו. [סע' 19 לחוק השכירות והשאלה](#), התשל"א – 1971, קובע:

"(א) לא הוסכם על תקופת השכירות, או שהצדדים המשיכו לקיימה לאחר תום התקופה שהוסכם עליה בלי לקבוע תקופה חדשה, רשאי כל צד לסיים את השכירות על ידי מתן הודעה לצד השני.

(ב) ניתנה הודעה כאמור בסעיף קטן (א), תסתיים השכירות -

(1) כשנקבעו דמי השכירות בסכום מסויים לתקופות קצובות - בתום

התקופה המתחילה בסמוך לאחר מתן ההודעה, או כעבור שלושה

חדשים לאחר מתן ההודעה, הכל לפי המועד הקצר יותר;

(2) בכל מקרה אחר - במועד שנקבע לכך בהודעה, ואם מועד זה היה בלתי

סביר - תוך זמן סביר לאחר מתן ההודעה."

27. בהתחשב במכלול הנסיבות שבענייננו, ובכלל זה החזקת הנתבעת במקרקעין כבת רשות משנת 1991, ואופי השימוש שעושה הנתבעת במקרקעין, מצד אחד, ובכך שתביעת הפינוי הוגשה ביום 25/5/2008, ומאז היה על הנתבעת להתארגן לפינוי, מצד שני, אני סבור שיש ליתן לנתבעת שהות של 12 חודש לפינוי השדה.

28. זאת ועוד, טענת הנתבעת בדבר רשות בלתי הדירה מיוסדת על היות הנתבעת חליפתה של כימאוויר ועל העובדה שכימאוויר רכשה את הזכויות במקרקעין בשנות ה-50 ופיתחה אותה. הנתבעת מתבססת על הסכם הפשרה אשר מכיר בבעלותה של כימאוויר במבנים בשטח של כ-2,400 מ"ר בשטח השדה, ומסיבה זו קובע תשלום דמי שימוש מופחתים, לאמור: " הנתבעות ישלמו את דמי השימוש לרשות שדות התעופה (להלן: "הרשות") לפי תעריפי הרשות עבור קרקע לא סלולה בשדה, וזאת, מאחר והשטחים בהם מחזיקות הנתבעות פותחו על ידן והמבנים הוקמו על ידי הנתבעות והינם רכושן".

אפס, עמדת הנתבעת משמיטה מיניה וביה את הקרקע מתחת לטענה של "רשות בלתי הדירה". גם מבלי להידרש להסכם הרכישה, שנכרת בין כימאוויר וכים ניר, שם לא צויין דבר וחצי דבר באשר לרשות בכלל, ורשות בלתי הדירה בפרט, ולהיפך – נקבע בו כי אין לכימאוויר זכויות במקרקעין וכל שיש לה הוא הרשאה שאינה ניתנת להעברה, הרי שהסכם הפשרה עצמו מניח כעובדה את סיום ההתקשרות בין כימאוויר לתובעת וקובע תנאים שיחולו בעת סיום ההתקשרות. סע' 8(ב) של הסכם הפשרה קובע במפורש כי התובעת תשקול בצורה אוהדת את המשך ההתקשרות עם כימאוויר לגבי התקופה שלאחר 31/3/1988. אין כאן התחייבות להמשך התקשרות אלא הצהרת כוונות בלבד. סעיף 8(ב) של הסכם הפשרה קובע כי עם סיום ההתקשרות תרכוש הרשות את המבנים השייכים לכימאוויר במחיר שוק סביר לגביהם. משמע – הצדדים מניחים כי ההתקשרות תסתיים במוקדם או במאוחר וכי עם סיומה תרכוש הרשות את המבנים.

אם מבקשת הנתבעת להסתמך על הסכם הפשרה בדרישותיה מהתובעת, ואם טוענת הנתבעת כי היא חליפתה של כימאוויר, כיצד יכולה הנתבעת באותה נשימה לטעון לקיומה של רשות בלתי הדירה. אתמהה.

29. אם תמצי לומר כי התחייבות התובעת כלפי כימאוויר בסעיף 8(א) להסכם הפשרה, לשקול בצורה אוהדת את המשך ההתקשרות עם כימאוויר לגבי התקופה שלאחר 31/3/1988, מחייבת את התובעת גם כלפי כים ניר, מכוח הכרה בפועל, שהכירה התובעת בכים ניר, כמי שבאה בנעלי כימאוויר לצורך הסכם הפשרה (כגון במכתב הרשות לנתבעת מיום 15/6/1995, נספח ה' לתצהיר צימרמן), גם אז אין מדובר ברשות בלתי הדירה. ברי, כי הארכת ההתקשרות משנת 1988 ועד לשנת 2008, תחילה עם כימאוויר ולאחר מכן עם כים ניר, ממלאה אחר התחייבות הרשות לשקול את הארכת ההתקשרות לאחר 31/3/1988 בצורה אוהדת. סעיף זה בהסכם הפשרה, גם אם יחול על הנתבעת, אינו מקנה לנתבעת זכויות להחזיק במקרקעין שבשדה לצמיתות. בדין טענה התובעת כי לו הפרשנות שיש להעניק להתחייבות זו שבהסכם היא שלכימאוויר (או לכים ניר) יש רישיון לצמיתות להחזיק בשדה, כי אז היה ההסכם טעון אישור של הממשלה, לפי [סע' 32 לחוק רשות שדות התעופה](#). זאת לדעת, [סע' 32](#) האמור מחייב אישור ממשלה לכל עסקה שמקרקעי שדה תעופה, החורגת משכירות לתקופה של עד 25 שנה. משכשלו הניסיונות להגיע להסכמה על חתימה על הסכם הרשאה ועל גובה דמי השימוש שתשלם הנתבעת לתובעת – בדין הגישה התובעת את תביעת הפינוי והודיעה אגב כך על ביטול הרשות שניתנה לנתבעת.

