

פסק דין של בית המשפט העליון בערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בירושלים השומט הביסוס להכרה במוסד ה"רישיון מכללא" במקרקעי ציבור מכוח "הסכמה שבשתיקה" ומחייב פולש בדמי שימוש כנגד פלישתו למקרקעי ציבור

(פסק דין מיום 21.07.15)

בית המשפט העליון קיבל באופן חלקי בע"א 3846/13 את ערעורה של רשות מקרקעי ישראל על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בירושלים (כבוד השופט מ' סובל) מיום 03/04/13 בת"א 1323/99, במסגרתו קבע בית המשפט המחוזי כי שתיקתה של רשות מקרקעי ישראל יצרה רישיון מכללא להחזקה ולשימוש במקרקעין, שכן לא ננקטו על ידי הרשות הליכים לפינוי המחזיקה במקרקעין ואף נוהל משא ומתן אל מול המחזיקה בשנות ה-90 של המאה הקודמת לשם הסדרת זכויותיה. בית המשפט המחוזי הוסיף וקבע, כי הרישיון שניתן למחזיקה הנו רישיון הדיר שניתן לבטלו, אך זאת, תוך חיוב בעלי הקרקע לפצות את בעל הרישיון על ביטול רישונו.

כאמור, מדובר במקרקעי ציבור, אשר מטבע הדברים, מאופיינים בהיותם רבים ופזורים, כך שקיים קושי מעשי רב בפיקוח ובגילוי של כל החזקה או שימוש בקרקע ציבורית ללא רשות. לא פעם הרשות אינה מודעת כלל לפלישה למקרקעין שבניהולה, ובמקרה כזה וודאי שאין מקום לייחס לרשות הרשאה מכללא. גם מקום שדבר הפלישה מגיע לידיעת הרשות, לעתים היא אינה משכילה לטפל בפלישה באופן יעיל, או בכלל. גם כאן מעצם מחדלה של הרשות אין להסיק על קיומה של הסכמה של הרשות להחזקה ולשימוש במקרקעי הציבור.

בית המשפט העליון קיבל הערעור באופן חלקי, בקבעו, כי המחזיקה אינה בת-רשות בקרקע. בית המשפט העליון ציטט מדברים שנאמרו ברע"א 1156/02, לאמור: **"חובתם של בתי המשפט ליתן יד למאבק רשויות ציבוריות גם אם בא במאחר, מאוחר מאוד – לפינוי פולשים ממקרקעיהן."** ומדברים שנאמרו ברע"א 4084/14, לאמור: **"אשוב ואטעים את החומרה שבה יש לראות את תופעת הפלישה למקרקעי ציבור שלא כחוק, ואת החשיבות במענה הולם מצד הרשויות שלא ליתן ידיהן להנצחתה של פלישה זו ..."** והוסיף וקבע, כי:

"צריכות להתקיים נסיבות חריגות ונדירות עד מאוד כדי שיוכר רישיון מכללא במקרקעי הציבור" (ס' ל"ב לפסה"ד של המשנה לנשיאה א' רובינשטיין);
"כאשר מדובר בפלישה למקרקעי ציבור, אין לדעתי בסיס ענייני ולא צידוק חוקי להכיר בקיומו של "רישיון מכללא", המבוסס אך על כך שהרשות הציבורית לא נקטה בהליכי פינוי נגד הפולש, או אף לא מחתה בידו. ... אין בסיס – לא במציאות ולא בדין – לייחס לרשות ציבורית הסכמה מכללא להעניק הרשאה לפולש להחזיק או להשתמש במקרקעי ציבור, וזאת מעצם העובדה שהיא לא פעלה נגד הפלישה." (ס' 3 ו-4 לדבריו של כב' השופט מ' מזוז);

כן הגם שנקבע, כי החלטה 531 ונוהל 31.40 של הרשות היו בתוקף בתקופה הרלבנטית וחלים על הפולשת כמקנים לה זכות לפיצויים, נפסק, כי:

"אין מקום לפרש את החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 531 כמכירה בקיומה של זכות בידי פולש לפיצוי כנגד פינוי הפלישה, או כמעניקה זכות כזו. בהחלטה זו ניתנה הרשאה למערערת על ידי מועצת מקרקעי ישראל לשלם פיצוי לפולש בנסיבות מסוימות." (ס' 8 לדברי כב' הש' מזוז);

"להערתו האחרונה של השופט מזוז, לפיה אין לפרש את החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 531, כמעניקה זכות לפיצוי לפולש למקרקעי המדינה, אני מצטרף בכל לב. ... אין עסקינן בזכות המאפשרת להעלות טענת הסתמכות, אלא שמדובר בהרשאה פנימית למערערת לנהל, במקרים המתאימים, משא ומתן לפינוי הפולש, גם אם כרוך הדבר במתן פיצוי כספי." (דברי הסיום של כב' הש' א' שהם).

לקבלת פסק הדין המלא ניתן לפנות למשרדנו במייל office@amielaw.co.il