

חגי ח. שבתאי, עו"ד
אריה שפירא, עו"ד
גלי פלד-שבתאי, עו"ד
אלון וילנר, עו"ד ומגשר
אופיר לוי, עו"ד, מגשר ונוטוריון*
שרית ויור, עו"ד
יוליה פק חלמיש, עו"ד**
ענת סער, עו"ד*
הלל ארצי, עו"ד ומגשר***
אסנת קולודני-חיים, עו"ד*
קרן נדולני, עו"ד*
לירז גונן-אללוף, עו"ד

* מוסמך (LLM.) משפטים
** חברת לשכת עוה"ד ניו יורק
*** מוסמך (MSc.) במדעי הטבע

3.3.11

חוזר משרד 5/11: רישיון מכללא לשימוש במקרקעי ישראל על בסיס התנהגות בלבד

האם חזקה במקרקעי ישראל במשך עשרות שנים, ללא הסכם מפורש וללא תשלום דמי שכירות, מספיקה ליצירת רישיון מכללא לשימוש במקרקעין? בית המשפט קבע: כן.

רשות הפיתוח היא הבעלים של נכס המצוי בשכונת ליפתא בירושלים, המנוהל עבורה ע"י מינהל מקרקעי ישראל באמצעות חברת "עמידר". (תפקידו של מינהל מקרקעי ישראל (ממ"י) הינו לנהל את מקרקעי ישראל שהינם קרקעות המדינה, רשות הפיתוח וקק"ל).

כשהגיעה העת לממש תכנית בניין עיר במקרקעין, רשות הפיתוח הגישה תביעה לסילוק יד ופינוי של הנתבעת המתגוררת בנכס משנת 1952 ונגד נכדה המתגורר עמה. בנוסף ביקשה רשות הפיתוח לחייב את הנתבעים בתשלום דמי שימוש ראויים לתקופה של 7 שנים טרם הגשת התביעה.

הנתבעת טענה כי רכשה את הנכס בשנת 1952 מדייר קודם שהתגורר בו, מבלי שנערך הסכם בכתב ביניהם. הנתבעת מעולם לא שילמה דמי מפתח ל"עמידר". בשלב מסוים החלו הצדדים לנהל מו"מ לחתימה על הסכם והסדרת רישום זכויותיה של הנתבעת בנכס. המו"מ כשל והנתבעת הגישה עתירה אשר נדחתה בהסכמה. בין הצדדים הוסכם על המשך מגוריה בנכס מבלי לפגוע בטענותיו של כל צד.

במסגרת תביעה זו, הנתבעת טענה לזכות דיירות מוגנת בנכס מכוח החזקתה בו במשך עשרות שנים, להתיישנות התביעה, ל"השתק שביושר" בהתנהגות רשות הפיתוח שנמנעה מנקיטת הליכים נגד הנתבעת ולשימוש לרעה בהליכים בית משפט בהגשת התביעה בהתעלם מהשבחת הנכס ע"י הנתבעת.

חגי שבתאי, שפירא משרד עורכי-דין
Hagay Shabtay, Shapiro Law Offices

מנגד טענה רשות הפיתוח כי תקופת ההתיישנות במקרקעין מוסדרים היא 25 שנה וזו טרם חלפה ממועד רישום המקרקעין כמוסדרים, וכי לא הוכחה חזקה נוגדת של הנתבעת.

בית המשפט קבע כי בנסיבות העניין לא עלה בידי הנתבעת להוכיח כי האדם ממנו רכשה את הנכס היה הבעלים של הנכס או בעל זכות דיירות מוגנת בו. זאת ועוד, אם הנתבעת סברה שהיא דיירת מוגנת בנכס, היה עליה לעשות מאמץ לשלם את דמי השכירות החודשיים או לדאוג להפקדתם לטובת "עמידר" כדי לשמור על רצף זכויותיה כדיירת מוגנת. לפיכך קבע בית המשפט כי הנתבעת לא הוכיחה כי ניתנה לה זכות להחזיק בנכס כדיירת מוגנת ודיני הגנת הדייר אינם חלים עליה.

עוד דחה בית המשפט את טענת ההתיישנות, שכן ממועד מגורי הנתבעת בנכס בשנת 1952 ועד לכניסת חוק המקרקעין לתוקף בשנת 1970 טרם חלפה תקופה של 25 שנים, שהיא תקופת ההתיישנות הקבועה בחוק למקרקעין מוסדרים.

עם זאת, קבע בית המשפט, כי בהימנעות רשות הפיתוח מביצוע פעולות לסילוק הנתבעת מהנכס, יש כדי להעיד על מתן רישיון מכללא לנתבעת להחזיק בנכס ללא תמורה, מבלי שייחתם הסכם ביניהם ומבלי לדרוש דמי שכירות במשך כל אותה תקופה.

לפיכך עמדה לנתבעת הזכות להתגורר בנכס כבר-רשות מכוח רישיון חינוך שניתן לה מכללא על פי התנהלות רשות הפיתוח.

מנגד, רישיון חינוך אשר ניתן בהעדר הרשאה מפורשת אינו יכול להיות בלתי הדייר. לכן בית המשפט לא דחה את התביעה מחמת שיהוי של רשות הפיתוח בהגשת התביעה, וקבע כי עומדת לה הזכות להביא לסילוק ידם של הנתבעים מהנכס. בנסיבות העניין, קבע בית המשפט כי יש לתת לנתבעים שהות להתארגנות לפינוי ומציאת מקום מגורים אחר בתקופה של 10 חודשים, מכוח דיני היושר.

בית המשפט דחה את תביעת רשות הפיתוח לדמי שימוש ראויים, מאחר ורשות הפיתוח נמנעה ממשלוח דרישת תשלום במשך השנים. בית המשפט ציין כי גם לו היה מחייב את הנתבעים בתשלום דמי שימוש, היה מחייב ב-60% בלבד לאור השבחת הנכס ע"י הנתבעים.

לדעתנו, ניתן להקיש מפסק דין זה על מקרים אחרים בהם לא נחתם הסכם בין המינהל לחוכר, אך המינהל אינו מביע התנגדות לשימוש בקרקע. חשוב לשים לב לקביעת בית המשפט, לפיה שומה על המחזיק בקרקע לשלם את דמי השכירות כדי לחזק את מעמדו בקרקע. עם זאת, גם בהעדר תשלום כאמור, העובדה שחלף זמן רב מאז תפיסת הקרקע ושבמשך כל אותו זמן נמנע המינהל מתגובה כלשהי, למרות שידע על התפיסה, יכולה להעיד על הסכמתו ליצור רישיון מכללא לשימוש במקרקעין.



חגי שבתאי, שפירא משרד עורכי-דין
Hagay Shabtay, Shapiro Law Offices

סוגיה חשובה נוספת הינה הערת בית המשפט לפיה היה מחייב את בר הרשות בדמי שכירות נמוכים, לאור השבחת הנכס. לאמירה זו עשויות להיות השלכות מעשיות רבות.

פרטי פסק הדין: ת"א 3857-05 עמידר החברה הלאומית לשכון בישר נ' יעקב זליפה ואח', ניתן ע"י כב' השופטת מרים ליפשיץ-פריבס ביום 27.10.10.

עו"ד קרן נדולני בוגרת ומוסמכת הפקולטה למשפטים באוניברסיטת תל-אביב לתואר ראשון (LL.A) ותואר שני (LL.M). מתמחה ועוסקת בתחומי התכנון והבניה ומקרקעין.

M:\commitdocs\534\00025\G14506-V001.doc