



בית משפט השלום בחיפה

14/10/2020

תא"ק 43481-07-20 הסתדרות העובדים  
החדשה במרחב חיפה ח.פ. 59999924 נ'  
הפועל חיפה מילניום בע"מ

מספר בקשה (رقم الطلب): 4

טלפון מרכז מידע: \*3852 077-2703333  
www.court.gov.il

**אישור על פתיחת בקשה**

**مُصادقة على تسجيل طلب**

אסמכתא מספר 3637986

ניתן אישור כי ביום (نُصادق بهذا أنه في يوم) 14 אוקטובר 2020, בשעה (بالساعة) 11:10  
הוגשה בקשה מסוג (قُدّم طلب من نوع): רשות להתגונן בקשה של נתבע 1 בקשה לסילוק  
התביעה על הסף  
בתיק (بقضية) תא"ק 43481-07-20 הסתדרות העובדים החדשה במרחב חיפה ח.פ.  
59999924 נ' הפועל חיפה מילניום בע"מ.

מספר הבקשה הוא (رقم الطلب هو): 4.

שימת לבך כי לפי הדין, מסמך שהוגש לאחר השעה 17:00 נחשב כאילו הוגש ביום  
החול שלאחריו.  
בהתאם לכך, לגבי מסמכים שהוגשו לאחר השעה 17:00 מופיעה באישור זה השעה  
7:00 ביום החול שלאחר יום ההגשה ולא מועד ההגשה המקורית.

בכל פנייה לבית המשפט בנוגע לבקשה זו, יש לציין את מספר הבקשה.

كل مراجعة للمحكمة المتعلقة في الطلب عليك أن تذكر رقم الطلب.

- 1 -

פסקי דין והחלטות מתפרסמים באתר הרשות השופטת, למעט אם הם אסורים בפרסום לפי הדין.

בכתובת [www.court.gov.il](http://www.court.gov.il)

בעל דין יכול לעיין מרחוק בתיק גם ללא צורך בכרטיס חכם, בכפוף לכך שביצע רישום במערכת ההזדהות  
הממשלתית, ובתנאי שמספר תעודת הזהות שלו מעודכן.

בעניין:

הפועל חיפה מילניום בע"מ, ח.פ. 513590042

באמצעות באי כוחה עו"ד יוסי ליבנה מ.ר. 6152  
ו/או שמעון חסון ו/או אילן ננקישולי  
משדי פל-ים 2 חיפה 33031  
טל': 04-8667733, פקס: 04-8673058  
Email: josephl@livnelaw.co.il

המבקשת

- נגד -

הסתדרות העובדים הכללית בא"י  
הסתדרות העובדים החדשה במרחב חיפה  
(לשעבר מועצת פועלי חיפה)  
ח.פ. 0-999924-59

באמצעות באי כוחה עורך הדין יאיר אבני ואח'  
משדי פל-ים 2 חיפה 33095  
טל': 04-8682030, פקס: 048682020

המשיבה

**בקשה לסילוק התביעה על הסף**  
ולחילופין  
**בקשת רשות להתגונן**

בית המשפט הנכבד מתבקש לסלק את תובענת המשיבה (להלן: "ההסתדרות או המשיבה") על הסף, ולחילופין ליתן למבקשת (להלן: "הפועל") רשות להתגונן, בשל הסיבות המנויות להלן, כל אחת מהן בנפרד, ובסופו של הליך, אם לא תסולק התביעה על הסף, אחר שמיעת ההליך העיקרי, לדחות את התובענה כליל.

כן יתבקש בית המשפט הנכבד לחייב את המשיבה בהוצאות המבקשת בבקשה זו לרבות בשכר טירחת עורכי דינה ומע"מ כדין.

ואלה נימוקי הבקשה:

אקדמה

**1. הפועל מחזיקה בנכס כדין.**

קיימת התחייבות של קברניטי ההסתדרות, אשר ניתנה עוד בזמנו של המנוח אורי אגמי ז"ל ואח"כ אושרה ע"י מר ברוך זלץ, יב"א, שניהם יו"ר של ההסתדרות בעבר, כלפי מועדון הכדורגל של הפועל חיפה, כי המקרקעין המשמשים את איצטדיון הספורט בקריית חיים, בשטח של כ- 200 דונם (להלן: "מקרקעי האיצטדיון") יועמדו לשימוש הפועל חיפה, ללא תמורה כלשהי, כל עוד תהא פעילות של הפועל חיפה במקרקעין אלה. נקדים ונציין, כי תצהירו של מר זלץ מצורף לבקשה זו.

2. התחייבות זו של ההסתדרות להפועל נמסרה למבקשת עובר לרכישתה את זכויות הפעלת מועדון הכדורגל הפועל חיפה.

3. בתובענתה זו מבקשת ההסתדרות שלא לקיים את התחייבויות קברניטיה להפועל, ולכן בית המשפט לא ייתן ידו.

4. מכוח ההתחייבות המצוינת לעיל הוענקה בהסכם השכירות, אשר נוסח ע"י ההסתדרות באופן שאינו מיטבי ובלתי ברור, **להפועל, אופציה להארכת הסכם השכירות לתקופה נוספת של 11 שנים.**

הפועל סבורה כי התחייבות זו, שנערכה לטובתה, מצוייה בידי ההסתדרות ובין היתר גם משום רצונה בגילוי מסמך זה הוגשה הבקשה 1 לתיק זה.

5. עפ"י זכויות הפועל המצוינות בסעיף 2.6 להסכם השכירות (נספח 2 לכתב התביעה) הוארך על ידה הסכם השכירות לתקופת שכירות זהה, היינו ל- 11 שנים נוספות, ההודעה על כך נמסרה להסתדרות.

6. לא למותר להדגיש כי מירב המשתמשים במקרקעי האיצטדיון הינם בני נוער וילדים שהפעילות הספורטיבית שלהם במקום מהווה מפלט מפיתויי הרחוב ועיסוק בשעות שאחר שעות הלימודים בבתי הספר.

#### 7. **ההסתדרות אינה בעלת זכות החכירה במקרקעי האיצטדיון.**

תוקף הסכם החכירה שנספח לכתב התביעה פג עוד בשנת 2007 והמכתב המהווה "הודעה על הארכת חוזה החכירה" חסר כל ערך נוכח ההליכים שננקטו בתיק אזרחי 279/08, בבית המשפט המחוזי חיפה ופסק הדין שניתן בו ביום 26.3.2012.

\*\*\* עותק מכתב התביעה שהוגש ע"י בעלת הקרקע, קק"ל ע"י מדינת ישראל/מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "קק"ל") בתיק אזרחי 279/08 הנ"ל, מצ"ב, מהווה חלק בלתי נפרד מבקשה זו ומסומן 1. (להלן: "תביעת קק"ל")

\*\*\* עותק מפסק הדין תיק אזרחי 279/08, מחוזי חיפה (להלן: "פס"ד המחוזי") מצ"ב, מהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה, ומסומן 2.

8. כעולה מסעיף 4 למכתב נספח 1 לתגובת ההסתדרות לבקשת הפועל לגילוי המסמכים, הסכם חכירה חדש, במקום ההסכם שהסתיים ב- 2007, לא נחתם (!).

מחדל זה אינו עולה בקנה אחד עם פס"ד המחוזי שניתן ביום 26.3.2012, דהיינו לפני למעלה מ- 8.5 שנים (!!!) והוא אומר דרשני, ויתרה מכך פרשני !

#### 9. **ההסתדרות, במצח נחושה, מטעה את בית המשפט.**

בסעיף 3 לכתב התביעה מצויין:

**"התובעת רשומה כבעלת זכות החכירה לדורות"**

על פי נסחי רישום המקרקעין: להסתדרות אין כל זכות, לא זכות חכירה ולא זכות אחרת במקרקעי האיצטדיון.

\*\*\* עותק נסחי רישום של המקרקעין מצ"ב, מהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה, ומסומנים 3.

10. שעה שנחתם הסכם השכירות, נספח א' לכתב התביעה, ביום 14.9.2009, לא עדכנה ההסתדרות את הפועל במצב זכויותיה במקרקעי האיצטדיון. דבר זה לא נעשה עד היום !

11. בכל אופן, מפס"ד המחוזי ברור כי הסכם חכירה אשר מהווה מקור לזכויות המשיבה וההכשר המשפטי לחתימת הסכם השכירות הסתיים ותוקפו פג, עד היום טרם נחתם הסכם חכירה חדש, בין קק"ל למשיבה ובאופן שלמשיבה אין כל מעמד ו/או זכות להגיש **התובענה הנוכחית.**

12. נציין כי מקרקעי האיצטדיון שהם מקרקעין בבעלות המדינה הוקצו להסתדרות, ללא מכרז וללא תמורה, לשם פעילות ספורטיבית של הפועל.

13. כעולה מעמדת קק"ל, כפי שנדגים ונפרט להלן, ללא פעילות הפועל במקרקעי האיצטדיון אין ולא תהא להסתדרות כל זכות מכל מין וסוג שהוא במקרקעין.

14. למעשה הפועל כארגון ספורטיבי היא שאמורה להיות בעלת הזכויות הנכונה במקרקעי האיצטדיון ולא גוף פוליטי המאגד עובדים ולפיכך אין להורות על פינוי הפועל וסילוק ידה ממקרקעין אלה.

15. ועוד בפן הציבורי, מקרקעי האיצטדיון משמשים כר נרחב ופורה לפעילות של כחמש מאות ילדים, בני נוער, בוגרים וקשישים. אם תסולק הפועל מהמקרקעין להם היא זכאית יהיה בכך כדי להשליך לרחוב את אותם המאות המוצאים בהם מפלט מתנאי הרחוב הקשים.

16. גם ההסתדרות היתה ערה לכך כי ללא פעילות בני נוער וילדים במקרקעי האיצטדיון נשמטת הקרקע מתחת לזכויותיה במקרקעי האיצטדיון ולפיכך צוין בסעיף 2.3 להסכם השכירות (נספח 2 לכתב התביעה):

**"המשכירה מעוניינת לתמוך בפעילות מחלקות הילדים והנוער של קבוצת הפועל חיפה ולפיכך יועבר איצטדיון הספורט בשכירות לשוכרת ללא כל תמורה..."**

וביתר פירוט:

17. בתביעת קק"ל (279/08, הני"ל) שהוגש ע"י קק"ל נכתב, בין היתר, כדלקמן:

בסעיף 11 – מטרת החכירה – **"איצטדיון ומתקני ספורט בקריית חיים"**.

בסעיף 15 – **בשים לב למטרה הציבורית לשמה הוקצו המקרקעין, הוחכרו המקרקעין ללא מכרז ובדמי חכירה בשיעור מופחת.**

בסעיפים 19 ו-20 טוענת קק"ל - **ההסתדרות הפרה אחת לאחת את חובותיה על פי הסכם החכירה.**

וכן, **ההסתדרות זנחה את מטרת החכירה כמעט לחלוטין ובזזה את המקרקעין תוך ניצולם לשימושים מסחריים חורגים.**

18. תביעת קק"ל כוללת שורה ארוכה של הפרות חוזה החכירה שבין קק"ל להסתדרות, הפועל היוצא של הנתען והמפורט בכתב התביעה שהוגש ע"י קק"ל הוא כי מקרקעי האיצטדיון יועדו לשימושי הספורט של הפועל, בלבד.

19. אכן בפס"ד המחוזי הורה בית המשפט הנכבד לקק"ל לחתום עם ההסתדרות על הסכם חכירה מחודש, ברם הסכם החכירה המחודש (שלא נחתם) אמור לכלול תנאים אשר יהיו מקובלים בקק"ל לגבי חוזה חכירה ולמטרה ציבורית במועד תחילת תקופת החכירה.

חרף ההוראה החד משמעית בפס"ד המחוזי **הסכם חכירה חדש טרם נחתם עד היום**, בכך מודה גם ההסתדרות בתגובתה לדרישה להצגת מסמכים. (סעיף 4).

20. עצם העובדה כי קק"ל לא חתמה עם ההסתדרות חוזה חכירה חדש היא הנותנת שלמשיבה אין כל זכויות במקרקעי האיצטדיון, שאם לא כן היתה זו נוקטת, במהלך שמונה וחצי השנים שחלפו מאז פסק הדין במחוזי, בצעד כלשהו לשם קיום זכויותיה, ככל שאלה קיימים.

21. גם ההסתדרות מודה, אמנם ב"חצי פה" כי היא חסרת זכויות במקרקעי האיצטדיון. לתמיכה בתובענתה זו צירפה את הסכם החכירה (נספח 1 לכתב התביעה) אשר לית מאן דפליג תוקפו הסתיים 31.3.2007 וכן את מכתב בא כוחה מיום 4.5.2005 (אף הוא כלול בנספח 1 לכתב התביעה) בו הוא מבקש מקק"ל להאריך את הסכם החכירה.

22. במועד מאוחר יותר, אחר שתם הסכם החכירה עם קק"ל, עת נחתם הסכם השכירות (נספח 2 לכתב התביעה), ביום 14.9.2009, הבהירה ההסתדרות להפועל בסעיף 9.11:

**'מובהר בזאת כי הסכם החכירה בין המשכירה לבין מינהל מקרקעי ישראל הינו בתוקף עד ליום 31.3.2007. המשכירה מצהירה כי פועלת להארכת תוקפו של הסכם החכירה'.**

23. משמע כי קיימים חילוקי דיעות בין ההסתדרות לקק"ל וחווה החכירה לא נחתם. כן ניתן ללמוד, כי קיים קשר ישיר בין הארכת הסכם החכירה להארכת הסכם השכירות, שאם לא כן, מה עניינה של הפועל בדבר?

24. דע עקא שפעילותה זו של ההסתדרות לא נשאה פרי והסכם חכירה לא נחתם עד היום באופן שההסתדרות נותרה חסרת זכויות במקרקעי האיצטדיון ובוודאי אין היא יכולה להגיש תביעות כבעלת זכויות בהן.

25. לא למותר לצטט מחוק המקרקעין התשכ"ט - 1969 :

### **פרק ב': עסקאות ורישומן**

#### **עסקה במקרקעין**

6. עסקה במקרקעין היא הקניה של בעלות או של זכות אחרת במקרקעין לפי רצון המקנה, למעט הורשה על פי צוואה.

#### **גמר העסקה**

7. (א) עסקה במקרקעין טעונה רישום; העסקה נגמרת ברישום, ורואים את השעה שבה אישר הרשם את העסקה לרישום כשעת הרישום.

(ב) עסקה שלא נגמרה ברישום רואים אותה כהתחייבות לעשות עסקה.

#### **צורתה של התחייבות**

8. התחייבות לעשות עסקה במקרקעין טעונה מסמך בכתב.

26. העדרם של הסכם חכירה חדש וכן העדר רישום בספרי לשכת רישום המקרקעין של זכות החכירה או זכות אחרת של ההסתדרות שוללת ממנה את הזכות לתבוע מהפועל פינוי וסילוק יד ממקרקעין אלה.

27. הפועל תוסיף ותטען כי היא היא הגורם המרכזי להתקשרות שבין קק"ל להסתדרות ואף אם היה הסכם חכירה כלשהו בין הצדדים, דבר שבפועל לא קיים, היה ההסכם מותנה בכך שמקרקעי האיצטדיון ינוצלו לשימושי הפועל, בלבד, ולא לכל מטרה אחרת, כפי שנמסר להפועל ע"י ההסתדרות, מספר פעמים.

28. מפס"ד המחוזי עולה כי לו היה נחתם הסכם חכירה מחודש היו מוחכרים להסתדרות רק השטחים המשמשים לספורט ואילו מקרקעי האיצטדיון שאינם משמשים לספורט היו מוחזרים לקק"ל.

29. משמעות הדברים כי ללא הפועל, גם אם היה הסכם חכירה מחייב, לא היתה להסתדרות כל זכות במקרקעי האיצטדיון.

30. אמור מעתה: **הפועל היא בעלת הזכויות הנכונה במקרקעי האיצטדיון.**

31. הפועל תטען, בנוסף ולחילופין, כי ניתנה לה התחייבות מפורשת של ההסתדרות לפיה כל עוד ספורטאיה פעילים במקרקעי האיצטדיון יוכלו לעשות בהם שימוש, ככל העולה על דעתם, ללא תמורה.

על ההסתדרות לכבד התחייבות זו ולחזור בה מתביעתה.

32. הפועל תטען כי הפעילה את האופציה שהיתה לה להאריך את תוקפו של הסכם החכירה ל- 11 שנים נוספות, בהסכמת ההסתדרות. (ראו סעיפים 2.6 ו- 3.4 להסכם השכירות (נספח 2 לכתב התביעה) הסכם אשר נערך על ידי ההסתדרות, על כל המשתמע מכך לעניין כללי הפרשנות לרעת המנסח).

33. נבהיר, האישור למימוש האופציה ניתן למר יואב כץ, נשיא הפועל חיפה, בפגישה שקיים עם מר ברוך זלץ מי שכיהן באותה העת כיו"ר ההסתדרות, אשר אף חזר על התחייבות המשיבה כלפי המבקשת כי תהא זכאית להשתמש במקרקעי האיצטדיון, חניס וללא תמורה כל עוד יהיו ספורטאי הפועל פעילים במקרקעי האיצטדיון.
34. אמור מעתה: **להפועל זכות שכירות במקרקעי האיצטדיון לכל הפחות עד ליום 15.6.2031 על פי תנאי הסכם השכירות** (נספח 2 לכתב התביעה).  
התייחסות לסעיפי כתב התביעה
35. מוכחש הנטען בסעיף 3 לכתב התביעה.  
כפי שנטען והודגם לעיל התובעת/ההסתדרות אינה בעלת זכות החכירה, לא לדורות ולא בכלל, של מקרקעי האיצטדיון.
36. במיוחד מוכחש כי ההסתדרות רשומה כבעלת זכות החכירה לדורות. נסחי רישום המקרקעין, נספחי 3 לבקשה זו, מדברים בעד עצמן.
37. הפועל טען כי היא מחזיקה במקרקעי האיצטדיון כדין.
38. באשר לנטען בסעיף 4 לכתב התביעה מבוקש להבהיר כי במסגרת הפועל קיימות כ-15 מסגרות שונות בהן פועלים למעלה מחמש מאות ספורטאים, מכל הגילאים, מרבית שעות היום.
- סילוקם של ילדים ובני נוער המוצאים מפלט מחיי הרחוב וחוסר המעש, בעיסוקם בספורט לרחובות קריית חיים, תהיה בעיטתם לחיי בטלה ועבריינות.
39. באשר לנטען בסעיף 5 לכתב התביעה הפועל אינה כופרת בחתימתה על הסכם השכירות (נספח 2 לכתב התביעה), ברם היא תוסיף ותטען כי על פי הסכם השכירות הוענקה לה האופציה להארכת תקופת השכירות לתקופה נוספת בת 11 שנים, בתנאי ההסכם, והיא הפעילה זכותה זו.
40. מוכחש הנטען בסעיף 7 לכתב התביעה. להפועל היתה האופציה להאריך את משך תקופת השכירות לתקופה של 11 שנים והיא עשתה כן.
41. בהתייחס לנטען בסעיפים 10, 11, ו-12 יובהר כי אין מחלוקת ששיחות כאלה אכן התקיימו אך להסתדרות הובהר כי עליה לכבד את ההתחייבות שניתנה כמפורט בסעיף 1 לעיל וכן כי הפועל הפעילה את האופציה אשר הוקנתה לה ובדין היא ממשיכה להחזיק במקרקעי האיצטדיון.
42. מוכחש הנטען בסעיף 14 לכתב התביעה ככל שהוא מתייחס לאי קיום ההתחייבויות על פי הסכם השכירות. הנכון הוא כי דווקא ההסתדרות היא זו שאינה מקיימת את התחייבויותיה כלפי הפועל, וכאמור ספק רב אם יש לה זכות כלשהי במקרקעי האיצטדיון ולחילופין אם יש לה זכות המנותקת מהפועל.
43. הפועל שבה וטוענת כי הרחקתה מפעילות במקרקעי האיצטדיון כמוה ככריתת הענף הדק ממילא עליו נשענת ההסתדרות, הואיל ומקרקעי האיצטדיון ניתנו לה מלכתחילה בזכות הפועל ועבורה.
44. מוכחש הנטען בסעיף 15 לכתב התביעה. הפועל הפעילה את אופציית הארכת הסכם השכירות אשר היתה לה. לחילופין בלבד, וגם אם נתעלם מזכויותיה של הפועל להמשיך ולפעול במקום כמפורט לעיל, הפועל טען כי ההסתדרות עצמה הציעה להפועל, באופן בלתי חוזר, להאריך את הסכם השכירות בתנאי שהפועל תשיב למספר תהיות שהועלו על ידי ההסתדרות ואכן הפועל עשתה כן והשיבה כי היא מקבלת את הצעת ההסתדרות להאריך ההסכם באותם התנאים.
45. בהתייחס לנטען בסעיפים 16 ו-17 לכתב התביעה מובהר בזאת כי הפועל עושה שימוש במקרקעי האיצטדיון כדין עפ"י התחייבות מוקדמת ובהסכמה מפורשת ומראש של ההסתדרות ולפיכך דינה של תביעה לתשלום דמי שימוש ראויים, עד לשלהי שנת 2031 להידחות מיניה וביה.