30. התוצאה היא שהנתבעת מחזיקה במקרקעין שבשדה כבת רשות, אלא שרשות זו היא רשות הדירה, אשר ניתנת לביטול על ידי הרשות. הרשות - בוטלה. עצם הגשת תביעת הפינוי כוללת בתוכה גם הודעה על ביטול הרישיון שניתן לנתבעת. הפסיקה הכירה בהגשת תביעת פינוי כהודעה מטעם הבעלים על ביטול הרשות שניתנה למחזיק. (ראה ע"א (מחוזי – תל אביב) 1104/03, [חזן נ' מינהל מקרקעי ישראל](#), [פורסם בנבו] וכן פס"ד טבוליצקי). כשם ששוכר המוסיף להחזיק במושכר לאחר סיום

השכירות דינו כדין מסיג גבול, כך דינו של בר רשות אשר מוסיף להחזיק במקרקעין לאחר ביטול הרשות שניתנה לו. (ע"א 477/68, הופמן נ' לויטל, פ"ד כג(2), 52; ת"א (שלום – תל אביב) 37303/97, מינהל מקרקעי ישראל נ' חולי ואח' [פורסם בנבו]). משבוטלה הרשות שניתנה לנתבעת להחזיק במקרקעין, דינה של הנתבעת כמסיגת גבול.

אני מבקש לומר דברים ברורים בעניין זה: בראייתי, הנתבעת נהגה שלא כדין ושלא בתום לב, עת סירבה לאורך השנים להצעות שהוצעו לה על ידי התובעת, נמנעה מחתימה על הסכם הרשאה, וסרבה גם להצעת התובעת למנות שמאי מוסכם לצורך רכישת המבנים על ידי התובעת (ראה התכתבות לאורך השנים אשר צורפה לכתב התביעה ולתצהירי הצדדים, ובמיוחד פניית הרשות מיום 22/2/1996, אל ב"כ הנתבעת דאז, עו"ד צימרמן, בבקשה למנות שמאי שיעריך שווי המבנים לצורך רכישתם על ידי הרשות). חומרה מיוחדת נודעת להתנהלות הנתבעת בהתחשב בהתחייבותה המפורשת בכתב מיום 7/8/1991 לפנות את השדה "אם לא תקבל בסופו של דבר היתר לפעול ממנו, כפי שייקבע בהסכמה בין רשות שדות התעופה לבין כים ניר". אין זה סביר ואף לא מתקבל על הדעת שרשות של המדינה אשר מונתה לפי חוק אינה מצליחה לאכוף את מרותה משך 20 שנה(!) על גוף מסחרי שעושה במקרקעי המדינה ככל העולה על רוחו, ובכלל זה בונה מבנים ומרחיב מבנים קיימים ללא היתר בנייה כדין וללא הסכמה מפורשת של הרשות.

כפי שצינתי, בנסיבות העניין אני סבור כי פרק זמן של 12 חודש מיום מתן פסק הדין הוא פרק זמן מספיק לצורך התארגנות של הנתבעת לפינויה מהשדה.

עתה, מגיעים אנו לשאלת הזכאות לפיצויים בגין ביטול הרשות, והאם יש להתנות את ביצוע הפינוי בתשלום הפיצויים.

הזכאות לפיצויים, גובה הפיצויים, והיחס שבין הפיצויים ופינוי הנתבעת מהשדה

31. שניים הם המקורות המשפטיים מהם ניתן ללמוד על זכאות לפיצויים. מקור אחד הוא פרק ד' לחוק המקרקעין, אשר עוסק בבנייה ונטיעה במקרקעי הזולת. הצדדים לא נדרשו לעניין זה, וספק אם וכיצד יש תחולה לפרק זה בענייננו. בין כך ובין כך, נראה כי הזמן בו מתעוררת שאלת הזכאות לפיצויים על פי פרק זה היא לאחר שהחזקה במקרקעין הושבה לבעליהם והוא נדרש לבחור אם לקיים בידו את המחוברים שהקים המחזיק אם לאו. במקרה שלפנינו אין להתעלם מדרישת התובעת בכתב התביעה להורות על הריסת המבנים שבנתה הנתבעת בשדה שלא כדין. נראה כי בכך נשמטה הקרקע תחת תביעת פיצויים שמקורה בפרק זה. מכל מקום, אין צורך להכריע בכך בשלב זה.

32. המקור השני הוא זכאות לפיצויים מכוח הסכם מפורש או משתמע בין הצדדים, כפוף לשיקולים של צדק. ההלכה הנוהגת בעניין זה סוכמה בתמצית ע"י כב' הש' טירקל בע"א 1156/02 עבד אל סלאם חיר נ' אלון לידאי, [פורסם בנבו] בהאי לישנא:

9. הלכה פסוקה מקדמת דנא כי אין "סמוכין לדעה שבעל-מקרקעין חייב לפצות את ברי-רשותו על ביטול הרשות וסילוקם מעל מקרקעיו. ויש וחבות זו נובעת מהסכם מפורש, או משתמעת מהסכם או הסדר מכללא; אבל בהעדר התחייבות מפורשת או משתמעת כאמור, אין להסיק חבות שכזאת לא מחוקי הגנת הדייר---ולא מכל דין אחר" (דברי השופט ח' כהן ב [ע"א 160/62 עובדיה לוי נ' עיריית תל-אביב-יפו, פ"ד טז 1773, 1780](#)). מקום שנפסקו פיצויים למי שהיה ברשות ללא תמורה בנכס מקרקעין, שרישיונו בוטל, נפסקו הפיצויים רק עבור השקעותיו של ברשות בנכס והשבחתו (ראו, בין היתר: [ע"א 4163/91 מינהל מקרקעי ישראל נ' בראשי, \(לא פורסם\) \[פורסם בנבו\] תק-על 98\(2\) 495](#); [ע"א 32/77 טבוליצקי נ' בית כנסת ובית מדרש, פ"ד לא \(3\) 210](#); [ע"א 515/76 לוי נ' ויימן, פ"ד לא \(2\) 127](#); [ע"א 657/71 יקותיאל נ' שר האוצר, פ"ד כו \(2\) 564](#); [בג"ץ 45/71 קרושבסקי נ' ראש עיר ת"א, פ"ד כה \(1\) 792](#); [ע"א 234/70 גוטליב נ' לוי, פ"ד כה \(1\) 389](#); [ע"א 346/62 רכטר נ' מנהל מס עזבון, פ"ד יז 701, 710](#); עוד ראו: מ' בניאן דיני מקרקעין-עקרונות והלכות (תשס"ב) בעמ' 395, 403-404). יוער כאן כי המשפט העברי הכיר משנים קדמוניות בזכותו של ברשות לקבל פיצויים עבור השבחת הנכס. כך אמר אדוננו הרמב"ם:

