



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

חגי ח. שבתאי, עו"ד
אריה שפירא, עו"ד
גלי פלד-שבתאי, עו"ד
אלון וילנר, עו"ד ומגשר
אופיר לוי, עו"ד ומגשר*
שרית ויור, עו"ד
יוליה פק חלמיש, עו"ד**
שלומית ארן, עו"ד***
ענת סער, עו"ד*
הלל ארצי, עו"ד ומגשר****
אסנת קולודני, עו"ד*
לירז גונן-אללוף, עו"ד
* מוסמך (ma) משפטים
** חברת לשכת עוה"ד ניו יורק
*** מוסמכת (ma) גיאוגרפיה
התמחות בלימודים עירוניים ואזוריים
**** מוסמך (MSc.) במדעי הטבע

תאריך: 25 בנובמבר 2010

חוזר משרד 19/10 : ממ"י נותן, ממ"י לוקח: ביטול ופינוי בשימוש שלא לפי ההסכם

לאחרונה קיבל בית משפט השלום בנצרת תביעת פינוי שהגיש מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל") נגד חברת אמ.די. הי. בניה ותעשייה בע"מ (להלן: "החברה"), אשר התקשרה עם המינהל בהסכם חכירת מגרש והקימה עליו אולם שמחות, וזאת על אף שבהסכם החכירה הוגדרה מטרת ההקצאה "תעשייה ומלאכה" והייעוד של המגרש הוגדר תעשייה. יש לציין כי החברה מסרה גם כתב התחייבות לפיו הובא לידיעת המינהל כי לכאורה בכוונת החברה לעשות שימוש חורג ממטרת ההקצאה וכי היא מתחייבת שלא יעשה שימוש במגרש אלא למטרת ההקצאה בלבד.

בית המשפט קבע כי החברה הפרה את הסכם החכירה עת הפעילה במקום אולם שמחות, שכן הפעלת אולם שמחות אינו עונה אחר הגדרת עיסוק תעשייתי.

בית המשפט הניח מספר אבני בוחן לבחינת השאלה אם עסק מקיים פעילות של "מפעל תעשייתי" – קרי, שעיקר פעילותו היא פעילות ייצורית כדלקמן:

- א. מבחן יצירה של יש מוחשי מיש מוחשי אחר.
- ב. היקף שימושו של המוצר המוגמר – האם השימוש מיועד לציבור רחב או ללקוח מסוים.
- ג. "מבחן כלכלי" – האם הפעילות ייצורית משביחה את הערך הכלכלי של אותם טובין וחומר, אף אם אינה מביאה עימה כל שינוי בצורה.

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

ד. מבחן ההנגדה. האם המטרה הדומיננטית של העסק היא ייצורית או של מתן שירותים.

בית המשפט בחן אם השימוש לאולם שמחות עומד בתנאי החוזה וקבע כי אולם שמחות אינו עונה אחר הגדרת עיסוק תעשייתי: לרבות - אין בייצור אוכל באולם שמחות מן החידוש; תהליכי הייצור אינם מתוחכמים ואין בו סממנים של מפעל תעשייתי; ייצור האוכל הוא לפי הזמנת הלקוח ואין המדובר בייצור מוצר שווה לכל נפש ומשווק לציבור הרחב; המטרה הדומיננטית באולם שמחות היא מתן שירות כאשר הייצור שנעשה במטבח הוא לווה ובא לשרת את אותו שירות ולסייע לו.

לאור כל זאת קבע בית המשפט כי החברה הפרה הפרה יסודית את החוזה עם המינהל, ובדין נתן המינהל הודעה בדבר ביטול החוזה; כאשר תוצאת ביטול החוזה תהיה **השבה בעין של המגרש**, וזאת כפי שנקבע במפורש בין הצדדים בחוזה המסוים שנכרת ביניהם.

לא הועילו לחברה טענותיה בדבר חוסר תום לב של המינהל בכך שלא התנגד לתוכנית שיזמה החברה לשינוי ייעוד הקרקע וטענותיה שבמישור הניתוח הכלכלי לפיהן יש להעדיף תוצאה של תשלום פיצוי כספי חלף חורבן והרס לחברה.

אין ספק שמדובר בפסק דין מעניין היכול להוות תמריץ למינהל מקרקעי ישראל להגשת תביעות פינוי נוספות. יחד עם זאת יש לזכור כי המדובר בערכאה נמוכה ויתכן שלא אחרונה בתיק וכן בנסיבות המקרה המיוחדות.

פרטי פסק הדין: תא (נצ'י) 4698-06 מינהל מקרקעי ישראל נ' אמ.די.הי. בניה ותעשיה בע"מ, בפני כבוד השופט אחסאן כנעאן, ניתן ביום 25.10.2010.

\\Deskxp1\COMITAPP\commitdocs\534\00025\G10561-V001.doc