46. לפני סיום תזכיר הפועל את ההלכות הידועות למיהן בתי המשפט נוהגים ביד רחבה בכל הנוגע למתן רשות להתגונן, אף כאשר עסקינן בטענות הנטענות בעל פה אל מול מסמכים כתובים, כאשר בקשות שכאלו לא יתקבלו רק מקום בו ברור על פניו שהגנת הנתבעת הינה הגנת בדים. ראו לעניין זה אורי גורן סוגיות בסדר דין אזרחי (מהדורה עשירית, 2009), עמ' 403 כמובא להלן:

"אין בודקים בשלב זה כיצד יצליח הנתבע להוכיח את הגנתו ואין בודקים את טיב ראיותיו. כך, לדוגמה, אין בודקים אם יש בידיו ראיה בכתב להגנתו נגד הראיה בכתב של התובע. כשנתבע טוען טענה בעל פה נגד מסמך, יש ליתן לו רשות להתגונן (בהנחה שקיימת הגנה לכאורה), שכן אין למנוע ממנו להעלות טענה טובה מטעמים שבדרכי הוכחה בלבד."

ובע"א 544/81 קיהל נ' סוכנות מכוניות לים התיכון בע"מ, פ"ד לו(3) 518 (1982), בסעיף 7:

"בית המשפט הדן בבקשת רשות להתגונן, תפקידו לברר, אם בטענת הנתבע, בהנחה שתוכח מהבחינה העובדתית, יש משום עילת הגנה, אך משטענתו עברה מבחן זה, אין לבית המשפט לא סמכות ולא שיקול דעת למנוע ממנו להתגונן בעילה זו."

כן ראו ע"א 1266/91 קרן נ' בנק איגוד לישראל בע"מ, פ"ד מו(4) 193 (1992) כדלקמן:

"טענה שבא עליה תצהירו של הנתבע, יניח בית המשפט כי אמת היא, ואם מגלה התצהיר הגנה אפשרית – תינתן לנתבע רשות להתגונן."

47. בענייננו ברי כי הגנת הנתבעת מוצקה, באופן שיש לקבל בקשתה וליתן לה רשות להתגונן. כך, למשל, בקשת הנתבעת נתמכת בלא פחות מתצהירו של מר ברוך זלץ, מי שהיה יו"ר התובעת בזמנים הרלוונטיים, וכן בתצהיר נוסף של נשיא המועדון, מר יואב כץ, פילנתרופ התורם מכספו ומרצו לטובת ילדים ובני נוער בישראל במשך שנים ארוכות, כמו גם לקהילה כולה.

48. לכל אלו יש להוסיף את העובדה עליה אין עוררין, לפיה הפועל פועלת במקום במשך עשרות רבות מאוד של שנים, ולא יעלה על הדעת כי טענותיה לא יבוררו עד תום והיא תושלך מהמקום באבחת חרב בהליך מקוצר. כפי שניתן גם להבין, לאור משך השנים הרב, ישנה חשיבות רבה גם להליך גילוי מסמכים שיסייע בבירור וגילוי האמת, בין היתר בנוגע להתחייבות ההסתדרות הפועל כמוזכר לעיל. מטעמים אלו, ואחרים, יש ליתן להפועל רשות להתגונן, ככל וביהמ"ש הנכבד לא יסלק התביעה על הסף.

49. כל טענה ואו עובדה שנטענו בכתב התביעה ואשר לא הודו בה מפורשות בבקשה זו יש לראותה כמוכחשת.

50. כל אימת שאין הטענות בבקשה זו עולות בקנה אחד הריהן נטענות לחילופין.

51. בקשה זו נתמכת בתצהיריהם של מר יואב כץ נשיא מועדון הפועל ושל מר ברוך זלץ, מי שהיה יו"ר ההסתדרות בזמנים הרלבנטיים לתובענה זו.

לאור האמור בבקשה זו מתבקש בית המשפט הנכבד להורות על סילוק התביעה על הסף ולחילופין ליתן להפועל רשות להתגונן כנגד תביעת ההסתדרות.

עוד יתבקש בית המשפט הנכבד לחייב את ההסתדרות בהוצאות בקשה זו, לרבות שכר טרחת עו"ד.

  
שמעון חסון, עו"ד

  
יוסי ליבנה, עו"ד

ב"כ המבקשת

## רשימת נספחים

- נספח א' : תביעת קק"ל (ת"א 279/08.1 מחוזי – חיפה);
- נספח ב' : פסק הדין ב ת"א 279/08 מחוזי – חיפה;
- נספח ג' : נסחי רישום מקרקעין;



נספח א' : תביעת קק"ל (ת"א 279/08.1 מחוזי – חיפה);

**בבית המשפט המחוזי בחיפה**

**ת.א. 279/08.1**

**בפני כבוד השופט רון סוקול**



**התובעת:**

**קק"ל על-ידי מדינת ישראל /  
מינהל מקרקעי ישראל – מחוז חיפה**

עייני ב"כ היועץ המשפטי לממשלה  
מפרקליטות מחוז חיפה - אזרחי  
שדי פליימס 15א, ת.ד. 550,  
חיפה 31004  
טל': 04-8633954 ; פקס': 04-8634011



**הנתבעות:**

**1. ההסתדרות הכללית של העובדים בא"י –  
ההסתדרות החדשה במרחב חיפה**

עייני ב"כ עו"ד יאיר אבני ואח'  
שדי פליימס 2, בניין הברוש, חלונות הסיטי,  
חיפה 33095  
טל': 04-8682020 ; פקס': 04-8682030

**2. א.ר.ב.ל. א.ר.י. ייזום בע"מ**

עייני ב"כ עו"ד יוסף ליבנה ו/או  
הדר פינק טבת ו/או שרון רן-סופר  
משדרות פליים 2, בנין אורן, חלונות הסיטי  
חיפה 33095  
טל': 04-866733 ; פקס': 04-8673058

**מהות התביעה: כספית, סילוק יד והשבת מצב לקדמותו**

**הסעדים הנתבעים: 3,502,715 ₪, צו עשה**

## כתב תביעה שכנגד

1. התובעת הנה קק"ל על ידי מדינת ישראל / מינהל מקרקעי ישראל – מחוז חיפה (להלן: "המינהל") והיא תהא מיוצגת בהליך זה על ידי ב"כ היועץ המשפטי לממשלה מפרקליטות מחוז חיפה - אזרחי, אשר מעגם לצורך המצאת כתבי בי-דין הנו כמפורט בכותרת לכתב הגנה זה.
2. הנתבעת מספר 1 הנה ההסתדרות הכללית של העובדים בא"י – ההסתדרות החדשה במרחב חיפה (להלן: "ההסתדרות") אשר התקשרה עם המינהל בהסכם חכירה ביחס למקרקעין נשוא התביעה לתקופה שבין 1.4.1958 – 31.3.2007.
3. הנתבעת מספר 2 הנה א.ר.ב.ל. א.ר.י. ייזום בע"מ (להלן: "ארבל") אשר ביום 22.1.1998 התקשרה עם ההסתדרות במערכת מסועפת של הסכמים ביחס למקרקעין, ביניהם הסכם על פיו מכרה ההסתדרות לארבל מתצית מזכויותיה במקרקעין נשוא התביעה.

### א. - העובדות

4. המקרקעין נשוא התביעה הנס חטיבת מקרקעין אשר שטחה **183 דונם** בקריית חיים מערבית, הידועה היום כחלקי חלקות 11573/8 ו-11572/247 (בעבר 106) (להלן: "המקרקעין").
5. בהתאם למצב התכנוני המאושר מיועדים המקרקעין לשצ"פ (שטח ציבורי פתוח) (תוכנית חפ/22 שפורסמה למתן תוקף בע"א 782 מיום 12.5.1938) ולשפ"פ (שטח פרטי פתוח) (תוכנית חפ/727 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 35 מיום 3.12.1948).
6. כמו כן הוקצו מתחום המקרקעין שטחים לדרכים (תוכנית חפ/1698 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3939 מיום 31.10.1991, תוכנית חפ/1612 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 2987 מיום 16.4.2001).
7. שטח המקרקעין נטו לאחר הקצאות לצרכי ציבור הנו 171.5 דונם.

... חוות דעתו של השמאי מאיר וולקן מצורפת לכתב תביעה זה ומסומנת נספח א'

8. המקרקעין הנם בבעלות קק"ל ומנוהלים על-פי דין על ידי התובעת (סעיף 2א) לחוק מינהל מקרקעי ישראל, תש"ך-1960 בצירוף עם סעיף 1 לחוק יסוד: מקרקעי ישראל).
9. ביום 19.12.1969 נכרת הסכם חכירה בין המינהל בשם הקק"ל מצד אחד לבין ההסתדרות מצד שני ביחס למקרקעין (להלן: "הסכם החכירה" או "ההסכם").
10. תקופת החכירה כקבוע בהסכם החכירה הנה מיום 1.4.1958 ועד ליום 31.3.2007.
11. מטרת החכירה, כמצוין במבוא להסכם, "אצטדיון ומתקני ספורט בקריית חיים".
12. בהתאם להוראות ההסכם על ההסתדרות לעשות שימוש במקרקעין למטרה הקבועה בהסכם, ולה בלבד.
13. לעניין זה קובע סעיף 4 להסכם החכירה כדלקמן:
- "המוחכר מוחכר לחוכר לתקופת החכירה למטרת אצטדיון ולמתקני ספורט בלבד ואסור לחוכר להשתמש במוחכר או בחלק ממנו למטרה אחרת מבלי לקבל על כך הסכמה מחודשת מראש ובכתב מאת המחכיר."
14. הסכם החכירה מוסיף וקובע כי על ההסתדרות לשלם למינהל דמי חכירה שנתיים, אשר גובהם ייקבע מעת לעת בהתאם להוראות סעיפים 6-8 להסכם החכירה.
15. יודגש כי בשים לב למטרה הציבורית לשמה הוקצו המקרקעין, הוחכרו המקרקעין ללא מכרז ובדמי חכירה בשיעור מופחת.
16. סעיף 10 להסכם החכירה קובע כי כל בניה או שינוי או הוספה לבניינים מחייבת אישור מראש ובכתב מאת המינהל ואישור תוכנית הבנייה על-ידי המינהל ועל-ידי מוסדות התכנון המוסמכים.

17. סעיף 15 להסכם החכירה קובע כי החוכר מתחייב להחזיק את המוכר במצב טוב ותקין ולעשות על חשבונו את כל התיקונים הדרושים כדי להחזיקם באותו מצב וכן למלא במשך כל תקופת החכירה אחרי כל דין.
18. עוד קובע ההסכם כי העברת זכויות החוכרת, ההסתדרות, במקרקעין מותנית בהסכמת המינהל להעברה **בכתב ומראש** וכי המינהל רשאי להתנות הסכמתו בתשלום דמי הסכמה ומילוי יתר התנאים המקובלים אצלו במועד מתן ההסכמה.
- ... הסכם החכירה מצורף לכתב תביעה זה ומסומן נספח ב'
19. במהלך תקופת ההסכם הפרה ההסתדרות, אחת לאחת, את חובותיה על-פי הסכם החכירה.
20. ההסתדרות זנחה את מטרת החכירה כמעט לחלוטין ובזזה את המקרקעין תוך ניצולם לשימושים מסחריים חורגים ללא אישור, ללא רישיון, וכמובן ללא תשלום דמי שימוש למינהל בנינם. כן הזניחה ההסתדרות את המקרקעין והשחיתה את פניהם עד כדי הפיכתם למפגע בטיחותי ותברואתי.
21. ביום 22.1.1998 התקשרה ההסתדרות במערכת מסועפת של הסכמים עם ארבל ביחס למקרקעין.
22. הסכמים אלה נערכו ללא ידיעת המינהל וממילא ללא אישורו מראש ובכתב כנדרש על פי הסכם החכירה. יצוין כי אף בדיעבד לא ניתן אישור להעברת הזכויות.
23. באחד ההסכמים התיימרה ההסתדרות "למכור" מחצית מזכויותיה במקרקעין לארבל – כל זאת תוך הפרה נוספת של הסכם החכירה.
24. בגין חלק מהשימושים החורגים שעשו הנתבעות ו/או מי מהן ו/או מי מטעמן במקרקעין התנהלו ומתנהלים בין הצדדים הליכים משפטיים.
25. תביעה זו מתייחסת לחלק מהשימושים המסחריים החורגים שעשו הנתבעות ו/או מי מהן ו/או מי מטעמן במקרקעין במהלך שבע השנים האחרונות. יצוין כי חלקם משתרעים על פני תקופה ארוכה יותר, ואולם מטעמי התיישנות ומבלי

לפגוע בזכותה לגבות תשלומים בגין תקופה יתרה זו במסגרת הליכים נפרדים, מצמצמת התובעת את תביעתה לשבע שנים בלבד.

## ב. – עילות התביעה

26. במהלך תקופת החכירה עשו הנתבעות ו/או מי מהן ו/או מי מטעמן שימושים מסחריים חורגים במקרקעין, ללא היתר, בניגוד לייעודם התכנוני, ללא רשות וללא רישיון מאת התובעת, תוך הפרת הוראות הסכם החכירה ועשיית עושר ולא במשפט.
27. בנוסף, ממשיכות הנתבעות ו/או מי מהן ו/או מי מטעמן להחזיק במקרקעין אף לאחר סיום תקופת החכירה (ביום 31.3.2007) ולעשות בהם שימושים מסחריים חורגים, ללא היתר, בניגוד לייעודם התכנוני, ללא רשות וללא רישיון מאת התובעת, תוך הסגת גבולה של התובעת במקרקעין ועשיית עושר ולא במשפט.
28. בגין שימושים אלה זכאית התובעת לתשלום דמי שימוש ראויים מכוח סעיף 1(א) לחוק עשיית עושר ולא במשפט, תשל"ט-1979 (חובת השבה) ו/או מכוח עוולת הסגת גבול במקרקעין (סעיף 29 לפקודת הנזיקין (נוסח חדש) (דמי נזק).
29. בהתאם להוראות סעיף 30 לפקודת הנזיקין, נטל הראייה על הנתבעות להראות כי מעשיהן היו כדין.
30. כן זכאית התובעת לפיצויים בשל הפרת ההסכם, בין השאר מכוח סעיף 10 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת הסכם), תשל"א-1970.
31. בשים לב לסיום תקופת החכירה ולהוראות הסכם החכירה זכאית התובעת לצו אשר יורה לנתבעות ו/או מי מהן ו/או מי מטעמן לפנות את המקרקעין ולהחזירם למינהל במצב תקין.

## ג. – הסעדים הנתבעים

### 1.ג – שימוש במקרקעין לפנצ'ריה

32. בשנת 2001 הבחין פקח של המינהל כי במקרקעין פועלת פנצ'ריה.
33. ככל הידוע למינהל פועלת הפנצ'ריה עד היום ושמה "צמיגי שי דור".
34. עם קבלת דו"ח הפיקוח פנה המינהל להסתדרות בדרישה לפינוי הפולש ותשלום דמי שימוש ראויים. בתשובה השיבה ההסתדרות בשנת 2001 כי "העניין אינו מוכר".
35. ככל הידוע לתובעת, פעלה הפנצ'ריה במקום על פי הסכם שנערך בינה לבין ההסתדרות.
36. השימוש במקרקעין לפנצ'ריה הנו שימוש מסחרי חורג אשר בוצע ללא היתר מטעם המינהל, בניגוד למטרת החכירה תוך הפרת הסכם החכירה שנכרת בינו לבין ההסתדרות ועשיית עושר של כדון, תוך גרימת נזק לתובעת ולאינטרס הציבורי לשמו הוקצו המקרקעין.
37. בהתאם לחוות דעת השמאי מאיר וולקן המצורפת לכתב תביעה זה, דמי שימוש ל-775 מ"ר המשמשים כפנצ'ריה לתקופה של שבע שנים עובר למועד הגשת התביעה הנו כדלקמן:

שנה	סכום
2009 (חצי שנה)	₪ 8,000
2008	₪ 15,800
2007	₪ 13,735
2006	₪ 12,772
2005	₪ 12,858
2004	₪ 10,976
2003	₪ 11,123

2002 (חצי שנה)	5,795 ₪
סך הכל	91,059 ₪

38. כאמור, המינהל מצמצם תביעתו בכתב תביעה זה לשבע שנים בלבד מטעמי התיישנות דיונית, תוך שמירת זכותו לתבוע דמי שימוש בגין ייתרת התקופה במסגרת הליכים אחרים.

39. כב' בית המשפט מתבקש להורות לנתבעות לשלם לתובעת סכום של 91,059 ₪ בגין השימוש במקרקעין לפנצ'ריה לתקופה של שבע שנים עובר למועד הגשת כתב תביעה זה.

## ג.2 – הצבת שלטי חוצות

40. לפני למעלה מעשר שנים הציבו הנתבעות ו/או מי מהן ו/או מי מטעמן שלטי פרסום חוצות על חומות האצטדיון - ללא אישור המינהל, תוך שימוש מסחרי חורג במקרקעין בניגוד לייעודם התכנוני, ותוך הפרת הסכם החכירה שנכרת בין המינהל לבין ההסתדרות ביחס למקרקעין.

41. בהתאם לחוות דעת השמאי מאיר וולקן המצורפת לכתב תביעה זה, דמי שימוש ראויים בגין הצבת שלטי פרסום – 6,600 ₪ לשנה עבור שלט.

42. אשר על זכאית התובעת לתשלום דמי שימוש ראויים בסך 198,000 ₪ לשנה בגין הצבת 30 שלטי חוצות במקרקעין.

43. המינהל מצמצם תביעתו בכתב תביעה זה לשבע שנים בלבד מטעמי התיישנות דיונית, תוך שמירת זכותו לתבוע דמי שימוש בגין ייתרת התקופה במסגרת הליכים אחרים.

44. לפיכך זכאי המינהל לפיצוי כולל בסך – 1,386,000 ₪ בגין הצבת שלטי חוצות במקרקעין.



### ג.3 – הצבת אנטנה סלולארית

45. המינהל התיר להסתדרות להקים במקרקעין שתי אנטנות סלולאריות, האחת של חברת "סלקום" והשנייה של חברת "פרטנר". הסכם ההרשאה ביחס לאנטנה של חברת "פרטנר" הסתיים במרץ 2008 והסכם ההרשאה ביחס לאנטנה של חברת "סלקום" הסתיים בדצמבר 2008.
46. למרות שתקופת ההרשאה הסתיימה קיימות האנטנות במקרקעין עד היום, כל זאת ללא היתר מטעם המינהל, ללא היתר או רישיון, ללא תשלום דמי שימוש ראויים בגין שימוש מסחרי חורג זה ותוך הפרת הסכם החכירה.
47. בהתאם לחוות דעת השמאי מאיר וולקן המצורפת לכתב תביעה זה, דמי שימוש בגין הצבת אנטנה סלולארית הנם 60,000 ₪ לשנה לאנטנה.
48. סך הכל זכאית התובעת לתשלום דמי שימוש ראויים בגין שימוש במקרקעין להצבת אנטנה סלולארית לתקופה 15 חודשים (בגין אנטנת "פרטנר") + שישה חודשים (בגין אנטנת "סלקום") – סך הכל 105,000 ₪.

### ג.4 - דמי שימוש ראויים בגין החזקת המקרקעין

49. הנתבעות ו/או מי מהן ו/או מי מטעמן מחזיקות במקרקעין עד היום, למרות שהסכם החכירה הסתיים ביום 31.3.2007.
50. בגין חזקה זו זכאי המינהל לתשלום דמי שימוש ראויים לתקופה שבין 1.4.2007 ועד מועד הגשת כתב תביעה שכנגד זה.
51. בהתאם לחוות דעתו של השמאי מאיר וולקן המצורפת לכתב תביעה זה, דמי שימוש במקרקעין (למעט השטח המוחזק על-ידי הפנצ'ריה – 775 מ"ר) – 853,625 ₪ לשנה.
52. אשר על כן, זכאי המינהל לתשלום דמי שימוש ראויים ל-27 חודשים (-1.4.2007) 1.7.2009) בסך כולל של 1,920,656 ₪.