"היורד לשדה חבירו ברשות אפילו נטע שדה שאינה עשויה ליטע שמין לו וידו על העליונה. שאם היתה ההוצאה יתר על השבח נוטל ההוצאה. ואם השבח יתר על ההוצאה נוטל השבח. ---" (רמב"ם, גזילה ואבידה, כ, ז).

10. ברשות שהורשה להתגורר בנכס ללא תמורה והרשות בוטלה אינו זכאי, אפוא, לפיצויים מכוח הדין עבור ביטול הרשות; אולם, יכול שיהיה זכאי לפיצויים מכוח הסכם מפורש או משתמע בין בעל המקרקעין לבין ברשות. עם זאת, יש לבחון כל מקרה לפי נסיבותיו, תוך התחשבות בשיקולים של צדק. כך נאמר כי:

"לא בכל מקרה, בו ניתן רישיון ובעל הנכס מבקש לבטלו, דורש הצדק את המשך קיומו של הרישיון, ויש מקרים בהם ניתן, למשל, להסתפק בתשלום פיצויים, כפי שיש גם מקרים, בהם אין הצדק דורש אפילו את תשלומם של פיצויים כלשהם; אף היפוכו של הדבר הוא הנכון, היינו, יש נסיבות, בהן תשלום פיצויים בעקבות סילוק ידו של בעל הרישיון הוא דווקא שיכול לנגוד את תחושת הצדק" (דברי הנשיא מ' שמגר (כתוארו אז) בע"א 496/82 רוזן נ' סלונים, פ"ד לט (2) 337, 342; עוד ראו: [רע"א 2701/95 כנען נ' אלטיף, פ"ד נג \(3\) 151](#); [ע"א 126/83 אלעמי ואח' נ' נג'ם אלחטיב, פ"ד מ \(1\) 397](#); [ע"א 515/76 לעיל](#); [ע"א 332/63 נויפלד נ' ולדמן, פ"ד יח \(2\) 212](#); [ע"א 346/62 לעיל](#); מ' בניאן, לעיל, בעמ' 402-403; נ' זלצמן, "רשיון במקרקעין" הפרקליט מב (תשנ"ה) 24, 30).

33. הנתבעת טוענת כי את ביטול הרשות יש להתנות בתשלום פיצויים על פי העקרונות שנקבעו בהסכם הפשרה, דהיינו, "מחיר השוק הסביר" של המבנים שבשימוש הנתבעת, כמפורט בסע 8(ב) של

הסכם הפשרה. לשיטת הנתבעת, את העקרון שנקבע בהסכם הפשרה יש להחיל על כל המבנים שמחזיקה כיום הנתבעת, ובכלל זה מבנים שנבנו והורחבו על ידי הנתבעת לאחר 1991. שטח המבנים הכולל עומד על 3,481 מ"ר ושווים על פי הערכת השמאי עדי צביקל הוא 15,000,000 ₪. נכון ליום 21/4/2010. התחשיב נעשה בשיטת היוון הכנסות על פי התעריפים שגובה הרשות עבור נכסים השונים, בנטרול רכיב הקרקע, ובהיוון של 8.5% לשנה. את תחשיביה מבססת הנתבעת על קביעות שקבע בית המשפט העליון בעניין יישום הסכם הפשרה בין הרשות ובין חב' מרום, שהייתה אף היא נתבעת בשנת 1981, ושותפה להסכם הפשרה. (ע"א 609/93, מרום שירותי תעופה בע"מ נ' רשות שדות התעופה, פ"ד מח(5) 381; להלן: **פס"ד מרום**). לפס"ד מרום אתייחס ביתר הרחבה בהמשך.

התובעת טוענת כי לנתבעת כלל אין זכויות במבנים שנבנו על ידי כימאיר וכי המבנים שנבנו מאוחר יותר על ידי הנתבעת נבנו שלא בהסכמת התובעת וללא היתר כדן. על כן, הנתבעת אינה זכאית לפיצויים כלשהם. יתר על כן, על פי דין אין לכרוך את שאלת הפיצוי בשאלת הפינוי, ואין מקום לדון בתיק זה בשאלת הפיצויים. אם סבורה הנתבעת כי היא זכאית לתשלומים כלשהם תכבד ותתבע את התובעת בהליך נפרד. לחילופין, הנתבעת אינה זכאית לפיצויים כלשהם משיקולי צדק לאחר שנמנעה מלחתום עם התובעת על הסכם הרשאה לאורך שנים, כשהיא מוסיפה ליהנות מתעריפי דמי שימוש נמוכים במיוחד (קרקע לא סלולה). לחילופי חילופין, טוענת התובעת, כי את ערך המבנים יש לקבוע נכון למועד סיום ההתקשרות על פי הסכם הפשרה בשנת 1988, ובהתייחס לדמי שהכירות הראויים שהייתה אמורה הנתבעת לשלם לתובעת לאורך השנים. בהתחשב באלה די בהפרשי התשלומים בין השנים 1988 ל-1990 כדי להוות תשלום של מלוא שווי המבנים לכימאיר, עוד בטרם נכרת הסכם הרכישה בין כים ניר לכימאיר. התוצאה היא שלא נותרה בידי כים ניר זכות כלשהי המצדיקה תשלום פיצויים כנגד ביטול הרשות.