## ב.5 – סילוק יד והשבת מצב המקרקעין לקדמותו

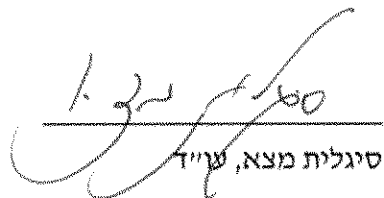
53. משתם הסכם החכירה זכאית התובעת להשבת המקרקעין לרשותה כשהם נקיים מכל מחובר ובמצב תקין.

54. אשר על כן מתבקש כב' בית המשפט ליתן צו עשה המורה לנתבעות ו/או מי מהן לפנות את המקרקעין מכל מחובר, להשיב את פני המקרקעין לקדמותם ולהחזירם לידי התובעת.

אשר על כן מתבקש כב' בית המשפט לזמן את הנתבעות לדין ולחייבם לשלם לתובעת את סך של 3,502,715 ₪ בצירוף הפרשי ריבית והצמדה ממועד הגשת התביעה ועד התשלום בפועל.

כן מתבקש כב' בית המשפט לחייב את הנתבעות בהוצאות משפט, לרבות שכ"ט עו"ד.

ח' בתמוז, התשס"ט (30 ביוני, 2009)

  
סיגלית מצא, עו"ד  
ב"כ התובעת

נספח ב' : פסק הדין ב"ת"א 279/08 מחוזי – חיפה;



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 279-08 ההסתדרות הכללית של העובדים בא"י ואח' נ' מדינת ישראל-מינהל מקרקעי ישראל

+ בפני כב' השופט רון סוקול

### בעניין התובעים

1. ההסתדרות הכללית של העובדים בא"י  
ההסתדרות החדשה במרחב חיפה  
ע"י ב"כ עו"ד יאיר אבני ואח'
2. ארבל א.ר.ג. ייזום בע"מ  
ע"י ב"כ עו"ד יוסף ליבנה ואח'
3. ה בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ  
ע"י ב"כ עו"ד מנוח ואח'

נגד

### הנתבעת והתובעת שכנגד

קק"ל על-ידי מדינת ישראל  
מינהל מקרקעי ישראל – מחוז חיפה  
ע"י ב"כ עו"ד סיגלית מצא  
מפרקליטות מחוז חיפה - אזרחי

נגד

### הנתבעים שכנגד

1. ההסתדרות הכללית של העובדים בא"י  
ההסתדרות החדשה במרחב חיפה  
ע"י ב"כ עו"ד יאיר אבני ואח'
2. ארבל א.ר.ג. ייזום בע"מ  
ע"י ב"כ עו"ד יוסף ליבנה ואח'

### פסק דין

1. זכותה של ההסתדרות הכללית של העובדים בא"י – ההסתדרות החדשה במרחב חיפה לחידוש או הארכה של חוזה החכירה לפיו חכרה ממינהל מקרקעי ישראל את המקרקעין המשמשים כ"איצטדיון קריית חיים". זוהי השאלה במוקד הדיון בתובענה שבפני.

### רקע

2. ביום 19/12/69 נחתם בין ההסתדרות הכללית של העובדים בא"י מועצת פועלי חיפה, שהתובעת 1 באה במקומה (להלן "ההסתדרות") הסכם ולפיו חכרה ההסתדרות ממינהל מקרקעי ישראל (להלן "המינהל") מקרקעין בשטח של 184 דונם והידועים כחלק מחלקה 8 בגוש 11573 וכחלק מחלקה 106 בגוש 11572 (להלן "המקרקעין") (הסכם החכירה צורף כנספח 1 ל-ת/1). הסכם חכירה זה נחתם בשנת 1969 אף שהחזקה במקרקעין עברה להסתדרות קודם לכן. תקופת החכירה



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 279-08 ההסתדרות הכללית של העובדים בא"י ואח' נ' מדינת ישראל-מינהל מקרקעי ישראל

נקבעה ל-49 שנים שתחילתם כבר ביום 1/4/1958 (סעיף 5 להסכם החכירה). מטרת החכירה שצוינה במבוא להסכם הייתה "איצטדיון ומתקני ספורט בקרית חיים". חשוב להזכיר כי במועד החתימה כבר עמד האיצטדיון על תילו (להלן "האיצטדיון"). האיצטדיון עצמו בנוי על שטח של כ-40 דונם וסביבו מגרשים שנועדו לשמש לחניה ולכניסת הקהל.

3. במשך שנים רבות שימש האיצטדיון את קבוצות הספורט של ההסתדרות ובראשן קבוצת הפועל חיפה (ראה עדות מר זלץ עמ' 33).

עם השנים הוזנח האיצטדיון וקבוצת הבוגרים של הפועל חיפה הפסיקה לקיים את משחקה. בשנים האחרונות משמש האיצטדיון בעיקר עבור קבוצת הילדים והנוער ועבור קבוצת ותיקים (עדות מר זלץ עמ' 62, 31).

4. עם צמצומה של הפעילות באיצטדיון החלה ההסתדרות ליוזם תוכניות לפיתוח המקרקעין. כבר בשנת 1992 פרסמה ההסתדרות פניה לציבור לקבלת הצעות לתכנון ופיתוח המקרקעין (נספח 3 לת-1). בשנת 1994 התקשרה ההסתדרות בהסכם עם חברת א. יעגל בניה נכסים עסקאות נדל"ן בע"מ אשר שינתה את שמה מאוחר יותר לארבל א.ר.י. ייזום בע"מ (להלן "ארבל"). אותה עת הייתה חברת יעגל (ארבל) בשליטתו של מר ראובן שפירא ז"ל. בהסכם זה קיבלה על עצמה ארבל להכין וליזום תוכנית לפיתוח המקרקעין באופן מיטבי. הסכם זה אינו כולל כל התחייבות של ההסתדרות להעברת הזכויות במקרקעין או בחלקם לארבל (להלן "הסכם 94").

5. חשוב לציין כי הסכם זה נולד על רקע התקשרות אחרת בין ההסתדרות לראובן שפירא ז"ל. מתברר כי כבר בשנת 1993 נחתם הסכם בין ההסתדרות לבין מר שפירא ז"ל ולפיו קיבל על עצמו מר שפירא לנהל ולהפעיל את קבוצת הפועל חיפה (ההסכם צורף כנספח 20 לת-1).

6. החל מחתימת הסכם 94 ואילך החלו ההסתדרות וארבל לתכנן וליזום תכניות שונות, שעיקרן שינוי ייעוד המקרקעין לבניה למגורים והקמת בניינים רבי קומות. בין הגורמים שאיתם נפגשו הצדדים היו גם גורמי תכנון של המינהל, העיריה וועדות התכנון והבנייה. בין היתר הגישה ההסתדרות ביום 11/12/95 בקשה לאשר לה לפעול לשינוי הייעוד (נספח 72 ל-3/מ).

7. בשנת 1998 נכרתו הסכמים נוספים בין ההסתדרות לארבל. מדובר ב-5 הסכמים שנכרתו ביום 22/1/98.

ההסכם הראשון הינו הסכם מכר ולפיו מכרה ההסתדרות לארבל את מחצית מזכויות החכירה שלה במקרקעין תמורת סך של 5,100,000 ₪ + מע"מ (ההסכם סומן כנספח ח/1 לת-3). הסכם זה הותנה בקבלת אישור המינהל (סעיף 5).



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 279-08 ההסתדרות הכללית של העובדים בא"י ואח' נ' מדינת ישראל-מינהל מקרקעי ישראל

הסכם נוסף הינו הסכם הלוואה לפיו התחייבה ארבל להלוות להסתדרות סך של 9,200,000 ש"ח (נספח ח/2 ל-ת/3), ההלוואה הותנתה בקבלת אישור המינהל לשינוי הייעוד. הסכם שלישי הינו הסכם שיתוף וניהול מקרקעין להסדרת יחסי השיתוף בין הצדדים (נספח ח/3 ל-ת/3).

ההסכם הרביעי עניינו הסכמה לפעול לשינוי ייעוד ולפיתוח המקרקעין (נספח ח/4 ל-ת/3), תכלית ההסכם הייתה לקבוע את ההוראות בדבר הפעולות הנדרשות לשינוי ייעוד המקרקעין ופיתוחם ושיווקן. על הסכם זה חתמו גם מועדון הכדורגל הפועל חיפה ומר ראובן שפירא ז"ל. ההסכם האחרון נחתם בין ההסתדרות למועדון הכדורגל הפועל חיפה בע"מ ונועד להסדיר את תנאי אחזקת האיציטדיון שהועבר לשימוש ולניהול מועדון הכדורגל וניהול קבוצת הכדורגל, עד שישונה ייעוד המקרקעין (נספח ח/5 ל-ת/3).

8. עם חתימת ההסכם הגישו ההסתדרות וארבל בקשה למינהל לאשר את העברת זכות השכירות (נספח ט' ל-ת/3).

ביום 25/3/98 דנה הנהלת המינהל בבקשת ההסתדרות לקבלת הרשאה לתכנון מחדש של ייעוד המקרקעין ובבקשה להעברת זכות השכירות. המינהל החליט לאשר את שתי הבקשות בתנאים:

א. עם אישור התוכנית ישולמו למינהל 91% מהפרשי ערך הקרקע בין 40% מערך הקרקע עפ"י התוכנית הקיימת ל-100% מערך הקרקע לתוכנית החדשה.

ב. המינהל יחזיר ליזם עד 25.5% מערך הקרקע שישולם למינהל או 50% מהיטל ההשבחה שישולם לוועדה המקומית כנגד קבלות של תשלום בפועל של היטל ההשבחה והתשלום למינהל, הנמוך מבין השניים.

ג. האישור כפוף להסדרת חובות דמי החכירה השנתיים בגין הנכס.

הודעה על החלטת המינהל נשלחה על ידי מנהלת המחוז הגבי' לאה שטיינמץ ביום 2/4/98 להסתדרות עם העתקים לבאי כוח הצדדים לרבות לבאי כוחה של ארבל (ראה נספח 94 ל-ת/3).

9. ממועד זה ואילך המשיכו ההסתדרות וארבל לפעול להכנת תוכנית לשינוי ייעוד המקרקעין לרבות הכנת חוות דעת מקצועית, פניה לרשות התכנון וכדומה. במקביל אף נוהלו בין ההסתדרות למינהל פגישות לגבי התנאים הכספיים שנקבעו והחלטות מיום 25/3/98.

10. ביום 4/5/2005 פנה עו"ד אבני, בא כוחה של ההסתדרות למינהל בבקשה להארכת תקופת החכירה שאמורה הייתה להסתיים ביום 31/3/2007 (נספח 2 ל-ת/1). הבקשה נסמכה על הוראת



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 279-08 ההסתדרות הכללית של העובדים בא"י ואח' ג' מדינת ישראל-מינהל מקרקעי ישראל

סעיף 9 להסכם החכירה שעניינו חידוש החכירה. מכתב זה לא נענה והמינהל לא המציא להסתדרות חוזה חכירה חדש לחתימה.

11. לאחר שפניות נוספות של ההסתדרות וארבל לא נענו הגישה ההסתדרות ביום 24/2/2008 את כתב התביעה המקורי בתיק זה. בכתב התביעה עתרה ההסתדרות לכפות על המינהל לחדש את הסכם החכירה על פי תנאי סעיף 9 להסכם החכירה. לאחר הגשת כתב התביעה התנהלו מגעים בין הצדדים ומשהוברר כי לא נשאו פרי, הגישה ארבל בקשה להצטרף כתובעת נוספת להליך. ביום 19/3/2009 התקבלה בקשת ארבל ובעקבות זאת הוגש כתב תביעה מתוקן.

ביום 28/1/10 הוגשה בקשת הצטרפות נוספת, הפעם של הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ (להלן "הבנק"). בבקשתו טען הבנק כי במהלך השנים, החל משנת 1995, הילוה סכומים שונים לארבל ולהסתדרות, שלהבטחתם שועבדו זכויות ההסתדרות במקרקעין. שעבודים אלו נעשו בהסכמת המינהל שיצר מצג ולפיו הסכם החכירה יחודש. לפיכך ביקש הבנק להצטרף לטענות ההסתדרות וארבל. בקשת הבנק התקבלה בהחלטתי מיום 3/10/10.

### הטענות

12. כל התובעות טוענות כי מן הדין לכופ על המינהל לחדש את הסכם החכירה. התובעות סומכות טענותיהן על סעיף 9 להסכם החכירה וטוענות כי על פי המוסכם ברירת החידוש עומדת רק להסתדרות. הואיל וההסתדרות הודיעה על רצונה בחידוש יש לכופ על המינהל לחדש את הסכם.

עוד נטען כי התנהגות המינהל במשך השנים, ובמיוחד החלטתו מיום 25/3/98 מלמדים על הסכמה של המינהל לחידוש. ההסתדרות, ארבל והבנק טוענים כי המינהל יצר בהתנהגותו והחלטותיו מצגים ולפיו הסכם החכירה יוארך. התובעות שינו מצבן בהתאם למצגים אלו וארבל והבנק אף השקיעו סכומים גדולים לקידום הפרויקט.

בכתב התביעה המתוקן נטען גם כי יש לכופ על המינהל לאשר את העברת מחצית מזכויות החכירה לארבל, אם כי בסיכומי הטענות הבהירו התובעות כי יסתפקו בשלב זה בסעד של חידוש הסכם החכירה.

13. המינהל מצידו מבקש לדחות את התביעה. לטענת המינהל מטרת החכירה הייתה הקמת איצטדיון לפעילות ספורט. מטרה זו נזנחה וכיום אין להסתדרות כל זיקה לפעילות שמתנהלת באיצטדיון. עוד נטען כי הואיל ומטרת ההסתדרות וארבל הינה לשנות את יעוד המקרקעין, יש בכך ללמד על זניחת מטרת החכירה.



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 279-08 ההסתדרות הכללית של העובדים בא"י ואח' נ' מדינת ישראל-מינהל מקרקעי ישראל

יתירה מזו, המינהל מבהיר כי לאורך של החלטות המינהל לא ניתן היום לאשר את הבקשה לשינוי ייעוד וניצול ולפיכך ברי שהמטרה לשמה מבוקש חידוש הסכם החכירה לא תוכל להתממש. המינהל מצוין עוד כי במשך השנים הפרה ההסתדרות את ההסכם בהפרות שונות ומהותיות אשר מצדיקות הימנעות מחידוש ההסכם.

14. המינהל מצידו הגיש גם כתב תביעה שכנגד. בתביעה שכנגד נטען כי יש להורות על סילוק ידן של ההסתדרות וארבל מהמקרקעין ולחייבן בתשלום דמי שימוש ראויים בגין החזקה במקרקעין על ידן ובגין שווי דמי השימוש לשימושים המפרים במשך השנים. התביעה שכנגד הועמדה על סך של 3,502,715 ₪.

### דין והכרעה

15. בחינת טענות הצדדים תעשה בשים לב לעילות השונות שנטענו לביסוס הדרישה לחידוש הסכם החכירה. כלומר הטענה ליזכות מכוח הסכם החכירה, מכוח התחייבות מאוחרת ומכוח המצגים שהוצגו. לאחר מכן נבחן את טענות הנתבעת בדבר הפרת הסכם החכירה ובדבר זניחת מטרת החכירה. רק אם נקבע כי דין התביעה להדחות יהיה מקום לבחון את הטענות בעניין שווי דמי השימוש הראוי.

נפתח בטענה בדבר זכות חוזית להארכת ההסכם.

### הזכות החוזית להארכה/חידוש

16. כאמור, בין ההסתדרות למינהל נחתם בשנת 1969 הסכם חכירה. בסעיף 9 להסכם החכירה נקבעה הוראה שכותרתה "חידוש החכירה". על פי הוראה זו הוענקה להסתדרות ברירה לבקש את "חידוש החכירה". וכך נאמר בסעיף זה:

לא יאוחר משנה לפני גמר תקופת החכירה יהיה החוכר רשאי לבקש מהמחכיר במכתב רשום חידוש החכירה לתקופה נוספת של ארבעים ותשע (49) שנים (שתקרא להלן "תקופת החכירה המחודשת") לפי תנאי חוזה החכירה שיהיו נהוגים אז לגבי חכירת מקרקעין בסביבות המגרש ולמטרה של החכירה הזאת.

רואים אנו כי התנאים היחידים שנקבעו לחידוש הינם משלוח מכתב רשום, והגשת הבקשה לפחות שנה בטרם תום תקופת החכירה.

אין חולק כי שני תנאים אלו התקיימו, שהרי עו"ד אבני שלח מכתב בדואר רשום כשנתיים לפני תום תקופת החכירה המקורית (ראה ת/1 נספח 2, מכתב מיום 4/5/05).





## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 279-08 ההסתדרות הכללית של העובדים בא"י ואח' נ' מדינת ישראל-מינהל מקרקעי ישראל

17. ב"כ המינהל מדגישה כי סעיף 9 האמור העניק להסתדרות רק ברירה לחידוש הסכם להבדיל מהארכת תוקף ההסכם. ומכאן מבקש הוא להסיק כי למינהל נותר שיקול דעת להעטר לבקשה או לדחותה.

18. הארכת חכירה (extension) וחידוש חכירה (renewal) אינם היינו אך ועמדו על כך בתי המשפט במספר הזדמנויות (ראה ע"א 8729/07 אירונמטל בע"מ נ' קרן קימת לישראל, פסקה 21 (ניתן ביום 12/11/09); ת.א. (מרכז) 6070-08-07 שפר נ' מינהל מקרקעי ישראל - מחוז מרכז (ניתן ביום 30/3/09); י' ויסמן דיני קניין החזקה ושימוש 314-316 (2005); א' קמינצקי חכירה לדורות 290 (2011)). הארכת הסכם חכירה משמעה המשך השכירות המקורית, על כל תנאיה לתקופה נוספת, ואילו חידוש הסכם חכירה, משמעו התקשרות בהסכם חכירה חדש על פי תנאים חדשים.

19. בסעיף 9 להסכם החכירה בענייננו מדובר בחידוש הסכם החכירה ולא בהארכת תוקפו של הסכם החכירה המקורי. הדבר עולה הן מלשון הסעיף שנאמר "חידוש" ולא "הארכה" והן מתוכנו של הסעיף, שכן נקבע כי החידוש ייעשה "לפי תנאי חוזה החכירה שיהיו נהוגים אז לגבי חכירת מקרקעין בסביבות המגרש ולמטרה של החכירה הזאת".

משמע, חידוש הסכם החכירה ייעשה על פי תנאי חוזה חכירה שלא היו ידועים בעת חתימת הסכם החכירה המקורי. ישנה הסכמה מראש לתנאי חכירה שיוכתבו על פי הנהוג אצל המינהל בסביבות המגרש וביחס להחכרה למטרה של מתקני ספורט.

20. עם זאת להבחנה בין חידוש להארכה של הסכם החכירה אין חשיבות רבה למחלוקת הנוכחית שהרי המינהל סירב לחידוש ולו גם בתנאי החכירה המקובלים במינהל כיום (או מדויק יותר בתום תקופת החכירה המקורית).

21. סעיף 9 להסכם החכירה העניק להסתדרות ברירה/אופציה שמשמעה יכולת בחירה בין חידוש ההסכם לבין סיומו. כבר נאמר כי "ביסוד חוזה האופציה עומדת איפה היכולת הניתנת לאחד המתקשרים לבחור אם ניתן להתקשר בעסקה העיקרית אם לאו. ניתן לומר כי, למעשה, זוהי בחירה בין קיום לבין אי קיום [...] של התחייבות חוזית, שהרי אם תמומש האופציה ישתכלל גם החוזה העיקרי ועל בעל האופציה תוטל החובה לקיים את חיוביו על פיר" (ראה ע"א 133/89 החברה לפיתוח חוף התכלת (תל-אביב - הרצליה) בע"מ נ' מנהל מס שבח מקרקעין, נתניה, פ"ד מז(5) 689, 698 (1993)).

עוד הובהר כי בעת חתימתו של הסכם האופציה נוצרים למעשה שני חוזים הנפרדים זה מזה, "החוזה האחד הוא החוזה העיקרי, שניתן לכנותו גם חוזה היסוד [...] החוזה השני, המכונה גם החוזה המשני, עניינו במתן אפשרות הבחירה האם להקשר בחוזה העיקרי, דהיינו



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 08-279 ההסתדרות הכללית של העובדים בא"י ואח' נ' מדינת ישראל-מינהל מקרקעי ישראל

– האם לממש את האופציה ולרכוש את הזכויות בנכס או לוותר על אפשרות זו ולהותירן בידי מקבל האופציה" (ראה גם ע"א 10846/06 בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ נ' מנהל מס שבח מקרקעין – רחובות (ניתן ביום 23/12/10); ס' דויטש "הצעה בלתי חוזרת ואופציה, האומנם סמנטיקה בלבד?" עיוני משפט יב 275 (תשמ"ז); ע"א 346/88 אביבי נ' בן זכריה, פ"ד מו(4) 684, 688 (1992)).