34. נראית בעיניי טענת הנתבעת ולפיה המקור לחובת תשלום הפיצויים בעת סיום ההתקשרות בין הצדדים הוא הסכם הפשרה שנכרת בין הרשות ובין כימאיר, והזכויות שרכשה כים ניר מכימאיר בהקשר זה. את טיב הזכויות שרכשה כים ניר מכימאיר היטיבה כימאיר להגדיר בנספח להסכם הרכישה, לאמור:

"זכויות כימאיר בשדה תעופה הרצליה מוגבלות כיום להתחייבות רשות שדות התעופה לרכוש את המבנים במחיר שוק סביר לגביהם או על פי שמאות מוסכמת, בהתאם להוראות הסכם פשרה..."

עו' 1 ל חוק המחאת חיובים, תשכ"ט – 1969, קובע: "זכותו של נושה, לרבות זכות מותנית או עתידה לבוא, ניתנת להמחאה ללא הסכמת החייב, זולת אם נשללה או הוגבלה עבירותה לפי דין, לפי מהות הזכות או לפי ההסכם בין החייב לבין הנושה". ודוק, התחייבות הרשות לרכוש את המבנים השייכים לכימאיר, לפי הסכם הפשרה, בסיום ההתקשרות בין כימאיר לרשות, היא זכות של כימאיר כלפי הרשות, אשר עבירותה לא הוגבלה לפי דין, לפי מהות הזכות או לפי ההסכם שבין כימאיר לרשות.

ההגבלה הקבועה [בסע' 24](#) לכללי רשות שדות התעופה היא על העברת הרשאה לשימוש בשדה לאחר. ואכן, לעניין רשות זו קבעתי כי לא הועברה לנתבעת. לעומת זאת, ההתחייבות לרכוש את המבנים היא התחייבות בעלת היבט כספי גרידא, ואיני רואה מקור להגבלת עבירותה על פי דין או על פי מהות הזכות הנעברת. גם הסכם הפשרה אינו מגביל את העברת הזכות מכימאויר לצד שלישי. לפיכך, זכות זו של כימאויר עברה אל הנתבעת בהסכם הרכישה, והסכמת הרשות לא הייתה נחוצה לצורך העברה זו.

למעלה מן הצורך, ההתכתבות בין הצדדים לאורך השנים, מלמדת כי הרשות הכירה בפועל בזכותה של כים ניר לבוא בנעליה של כימאויר, לעניין התחייבות הרשות לרכוש את המבנים בסיום ההתקשרות בין הצדדים. כך במכתב הרשות מיום 15/6/1995 (נספח ה לתצהיר צימרמן) בו דחתה הרשות טיוטת חוזה שנשלחה על ידי כים ניר מן הטעם שהוא " **אינו תואם את ההוראות והעקרונות שנקבעו בהסכם הפשרה אשר קיבל תוקף של פסק דין ב ת.א. 3158/81**", [פורסם בנבו] וכך במכתב הרשות מיום 22/2/1996 (חלק מנספח ג' לכתב התביעה) בו מודיעה עו"ד מירי גרוסמן – בשם הרשות – כי מאחר שהניסיונות להגיע לפשרה לא עלו יפה " **הנני מתכבדת להודיעך כי בכוונתנו ליישם את הסכם הפשרה אשר קיבל תוקף של פסק דין מיום 11/9/1983 ולפיו עם סיום ההתקשרות בין הרשות לבין שירותי כימאויר ו/או על-ניר 'הרשות תרכוש את המבנים במחיר שוק סביר לגביהם או על פי שמאות מוסכמת'**". בסע' 2 של מכתב זה מבקשת הרשות לקבוע מנגנון למינוי שמאי, כפי שהוזכר לעיל. הנה כי כן, גם התובעת נהגה כמי שברור לה שזכות זו של כימאויר הומחתה כדין לכים ניר, אשר באה לצורך כך בנעליה של כימאויר.

35. התובעת טוענת כי אין לדון בשאלת הפיצויים במסגרת הדיון בתביעת הפינוי. אין בידי לקבל את עמדת התובעת בעניין זה. שאלת הזכאות לפיצויים וגובה הפיצויים עמדה במוקד הדיון והצדדים הקדישו לה חלק נכבד מראיותיהם. יהיה זה בלתי סביר בעליל להתעלם מכל אלה ולהניח לצדדים לנהל "סיבוב נוסף" ומיותר בשאלת הזכאות לפיצויים וגובה הפיצויים.

יחד עם זאת, אני מקבל את עמדת התובעת לפיה אין להתנות את הפינוי בתשלום הפיצויים. התניית הפינוי בתשלום אינה עולה בקנה אחד עם הוראות הסכם הפשרה ואף לא עם הוראות הדין. הסכם הפשרה קובע כי "עם סיום ההתקשרות בין הרשות לבין שירותי כימאויר ו/או על-ניר 'הרשות תרכוש את המבנים במחיר שוק סביר לגביהם או על פי שמאות מוסכמת'". ההסכם אינו מתנה את הפינוי בתשלום. אדרבה, סדר הדברים הוא שההתקשרות בין הצדדים מסתיימת ואזי רוכשת הרשות את המבנים.

גם הוראות הדין אינן מצדיקות במקרה זה את התניית הפינוי בתשלום. ראשית, אפנה לאמור בסע' 30 לעיל, באשר להתנהגות הנפסדת של הנתבעת. הנתבעת אשר עיכבה לאורך שנים חתימה על הסכם הרשאה מסודר ואף לא שיתפה פעולה עם מימוש הוראות הסכם הפשרה באשר לרכישת המבנים, מתוך רצון להנציח את המצב הקיים בו היא יושבת בשדה ועושה בו ככל העולה על רוחה תמורת דמי

שימוש מופחתים, אינה צריכה לקבל "פרס" על התנהלותה. אדרבה, שיקולים של צדק ושל אכיפת שלטון החוק מחייבים פינוי של הנתבעת מן השדה ללא תנאי. שנית, הגם שהתשלום אינו תנאי לפינוי השדה, הרי בהתחשב בכך ששאלת גובה הפיצויים תוכרע במסגרת הדין בתיק זה, ובהתחשב בארכה בת 12 חודש שניתנה לצורך ביצוע הפינוי, אין זה מן הנמנע שעד למועד הפינוי ניתן יהיה להשלים גם את סוגיית התשלום.

שלישית, ככלל, אין לכרוך את זכותו של בעל המקרקעין לפנות את בר הרשות עם ביטול הרישיון בשאלת הפיצויים. כך נפסק בבר"ע 7924/06 אביטן נ' באום [פורסם בנבו]:
"כן קבעה הפסיקה, כי זכות הפינוי העומדת לבעלי קרקע כלפי בני הרשות עם סיום הרישיון אינה שלובה בזכות הפיצויים של בני הרשות, וכי האחרונים זכאים להגיש תביעה נפרדת לפיצויים בשל סיום הרישיון..."

36. אשר לאופן בו יש לחשב את הפיצויים אין בידי לקבל את עמדת הנתבעת, ואף לא את עמדת התובעת. אני סבור כי כל אחד מהצדדים הציג חוות דעת מוטה לטובתו באופן קיצוני ובלתי סביר.

חוות דעת התובעת לוקה בנושאים הבאים:

(1) חוות הדעת מתעלמת מכל שארע לאורך השנים והיא מעריכה את שווי המבנים לשנת 1988, ביחס לדמי השכירות הראויים לאורך השנים. תחשיב זה אינו הולם.

ראשית, ההסכם קובע כי שווי המבנים יוערך עם סיום ההתקשרות, וזו לא באה אל קיצה אלא בהגשת כתב התביעה. הסכם הפשרה אינו קובע כי מועד סיום ההתקשרות הוא 31/3/1988 ובמועד זה יוערך שווי המבנים.

שנית, לאורך שנים רבות לא דרשה התובעת מהנתבעת דמי שכירות ראויים אלא דמי שימוש לפי קרקע לא סלולה. בכך צעדה התובעת בנתיב שנסלל בהסכם הפשרה, והכירה, לכאורה, בזכות הנתבעת ליהנות מדמי שימוש מופחתים. (ראה לדוגמא את מכתבו של מר רפאל בן מרדכי – רמ"ח נכסים – מיום 4/5/1998, נספח ט לתצהיר צימרמן).

(2) חוות הדעת מתעלמת מהוראות פס"ד מרום, שם נקבע, לכאורה, כי את מחיר השוק הסביר של המבנים על פי הוראות הסכם הפשרה יש לקבוע על פי היוון תזרים ההכנסות הצפוי מהם ולא על פי עלות הקמת המבנים. חוות הדעת קובעת את שווי המבנים לפי שווי הבנייה שלהם (ראה עדות השמאי חבקין, עמ' 23, ש' 23; עמ' 25 ש' 31; עמ' 30 ש' 16; עמ' 30 ש' 29).

מנגד, חוות הדעת של הנתבעת לוקה אף היא במספר נושאים:

(1) הסכם הפשרה מחייב את הרשות לשלם בסיום ההתקשרות את מחיר השוק הסביר של מבנים בשטח של 2,406.8 מ"ר. אין כל הצדקה לחייב את הרשות בתשלום זהה עבור בנייה שנוספה במהלך השנים ללא היתר וללא הסכמה. למרות זאת חוות הדעת מתייחסת לשטח של 3,481 מ"ר.

(2) כשם שהשמאי מטעם התובעת התעלם מכל שאירע במהלך השנים והעריך את שווי המבנים לשנת 1988, כך התעלם השמאי מטעם הנתבעת מן העובדה שהנתבעת משלמת לאורך השנים דמי שימוש מופחתיים, והעריך את שווי המבנים נכון להיום לפי היוון ההכנסות הצפויות מהם למשך 12 שנה. שמאי הנתבעת התעלם מן העובדה שפס"ד מרום קבע את שקבע בהתייחס לשמאות שנעשתה בשנת 1991, שלוש שנים לאחר מועד סיום ההתקשרות הקבוע בהסכם הפשרה, ואילו חוות דעתו נעשית בשנת 2010, 22 שנה אחרי מועד סיום ההתקשרות הצפוי.

(3) שמאי הנתבעת אינו מתייחס כלל בחישוב ההכנסות הצפויות מהמבנים לתכניות לצמצם את פעילות שדה התעופה בהרצליה. זאת, בהתעלם מהוראות פסק דין מרום אשר קבע כי יש ליתן משקל גם לנושא זה.

מנימוקים אלה החלטתי שלא לקבל את חוות הדעת מטעם הצדדים בעניין התשלום המגיע לנתבעת עם סיום ההתקשרות בין הצדדים ופינויה מהשדה, ולהורות על חישוב התשלום בדרך אחרת. בטרם מתן הוראות בעניין זה, אני רואה לייחד מספר מילים לפס"ד מרום, הנ"ל.

פסק דין מרום, והוראות בדבר אופן חישוב התשלום המגיע לנתבעת

37. כפי שנכתב לעיל, חב' מרום (להלן: "מרום") הייתה אף היא צד להסכם הפשרה שנכרת וקיבל תוקף של פסק דין בשנת 1983. ההתקשרות בין הרשות ובין המרום הסתיימה בשנת 1988 או בסמוך לכך, ובין הצדדים התגלעה מחלוקת באשר ל"מחיר השור הסביר" שעל הרשות לשלם למרום עבור המבנים של מרום. הרשות ומרום הסכימו לקבוע את "מחיר השוק הסביר" באמצעות השמאי שמואל פן, שהערכתו תחייב את הצדדים. השמאי קבע את שקבע, ולכך אתייחס בהמשך. הרשות סרבה לשלם את שנקבע על ידי השמאי פן. מרום הגישה לבית המשפט המחוזי בתל אביב תובענה בהמרצת פתיחה ובה ביקשה מבית המשפט להצהיר כי הרשות חייבת לשלם לה את שקבע השמאי פן. בית המשפט המחוזי דחה את העתירה, הפחית סכום ניכר מהסכום שקבע השמאי פן, וקבע כי סכום זה הוא הסכום שעל הרשות לשלם למרום.