22. בענייננו החוזה המשני הינו הוראת סעיף 9 הנ"ל להסכם ולפיו הוענקה להסתדרות הבחירה לחדש את ההסכם בתנאי החכירה המקובלים במינהל במועד החידוש. ההסכם העיקרי הינו הסכם החכירה המחודש. לפיכך, ברי כי על פי ההסכם המשני התחייב המינהל כי אם תמלא ההסתדרות את תנאי ההסכם המשני – את תנאי הסכם האופציה – יחודש הסכם החכירה מבלי שנתר למינהל כל שיקול דעת להסכים או לסרב לחידוש. לא מדובר במצב שבו ההסתדרות מציעה הצעה להתקשר בהסכם שיש לקבלה. להיפך, המינהל הוא שמציע הצעה להתקשר בחוזה חדש, והודעת ההסתדרות על מימוש האופציה משמעה קבלת ההצעה (ראה גם ע"א 798/88 מימון נ' שטינברג, פ"ד מה(3) 529 (1991)). לעובדה כי במועד כריתת הסכם האופציה טרם היו ידועים תנאי ההסכם העיקרי שייחתם אין כל רלבנטיות שכן הצדדים קבעו מנגנון לקביעת תנאי הסכם החכירה המחודש (ראה לגבי הוראות השלמה ע"א 133/89 הנ"ל).

23. משמע, משהודיעה ההסתדרות על רצונה לחדש את הסכם החכירה, כל שנתר לבחון היה האם עמדה ההסתדרות בתנאים שנקבעו לחידוש.

עו"ד אבני שלח ביום 4/5/05 מכתב רשום למינהל ואין חולק כי זה התקבל. במכתב מבקש עו"ד אבני בשם ההסתדרות להאריך את הסכם החכירה, הארכה ולא חידוש. עם זאת ספק אם יש רלבנטיות לשוני זה שכן המכתב כלל לא נענה ולא הועלתה כל טענה, עד להליכים בתיק זה, כי יש הבדל בין הארכת ההסכם לחידושו. כך או כך כוונת ההסתדרות הייתה ברורה ומשמעות מכתבו של עו"ד אבני אינה אלא בקשה לחידוש הסכם החכירה על פי התנאים שבסעיף 9 להסכם החכירה המקורי וכך יש להבינו (יש לשים לב שבמכתבים מאוחרים יותר נעשה שימוש בביטוי "חידוש" ועל כן דומה שלא ניתן לייחס חשיבות לשוני זה (ראה למשל מכתב עו"ד אבני למינהל מיום 28/11/07 – נספח 29 ל-1/ת; מכתב עו"ד שפירא מהמינהל לעו"ד אבני מיום 9/3/08 – נספח 30 ל-1/ת; מכתב עו"ד אבני לעו"ד שכטר בונה מהמינהל מיום 9/11/08 – נספח 34 ל-1/ת).

### מגבלות נוספות על ברירת החידוש

24. המינהל טוען כי ברירת החידוש מוגבלת לא רק בתנאים הפורמליים הקבועים בסעיף 9 להסכם החכירה. לטענת המינהל הפרה ההסתדרות במהלך השנים את ההסכם ועל כן בשל הפרות אלו ההסתדרות אינה רשאית לבקש את חידושו.



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 279-08 ההסתדרות הכללית של העובדים בא"י ואח' נ' מדינת ישראל-מינהל מקרקעי ישראל

המינהל מפנה לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בת.א. (ת"א) 1499/04 קרן תורה ועבודה נ' קרן קיימת לישראל (ניתן ביום 28/6/09), אשר אוזכר גם בע"א 8729/07 הנ"ל, שם נפסק כי חוכר שהפר את הסכם החכירה אינו רשאי לדרוש את חידושו.

25. דומני שאין ללמוד גזירה שווה מהמקרים. בת.א. 1499/04 הנ"ל מצא בית המשפט כי החוכרת זנחה למעשה את הסכם החכירה. החוכרת מעולם לא תפסה חזקה במקרקעין, לא בנתה את מבני הציבור שהתחייבה לבנות, לא טרחה לסלק פולשים ולא שילמה דמי חכירה במשך כ-40 שנה. בנסיבות אלו מצא בית המשפט כי עמידתה על חידוש הסכם החכירה מהווה התנהגות בחוסר תום לב במובן סעיף 39 לחוק החוזים (חלק כללי), התש"ל-1973.

המקרה שבפנינו שונה לחלוטין. ההסתדרות תפסה את החזקה, הקימה איצטדיון, השתמשה בו במשך שנים רבות וממשיכה לעשות בו שימוש גם כיום. ההסתדרות שילמה דמי חכירה במשך שנים רבות, ואף אם נותר חוב ששולם באיחור, אין הדבר מעיד על זניחת ההסכם. להיפך, התנהגות ההסתדרות כל השנים, לא כל שכן מאז שנת 1992 עת החלה ליזום תוכנית לשינוי ייעוד, מעידה כי ההסתדרות מעולם לא זנחה את ההסכם אלא עמדה על מלוא זכויותיה על פיו.

גם ע"א 8397/03 עמר נ' מינהל מקרקעי ישראל (ניתן ביום 13/9/04) אינו יכול להועיל למינהל, שהרי באותו מקרה נדונה טענה כי הסכם החכירה בוטל בעקבות הפרתו. אין חולק כי בענייננו לא נשלחה הודעת ביטול להסכם החכירה בטרם הסתיימה תקופת החכירה המקורית והמחלוקת כלל אינה עוסקת בנסיבות ביטולו של ההסכם.

26. להסתדרות ניתנה בסעיף 9 להסכם החכירה ברירה/אופציה לבקש את חידושו של ההסכם. ברירה זו הותנתה במספר תנאים. הברירה לא הותנתה בכך שההסתדרות תמלא את כל תנאי הסכם החכירה ככתבם וכלשונם. לא נקבע כי אם יופר סעיף כלשהו מתנאי הסכם החכירה המקורי תאבד הברירה שניתנה להסתדרות.

27. הסכם ברירה/אופציה אינו שונה מכל הסכם אחר. על כן יש לפרש את הוראותיו בדרך הפרשנות הרגילה (ראה ע"א 701/88 שיף נ' עזבון גינדי, פ"ד מה(5) 759, 769 (1991); ד' פרידמן נ' כהן חוזים כרך ג' 72, ה"ש 44 (2003); ע"א 346/88 הנ"ל עמי 691).

אין לכלול בסעיף 9 להסכם החכירה הוראות שאינן כלולות בו ועל כן אין להתנות את ברירת החידוש במילוי התחייבות אחרת של ההסתדרות.

זאת ועוד, כידוע, לנפגע מהפרת הסכם עומדת ברירת ביטול. הפרתו של הסכם כשלעצמה אינה מביאה לסיומו או לפקיעתו של ההסכם, למעט באותם חוזים שבהם נקבע הדבר מפורשות (ד')



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 279-08 ההסתדרות הכללית של העובדים בא"י ואח' נ' מדינת ישראל-מינהל מקרקעי ישראל

פרידמן נ' כהן הנ"ל עמ' 72, 73). לנפגע מהפרת הסכם עומדות אפשרויות שונות, הוא יכול למחול על ההפרה, לתבוע אכיפה ופיצויים או לבטל את ההסכם בשל ההפרה (ראה ג' שלו י' אדר דיני חוזים – התרופות לקראת קודיפיקציה של המשפט האזרחי 549 (2009)).

כל עוד לא נשלחה הודעת ביטול כנדרש על פי סעיף 20 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התש"א-1970, עומד ההסכם בתוקפו על כל המשתמע מכך.

על כן ברי גם כי כל עוד לא שלח הנפגע מהפרת הסכם הודעה על ביטולו, תעמודנה למפר כל זכויותיו על פי ההסכם לרבות זכות אופציה.

כך גם בענייננו, כל עוד לא הודיע המינהל על רצונו לבטל את הסכם החכירה בשל הפרתו, לא תפגע זכות הבחירה שעמדה להסתדרות לדרוש את חידושו.

28. הואיל ואין די בהפרת ההסכם כדי לשלול מההסתדרות את הברירה לבקש את חידוש ההסכם אין צורך לדון, במסגרת זו, בטענות לעניין הפרת ההסכם ואתיחס לטענות ההפרה בהמשך.

29. טענה נוספת שמעלה המינהל הינה כי על פי סעיף 9 להסכם החכירה מותנה חידוש ההסכם לא רק בתנאים הקבועים בהסכמי החכירה שיהיו נהוגים במועד החידוש בנוגע למטרת החכירה אלא גם בתנאים להקצאת מקרקעין למטרת החכירה, כלומר למטרת מתקני ספורט.

המינהל מפנה להחלטת מועצת המינהל מס' 539 מיום 29/6/1992 "החלטה בדבר יובל חכירה - כללים להארכת חוזה חכירה למוסד ציבורי בקרקע עירונית לפי חוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ך – 1960" ולפיה תנאי לחידוש הינו המשך השימוש במקרקעין למטרה הציבורית. בהחלטה 539 נאמר כי תנאי לחידוש הסכם החכירה הינו כי "הקרקע תמשיך לשמש למטרה או ליעוד שנקבע בחכירה המקורית" (סעיף 112) להחלטה).

עוד מפנה המינהל להחלטות מאוחרות יותר ובהן החלטה 1062 (שהוחלפה לאחר מכן בהחלטה 1136) שעניינה הוראות בדבר העברת זכויות ושינוי יעוד או ניצול בנכסים שהוחכרו למטרות ציבוריות ללא מכרז. בהחלטות אלו נקבע כי קרקע בשטח גדול כמו במקרה שלנו שאינה משמשת ואינה מיועדת לשמש את המטרה הציבורית לשמה הוחכרה תוחזר למינהל וכי החוכר לא יוכל להינות משינוי היעוד או הניצול. הטעם להחלטה זו נועץ ברעיון "הצדק החלוקתי" שאומץ בכל הנוגע להקצאת קרקע ציבורית ואישור בקשות לשינוי יעוד וניצול בבג"צ 244/00 עמותת שיח חדש למען השיח הדמוקרטי נ' שר התשתיות הלאומיות, פ"ד נו(6) 25 (2002). לגישת המינהל אותם שיקולים המנחים את המינהל בבואו לדון בבקשה לאישור שינוי יעוד או ניצול בקרקע שהוקצתה למטרות ציבוריות, צריכים להנחות אותו גם בעת דיון בבקשה לחידוש הסכם החכירה. כאשר





## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 279-08 ההסתדרות הכללית של העובדים בא"י ואח' נ' מדינת ישראל-מינהל מקרקעי ישראל

33. בשים לב לתכלית ההוראה בסעיף 9 להסכם החכירה ובשים לב לתפקידו של המינהל נראה כי לשון הסעיף יכולה לכלול בחובה גם את הפירוש המוצע על ידי המינהל, דהיינו לקבוע שהדרישה כי החידוש ייעשה על פי תנאי החכירה העדכניים למטרת החכירה המקורית, כוללת גם התנאה על ברירת החידוש רק למקרים שהחידוש מיועד לשימוש במקרקעין למטרת החכירה.

34. בכך לא די, שכן אין חולק כי המקרקעין משמשים, לפחות בחלקם, למטרת מתקני הספורט. כפי שפורט לעיל ועל פי עדותם של מר זלץ (עמ' 26-32) ומר ראובני (עמ' 122), האיצטדיון ממשך לשמש למטרת ספורט. אמנם הפעילות אינה נרחבת כבעבר, אולם מוסכם כי באיצטדיון מתאמנים בני נוער וקבוצות ותיקים.

יתירה מזו, התובעים אינם מכחישים כי ברצונם לפעול לשינוי הייעוד על מנת לבנות בנייני מגורים במקרקעין. עם זאת הם מבהירים כי אם תידחה בקשתם לשינוי הייעוד ימשיכו להשתמש במקרקעין לייעוד המקורי, דהיינו לצרכי ספורט (עדות מר זלץ עמ' 35).

בנסיבות כאלו כאשר המקרקעין משמשים, לפחות בחלקם, לייעוד המקורי שלשמו הוחכרו-מתקני ספורט, הרי שאפילו תתקבל עמדת המינהל ולפיה תנאי לחידוש ההסכם הינו השימוש למטרת החכירה, הרי שתנאי זה מתקיים. הרצון והשאיפה לשנות את הייעוד בעתיד אינם יכולים לשלול מההסתדרות את ברירת החידוש העומדת לה על פי סעיף 9 להסכם החכירה, כל עוד משמשים המקרקעין למטרה הציבורית וצפויים לשמש למטרה זו גם לאחר החידוש. ודוק, גם בהחלטות מועצת המינהל אליהן מפנה ב"כ המינהל שעניינן שינוי ייעוד וניצול, אין די בשאיפה לשינוי הייעוד כדי להביא לסיום תקופת החכירה. כל עוד השימוש הינו לייעוד המקורי וטרם נדונה ואושרה הבקשה לשינוי ייעוד, רשאי החוכר להמשיך ולהחזיק במקרקעין.

35. גם בכך לא תם הדיון, שכן המינהל טוען כי אפילו נעשה שימוש בחלק מהמגרש למטרת החכירה, הרי שזכותה של ההסתדרות לחדש את ההסכם מוגבלת רק לאותו חלק מהמגרש המשמש בפועל לייעוד המקורי. הואיל ומרבית המגרש אינו משמש כיום לייעוד של מתקני ספורט, סבור המינהל כי ניתן לחדש את הסכם החכירה רק לגבי השטח של האיצטדיון עצמו שהוא שטח קטן בהרבה מהשטח הכולל של המקרקעין (ראה עדותו של מר ראובני עמ' 120 וסיכומי הטענות עמ' 220).

36. המינהל מפנה גם לסעיף 14 להסכם החכירה המקורי. למינהל אפשרות לקבל חזרה חלק מהמגרש שאינו משמש למטרת החכירה וכך קובע הסעיף:

### 14. החזרת חלק מהמגרש

א. במקרה זה החוכר לא ישתמש בכל שטח המגרש שחכר מאת המחכיר לפי החוזה ו/או לא יהיה זדוש לו חלק מהשטח לצרכי מטרת



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 279-08 ההסתדרות הכללית של העובדים בא"י ואח' נ' מדינת ישראל-מינהל מקרקעי ישראל

החכירה, יהיה המחכיר רשאי לבטל את החוזה לגבי אותו חלק של המגרש אשר החוכר לא השתמש בו או שנמצא שאינו דרוש לו (להלן – "השטח המבוקש") ולקבל אותו לרשותו ולחזקתו.

ב. במקרה שהמחכיר יחליט לקבל לרשותו את השטח המבוקש יודיע לחוכר על כך במכתב רשום.

ג. לחוכר תהיה הרשות תוך 20 יום מתאריך משלוח המכתב האמור בסעיף קטן ב' לעיל לערער על החלטת המחכיר בפני מי שיתמנה לעניין זה ע"י מועצת מקרקעי ישראל.

ד. החוכר מתחייב לפי דרישת המחכיר להופיע בלשכת רישום הקרקעות ולחתום על כל התעודות הדרושות לשם ביטול החכירה לגבי השטח המבוקש, לחתום על כל התעודות, המסמכים והמפות הדרושות לשם הפרדת השטח המבוקש מעודף המגרש אשר ישאר ברשותו של החוכר על יסוד חוזה זה.

ה. כל ההוצאות הקשורות בהפרדת השטח המבוקש והעברתו לרשות המחכיר תחולנה על הצדדים לפי היחס בין גודל השטח המבוקש לבין השטח שנשאר ברשותו של החוכר.

ו. דמי-החכירה החד-פעמיים ישולמו לחוכר עקב החזרת השטח המבוקש לידי המחכיר וכן דמי החכירה השנתיים החדשים בעד המגרש שנשאר ברשותו של החוכר יקבעו על-ידי השמאי הממשלתי.

לטענת המינהל הזכות שהוענקה לו לבטל את הסכם החכירה ביחס לחלק מהמגרש, מחייבת את המסקנה כי גם במועד החידוש ניתן להגביל את החידוש לחלק מהמגרש. המינהל טוען כי תוצאה אחרת תביא למצב אבסורדי שבו יחודש הסכם החכירה ביחס למגרש כולו, ומיד לאחר מכן יבוטל ההסכם ביחס לאותם חלקים שאינם משמשים למטרת החכירה.

37. עמדה זו של המינהל מקובלת עלי. בסעיף 9 להסכם החכירה לא נקבעו אמנם הוראות המאפשרות חידוש חלקי, אולם כידוע אין לנתק הוראה בודדת בהסכם משאר הוראותיו. כאשר בוחן בית המשפט את פרשנות הוראת ההסכם עליו להתבונן על ההסכם כמכלול ולפרש כל הוראה בדרך שתתיישב עם שאר הוראות ההסכם (ראה א' ברק **פרשנות במשפט – החוזה** 88, 92 (תשס"א); וכן ע"א 4628/93 **מדינת ישראל נ' אפרופים שיכון ויזום** (1991) בע"מ, פ"ד מט(2) 265, 322, 323 (1995); ע"א 554/83 **"אתא" חברה לטכסטיל בע"מ נ' עובון זולוטוב**, פ"ד מא(1) 282, 305 (1987)).

38. כאשר ניתנת למינהל האפשרות לבטל את הסכם החכירה ביחס לאותם חלקים שאינם משמשים למטרה לשמה הוכרו המקרקעין, פשיטא שחייבת להיות התאמה להוראה זו גם במועד חידוש ההסכם. הפירוש ולפיו על המינהל לאפשר חידוש ההסכם למגרש כולו, ללא קשר לשימוש שנעשה במקרקעין ורק לאחר מכן לבקש ולבטל את ההסכם באופן חלקי בגין אי שימוש בחלקים שונים ממנו, הינו פירוש שאינו מתיישב עם הברירה העומדת למינהל לבטל את ההסכם או חלקו.



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 279-08 ההסתדרות הכללית של העובדים בא"י ואח' נ' מדינת ישראל-מינהל מקרקעי ישראל

רק שילוב של ההוראות באופן שיקנה למינהל אפשרות לחדש את ההסכם רק בנוגע לחלקים המשמשים או הדרושים לשימוש למטרת החכירה, הינו פירוש סביר העולה בקנה אחד עם מכלול הוראותיו של ההסכם.

39. עם זאת יש לזכור כי בסעיף 14 להסכם החכירה הוטלו מגבלות על זכותו של המינהל לבטל חלק מההסכם. בין היתר נקבע שעליו להודיע על כך לחוכר ולאפשר לחוכר לערור על ההחלטה בפני מי שימונה על ידי מועצת המינהל. ברי שגם בעת ההחלטה לחדש את הסכם החכירה רק לגבי חלק מהמגרש, החלטה שכמוה כביטול ההסכם ביחס לחלקים האחרים, יש לאפשר לחוכר לנקוט באותם צעדים ולערור על ההחלטה.

40. יתירה מזו, תנאי לביטול חלקי של החוזה הינו כי המקרקעין ניתנים לחלוקה ולהפרדה בין החלקים המשמשים או הדרושים למטרת החכירה לבין יתרת החלקים. אפשרות ההפרדה מחייבת הבאת ראיות לרבות לגבי האפשרויות המעשיות והתכנוניות לפצל את המגרש בין חלקיו לשימושים השונים.

בהליך הנוכחי המינהל לא הביא ראיות על החיקף המדויק של חלקי המגרש המשמשים את מתקני הספורט, לא הביא ראיות- כמו למשל חוות דעת- על אפשרות הפיצול, הן מבחינה מעשית והן מבחינה תכנונית, לא שלח הודעה על כוונה לחדש את הסכם החכירה רק לגבי חלק מהמגרש ולא איפשר להסתדרות לפנות לממונה בערר בדומה לערר הקבוע בסעיף 14 להסכם החכירה.

### סיכום ביניים

41. ניתן לסכם פרק זה ולקבוע כי סעיף 9 להסכם החכירה מעניק להסתדרות ברירה להודיע על חידוש הסכם החכירה. ההסתדרות עמדה בתנאים הפומאליים של מתן ההודעה במועד. כן ניתן לקבוע כי גם אם הופר ההסכם המקורי אין בכך די כדי למנוע את חידושו, הואיל ולא נשלחה על ידי המינהל כל הודעת ביטול.

עם זאת המינהל רשאי היה להתנות את חידוש ההסכם בהמשך השימוש למטרה הציבורית – מתקני ספורט. כמו כן ראינו שלמינהל זכות לחדש את הסכם החכירה רק לגבי אותם חלקים שבהם עושה ההסתדרות או מתעתדת לעשות שימוש למטרה הציבורית. עם זאת הואיל והמינהל לא הודיע על הגבלת החידוש רק לחלק מהמגרש, ולא איפשר להסתדרות, מבעוד מועד, להביא טענותיה במסגרת ערר, הרי שבנסיבות שכאלו לא רשאי המינהל לצמצם את החידוש.





## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 279-08 ההסתדרות הכללית של העובדים בא"י ואח' נ' מדינת ישראל-מינהל מקרקעי ישראל

42. בכך לא תס דיוננו, שכן אפילו היינו מגיעים למסקנה שהמינהל רשאי להתנות את החידוש בצמצום הסכס החכירה רק לאותם חלקי מגרש המשמשים בפועל את מתקני הספורט הרי יש לבחון האם קיימים מקורות נוספים שעליהם יכולים התובעים לבסס את עילתם, ולענייננו האם המינהל התחייב לחדש את ההסכם או הציג מצגים המעידים על הסכמתו לחידוש ההסכם.

### מצגים והתחייבויות

43. את המצגים וההתחייבויות בדבר חידוש הסכס החכירה ניתן למעשה לחלק לשתי קבוצות; מצגים הנוגעים לאישור הבקשה לשינוי ייעוד וניצול – מהם מבקשים התובעים להסיק גם הסכמה לחידוש הסכס החכירה; והתחייבות מפורשת לחידוש הסכס החכירה.

44. כפי שפורט לעיל, בשנת 1998 פנתה ההסתדרות למינהל בבקשה לשינוי ייעוד וניצול ולהעברת הזכויות לארבל. בקשה זו נדונה ביום 25/3/98 בהנהלת המינהל. בהחלטה שניתנה באותו יום (החלטה 1403) (נספח 93 ל-3/נ) נקבע מפורשות כי "ההנהלה מאשרת תכנון הקרקע לשינוי ייעוד". עוד נקבע כי האישור כפוף לשני תנאים; תנאי עתידי – תשלום של 91% מהפרשי ערך הקרקע בין 40% מערכה על פי התוכנית הקיימת לערכה המלא על פי התוכנית שתאושר; התנאי השני- סילוק חוב דמי חכירה. עוד צוין כי "המינהל יאפשר העברת זכויות לאחר אישור התוכנית בכפוף לתנאים שצויינו לעיל ובהתאם לנוהל שינוי ייעוד וניצול".

מכתב המפרט את החלטת המינהל נשלח להסתדרות ביום 2/4/98 (מכתבה של הגב' לאה שטיינמץ צורף כנספח 16 ל-1/ת).

45. החל ממועד זה ואילך פעלו ההסתדרות וארבל על בסיס ההנחה כי לאחר אישור התוכנית וחידוש הסכס החכירה תאושר העברת הזכויות לארבל. אין צורך לפרט את כל הפעולות שנעשו ודי כי נזכיר שההסתדרות וארבל פעלו להכנת תוכניות בתאום עם עיריית חיפה, המשרד להגנת הסביבה, ועדות התכנון וכדומה (ראה פירוט בתצהיר של מר אנגל ת/3 ובתצהירה של הגב' מילר ת/2). לגרסתם הושקעו בתכנון, בסקרי קרקע וכדומה מעל ל- 60 מיליון ₪.

46. חשוב לציין כי במסגרת פעולות התכנון נערכה פגישה גם עם מהנדס המינהל (פגישה מיום 1/4/96, נספח 8 ל-1/ת). פגישה זו נערכה בטרם הוגשה הבקשה למינהל ובטרם ניתנה החלטה מיום 25/3/98. אין בפני ראיות כי מהנדס המינהל היה מעורב בתכנון המאוחר יותר או כי הועברו מסמכי תכנון לאישור המינהל. הדבר מפתיע, שכן בסיכום הפגישה מיום 1/4/96 נרשם מפורשות כי "יש לשותף את המינהל בכל שלבי התכנון". עם זאת ברי כי המינהל ידע על פעולות התכנון, ידע על כוונותיהן של ההסתדרות וארבל ואף הסכים עקרונית לאפשר את שינוי הייעוד ואת התכנון החדש.



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 279-08 ההסתדרות הכללית של העובדים בא"י ואח' נ' מדינת ישראל-מינהל מקרקעי ישראל

פעולות התכנון לא נעשו במחשכים אלא היו גלויות לכל. כך כללו פעולות התכנון מגעים שוטפים עם גורמי העירייה השונים, עם המשרד להגנה על הסביבה, עם ועדות התכנון והבניה וכדומה. כבר בשנת 1997 פורסמה על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הודעה בדבר הכנת תכנית שינוי מתאר מקומית (נספח יא' לת/3). בעקבות פרסום זה נערכה פנייה של חברת שיכון עובדים למספר גורמים ובהם למינהל בטענה כי ניתנה לה הרשאה לתכנון בחלק ממתחם האצטדיון (נספח יב' לת/3). פנייה זו לא זכתה למענה אבל ברור ממנה כי המינהל היה מודע לפעולות התכנון. כן מתברר כי התובעים הגישו התנגדות לתכנית המתאר המחוזית תממ/6 (נספים כא' – כב' לת/3). גם בכך היה להביא לידיעת המינהל את תכניות שינוי הייעוד.

47. הפעולות לשינוי ייעוד וניצול היו אמורות להביא כמובן גם לחידוש הסכם החכירה, שהרי ברור היה לכל כי הליך התכנון והבניה יארך שנים רבות. יתירה מזו, בישיבת הנהלת המינהל מיום 25/3/98 נרשם מפורשות, במסגרת הצגת עמדת המחוז כי "עם דוכש הזכות ייחתם הסכם חכירה ודח [...]".

בנסיבות שכאלו נטען, החלטת המינהל לאשר את הבקשה לשינוי הייעוד והתנהגות המינהל לאחריה יצרו מצג של הסכמה גם לחידוש הסכם החכירה.

48. התובעים טוענים כי למצג זה ניתן להוסיף גם את המצגים שהוצגו על ידי המינהל כלפי הבנק הממשכן. לטענת התובעים המינהל לא הודיע, בשום שלב, לבנק, להסתדרות או לארבל, כי הסכמתו לרישום שעבודים לטובת הבנק מוגבלת בזמן.

ההסכמה לרישום שעבודים להבטחת חוב, כך נטען, מהווה מצג בדבר נכונותו של המינהל לחדש את הסכם החכירה, שאחרת ברור היה כי השעבוד שנרשם הינו בעל ערך מועט ביותר.

49. טענה אחרונה זו אינה יכולה להואיל לתובעים. מעיון בתצהירו של מר הלפרין (ת/5) ובנספחים שצורפו לו, לא ניתן להסיק על קיומו של מצג כלשהו מצד המינהל. הבנק הציג רק כתב הסכמה אחד עליו חתם המינהל בחודש 12/95 ובו כלולה הסכמתו לשעבוד זכויות החכירה של ההסתדרות במקרקעין לטובת הבנק. מעיון במסמך ניתן ללמוד שהמינהל הדגיש כי הסכמתו כפופה לשמירת כל הזכויות המוקנות לו על פי הסכם החכירה. המסמך מפנה להסכם החכירה כך שכל בר דעת היה יכול לדעת כי תקופת החכירה צפויה להסתיים בשנת 2007. אין למצוא במסמך זה כל אמירה ממנה ניתן ללמוד כי המינהל התחייב או יצר מצג של התחייבות לחידוש תקופת החכירה.

50. השעבודים הנוספים נעשו להבטחת התחייבויות של ארבל לבנק. אין בהם כל מסמך המעיד על הסכמה מצידו של המינהל. בנספח 8 לתצהירו של הלפרין נכללה בקשה ששלחה ההסתדרות למינהל למתן כתב התחייבות לרישום משכנתא, אולם כתב התחייבות שכזה לא הוצג. מכל מקום



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 279-08 ההסתדרות הכללית של העובדים בא"י ואח' נ' מדינת ישראל-מינהל מקרקעי ישראל

גם מעדותו של מר הלפרין ניתן להסיק כי לא הוצגו מצגים על ידי המינהל בדבר חידוש הסכם החכירה בתום תקופת החכירה וכי הבנק היה מודע לכך כי בתום תקופת החכירה יהיה צורך לפעול לחידוש או לפרעון המשכנתא (עמ' 150-151).

משמע, אין למצוא במצגים שהוצגו לבנק על ידי המינהל תמיכה בטענה כי המינהל יצר מצג בדבר הסכמה להארכת או לחידוש חוזה החכירה.

51. נותר לבחון האם די בהחלטה מ-25/3/98 והתנהגות המינהל בעקבותיה כדי לבסס מצג בדבר הסכמה לחידוש הסכם החכירה. המינהל אינו כופר בכך כי ההחלטה האמורה יכלה ליצור מצג שכזה, אולם מעלה שתי טענות לדחיית הטענה; האחת, לא התקיימו התנאים שנקבעו בהחלטה; השנייה, ההחלטה הייתה כפופה לשינויים במדיניות המינהל בעניין שינוי ייעוד וניצול של מקרקעין. עם אימוצה של החלטה 1062 בשנת 2005 (שהוחלפה לאחר מכן בהחלטה 1136) בוטלה למעשה ההחלטה ועמה בוטלו גם המצגים שנלמדו בדבר חידוש הסכם החכירה.

52. כפי שראינו, ההחלטה לאישור שינוי הייעוד והניצול הותנתה בתנאי כספי שמועדו רק במועד אישור התוכנית, התנאי השני שנקבע היה הסדרת חובות דמי החכירה. ברי שהמועד לקיום התנאי הכספי שעניינו תשלום הפרש ערך המגרש טרם הגיע, שהרי התוכניות לשינוי הייעוד עדיין לא אושרו.

ההחלטה אינה קובעת מועד לסילוק חוב דמי החכירה. עם זאת אין חולק כי חוב דמי החכירה סולק, אף כי רק בשנת 2007 (ראה נספחים ה' ו-ו' ל-ת/2 תצהירה של הגב' מילר). כך אן כך, החוב סולק בסמוך לתום תקופת החכירה המקורית.

53. המינהל לא העלה במכתביו כל טענה בנוגע לתשלום דמי החכירה במועד שבו סולק החוב, כך למשל במכתב מיום 16/1/07 (חלק מנספח ו' ל-ת/2) מציין הממונה המחוזי על הגביה כי יתרת החוב הינה 1,682,459 ₪ וצרף למכתבו שוברי תשלום. אין במכתב כל הערה בדבר תוקפה של ההחלטה מיום 25/3/98 או טענה כי האיחור בתשלום מפקיע את תוקפה של אותה החלטה. משמע, המינהל קיבל את התשלום באיחור ולמעשה מחל על זכותו לבטל את ההסכם המקורי או את ההחלטה בשל איחור זה בתשלום. על כן אין באיחור בתשלום כדי לבטל את המצג העולה מהחלטת המינהל.

54. עם זאת מתברר כי בשנת 2005 התקבלה החלטה 1062 (נספח 4 ל-נ/3). החלטה זו קובעת מגבלות על שינוי ייעוד וניצול במקרקעין שהוחכרו למטרה ציבורית.

סעיף 3 להחלטה קובע את התנאים לאישור השינוי:



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 279-08 ההסתדרות הכללית של העובדים בא"י ואח' נ' מדינת ישראל-מינהל מקרקעי ישראל

3. שינוי יעוד, שימוש או ניצול
- 3.1. המינהל יהיה רשאי לאפשר לחוכר שינוי ייעוד או שינוי שימוש או ניצול בנכסים לגביהם מתקיימים כל התנאים שלהלן:
- 3.1.1. גודל הנכס אינו עולה על 7 דונם, כולל.
- 3.1.2. תחילת תקופת החכירה, עפ"י חוזה החכירה, הינה עד שנת 1980 (כולל).
- 3.1.3. הנכס שימש ליעוד הציבורי במשך תקופה של 15 שנים, לפחות.
- 3.1.4. שולמו בגין הנכס דמי חכירה שאינם סמליים. לענין סעיף זה, דמי חכירה סמליים הינם כהגדרתם בהחלטת מועצה 1007 או כל החלטה מועצה אשר תבוא במקומה.
- 512478612

- 3.2. הסמכות לאישור שינוי יעוד או שימוש או ניצול בנכסים שבסעיף 3.1 לעיל תהא כלהלן:
- 3.2.1. בנכסים ששטחם עד 2.5 דונם - סמכות הנהלת המחוז.
- 3.2.2. בנכסים ששטחם מ- 2.5 דונם ועד 5 דונם - סמכות הנהלת המינהל.
- 3.2.3. בנכסים ששטחם מ- 5 דונם ועד 7 דונם - סמכות המועצה או ועדת המשנה אשר תוסמך על ידה.

החלטה 1062 קבעה גם הוראת מעבר ביחס למקרים שבהם נחתמו כבר הסכמים בין החוכרים לצד שלישי, וכך קובע סעיף 6 להחלטה:

הסכמי עבר

6.1 המינהל יתן הסכמתו להעברת הזכויות, ו/או לשינוי היעוד, השימוש או הניצול בנכסים לגביהם יזכח למינהל, לרבות בדרך של הצגת דיווח לרשויות מס שבח במועד הקבוע לכך בדין, כי נחתם חוזה מכר בין החוכר לבין צד שלישי (להלן-"רוכש הזכויות") עד יום 1.1.2002 (להלן-"המועד הקובע"), ובלבד שעד יום 1.1.05 פורסם דבר הפקדת התכנית ברשומות.

זאת בתנאים שלהלן:

6.1.1. המינהל יגבה מהחוכר דמי הסכמה על בסיס ערכי הקרקע בייעודם הציבורי ובהתאם למטרת חוזה החכירה.

6.1.2. אם יבקש זאת רוכש הזכויות, יאפשר המינהל, לאחר העברת הזכויות, עריכת עסקת שינוי יעוד, שימוש או ניצול, בתשלום דמי היתר בשיעור הקבוע בסעיף 3.3 לעיל.

6.2 על נכסים אשר אינם עומדים בתנאים שבסעיף 6.1 לעיל יחולו הוראות החלטה זו.

החלטה זו שונתה לאחר מכן בהחלטה 1136 מיום 27/1/08, אולם השינויים אינם רלבנטיים למחלוקת שבפנינו.



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 279-08 ההסתדרות הכללית של העובדים בא"י ואח' נ' מדינת ישראל-מינהל מקרקעי ישראל

55. החלטה 1062 נדונה בבג"צ 6884/07 נאות בית וגן בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל (ניתן ביום 6/4/2010). באותו עניין נדונה עתירה של חברת נאות בית וגן בע"מ אשר רכשה את זכויות החכירה של מגרש הכדורגל של קבוצת בית"ר ירושלים בבית וגן על מנת לשנות את הייעוד למגורים.

בית המשפט קבע כי הוראות המעבר שנקבעו בסעיף 6 להחלטה 1062, המתנות את זכותו של הרוכש לשינוי ייעוד וניצול בכך שהתוכנית החדשה תופקד עד 1/1/05, הינן תקפות ואין לבטלן. בית המשפט קבע כי "מצאנו איפה, כי לא נפל פגם בתנאי שנקבע בהוראת המעבר באשר למועד פרסום הפקדת התוכנית ברשומות, אף לא נפל פגם בהחלטת המינהל שלא לסטות מן התנאי האמור בעניינה של העותרת".

כפי שראינו, גם במקרה הנוכחי לא התקיים תנאי ההפקדה של התוכנית. התוכנית לשינוי ייעוד לא הופקדה עד 1/1/05. רק בשנת 2010 אושרה התוכנית להמלצה בוועדה המקומית לתכנון ולבניה ועד היום טרם אושרה להפקדה.

56. משמע, החל משנת 2005, עת התקבלה החלטה 1062, ידעו התובעים כי ההחלטה מיום 25/3/98 אינה תקפה ולכל הפחות יש צורך לבחנה מחדש על פי החלטה 1062. מתברר כי התובעים היו מודעים להחלטה וביום 15/12/05 שלח עו"ד יי ליבנה, בא כוחה של ארבל, מכתב למינהל בו ביקש את אישורו המחודש של המינהל לעסקה שבין ארבל להסתדרות (נספח כח' ל-ת/3).

יתירה מזו, הסתבר כי כבר בשנת 2003 נערכו דיונים בין נציגי ההסתדרות לנציגי המינהל בדבר ההסדרים שיחולו על נכסים שהוחכרו להסתדרות למטרות ציבוריות (נספח ל' ל-ת/3). דיונים אלו נערכו על רקע הצעת החלטה שהונחה על שולחן מועצת המינהל שבסופו של דבר אושרה בשנת 2005. משמע, החל משנת 2003 ידעה ההסתדרות כי ההחלטה מיום 25/3/98 כפופה להסדרים החדשים שנקבעו בעניין שינוי ייעוד וניצול של מקרקעין שהוחכרו למטרות ציבוריות לרבות האיצטדיון.

57. מן האמור מתחייבת המסקנה כי ככל שהיה בהחלטה מיום 25/3/98 כדי ליצור מצג בדבר הסכמת המינהל לחידוש הסכם החכירה, הרי מרגע שהתקבלה החלטה 1062 ונדע לתובעים על התנאים לשינוי הייעוד, הם ידעו והבינו כי מצג זה בדבר החידוש אינו תקף עוד. מהחלטה 1062 היה עליהם לדעת ולהבין כי המינהל עשוי לדרוש את צמצום החכירה והשבת אותם חלקים שבהם לא נעשה שימוש למטרה הציבורית.

משמע, במצגים שפורטו לעיל אין די כדי לכפות על המינהל את חידוש הסכם החכירה.



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 279-08 ההסתדרות הכללית של העובדים בא"י ואח' נ' מדינת ישראל-מינהל מקרקעי ישראל

### התחייבות לחידוש

58. מקור נוסף עליו סומכים התובעים מצוי בהתכתבויות שבין הצדדים לאחר הגשת כתב התביעה המקורי, הכוללות התחייבות מפורשת של המינהל לחידוש הסכם החכירה.

כאמור לעיל, כבר ביום 4/5/2005 נשלח מכתבו של עו"ד אבני בשם ההסתדרות ובו בקשה לחידוש הסכם החכירה (נספח 2 ל-ת/1). מכתב זה לא נענה. ביום 22/11/06 שלח עו"ד ליבנה, בא כוחה של ארבל, מכתב למנהל המחוז במינהל, מר ערן ראובני, ובו ציין כי הואיל והפניות לחידוש החוזה לא נענו הוא מבקש לקיים פגישה (נספח ד' לתצהיר ת/2). בעקבות פניה זו נערכה פגישה ביום 11/1/07 במשרדי הנהלת המינהל. פרוטוקול של הישיבה לא נערך או לכל הפחות לא אותר ולא הוצג לעיוני (עדות ראובני עמ' 111). בכל מקרה אין חולק כי באותה פגישה דובר על חידוש הסכם החכירה, כפוף למספר תנאים ובהם תשלום חוב דמי החכירה והסדרת ההפרות הנטענות ובהן גניבת חול ופלישה של עסק לתיקון תקרים (פנצ'ריה) (ראה עדות ראובני עמ' 112).

59. בעקבות הפגישה הוצאה להסתדרות הוראת תשלום מסודרת וצורפו שוברי תשלום. דמי החכירה שולמו בחודש 4/07 (ראה ת/1 נספח 27).

גם לאחר תשלום זה לא חודש הסכם החכירה ושוב נערכו פניות שונות של באי כוח התובעים למינהל (ראה מכתבו של עו"ד ליבנה מיום 29/8/07 נספח 28 ל-ת/1, מכתבו של עו"ד אבני מיום 28/11/07 נספח 29 ל-ת/1 ועוד).

60. בסופו של יום ומשדרישת התובעים לחידוש הסכם החכירה לא נענתה, הוגש ביום 24/2/08 כתב התביעה המקורי בתיק זה. סמוך לאחר מכן המשיכו דיונים ומגעים בין הצדדים. במקביל הוסכם על הארכת מועד להגשת כתב ההגנה מצד המינהל.

ביום 9/3/08 נשלח מכתבו של עו"ד שפירא מהמחלקה ליעוץ משפטי במינהל, במכתבו הוא דורש את מחיקת התביעה ומוסיף:

כפי שנמסר לך בשיחות הטלפון הרבות שניהלנו עובר להגשת התביעה שבנדון, המינהל בדק את התנאים לחידוש חוזה החכירה, אף אם לא היתה מוגשת התביעה שבנדון - יודגש כי כל עוד מונחת חרב על צווארו של המינהל, בדמותה של התביעה שבנדון, לא תימשך הבדיקה.

בהמשך הוא מציין את דרישות המינהל להסדרת ההפרות הנטענות בעניין גניבת החול והפלישה.