על פסק הדין של בית המשפט המחוזי הגישה מרום ערעור לבית המשפט העליון, והוא נתברר בתיק ע"א 609/93 [פורסם בנבו]. פסק הדין שניתן בתיק זה יל ידי בית המשפט העליון הוא פס"ד מרום.

הערעור התקבל באופן חלקי. בית המשפט העליון קבע סכום שעל הרשות לשלם למרום. הסכום שקבע בית המשפט העליון גבוה מן הסכום שפסק בית המשפט המחוזי, ונמוך מן הסכום שקבע השמאי פן. חלק מהדין בפס"ד מרום חורג מן הדרוש לעניינו, באשר הוא דן בשאלת מעמדו של השמאי פן, אם היה בורר, מעין בורר, או שמאי מכריע. ברם, אגב הדיון בחוות דעתו של השמאי פן, דן בית המשפט העליון בפרשנות שיש ליתן למונח "מחיר השוק הסביר" שבהסכם הפשרה. מסקנות בית המשפט העליון בעניין זה עומדות בבסיס הדיון בפרק זה, ורלוונטיות לעניינו. להן מספר ציטטות מתוך פסק דין מרום. (ההפניות דלקמן – כולן לסעיפים מתוך פס"ד מרום, אלא אם נאמר במפורש אחרת).

38. "בהסכם הפשרה שאליו הגיעו הצדדים בעקבות תביעת השיבה לתשלום דמי שימוש, נקבע כי "הרשות תרכוש את המבנים במחיר שוק סביר". בין הצדדים נתגלעה מחלוקת באשר לאופן חישוב סכום זה. המשיבה סברה כי סכום זה שקול לעלות הקמת המבנים, ואילו המערער טענה כי סכום זה שקול לשוויים המסחרי של המבנים." (סע' 24). במילים אלה מתאר בית המשפט העליון את המחלוקת שנתגלעה בין הרשות ובין מרום. נקל להבחין כי מחלוקת זה נטושה כיום בין הרשות ובין כים ניר.

בסעיף 5 של פסק הדין מתאר בית המשפט את מסקנותיו של השמאי פן, אותן יעביר תחת שבט הביקורת. "בחוות-דעתו מיום 22.6.91 קבע מר פן כי את שומת המבנים יש לעשות על בסיס ההכנסות הצפויות מהם, למשך 12 שנה, בהיוון של 9 אחוזים לשנה. ההכנסות הצפויות מהוות מכפלת דמי השכירות שהמשיבה תגבה מן השוכרים החדשים (בהתאם לתעריף שנקבע על-ידיה), בתקופת השכירות (12 שנה)..." את השווי המלא של המבנים מחלק השמאי פן לארבע רכיבים: מרכיב הקרקע, מרכיב עלות הקמת המבנים, מרכיב היזמות, ומרכיב שמי הניהול והזיכיון. השמאי פן קובע את חלקו של כל צד – הרשות ומרום – בכל אחד מהרכיבים, ולאחר שקול הוא קובע איזה חלק מתוך השווי המלא של המבנים משקף את חלקה של מרום. חלק זה הוא "מחיר השוק הסביר" שעל הרשות לשלם למרום.

בית המשפט המחוזי קיבל את עמדת הרשות, לפיה אין מקום להעריך את שווי הנכסים לפי היוון ההכנסות הצפויות להתקבל מהם. כך מתאר בית המשפט העליון את החלטת בית המשפט קמא: "הנני מקבל את דעתו של המערך ביתן (מטעם המשיבה) כי לא היה מקום להמשיך ולחשב את שווי המבנים על פי היוון דמי השימוש שנקבעו על ידי הרשות..." בית המשפט העליון מקבל את הערעור על החלטת בית המשפט המחוזי בעניין זה וקובע היפך, לאמור:

"לאור הרקע לגיבוש ההחלטה למסור את ההכרעה בסכסוך לשמאי מוסכם, ולאור נוסחו של ההסכם, איני סבור כי יש לגרוס כי מר פן הוסמך להעריך רק תשלום אשר הוא במהותו השבת ההשקעה הכרוכה בהקמת המבנים." (סע' 24)

ועוד:

"25. ...הערכת שווי המקרקעין, להבדיל מהערכת עלות הקמתם או הערכת דמי הפינוי, עולה בקנה אחד עם הניסוח שבהסכם הפשרה: "מחיר שוק סביר". תשלום שבמהותו הוא השבת ההשקעה אינו מושפע מהתמורות שחלו בשוק מאז הקמת המבנים, אלא הוא שיערוך סכום היסטורי ששיעורו נקבע בעת הקמת המבנים. תשלום המסווג כדמי פינוי נותן ביטוי, בנוסף לערך השוק של המבנים, גם לגורמים נוספים. אולם הניסוח "מחיר שוק סביר" מהווה אינדיקציה לכך שהצדדים ביקשו ששיעור התשלום יושפע מן התמורות שחלו בשוק.

26. אין חולק כי מבחינה כלכלית מחיר השוק של נכס מסחרי הוא היוון תזרים ההכנסות הצפוי ממנו. מכאן ששיטת שומה המבוססת על פוטנציאל ההכנסה של המבנים מתאימה להערכת תשלום המסווג כ"שווי מקרקעין". אולם התאמה זו אינה מייצרת את הצורך לבחון אם בעריכת החישוב המדויק לא נפלה טעות המגיעה עד כדי חריגה מסמכות בחירתו של השמאי לחשב את השומה על-פי פוטנציאל ההכנסה הייתה, כאמור, ראויה."