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 279-08 ההסתדרות הכללית של העובדים בא"י ואח' נ' מדינת ישראל-מינהל מקרקעי ישראל

ביום 1/5/08 נשלח מכתבו של עו"ד אבני שבו הוא מציין:

"בהמשך לשיחתנו הטלפונית מאתמול ובשם מרשתי ועל דעתו של עוה"ד יוסי ליבנה, בא כוחה של א.ר.ב.ל. אר"י ייזום בע"מ על מעלה על הכתב את דברי באותה שיחה טלפונית. ראשית אזכיר לך כי מרשתי ביקשה את הארכת החכירה עוד ביום 04.05.2005 (דהיינו לפני כשלוש שנים). למרות בקשות שונות, פגישות ושיחות טלפון רבות מעולם לא התקבלה כל תשובה בכתב מממ"י לעניין הארכת החכירה, ומכאן תביעה זו. ברם, גם תביעה זו יכולה להתייטר באם נקבל מכס מכתב מסודר לפיו החוזה יוארך ובלבד שיתקיימו תנאים מסוימים (פנצ'ריה, סיום פרשת בורות החול וכיוצ"ב). אנא הרם את הכפפה ודאג להוצאת מכתב שכזה, אנו ממתינים לו בכיליון עיניים. אין כמובן במכתבי זה כדי לוותר על כל טענה העומדת למרשתי.

והנה הפעם פניה זו של עו"ד אבני נענתה וביום המחרת, 2/5/08, שולח עו"ד שפירא את תשובת המינהל. במכתב זה הוא מציין מפורשות מה הם התנאים לחידוש ההסכם, וכך הוא מציין:

במענה למכתבך שבסמך הריני מתכבד להודיעך, כי חוזה החכירה שנחתם ביום 19/12/69 בין מינהל מקרקעי ישראל לבין ההסתדרות הכללית של העובדים בארץ ישראל מועצת פועלי ישראל (להלן: "חוזה החכירה") יתחדש בתנאים הבאים:  
1. [...]  
2. [...]  
3. לאחר שמרשתך תמלא אחר הנדרש הימנה, במסגרת ת.א. 19174/03 ממ"י נ' ההסתדרות, ולאחר שמרשתך תסלק ותהרוס את הפנצ'ריה וכן תשלם דמי שימוש ראויים בגין הפעלתה, אני סבור כי לא תהיה מניעה לחדש את חוזה החכירה. (להלן: "מכתב ההתחייבות")

הנה כי כן, ניתן ללמוד שבמכתב זה הודיע המינהל מפורשות כי יאות לחדש את הסכם החכירה בכפוף למילוי התנאים שפורטו במכתב. תנאים אלו מתייחסים רק לאותן הפרות נטענות בנוגע לגניבת החול ולפלישת הפנצ'ריה. אין כל התניה בנוגע לשימוש במקרקעין, לתוכניות שינוי הייעוד וכדומה.

61. דומה שכל הקורא את מכתבו של עו"ד שפירא, במיוחד כאשר הוא בא על רקע המכתבים הקודמים, מבין כי יש בו התחייבות מותנית של המינהל לחידוש הסכם החכירה בתנאים מוגדרים וברורים. המכתב אינו קובע מועדים לקיום התנאים.

62. עם קבלת מכתב זה פעלו התובעים להסדרת הפרות הנטענות. כאן יש לפנות ולפרט את ההליך בת.א (שלום חיפה) 19174/03 שעסק בגניבת החול. מדובר בתביעה שהגיש המינהל כנגד



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 279-08 ההסתדרות הכללית של העובדים בא"י ואח' נ' מדינת ישראל-מינהל מקרקעי ישראל

ההסתדרות בגין עבודות חציבה וכריית חול שבוצעו במגרש. בתביעתו עתר המינהל לחייב את ההסתדרות להשיב את המצב לקדמותו וכן עתר לסעדים כספיים (ראה תיאור בפסק הדין מיום 28/1/10 - נספח 25 ל-ת/1).

במהלך הדיונים בתיק הוסכם על ביצוע עבודות שיקום להחזרת המצב לקדמותו, ואף מונה מומחה מטעם בית המשפט לפקח ולחוות דעתו. בחוות דעתו של המומחה מיום 5/12/08 (נספח 36 ל-ת/1) נקבע כי "השטח הוחזר למצב מתקבל על הדעת".

ביום 24/11/08 נמחקה על ידי בית המשפט תביעת המינהל בשל חוסר מעש. פסק דין זה בוטל לאחר מכן, לבקשת המינהל, והדיון בתביעה חודש. ביום 28/1/10 ניתן פסק דין סופי בתובענה, שבו בית משפט השלום אימץ את קביעת המומחה וקבע כי ההסתדרות השיבה את המצב לקדמותו. גם התביעה הכספית שהגיש המינהל נדחתה בשל העדר כל ראיה על נזק.

מפסק דין זה ניתן ללמוד כי סמוך למכתבו של עו"ד שפירא הושלמו עבודות שיקום בורות החול, כלומר התנאי הראשון שנקבע על ידי המינהל לחידושו של הסכם החכירה מולא.

63. במקביל פעלה ההסתדרות גם להסדרת התנאי הנוסף, דהיינו טיפול בפלישה והקמת פנצ'ריה במגרש. ב"כ ההסתדרות עו"ד אבני הציע למינהל להגיע להסכמה עם המחזיק בפנצ'ריה באופן שהסכם השכירות עימו יומחה לטובת המינהל ושדמי השכירות ישולמו ישירות למינהל (ראה מכתביו מיום 22/6/08 ומיום 9/11/08, נספחים 33 ו-34 ל-ת/1). מכתבים אלו לא זכו למענה וביום 10/12/08 שב עו"ד אבני וביקש את חידוש הסכם החכירה (נספח 35 ל-ת/1).

64. ביום 17/12/08 נשלח לעו"ד אבני מכתב תשובה, הפעם על ידי עו"ד צ'י שכטר - היועצת המשפטית למחוז חיפה. מכתב זה כולל מפנה בעמדת המינהל.

במכתבה מבהירה עו"ד שכטר כי המינהל טרם גיבש עמדתו בכל הנוגע לשיקום בורות החול. כן ציינה כי המינהל מתנגד להמשך השכרת הפנצ'ריה ועומד על פינויה.

בהמשך היא מציינת:

באשר לבקשת מרשתת לחידוש תחזת החכירה הנדון ועקב ההפרות המתמשכות, הרי שבשל אלו אכן יוגש כתב הגנה כאמור לעיל, ועמדת המינהל המפורטת תוצג בה כמובן. אעיר כי במסגרת המו"מ שנוהל בין הצדדים סבר המינהל אמנם כי יש ועם תיקון ההפרות לא תהיה מניעה לחידוש החכירה, אלא שעם התמשכות ההליכים ולאחר בחינה מחודשת של התיק, נראה שאין המצב כך.

(נספח 37 ל-ת/1).





## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 279-08 ההסתדרות הכללית של העובדים בא"י ואח' נ' מדינת ישראל-מינהל מקרקעי ישראל

65. שוב רואים אנו כי שאלת השימוש במגרש, כולו או חלקו, למטרה הציבורית כלל לא נוכר בעמדת המינהל. ככל שניתן להבין, מודיעה עו"ד שכטר כי בשל אי מילויים של התנאים לחידוש במועד סביר (כלומר בשל התמשכות ההליכים כלשונה), אין עוד תוקף להסכמת המינהל לחידוש הסכם החכירה. עו"ד שכטר מוסיפה הערה כי המינהל הגיע למסקנה זו גם לאור "בחינה מחודשת של התיק", אולם לא ברור מהי אותה בחינה ומהן הסיבות לחזרתו של המינהל מהסכמתו לחידוש הסכם החכירה עם מילוי התנאים שנקבו במכתבו של עו"ד שפירא.

66. בעדותו מנסה מנהל המחוז מר ראובני להסביר את הסיבות לשינוי עמדת המינהל. כך הוא אומר:

"זה לא שגילינו דברים שלא היו בתיק. זה דברים שחלק מהנוגעים בדבר לא היו נהירים ובהירים עד הסוף ומכיוון שכך שהתמונה בראש שלנו, כפי שאמרתי קודם, התמונה בראש שלנו השתנתה" (עמ' 122).

בהמשך הוא מפנה לדברים שנכתבו בתצהיר בסעיף 20 שם הוא מצהיר:

לאחר הגשת התביעה נערכה בחינה מחודשת ומעמיקה של התיק, ובמסגרתה עמדתי על היקף ההסכמים שנערכו בין ההסתדרות לבין ארבל, על תוכניותיהן המשותפות ביחס למקרקעין ועל טענת ארבל ואף הבנק לזכויות במקרקעין ולהשקעות של עשרות מיליונים ב"פרויקט". משהתברר לי כי האיצטדיון הפך ל"פרויקט בנייה", כי ההסתדרות "מכרה" זה מכבר מחצית מזכויותיה במקרקעין ופעלה למשכון ה"פרויקט" בעשרות מיליוני ₪, משהתברר כי הארכת החכירה אינה אלא מסווה או שלב ביניים בדרך לעסקה לשינוי ניצול וייעוד המתרחשת בפועל – ללא הסכמת המינהל ובניגוד להחלטות מועצת מקרקעי ישראל – ומשנודע כי נזנחה המטרה הציבורית עבורה הוחכרו המקרקעין אף בטרם אושר שינוי ייעוד המקרקעין, כעולה מתוכניות ההסתדרות ביחס למקרקעין וממצב אחזקתם בפועל, החליטה הנהלת המינהל, בהמלצת המחוז, שלא להאריך את הסכם החכירה עם ההסתדרות ביחס למקרקעין.

רואים אנו כי בתצהיר נאמרו דברים שונים מאלו שמופיעים במכתבה של עו"ד שכטר. הטעם לשינוי העמדה היה כי התברר למינהל שחידוש חוזה החכירה הינו "מסווה" בדרך לעסקת שינוי ייעוד. דברים אלו מפתיעים, שהרי ההסתדרות וארבל לא הסתירו את כוונתם. להיפך, החל משנת 1998 בה אושרה עקרונית האפשרות לשינוי הייעוד והניצול בהחלטה 1403, ודרך כל ההתכתבויות שבין הצדדים, חזרו ההסתדרות וארבל והדגישו כי רצונם הינו לפעול לשינוי הייעוד. יתירה מזו, הפגישה מיום 11/1/07, שבעקבותיה החלה ההתכתבות שהסתיימה במכתב ההתחייבות של עו"ד שפירא מיום 2/5/08, נערכה לבקשת ארבל. ארבל התייצבה לפגישה כצד המעוניין בשינוי הייעוד וביזום פרויקט מגורים. כוונת אלו לא הוסתרו מעולם. ביום 1/5/08, רק יום לפני הוצאת



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 279-08 ההסתדרות הכללית של העובדים בא"י ואח' נ' מדינת ישראל-מינהל מקרקעי ישראל

מכתב ההתחייבות של עו"ד שפירא, הועבר להסתדרות מכתבה של גב' מילר מחברת ארבל (נספח ה' ל-2), שבו היא מפרטת את כל השתלשלות הדברים ואת כל פעולותיה של ארבל לשינוי היעוד.

לא ברור כיצד בנסיבות אלו "מגלה" המינהל לפתע בחודש 12/08 כי הבקשה לחידוש הינה "מסווה" לבקשת שינוי היעוד. אין זאת אלא שמדובר בניסיון להצדיק את שינוי העמדה בדיעבד. בעת הוצאת מכתב ההתחייבות מיום 2/5/08 ידע המינהל כי תכלית הבקשה לחידוש הינה לקדם את הפרויקט לשינוי היעוד והניצול וכי עד לתום הליכי שינוי היעוד יימשך השימוש הקיים במגרש.

67. כאמור, ביום 2/5/08 התחייב המינהל כי הסכם החכירה יחודש בכפוף לקיומם של תנאים. המינהל לא התנה את החידוש בויתור על הכוונה לשינוי יעוד, בשינוי היקף השימוש במגרש וכדומה. לפיכך יש לבחון מהי משמעותה של ההתחייבות שבמכתב.

68. את תוקפה של ההתחייבות במכתבו של עו"ד שפירא יש לבחון הן על פי דיני החוזים והן בהתאם לכללי המשפט הציבורי.

כפי שראינו הסכם החכירה המקורי העניק להסתדרות ברירה להודיע על חידושו וראינו כי די היה במתן ההודעה, התואמת את המוסכם, כדי לשכלל את ההתחייבות לחתימת הסכם חכירה חדש. עם זאת בחנו גם קיומה של התחייבות עצמאית ונפרדת של המינהל לחידוש ההסכם. מכתב ההתחייבות הינו על כן מסמך עצמאי שיש לבחון האם יש בו די כדי להקים התחייבות מפורשת של המינהל לחידוש הסכם החכירה בתנאים הקבועים בו. נפנה תחילה לבחון את המכתב במבחני דיני החוזים.

69. ניתן לבחון את המכתב כהתחייבות חד צדדית של המינהל. מאידך מכתב ההתחייבות יכול להיחשב גם כקיבול הצעתה של ההסתדרות לחידוש ההסכם תוך שינוי, במובן סעיף 11 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 (ראה גם ד' פרידמן נ' כהן לעיל כרך א', עמ' 199). במצב שכזה רואים את הניציע המקורי - לענייננו המינהל - כמי שהציע הצעה חדשה והמציע המקורי - לענייננו ההסתדרות - ייחשב כניצע (ראה ע"א 665/85 נגר כדורי את דוד חי חברה להשקעות ולבנין נ' מנהל מס שבח מקרקעין, רחובות, פ"ד מב(3) 25, 28 (1988); ע"א 3643/97 כהן עיצובים בע"מ נ' מדינת ישראל, פ"ד נג(5) 553 (1999)).

70. כאשר מתבוננים על מכתב ההתחייבות כהצעה של המינהל לחידוש חכירה כפוף למילוי התנאים שנקבעו בו, הרי שהצעה זו היתה למעשה הצעה ללא זכות חזרה. ההתחייבות הינה מפורשת- אם יתקיימו התנאים יחודש ההסכם. בהצעה שכזו לא רשאי המציע לחזור בו מהצעתו, אלא בהתאם לתנאיה (סעיף 3(ב) לחוק החוזים; ד' פרידמן ו-נ' כהן הנ"ל עמ' 246-249). יצוין, הקביעה כי ההצעה הינה ללא זכות חזרה אינה צריכה להיאמר מפורשות והיא יכולה להילמד



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 279-08 ההסתדרות הכללית של העובדים בא"י ואח' נ' מדינת ישראל-מינהל מקרקעי ישראל

מפרשנות ההתחייבות ומנסיבות העניין (ראה ד' פרידמן ו-נ' כהן הנ"ל עמ' 249; אולם ראה גם דעות אחרות התומכות בכך שהגסלת זכות החזרה חייבת להיות מפורשת במאמר של ס' דויטש, הצעה בלתי חוזרת ואופציה; האמנם סמנטיקה בלבד?; עיוני משפט יב' 275, 277 (תשמ"ו); והדעות השונות שפורטו בע"א (ת"א) 258/93 סופר פארם (ישראל) בע"מ נ' חבס, פ"מ תשנ"ה (1) 3).

זאת ועוד, הצעה עשויה להיחשב כהצעה ללא זכות חזרה לתקופה מוגבלת בלבד, דהיינו המציע רשאי לקבוע מועדים לקיבול ומשמעות הדבר הינה כי עד לאותו מועד תחשב ההצעה כבלתי חוזרת (ראה בג"צ 688/81 מיגדה בע"מ נ' שר הבריאות, פ"ד לו(4) 85, 94 (1982); ע"א 7824/95 תשובה נ' בר נתן, פ"ד נה(1) 289 (1998)). במקרה זה לא נקבע מועד לקיבול.

בהעדר מועד לקיבול הרי שמשמעות הדבר הינה כי על הניצע ליתן תשובתו תוך זמן סביר בשים לב לנסיבות העניין (ד' פרידמן ונ' כהן הנ"ל עמ' 249).

71. גם אם אין בפנינו הצעה ללא זכות חזרה אלא הצעה רגילה, דהיינו הצעה שבה המציע יכול לחזור בו ממנה, הרי שזכות החזרה מוגבלת עד למועד שבו ניתנה הודעת הקיבול (סעיף 3(א) לחוק החוזים). הודעת קיבול יכולה להעשות בכתב או בהתנהגות (סעיף 6(א) לחוק החוזים).

למכתבו של עו"ד שפירא ניתן מענה כבר ביום 22/6/08 במכתבו של עו"ד אבני (נספח 33 ל-1/ת). ממכתבו ניתן להסיק כי ההסתדרות מקבלת את התנאים שהוצעו לחידוש ההסכם. ההסתדרות מודיעה במכתב כי היא פועלת להשבת המצב לקדמותו כנדרש בת.א. 19174/03 (שלום חיפה), דהיינו להשבת החול שנכרה. כמו כן מציע עו"ד אבני פתרון לנושא הפנצ'ריה ונכונות להעתר לדרישת המינהל, אף כי הצעתו הינה שהמינהל יזכה ישירות בדמי השכירות במקום לפנות את הפנצ'ריה.

72. עוד נוסף כי המינהל הציב תנאים המחייבים פעולה מצד ההסתדרות. משמע, משקבלה ההסתדרות לפעול לקיום התנאים, והחלה לפעול למימושם, לא רשאי היה המינהל לחזור בו מהתחייבותו בטרם עבר זמן סביר למילוי התנאים. ברי שעל ההסתדרות היתה מוטלת חובה למלא את התנאים בתוך הזמן הסביר, אולם אם סבר המינהל כי ההסתדרות משתהה במילוי התנאים יתר על המידה, הרי שהיתה מוטלת עליו חובה להתריע ולקבוע מועד למילוי הדרישות. ודוק, ראינו כי ההסתדרות לא ישבה בחיבוק ידיים אלא פעלה למילוי הדרישות. בית משפט השלום קבע, על סמך חוות דעת מומחה שמונה, כי המצב הוחזר לקדמותו. ההסתדרות הציעה כי המינהל יחתום על הסכם ישירות עם המחזיק בפנצ'ריה ואף העבירה נוסח חוזה לחתימת המינהל (נספח 34 ל-1/ת). כל זאת נעשה ללא כל הסתייגות מצד המינהל, בלא שהמינהל נוקב מועד להשלמת התנאים ובלא כל התנגדות לדרך שבה נקטה ההסתדרות. ונדגיש, הפנצ'ריה פונתה בסופו של יום על פי הסכם פינני מחודש 3/09 (נספח 39 ל-1/ת).



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 279-08 ההסתדרות הכללית של העובדים בא"י ואח' נ' מדינת ישראל-מינהל מקרקעי ישראל

73. רואים אנו כי באספקלריה של דיני החוזים לא רשאי היה המינהל לחזור בו מהתחייבותו במכתב מיום 2/5/08, והודעתה של עו"ד שכטר מיום 17/12/08 מהווה הפרה של ההתחייבות לחידוש ההסכם בתנאים.

ניתן להגיע לתוצאה דומה גם דרך הוראות משלימות לדיני כריתת החוזים. כך ברי כי על המינהל, כצד להסכם ולמשא ומתן להסכם חדש מוטלת חובה לנהוג בתום לב (סעיף 12 לחוק החוזים). המינהל יצר מצג כי אם ימולאו התנאים יחודש הסכם החכירה. ההסתדרות וארבל סמכו על מצג זה והחלו לפעול על פיו. חזרת המינהל מהמצג, תוך ידיעה שהצד שכנגד סמך על מצג זה, מהווה על כן התנהגות בחוסר תום לב. במיוחד נכון הדבר כאשר המינהל החליט שלא לקיים את התחייבותו משיקולים שזכרם לא בא במכתב מיום 2/5/08, אלא בעקבות שיקול דעת מחודש (ראה על חובת תום הלב המוטלת על צד במשא ומתן ובמיוחד על מציע הצעה ג' שלו **דיני חוזים** 108 (מהדורה שניה, תשנ"ה); ד' פרידמן ו-נ' כהן הנ"ל בעמ' 240).

74. דיני תום לב מקשרים אותנו למשפט הציבורי. התקשרות של המינהל בהסכם חכירה מהווה חוזה רשות ועל כן חלים על המינהל, בצידם של החובות מהמשפט הפרטי, גם חובות מהמשפט הציבורי ובראשם חובת ההגינות. בע"א 8729/07 הנ"ל אומר בית המשפט כי "בכובעו כדשות מנהלית, חלה על המינהל חובת הגינות מוגברת ביחסיו עם אירונמטל" (כלומר החוכר – ר' ס') (ראה גם פסקי הדין המוזכרים שם).

במקרה הנוכחי חובת ההגינות המוגברת משמעה כי מרגע שניתן מכתב ההתחייבות היה על המינהל לאפשר להסתדרות לקיים את התנאים ולחדש את ההסכם עם התמלאם. שינוי הגישה וההחלטה שלא לחדש את ההסכם בשל טעמים ותנאים שלא נכללו במכתב ההתחייבות, מהווים על כן הפרה של חובת ההגינות המוטלת על המינהל. במיוחד נכון הדבר שעה שהמינהל ידע במשך שנים רבות על רצונם של התובעים לשנות את הייעוד, ידע כי הם מסתמכים על הנכונות שהביע המינהל ועל כן שינוי הגישה והחזרה ממכתב ההתחייבות בשל רצונם של התובעים להביא לשינוי ייעוד מנוגדת לחובות תום הלב וההגינות המוטלות על המינהל.

75. מכתב ההתחייבות מהווה גם הבטחה שלטונית כלפי ההסתדרות ולפיה ההסכם יחודש עם מילוי התנאים. על כן ניתן לבחון את שינוי עמדת המינהל גם בגדרם של דיני החזרה מהבטחה שלטונית.

כידוע הלכה היא שחובת ההגינות המוטלת על הרשות הציבורית מטילה על הרשות חובה לקיים ולמלא את ההבטחות התקפות שנטלה על עצמה (ראה בג"צ 135/75 **סאיטקס קורפוריישן בע"מ נ' שר המסחר והתעשייה**, פ"ד ל(1) 673, 676 (1975); בג"צ 8634/08 **אלחננוב נ' משטרת**



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 279-08 ההסתדרות הכללית של העובדים בא"י ואח' נ' מדינת ישראל-מינהל מקרקעי ישראל

ישראל - אגף משאבי אנוש (ניתן ביום 16/11/2010). חובת הרשות למלא את הבטחותיה עשויה להיות רחבה מחובתה החוזית כמתקשרת בהסכם ולעתים תוטל על הרשות חובה לקיים את הבטחתה אף אם היא אינה מגיעה לכדי התחייבות חוזית תקפה (שם).

תקפה של הבטחה שלטונית מותנה בקיום מספר תנאים שגובשו במהלך השנים בפסיקה. בבג"צ 8634/08 הנ"ל מסכם בית המשפט את הכללים:

כדי שהבטחה מינהלית תחייב את נותנה, יש להוכיח, בראש וראשונה, כי היא אכן ניתנה. שנית, עליה להיות מפורשת וברורה, ולא מוטלת בספק. יתר התנאים המצטברים הנדרשים לקיום הבטחה מינהלית בת תוקף הם: כי נותן ההבטחה היה בעל סמכות חוקית לתיתה; כי הוא נתן אותה מתוך כוונה להקנות לה תוקף משפטי; כי הוא בעל יכולת למלא אחריה, וכן כי הצד השני הבין אותה כמחייבת. על תנאים אלה מתווסף התנאי כי לא קיים צידוק חוקי לשנות מההבטחה או לבטלה.

76. דומה כי במקרה הנוכחי אין חולק כי עסקין בהבטחה העומדת בתנאים האמורים. היא ניתנה באופן מפורש, היא ניתנה על ידי היועץ המשפטי של המינהל בתאום עם מנהל המחוז ובמענה לפניה ובקשה של ההסתדרות לחידוש ההסכם – כלומר ניתנה בסמכות, היא בעלת תוקף משפטי שהרי ניתנה במהלך משא ומתן משפטי ולאחר הגשת תביעה לבית המשפט. השאלה היחידה השנויה במחלוקת הינה האם קיים צידוק חוקי לשנותה או לבטלה, דהיינו האם קיים צידוק חוקי להשתחררות הרשות מהבטחתה.

77. הנטל להוכחת הצידוק להשתחרר מהבטחה מוטל על שכמי הרשות (ראה בג"צ 250/78 אביוב נ' שר החקלאות, פ"ד לב(3) 748, 742 (1978); בג"צ 3978/06 מימוני נ' צבא הגנה לישראל (ניתן ביום 29/6/08); עע"מ 7275/10 הוועדה המיוחדת לפי חוק יישום תכנית ההתנתקות, התשס"ה-2005 נ' שקד (ניתן ביום 29/11/2011)).

ככלל, רשאית רשות להשתחרר מהבטחה או מהסכם שכרתה מקום שבו חל שינוי נסיבות קיצוני, או נתגלה צורך ציבורי חיוני שלא היה ידוע עליו (עע"מ 8183/03 חברת החשמל לישראל בע"מ נ' מועצה אזורית הגולן, פסקה 18 לפסק דינה של השופטת פרוקציה (ניתן ביום 22/8/10); ע"א 2761/06 "מנורה" איזו אהרון בע"מ נ' מע"צ - החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ (ניתן ביום 9/7/07)).

בעע"מ 8183/03 הנ"ל מציינת השופטת פרוקציה:

השאלה היא, מהן הנסיבות שבהן מתקיים הצדק חוקי בידי הרשות להשתחרר מהסכם מחייב בשל צורך להגשים אינטרס ציבורי



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 279-08 ההסתדרות הכללית של העובדים בא"י ואח' נ' מדינת ישראל-מינהל מקרקעי ישראל

שמשקלו היחסי מכריע? לא ניתן לפרוש מראש את מיגוון השיקולים הרלבנטיים לענין, והם מתמקדים, על פי רוב, סביב אופיו המיוחד של הענין הפרטני. האיזון בין השיקולים השונים אינו גורם נוקשה. הוא מושפע מחשיבות השיקולים ומעוצמת הפגיעה בהם (פרשת תשלובת אלוני, בעמ' 120-121). ניתן, עם זאת, לומר, כי צידוק חוקי להשתחרר מהבטחה שלטונית בתחום הפיסקלי עשוי להתקיים במקום שארע שינוי נסיבות קיצוני שהתרחש לאחר ההתקשרות ההסכמית, במצב שבו המשך קיום ההתחייבות החוזית, על דקע הנסיבות החדשות, סותר באופן מהותי את דרישות הצדק, ואינו מתיישב עם אחריותה הבסיסית של הרשות הציבורית כלפי הציבור (בג"צ 4383/91 שפקמן נ' עיריית הרצליה, פ"ד מו(1) 455, 447 (1992) (להלן – פרשת שפקמן)).

78. במקרה הנוכחי הצידוק שנמצא לשינוי בעמדתו של המינהל ולחזרתו מההבטחה שבמכתב ההתחייבות מיום 2/5/08 הינו "גילוי" המטרה שלשמה מבוקש החידוש – שינוי היעוד (תצהירו של מר ראובני סעיפים 19, 20). כאמור אלו עובדות שהיו ידועות למינהל שנים רבות לפני מכתב ההתחייבות לא כל שכן במועד נתינתו. "גילוי מסעיר" זה אינו גילוי ואינו יכול להוות צידוק חוקי לסטייה. גם העובדה שבשנת 2005 התקבלה החלטה 1062 ואשר בעטיה עמדת המינהל הינה שלא לאשר את שינוי היעוד, נדונה בטרם מתן מכתב ההתחייבות ומעולם לא שימשה בסיס לביטול הסכם החכירה או להמנעות מחידושו. יתירה מזו, החידוש המבוקש הינו על פי היעוד המקורי בלבד ואין בחידוש ההסכם כדי לחייב את המינהל להסכים לשינוי היעוד.

לא נטען כי קיים צורך ציבורי חיוני במגרש וככל שניתן להבין גם המינהל אינו מבקש להחכיר את השטח החדש למטרה הציבורית המקורית.

79. ניתן לסכם ולקבוע כי ביום 2/5/08, לאחר הגשת התובענה, התחייב המינהל לחדש את הסכם החכירה בכפוף למילוי שני תנאים; השבת מצב הקרקע לקדמותו, ופתרון פלישת הפנצ'ריה. התחייבות זו היתה התחייבות תקפה של המינהל. החלטת המינהל לסטות מההתחייבות ולבטלה אינה עולה בקנה אחד עם חובותיו החוזיות ועם חובתו כרשות מנהלית ועל כן יש ליתן תוקף להתחייבות.

הואיל והתנאים שנקבעו לחידוש ההסכם מולאו, יש לכופף על המינהל למלא את התחייבותו.

### הפרות ההסכם

80. כאמור המינהל טען כי ההסתדרות הפרה את הסכם החכירה המקורי בשורה של הפרות שחלקן בוצעו שנים רבות לפני תום תקופת החכירה המקורית וחלקן נמשכו גם לאחר מכן. המינהל לא שלח כל הודעת ביטול בשל הפרות אלו וכאמור לעיל ההפרות הנטענות אינן מספיקות כדי לשלול את ברירת החידוש המוענקת להסתדרות. יתירה מזו, התחייבות המינהל משנת 2008 מהווה למעשה



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 279-08 ההסתדרות הכללית של העובדים בא"י ואח' נ' מדינת ישראל-מינהל מקרקעי ישראל

מחילה על כל הפרות למעט באותם שני עניינים שזכרו, כריית החול ופלישת הפנצ'ריה ועל כן אין כל רלבנטיות, לצורך חידוש ההסכם, להפרות הנוספות שנטענו. כפי שצוין לעיל, בגין כריית החול הוגשה תביעה של המינהל במסגרתה תוקנה ההפרה והמצב הושב לקדמותו. התביעה הכספית שהוגשה נדחתה.

גם הפנצ'ריה פונתה בסופו של יום, אם כי רק בשנת 2009. כפי שצוין לעיל, בשום מקום לא נקבע מועד למילוי ההתחייבות לפינוי ובין ההסתדרות למינהל נהלו מגעים להימנע מפינוי הפנצ'ריה. משאלו נכשלו פעלה ההסתדרות להשגת הסדר לפינוי.

מכל מקום, הפרת ההסכם בדרך של השכרת משנה לפנצ'ריה לא שימשה עילה למתן הודעת ביטול להסכם החכירה וגם אם היה המינהל מבקש לבטל את הסכם החכירה בשל אותה הפרה היה צריך לבחון אם זכאי המינהל לבטל הסכם החכירת שטח כה גדול בשל הפרה הממוקמת בשטח כה קטן מתוך המגרש כולו.

### תביעה של ארבל

81. בכתב התביעה המתוקן שהוגש לאחר צירופה של ארבל עותרת ארבל גם לסעד של אכיפת הסכם העברת הזכויות מההסתדרות לארבל ביחס למחצית מהמגרש.

טענה זו יש לדחות. מהחלטת המינהל משנת 1998, עולה כי ההסכמה להעברת הזכויות לארבל הותנתה בין היתר באישור התכנית לשינוי יעוד. מעולם לאחר מכן לא נתקבלה החלטה כלשהי של המינהל להעברת הזכויות. גם במכתב ההתחייבות מיום 2/5/2008 אין כל התייחסות להעברת הזכויות לארבל והמכתב עוסק רק בחידוש הסכם החכירה.

בסיכומי הטענות מאשרת עו"ד טבת, באת כוחה של ארבל, כי "אנחנו מודים שלא כל התנאים באו לידי מימוש, שזה אומר מתן תוקף לתכנית ולכן עדיין אין מקום להעברת הזכויות על שם ארבל כעת" (עמ' 212).

לפיכך עותרת היא כי בית המשפט יצהיר על תקפה של ההתחייבות המותנית שניתנה בהחלטה 1043 ובמכתב מיום 25/3/98.

82. דומה שדי בהצהרתה האמורה של באת כוחה של ארבל כדי לדחות את התביעה להורות למינהל לאשר את מכירת מחצית זכויות החכירה של ההסתדרות כפי שהתבקש בסעיף 47 לכתב התביעה. אין בפני עתירה להצהיר על תוקפה של ההתחייבות משנת 98 ודומה כי זכויותיה של ארבל תתבררנה, אם יהיה צורך, רק לאחר שיתקיימו מלוא התנאים שנקבעו. רק לאחר זאת תוכל ארבל



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 279-08 ההסתדרות הכללית של העובדים בא"י ואח' נ' מדינת ישראל-מינהל מקרקעי ישראל

לדרוש את קיום ההתחייבות להעברת הזכויות. ונוכר, עד אותו מועד עשויים להתרחש שינויים במצב העובדתי או המשפטי ויתכן שיתקבלו החלטות מינהל נוספות וכדומה. לפיכך אינני מוצא מקום להצהיר בשלב זה על זכויות עתידיות שטרם הגיע מועדן.

### התובענה שכנגד

83. בכתב התביעה שכנגד עותר המינהל להורות על סילוק ידם של התובעים מהמקרקעין וכן לחייבם לשאת בתשלומים שונים. בתביעה שכנגד עותר המינהל לחייב את ההסתדרות או ארבל לשלם דמי שימוש ראויים במקרקעין מיום סיום הסכם החכירה ועד ליום הפינוי, ולשלם דמי שימוש ראויים בגין השימושים המפריים שנעשו על ידן במקרקעין.

84. העתירה לסילוק יד דינה להדחות, שהרי משקבעתי כי יש לאכוף על המינהל לחדש את הסכם החכירה, ממילא אין מקום לסילוק יד של התובעים. גם התביעה לדמי שימוש ראויים בגין החזקה במקרקעין מיום סיום תקופת החכירה המקורית דינה להדחות, שהרי עם חידושו של ההסכם יהיה על ההסתדרות לשלם דמי חכירה בהתאם להסכם החכירה החדש ולא דמי שימוש ראויים.

נותר לדון בתביעות לדמי שימוש ראויים בגין השימושים המפריים במקרקעין.

85. כפי שצינתי לעיל המינהל מחל למעשה על כל ההפרות למעט בכל הנוגע לכריית החול ולשימוש לפנצ'ריה. למרות זאת עותר המינהל לחייב את ההסתדרות לשאת בדמי שימוש בגין הצבת שלטי חוצות, בסך כולל של 1,386,000 ₪. כן עותר המינהל לחייב את ההסתדרות לשלם דמי שימוש ראויים בגין הצבת אנטנות סלולאריות במגרש. תביעה זו מתייחסת להשארות האנטנות אף שההיתר שניתן להצבתן פקע בשנת 2008. בגין הצבת אנטנות סלולאריות למשך 15 חודשים עותר המינהל לחייב את ההסתדרות בדמי שימוש ראויים בסך של 105,000 ₪.

### דמי שימוש עבור השלטים

86. אין מחלוקת כי במגרש הוצבו שלטי פרסום למינהם, חלקם ללא הסכמה של ההסתדרות וחלקם על פי הסכמים שנכרתו עמה. המינהל מעולם לא דרש מההסתדרות תשלום דמי שימוש ראויים עבור השלטים, אף כי דרש את הסרתם. מר אבידן רוב ששימש כמפקח מטעם המינהל הצהיר (נ/5) כי החל בתפקידו בשנת 2003 וכבר אז ראה את שילוט החוצות. כן ציין כי בשנת 2004 ראה כי הוקם מתקן לאנטנות סלולאריות (סעיפים 11 ו-12 לתצהיר). אין טענה כי נשלחה התראה כלשהי להסתדרות או כי נדרש ממנה לשאת בתשלום דמי שימוש כלשהם בגין השלטים.





## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 279-08 ההסתדרות הכללית של העובדים בא"י ואח' נ' מדינת ישראל-מינהל מקרקעי ישראל

87. בכל אותן שנים המינהל לא היסס לדרוש תיקון הפרות אחרות ואף דרש תשלום דמי שימוש ראויים – כך למשל המינהל נקט בהליכים בכל הנוגע להקמת עסק של מסעדה על ידי מר אפרים גבאי ותבע הן את מר גבאי והן את ההסתדרות לתשלום דמי שימוש (ראה נספחים 109-116 ל-3).

המינהל אף הגיש תביעות ודרישות בנוגע לכריית החול ולא היסס אף לתבוע סעדים כספיים.

ראינו גם כי במכתב ההתחייבות מיום 2/5/08 לא נכללה כל התייחסות לדמי שימוש בגין האנטנות או השלטים אלא נדרשו דמי שימוש ראויים רק בגין הפנצ'ריה.

88. התנהגות המינהל מעידה כי המינהל הסכים בשתיקה להצבת השלטים ומכל מקום ויתר על כל תשלום המגיע לו עקב כך. דומה שאין גם להכיר בתביעת המינהל בעילה של עשיית עושר ולא במשפט, על פי חוק עשיית עושר ולא במשפט, התשלי"ט-1979 להשבת הרווח מהצבת השלטים, שכן משמחל על ההפרה, אין לראות ברווח שנצבר להסתדרות כתוצאה מהצבת השלטים כרווח שהתקבל "שלא כדין".

89. עם זאת מיום הגשת התביעה ואילך ברי כי להסתדרות לא תעמוד הטענה כי המינהל ויתר על זכותו לקבלת דמי שימוש. המינהל הסתפק בתביעה לדמי שימוש עד ליום הגשת התביעה ועל כן אין כל מקום לפסוק סעד לגבי התקופה שלאחר מכן. ככל שהמינהל ירצה לתבוע דמי שימוש עבור תקופה נוספת יוכל להגיש דרישה ותביעה נפרדות.

### דמי שימוש בגין הפנצ'ריה

90. המינהל עותר לחייב את ההסתדרות בתשלום דמי שימוש שהוערכו על ידי השמאי מטעמו, מר וולקן בסך של 91,059 ₪ (התביעה מתייחסת לתקופה של שבע שנים בלבד). על אודות הקמת הפנצ'ריה במגרש אין חולק. מדובר במבנה ששימש בעבר את הספורטאים אולם מאוחר יותר ננטש. אין גם חולק כי ההסתדרות התקשרה בהסכמי שכירות עם בעלי הפנצ'ריה; תחילה מר אילן אלבוז ולאחריה מר רובינוב מיליק וגבתה מהם דמי שכירות (ראה ת/1 תצהירו של מר זלץ סעיפים 97-100, ונספחים 47-49 לתצהיר).

ראינו גם כי כבר בשנת 2007 הציעה ההסתדרות למינהל שהסכמי השכירות יומחו למינהל וכי זה יגבה את מלוא שכר הדירה עבור השכרת משנה זו. דומה שאין גם כל חולק כי השכרת חלק מהמגרש לשימוש הפנצ'ריה מנוגד להסכם החכירה המקורי.



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 279-08 ההסתדרות הכללית של העובדים בא"י ואח' נ' מדינת ישראל-מינהל מקרקעי ישראל

91. עילת תביעתו של המינהל הינה עשיית עושר ולא במשפט, דהיינו המינהל עותר לחייב את ההסתדרות להעביר לידו את כל הרווחים שהפיקה כתוצאה מהפרת ההסכם והשכרת חלק מהמגרש בשכירות משנה.

בסיכומיו עותר המינהל לחייב את ההסתדרות לשלם את הסכומים שקבלה בפועל, בהתאם להצהרותיו של מר זלץ, העולים לכדי סך של 251,473 ₪. לחילופין עותר המינהל לחייבה לשלם את הסך שהוערך על ידי השמאי מטעמו, דהיינו 91,059 ₪.

השמאי מר דרעי, שהגיש חוות דעת מטרים ההסתדרות, ציין כי מדמי השכירות שהתקבלו בפועל יש להפחית את העלויות בגין יזמות, בניית המבנה, פיתוח וכו' (עמ' 158-159 לפרוטוקול, וסעיפים 8.5, 9.3, 9.4 ל-ת/6). השמאי סבור שיש מקום לחייב בדמי שימוש רק בגין מרכיב הקרקע ולא בגין המבנה (שם).

92. גישתו של השמאי דרעי אינה מקובלת עלי. עוסקים אנו בתביעה להשבת רווח שהופק שלא כדין בשל הפרת ההסכם. התביעה אינה תביעה לפיצוי בגין נזקי הפרה על פי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970 אלא להשבת רווח שהופק שלא כדין. לפיכך לא היה נכון לנסות ולאחר את דמי השימוש שיכול היה המינהל לקבל בגין השכרת הקרקע (כפי שעשה השמאי דרעי) אלא עלינו לבחון מהו הרווח שהפיקה ההסתדרות (ראה ד' פרידמן **דיני עשיית עושר ולא במשפט** כרך ב' 766 (1998)); ד"נ 20/82 **אדרס חומרי בנין בע"מ נ' הרלו אנד ג'ונס ג.מ.ב.ה.**, פ"ד מב(1) 221, 245 (1988)). בקביעת הרווח שהופק על ידי החייב, אותו עליו להשיב למזכה, יש לבחון את הרווח שהופק בפועל, אל מול ההוצאות שהוציא לשם הפקת אותו רווח (שם). כאשר הרווח שהופק נובע משימוש עצמי של החייב, נסתפק בהערכת שווי השימוש בניכוי ההוצאות. עם זאת כאשר הרווח הופק כתוצאה מעסקה עם צד ג' (לענייננו השכרת המבנה לפנצ'ריה) יש לנסות ולהביא ראיות בדבר התשלומים ששולמו בפועל המשקפים את הרווח שנצבר לחייב (ד"נ 20/82 הנ"ל עמ' 264; ד' פרידמן הנ"ל עמ' 432).

93. במקרה הנוכחי הובאו ראיות לפיהן הרווח שהפיקה ההסתדרות בפועל היה גבוה מדמי השימוש כפי שהוערכו על ידי השמאי מר וולקן. המינהל לא ביקש לתקן את תביעתו והסתפק בתביעה לדמי השימוש הראויים. לפיכך אין לפסוק למינהל יותר מכפי שתבע. ההסתדרות מצידה לא הביאה שמץ ראיה על ההוצאות שנגרמו לה לשם הפקת ההתעשרות האמורה. השערותיו של השמאי דרעי על הוצאות פיתוח, בניה וכו' כלל לא הוכחו.