בית המשפט מציין כי בהערכת שווי המבנים יש להביא בחשבון כי נבנו ללא היתר בנייה, אלא שבנסיבות העניין הוא מחליט שלא להתערב בשיקול דעתו של השמאי פן בעניין זה. בהתייחס לכך שהמבנים נבנו ללא היתר מציין בית המשפט העליון בסע'6:

"יש לציין כי את המבנים בנתה המערערת ללא היתר בנייה. ככלל, אי הוודאות האופפת את המשך קיומם של המבנים צריכה הייתה להביא להפחתת ערכם, לרבות דמי השכירות שניתן יהיה לגבות עבורם. אך השמאי קבע:

כפי שנמסר לי עיריית הרצליה, ולפי מיטב נסיוני המקצועי בתחום זה, אין העירייה נוקטת או עומדת לנקוט כל פעולה נגד שדה התעופה על המבנים שבו"

ההחלטה שלא להתערב בשיקול דעתו של השמאי פן בעניין זה מקורה בקביעה לפיה יש להגביל את ההתערבות בשיקול דעתו של שמאי מכריע. בית המשפט מסתפק בכך שהשמאי פן התייחס לנושא בחוות דעתו והחליט שלא להתחשב בו מנימוקים שצוינו בחוות הדעת. אין זה מן הנמנע שבחלופי השנים, ובהעדר שמאי מכריע, יש ליתן משקל שונה לעניין העדר היתרי בנייה למבנים. לדברים אלה יש ליתן משקל בבואנו ליישם את מסקנות בית המשפט העליון על המחלוקת שלפנינו.

בהתייחס לשקלול חלקו של כל צד בארבעת המרכיבים המשפיעים על שווי המבנים, מאמץ בית המשפט העליון את קביעת השמאי פן כי את מרכיב היזמות יש לייחס במלואו למרום – מקימת המבנים – אך קובע, כי את מרכיב הקרקע יש לייחס במלואו לרשות. (סע' 29). בית המשפט מקבל את עמדת השמאי פן לפיה מרכיב עלות הקמת המבנים כולו של מרום, ואילו מרכיב דמי הניהול והזיכיון כולו של הרשות. בעניין זקיפת המרכיבים השונים לזכותו של כל צד מסיים בית המשפט העליון ואומר:

"...נראה כי במקרה זה אין מנוס מסיווג טעותו של השמאי כחריגה מסמכות. שכן, על-ידי זקיפת ההפרש בין קרקע פנויה לקרקע תפוסה לזכות המערערת, לאחר שנזקף לזכותה

מרכיב היזמות במלואו, העריך השמאי פריט שלא נדרש על-ידי הצדדים להעריכו, והוא שיעור התשלום שייאות בעל הקרקע לשלם למקים המבנים תמורת הסכמתו לפנותם. בהערכת מרכיב זה, אשר הוא במהותו "דמי פינוי" (אף בטרמינולוגיה שנקט השמאי בחלוקת מרכיב הקרקע בין הצדדים), חרג השמאי מהסמכות שהוקנתה לו להעריך את 'שווי המקרקעין'."

39. התובעת טוענת כי אין ללמוד מפסק דין מרום לענייננו הואיל ונקודת המוצא של הדין בפס"ד מרום היא מידת הביקורת שיעביר בית המשפט על חוות דעתו של שמאי מוסכם מכריע. לעומתה, טוענת הנתבעת כי לא ניתן להתעלם מן הקביעות שקבע בית המשפט העליון באשר לפרשנות הראויה של הסכם הפשרה העומד לדין גם בתיק זה. ומדגישה הנתבעת, במקרה זה פסק הדין של בית המשפט העליון אינו משמש ללימוד הלכות כלליות אותן מבקשת הנתבעת ליישם בענייננו, אלא הוא מקור מוסמך ומחייב לעניין האופן בו יש לפרש את הסכם הפשרה נושא המחלוקת.

בעניין זה אני מעדיף את עמדת הנתבעת על פני עמדת התובעת. בפסק דין מרום מנתח בית המשפט העליון באיזמל חד את המונח "מחיר השוק הסביר" שבמוקד המחלוקת, ומורה באופן ברור כיצד יש לפרש מונח זה לצורך יישום הסכם הפשרה. בראייתו, יהיה זה בלתי סביר בעליל להתעלם ממסקנות בית המשפט העליון בפסק דין מרום. בבואנו לפרש את ההסכם לצורך יישומו, יש ללכת בדרך שהתווה בית המשפט העליון בפסק דין מרום.

יחד עם זאת, אין להתעלם מן העובדה שפסק דין מרום עוסק ביישום הסכם הפשרה בסמוך לשנת 1988, מועד סיום התקשרות שהיה צפוי על פי ההסכם, ואילו אנו מבקשים ליישם את ההסכם 24 שנים מאוחר יותר. לשון אחרת, הסכם הפשרה מתייחס לשאלת דמי השימוש שתשלם כימאיר בחלוקה קטגורית לשלוש תקופות: תקופה ראשונה היא התקופה המתייחסת לחוב עבר בגין דמי שימוש. תקופה שניה צופה פני עתיד עד ליום 31/3/1988, ולגביה נקבע תעריף מופחת של קרקע לא סלולה. תקופה שלישית היא התקופה שלאחר 31/3/1988, לגביה אין בהסכם הפשרה התייחסות לעניין דמי השימוש, אלא רק הצהרת כוונות לשקול בצורה אוהדת את המשך ההתקשרות.

40. אין זה סביר בעיניי שהנתבעת – אשר סרבה לאורך שנים רבות להסדיר את הרשאת השימוש בשדה ושאלת דמי השימוש, ונהנתה מדמי שימוש מופחתים – תהנה היום בעת מימוש המבנים, מהיוון הכנסות של 12 שנים נוספות. בהקשר זה ראוי להזכיר כי בבית המשפט המחוזי מתבררת תביעת הרשות כלפי הנתבעת לתשלום דמי שימוש ראויים בגין השנים האחרונות. לטעמי, איש מהצדדים לא יוכל לאחוז במקל משני קצותיו. לאמור: התובעת לא תוכל לקבל דמי שימוש ראויים משנת 1988 ואילך וגם ליהנות משווי אפסי של המבנים בגין פחת; ומנגד לא תוכל הנתבעת ליהנות מדמי שימוש מופחתים משנת 1988 ועד היום, וגם ליהנות משווי מבנים שיחושב לפי היוון הכנסות ל-12 שנים נוספות. הערכה נכונה, בראייתו, אמורה לאזן בין שני הקצוות.