על כן יש לחייב את ההסתדרות לשלם למינהל את הסך של 91,059 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום הגשת התביעה שכנגד.



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 279-08 ההסתדרות הכללית של העובדים בא"י ואח' נ' מדינת ישראל-מינהל מקרקעי ישראל

### דמי שימוש הצבת האנטנות

94. מתברר כי משנת 2004 ואילך התקבלו במינהל החלטות המתירות הקמת אנטנות סלולאריות במקרקעין שבבעלות המינהל וזה אף גבה דמי שימוש ראויים ישירות מחברות הסלולר (נספחים 41, 42 ל-ת/1).

עוד התברר כי המינהל אף חתם על הבקשות שהגישו חברות הסלולר לקבלת היתר להצבת האנטנות במגרש שבענייננו (ראה למשל נספח 21 ל-ת/1 ועדות של מר זלץ עמ' 27).

95. המינהל לא הציג שום ראיה כי ההסתדרות או ארבל קיבלו תמורה כלשהי עבור הצבת האנטנות במגרש, דהיינו לא הציגו ראיה על התעשרות כלשהי של ההסתדרות או ארבל מהצבת האנטנות (להבדיל מרווח שנוצר למינהל עד סוף שנת 2008 שאינו שנוי במחלוקת). כך למשל צפוי היה כי חברות הסלולר יזמנו למסור גרסה או לכל הפחות יחקרו עדי ההסתדרות על קבלת תמורה. עדים שכאלו לא זומנו ועדי התובעים כלל לא נחקרו על הרווחים שנצברו להם. המינהל הסתפק בטענה בדבר זכותו לדמי שימוש ראויים.

הואיל והאנטנות הוצבו בהסכמת המינהל הרי שאם חברות הסלולר המשיכו להחזיק אנטנות גם לאחר תום התקופה המוסכמת, כלומר לאחר 31/12/08, הרי שהכתובת לקבלת התשלום עבור המשך החזקה, הוא אצל החברות עצמן.

96. נזכיר גם כי מעולם לא נדרשה ההסתדרות לשלם עבור השימוש במגרש להצבת אנטנות (ראה גם עדות מר ראובני עמ' 109-110). הדבר מעיד כי המינהל לא ראה את ההסתדרות כבעלת דברו לעניין דמי השימוש עבור הצבת האנטנות.

על כן התביעה לתשלום דמי שימוש בגין הצבת האנטנות החל מ-1/1/09 נדחית.

### סיכום התביעה שכנגד

97. כפי שפורט לעיל דין התביעה לסילוק ידם של התובעים מהמגרש להדחות. בהתאם נדחית גם התביעה לתשלום דמי שימוש ראויים עבור החזקת הקרקע, אם כי ברור שעל ההסתדרות יהיה לשלם את דמי החכירה בגין חידוש החכירה.

גם התביעה לדמי שימוש ראויים בגין הצבת השלטים והאנטנות נדחית. התביעה שכנגד מתקבלת רק ביחס לחיוב ההסתדרות לשלם דמי שימוש ראויים בגין השכרת הפנצ'ריה כאמור בסעיף 93 לעיל.



## בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 279-08 ההסתדרות הכללית של העובדים בא"י ואח' נ' מדינת ישראל-מינהל מקרקעי ישראל

### סוף דבר

98. כפי שפורט לעיל קבעתי כי הסכם החכירה המקורי העניק בסעיף 9 להסתדרות ברירה להודיע לה על רצונה בחידושו. ההסתדרות הודיעה על רצונה במועד. קבענו גם כי המינהל רשאי היה להגביל את החידוש לחלק מהמגרש, אולם בנסיבות העניין והואיל והמינהל לא פעל כקבוע בהסכם החכירה, אין למנוע מההסתדרות את חידוש ההסכם לגבי מלוא שטח המגרש. עוד מצאנו כי המינהל התחייב מפורשות כלפי ההסתדרות כי הסכם החכירה יחודש אם יתמלאו התנאים שנקבעו במכתב ההתחייבות מיום 2/5/08. משנתמלאו תנאים אלו מחויב המינהל לעמוד בהתחייבותו.

מאידך לא מצאתי מקום לכופף על המינהל להסכים להעברת הזכויות לארבל והבקשה להעברה תידון, אם יהיה צורך, על פי התנאים שנקבעו בהחלטה 1403 או בכל החלטה אחרת שתיתן.

אשר על כן הנני מורה למינהל לחתום עם ההסתדרות על הסכם חכירה מחודש, שתוקפו מיום תום החוזה המקורי. תנאי הסכם החכירה יהיו כפי שהיה מקובל במינהל לגבי חוזה חכירה למטרה ציבורית במועד תחילת תקופת החכירה.

כמו כן הנני מחייב את ההסתדרות לשלם למינהל דמי שימוש ראויים בגין החזקת הפנצ'ריה בסך של 91,059 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום הגשת התביעה שכנגד ועד ליום התשלום בפועל.

אעיר כי אין בפסק דין זה כדי לשלול מהמינהל זכויות העומדות לו על פי הסכם החכירה או כל מקור חוקי אחר לבטל או לצמצם את החכירה (לאחר שתחודש), הכל בכפוף להוראות ההסכמים שנחתמו והדין.

בשים לב לעובדה כי הסעד העיקרי התקבל, אולם סעדים נוספים שנתבעו נדחו ובשים לב לקבלה חלקית של התביעה שכנגד אין צו להוצאות למי מהצדדים.

ניתן היום, ג' ניסן תשע"ב, 26 מרץ 2012, בהעדר הצדדים.

ר. סוקול, שופט

נספח ג' : נסחי רישום מקרקעין;

27/09/2020  
ט' תשרי תשפ"א  
שעה: 11:05

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



261918

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה  
**העתק רישום מפנקס הזכויות**  
גוש: 11572 חלקה: 247

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר
עיריית חיפה	11,215.00

המספרים הישנים של החלקה

11572/236

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
19530/1989/4	27/10/1989	פיצול	קרן קיימת לישראל
החלק בנכס בשלמות			

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
19530/1989/8	27/10/1989	הערה על ביטול הרשאה תקנה 26	יור' המועצה המחוזית
הערות: חלק המבנה הבולט לשטח החלקה מהווה מבנה חורג			
על כל הבעלים			

סוף נתונים

סח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

27/09/2020  
ט' תשרי תשפ"א  
שעה: 10:18

תאריך

רשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



261903

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה  
העתק רישום מפנקס הזכויות  
גוש: 11573 חלקה: 8

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית חיפה	212,100.00	מירי

המספרים הישנים של החלקה

11573/1

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
9245/1962	31/12/1962	פיצול	קרן קיימת לישראל
החלק בנכס בשלמות			

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
30149/2002/1	03/11/2002	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 5019 מיום 17/9/2001 עמ' 4059 ח"ח		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
40864/2010/1	15/08/2010	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7	הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 6103 מיום 1.7.10 ח"ח			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
29483/2011/1	14/06/2011	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19	עיריית חיפה
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 6231 מיום 4.5.11 עמ' 3945			

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

## תצהיר

אני החו"מ, יואב כץ, נושא ת.ז מס' 000786244, אחר שהוזהרתי, ע"י עו"ד יוסי ליבנה, על חובתי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי לעונש אם לא אעשה כן, מצהיר בכתב כדלקמן:

1. בראשית תצהירי אבקש להציג את עצמי:
  - 1.1. הנני צבר, יליד מדינת ישראל ומתגורר בארצות הברית מזה למעלה מחמישים שנה.
  - 1.2. מרכז חיי בארצות הברית מזה למעלה מחמישים שנה.
  - 1.3. הנני רואה חשבון בהשכלתי ובמשלח ידי ובנוסף הנני איש עסקים מצליח.
  - 1.4. החלטתי להשקיע בישראל, בתרומה לספורט ולעידוד בני הנוער, כפי שמפורט להלן בתצהירי זה.
2. הנני עורך תצהירי זה לבקשת הפועל חיפה מילניום בע"מ. (להלן: "הפועל") וכתמיכה לבקשותיה לסילוק תביעת הסתדרות העובדים הכללית בא"י / הסתדרות העובדים החדשה במרחב חיפה (לשעבר מועצת מועלי חיפה) (להלן: "ההסתדרות") על הסף ולחילופין, למונח רשות להתגונן.
3. הנני מכהן כנשיא הפועל ובעל השליטה בה ותוקף תפקידי ועיסוקי ידועות לי העובדות המפורטות בתצהירי זה.
4. בחודש אוקטובר 2004 רכשתי את הנכסים והזכויות של מועדון הכדורגל הפועל חיפה בע"מ, אשר היתה בשליטת רובי שפירא ז"ל ועקב פטירתו הפתאומית נכנס המועדון להליכי פירוק זמני, מאת מפקחיה הזמניים.
5. בסמוך לאחר הרכישה נוסדה הפועל ואליה הועברו, בין היתר, נכסים וזכויות אלה.
6. במהלך המשא ומתן על רכישת הזכויות והנכסים נמסר לי כי קיימת התחייבות של קברניטי ההסתדרות, אשר ניתנה עוד בזמנו של המנוח אורי אנמי ז"ל לרובי שפירא ז"ל ואח"כ אושרה ע"י מר ברוך זלץ, יב"א, שניהם יו"ר של ההסתדרות בעבר, כלפי מועדון הכדורגל של הפועל חיפה, כי המקרקעין המשמשים את איצטדיון הספורט בקרית חיים, בשטח של כ- 200 דונם (להלן: "מקרקעי האיצטדיון") יועמדו לשמוש הפועל חיפה, ללא תמורה כלשהי, כל עוד תהא פעילות של הפועל חיפה במקרקעין אלה. (להלן: "ההתחייבות").
7. על התחייבות זו של ההסתדרות להפועל חזר באוני מר ברוך זלץ, מי שכיהן באותה עת כיו"ר ההסתדרות.
8. ההתחייבות שימשה אחד המצגים על פיהם נכנסתי לעיסקת הפועל חיפה.
9. על בסיס ההתחייבות נחתם הסכם השכירות (נספח 2 לכתב התביעה).
10. הסכם השכירות נוסח ע"י ההסתדרות, לטעמי באופן שאינו מיטבי ובלתי ברור, אך בסעיף 6.2 בו צויין, כי להפועל, אופציה להארכת הסכם השכירות לתקופה נוספת של 11 שנים.
11. אני מבקש להדגיש כי הודעה על מימוש האופציה והארכת הסכם השכירות לתקופת שכירות נוספת של 11 שנים נמסרה על ידי, אישית, למר ברוך זלץ, מספר פעמים במגישות שלנו.
12. הפגישות בהן הודעתי על מימוש האופציה היו במהלך שנת 2011, ראשית שנת 2012, שעה שמר זלץ ניסה לשכנע אותי לרכוש את זכויות ההסתדרות באיצטדיון ואני דחייתי הצעה זו.



13. אני מבקש להדגיש כי מירב המשתמשים במקרקעי האיצטדיון, כחמש מאות ספורטאים, הינם בני נוער וילדים שהפעילות הספורטיבית שלהם באיצטדיון מהווה, אלטרנטיבה לחיי פשע, מפלט מפיתויי הרחוב ועיסוק לשעות שאחר שעות הלימודים בבתי הספר.

14. גם ההסתדרות היתה ערה לכך כי ללא פעילות בני נוער וילדים במקרקעי האיצטדיון נשמטת הקרקע מתחת לזכויותיה במקרקעי האיצטדיון ולפיכך צוין בסעיף 2.3 להסכם השכירות (נספח 2 לכתב התביעה):

**"המשכירה מעוניינת לתמוך בפעילות מחלקות הילדים והנוער של קבוצת הפועל חיפה ולפיכך יועבר איצטדיון הספורט בשכירות לשוכרת ללא כל תמורה..."**

15. הוסבר לי שמקרקעי האיצטדיון שהם מקרקעין בבעלות המדינה הוקצו להסתדרות, ללא מכרז וללא תמורה, לשם פעילות ספורטיבית של הפועל.

16. עוד הוסבר לי כי ללא פעילות הפועל במקרקעי האיצטדיון אין ולא תהא להסתדרות כל זכות מכל מין וסוג שהוא במקרקעין.

17. אני סבור כי הפועל היא הגורם המרכזי להתקשרות שבין קק"ל להסתדרות ואף אם היה הסכם חכירה כלשהו בין הצדדים, דבר שבפועל לא קיים, היה ההסכם מותנה בכך שמקרקעי האיצטדיון ינוצלו לשימושי הפועל, בלבד, ולא לכל מטרה אחרת, כפי שנמסר להפועל ע"י ההסתדרות, מספר פעמים.

18. הודרכתי לטעון כי ההסתדרות אינה בעלת זכות החכירה במקרקעי האיצטדיון.


19. חרף האמור בסעיף 9.11 בהסכם השכירות לא עדכנה ההסתדרות את הפועל במצב זכויותיה במקרקעי האיצטדיון עד היום ככל הנראה משום שלא היה במה לעדכן.

20. הודרכתי לטעון כי עצם, העובדה כי קק"ל לא חתמה עם ההסתדרות חוזה חכירה חדש היא הנתנת שלמשיבה אין כל זכויות במקרקעי האיצטדיון, שאם לא כן היתה זו נוקטת, במהלך שמונה וחצי השנים שחלפו מאז פסק הדין במחוזי, בצעד כלשהו לשם קיום ושימור זכויותיה, ככל שאלה קיימים.

21. הודרכתי לטעון כי העדרם של הסכם חכירה תקף וכן העדר רישום בספרי לשכת רישום המקרקעין של זכות החכירה או זכות אחרת של ההסתדרות במקרקעי האיצטדיון שוללת ממנה את הזכות לתבוע מהפועל פינוי וסילוק יד ממקרקעין אלה.

22. הואיל ותצהירי זה נערך בתקופת הקורונה ובעת הסגר המוטל במדינת ישראל אני מצהיר ומאשר כי התצהיר שנחתם בפני עו"ד יוסי ליבנה, בשיחת היוועדות, ייחתם על ידי גם במעמד הדין המשפטי.

23. הריני להצהיר כי זהו שמי, להלן חתימתי וכי תוכן תצהירי אמת ונכון.

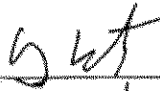
  
יואב כץ


אישור עו"ד

הריני מאשר, כי ביום 12.10.20 בשעה 22:00, הופיע, לפני עו"ד יוסי ליבנה מ.ר. 6152, משד' פל ים 2, חיפה, מר יואב כץ, נושא ת.ז. מס' 000786244, המוכר לי אישית, והזפעה לפניי בוצעה באמצעות

היוועדות חזותית, כאשר המצהיר מופיע לפני על גבי הצג, עת הצהרתו מושא האימות לפניו והוא מצהיר בפניי כי הוא מסכים לתיעוד החזותי ועשיית השימוש בו.

לאחר שהזהרתי את המצהיר, כי עליו להצהיר את האמת, וכי הוא צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר הנ"ל את נכונות הצהרתו אשר הוצגה לי במלואה במסגרת ההיוועדות החזותית וחתם עליה מולי.

  
חתימת המצהיר

  
חתימת עוה"ד

**יוסף ליבנה, עו"ד ונוטריון**  
**JOSEPH LIVNE, ADVOCATE & NOTARY**  
ת.ר. 06162  
שד' פזי"ם 2, חיפה 33095

## תצהיר

אני החו"מ, ברוך זלץ, נושא ת.ז מס' 050152248, אחר שהוזהרתי, ע"י עו"ד יוסי ליבנה, על חובתי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי לעונש אם לא אעשה כן, מצהיר בכתב כדלקמן:

1. הנני עורך תצהירי זה לבקשת הפועל חיפה מילניום בע"מ (להלן: "הפועל") וכתמיכה לבקשותיה לסילוק תביעת הסתדרות העובדים הכללית בא"י / הסתדרות העובדים החדשה במרחב חיפה (לשעבר מועצת פועלי חיפה) (להלן: "ההסתדרות") על הסף או למתן רשות להתגונן.
2. החל מחודש יולי 1994 וכלה ב-7 לחודש יולי 2012 שימשתי כיו"ר ההסתדרות.
3. בתוקף תפקידי ועיסוקי עסקתי רבות בנושא איצטדיון הכדורגל בקרית חיים, מערכת ההתקשרויות של ההסתדרות עם מינהל מקרקעי ישראל (בקשר עם מספר נכסים) וכן בענייני הפועל, הן ענייני קבוצת הכדורגל, בוגרים, בני נוער וילדים והן כלל הפעילות הספורטיבית של מועדון הפועל.
4. בעת היכנסי לתפקידי היכרתי את המנוח רובי שפירא ז"ל אשר היה בעל השליטה בהפועל באותה עת.
5. בפגישתנו הראשונה הציג רובי שפירא ז"ל לפני מסמך לפיו קיימת ההתקשרות בינו ובין ההסתדרות אשר היתה הבסיס למסירת קבוצת הכדורגל הפועל חיפה לידי, למיטב הבנתי אמור מסמך זה (הסכם) להימצא גם כיום במשרדי ההסתדרות.
6. מסמך זה עוסק, בין היתר, על דרך הפעלת קבוצת הכדורגל וכן על התחייבותו של רובי שפירא ז"ל לשמר אותה בליגות הבכירות, דבר המצריך השקעות כספיות רבות, מחד, ובהתחייבות ההסתדרות, לאפשר לקבוצת הכדורגל בניהולו של רובי שפירא ז"ל שימוש באצטדיון קרית חיים, ללא תמורה, כל עוד הוא מחזיק בקבוצה תחת המותג, "הפועל חיפה" (להלן: "ההתחייבות").
7. לבקשת רובי שפירא ז"ל שבתי ואישרתי את התחייבות ההסתדרות להפועל.
8. על התחייבות זו חזרתי גם באזניו של מר יואב כץ, כשהכרתיו לראשונה בשנת 2004.
9. על סמך ההתחייבות נחתם הסכם השכירות בין ההסתדרות ובין הפועל, בקשר עם איצטדיון קרית חיים, עליו אני חתמתי כיו"ר ההסתדרות.
10. כפי שהצהרתי לעיל הכוונה היתה לאפשר שימוש בחינם באיצטדיון ללא כל תמורה להפועל, על כל מחלקותיה.
11. להסתדרות ולי כמי שעומד בראשה היה חשוב שלילדי קרית חיים יהיה בית בו יוכלו להימצא אחר לימודיהם ושם יכלו לעשות פעילות ספורטיבית, במקום לשוטט חסרי מעש ברחובות.
12. מכוח ההתחייבות הוענקה, בהסכם השכירות, להפועל, אופציה להארכת הסכם השכירות לתקופות שכירות נוספות כנ"ל, ללא כל תמורה.
13. זכורות לי שיחות עם מר יואב כץ, לקראת סיום תפקידי בה הצעתי לו לרכוש את האיצטדיון אך הלה השיב לי כי אין הוא מתגורר בישראל ולכן עסקאות נדל"ן כאלה אינן מעניינות אותו.
14. במעמד זה הוסיף מר כץ כי ממילא להפועל הזכות לעשות שימוש באיצטדיון כל עוד הוא בעל השליטה בהפועל.

15. יואב כץ הודיע לי על כוונת הפועל לעשות שימוש בזכות האופציה ולהאריך את הסכם השכירות.

16. הריני להצהיר כי זהו שמי, להלן חתימתי וכי תוכן תצהירי אמת ונכון.



ברוך זלץ

אישור עו"ד

הריני מאשר, כי ביום 14.10.20 בשעה 15:00 הופיע, לפני עו"ד ~~אורי ליבוביץ~~ מס' 050152248, והמוכר לי אישית, ההופעה לפניי בוצעה, ח'פה, מר **ברוך זלץ**, נושא ת.ז. מס' 050152248, כאשר המצהיר מופיע לפניי על גבי הצג, עת הצהרתו מושא האימות לפניו והוא מצהיר בפניי כי הוא מצוי במדינת ישראל בזמן החתימה והאימות והוא מסכים לתיעוד החזותי ועשיית השימוש בו.

לאחר שהזהרתי את המצהיר, כי עליו להצהיר את האמת, וכי הוא צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר הנ"ל את נכונות הצהרתו אשר הוצגה לי במלואה במסגרת היוועדות החזותית וחתם עליה מולי.



חתימת המצהיר

חתימת עו"ד



טל זלץ, עו"ד  
מחנות הסוסי, בנין אשל  
שדי פל-ים 2, קומה 2, חיפה  
טל: 04-8645645 פקס: 04-8645677  
מסי רישיון 36490