עוד זאת, אין להתעלם גם מן ההנחיה הכלולה בפסק הדין, ליתן משקל ראוי לכך שהמבנים נבנו ללא היתר, בהתחשב בסיכויי הרשות ליהנות מהם לאורך זמן, נכון להיום. על אלה יש ללמוד מנתונים עדכניים ולא ממצב הדברים שהיה נכון למועד בו ניתן פסק דין מרום.

אני סבור שלשתי ההערות האחרונות עשויה להיות השפעה על האופן שבו יעריך שמאי אובייקטיבי את "מחיר השוק הסביר" של המבנים, נכון להיום.

41. והערה אחרונה בעניין זה –

בכל הנוגע להרחבת המבנים שנעשתה ללא אישור וללא היתר לאחר שנת 1988, אינני סבור שהנתבעת זכאית לפיצויים כלשהם, כנגד הפינוי. ככל שתבחר התובעת לקיים את המבנים ולעשות בהם שימוש, כי אז אפשר שתעמוד לנתבעת עילת תביעה לפי פרק ד' ל חוק המקרקעין. בכל מקרה אחר, גם אם הרשות הייתה מודעת לבניית המבנים והרחבתם, אין בכך כדי לזכות את הנתבעת בפיצוי כנגד הפינוי. הנתבעת ידעה כל העת כי רשות השימוש שלה בשדה לא הוסדרה ולא היה בסיס להסתמכות שלה על רשות שימוש לאורך זמן, המצדיקה הקמת מבנים והרחבתם, בעשותה כן נטלה הנתבעת על עצמה סיכון אשר עליה לשאת בתוצאותיו.

42. אשר על כן, יש בדעתי למנות שמאי מומחה מטעם בית המשפט לשום את "מחיר השוק הסביר" של המבנים שהעבירה כימאוויר בשעתו לכים ניר, ואשר לגביהם עומדת לנתבעת זכות לקבל את תמורתם עם סיום ההתקשרות. השמאי שימונה ישום את ממחיר השוק הסביר של המבנים לפני העקרונות שנקבעו בפסק דין מרום, ובהתחשב בהערות דלעיל. לצורך זיהוי המבנים שבגינם זכאית כים ניר לתשלום ישתמש השמאי – בין היתר – בתכנית המדידה משנת 1984 אשר צורפה לתצהיר עדות משלים של העד מנחם לנדאו מטעם התובעת.

הריסת תוספות הבניה

43. התובעת מבקשת בתביעתה לצוות על הנתבעת להרוס את כל תוספות הבנייה שבנתה בשטח השדה ללא היתר, וללא הסכמת התובעת. לא אוכל להיעתר לבקשה זו.

ראשית, התובעת לא הציגה ראיות שדי בהן כדי לקבוע מהן תוספות הבנייה שעל הריסתן מבוקש לצוות. התובעת הסתפקה בציון היקף השטחים המוחזקים על ידי הנתבעת כיום לעומת השטחים שהוחזקו על ידי הנתבעת בשנת 1991, ולא הציגה ראיות מפורטות בעניין זה.

שנית, בנסיבות העניין, בהתחשב בהיקף השטחים בהם מדובר אינני סבור שניתן לקבוע שסעד ההריסה טפל לסעד העיקרי של פינוי המקרקעין. לטעמי, מדובר בסעד עצמאי שאינו בסמכות בית משפט זה. (ראה בעניין זה את מאמרו של יצחק כהן, הלכת פיצול הסעדים בין בתי משפט שונים

והלכת העיקר והטפל – בין המצוי על תקלותיו לרצוי על תקוותיו, הפרקליט נ', תשס"ח, 229). ככל שעומדת התובעת על סעד זה של הריסה, תיכבד ותגיש תובענה מתאימה בבית המשפט המחוזי.

סוף דבר

44. על יסוד כל האמור לעיל, אני מורה כדלקמן:

(1) הנתבעת תפנה את כל השטחים המוחזקים על ידה בשדה התעופה בהרצליה ותמסור את החזקה בהם לידי התובעת כשהם פנויים מכל אדם וחפץ; ניתנת לנתבעת שהות בת כ- 12 חודש לצורך התארגנות ועל כן ייכנס צו הפינוי לתוקף ביום 10/6/13 בשעה 13:00.

(2) אני ממנה בזה את השמאית רחל קראוזה לשום את שווי המבנים שבגינם זכאית כים ניר לתשלום מהרשות על פי הסכם הפשרה, ועל פי העקרונות שנקבעו בפסק דין מרום ובסע' הרלוונטיים לעיל. בשלב זה ישאו הצדדים בשכר השמאית בחלקים שווים. השמאית תגיש את חוות דעתה תוך 120 יום מקבלת שכרה או הפקדתו בקופת בית המשפט, כולל ימי פגרה. לאחר קבלת חוות הדעת תינתנה הוראות באשר להמשך ההליכים בעניין התשלום שתשלם התובעת לנתבעת עם סיום ההתקשרות ביניהן.

(3) בשלב זה תשלם הנתבעת לתובעת הוצאות משפט בסך 7,500 ₪ ושכ"ט עורך דין בסך 50,000 ₪. התשלום ישולם תוך 30 יום.

התיק נקבע לתז"פ ליום 10/11/12.

ניתן היום, י"ג סיון תשע"ב, 03 יוני 2012, בהעדר הצדדים. המזכירות תשלח העתק לצדדים.

ישי קורן 29391/08-54678313

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן