

## התיישנות תביעה לדמי שימוש כנגד המדינה על מקרקעין שהופקעו - למדינה חזקה תקינות שאינה טעונה הוכחה

ע"א 8880/13 (ביהמ"ש העליון) וינשל ואח' נ' משרד הבטחון  
פסק דין מיום 30.08.16

פסק דין של בית המשפט העליון בעניין תביעה לסילוק יד ותשלום דמי שימוש כנגד המדינה (ביחס לשדה דב בתל-אביב).

המדובר בתביעה של מספר אנשים פרטיים, בעלי זכויות במושע, בחלק מחלקה. המדינה (שהיא בעלת אחוזים בודדים בחלקה), פלשה למקרקעין עוד בשנות ה-60, ומשתמשת בו לצרכי מסלול המטוסים בשדה דב. אין מחלוקת כי דבר הפלישה נודע למערערים (ורק לחלקם) אך בשנת 2005, והיתה הסכמה על תשלום דמ"ש החל משנת 1998. המערערים טענו כי מגיע להם כבר משנות ה-60' אז פלשה המדינה לשטח, תוך טענה לס' 8, בכלל זה הם הדגישו כי מדובר בבעלות במושע בחלקה גדולה, לא מסומנת, שגבולותיה לא היו ידועים, שלא סביר להיכנס להוצאות בעניינה עת מבחינה תכנונית לא ניתן היה לעשות שם דבר עדיין, וכיו"ב טענות.

ביהמ"ש העליון דוחה את הטענה. נקבע כי:

1. "מדיניות משפטית וחברתית רצויה חייבת לעודד בעלי מקרקעין להפגין התעניינות ממשית (בגבולות הסביר) הן בעת רכישת המקרקעין והן באופן שוטף במהלך שנות בעלותם בקרקע. אין כוונתי כי מדי שנה בשנה על בעל המקרקעין להוציא מודד לקרקע. עם זאת, גם אין זה סביר שבמשך 40 שנה נעשה שימוש במקרקעיהם של המערערים מבלי שהם ידעו על כך (ולשיטתי, תשלום מס רכוש אינו מהווה "התעניינות סבירה", שכן אינו מלמד על מה שקורה בשטח). ודוק: אין מדובר בפלישה בזעיר אנפין לחלק מזערי מהחלקה. מדובר בשימוש שנעשה בחלק גדול מהשטח, שהוא כשלעצמו אינו קטן. השימוש עצמו הוא גלוי לעין - מסלול נחיתה של מטוסים. גם אם לא מדובר ב"חצר האחורית" של המערערים, הרי שמתבקש היה שיבדקו מה נעשה בשטח, ולא רק בחלופי עשרות שנים. קצה החוט הנדרש לצורך עריכת בדיקה יסודית יותר, שהייתה מובילה לגילוי הפלישה לחלקה, הוא עצם קיומו של שדה תעופה בסמוך לחלקה בצירוף הפקעת חלקים מהשטח לצרכים ציבוריים".
  2. הקמת שדה תעופה והפקעת חלקים מהמקרקעין לצרכים ציבוריים על ידי העירייה מקימים קצה חוט המתחיל את מרוץ ההתיישנות לפי סעיף 8, וכי מדיניות משפטית ראויה חייבת לעודד בעלי מקרקעין לבדוק את מצב המקרקעין שבבעלותם (במקרה דנן נקבע כי **אי בדיקה במשך תקופה בת 40 שנה – אינה סבירה**).
  3. כאשר המדינה היא הפולשת, אין התובע יכול לטעון כי לא בדק את מצב המקרקעין שבבעלותו, ולא התגלה לו קצה חוט של עילת תביעה, עקב חזקת תקינות המעשה המנהלי וההנחה שרשאי היה להניח כי המדינה אינה פולשת. נקבע באופן גורף כי חזקת התקינות היא טענת מגן בידי המדינה ואינה חרב בידי תובע. "יתרה מכך, אין בה כדי להסיר מכתפיהם של המערערים את החובה שהייתה מוטלת עליהם להתעניין באופן סביר במקרקעיהם...".
- הרציונל לכך הוא שכלל חזקת תקינות המעשה המנהלי מצוי במתחם הגיאומטרי של דיני הראיות, ומשמש את בית המשפט בלבד. עותר\תובע המבקש להראות כי רשות מנהלית טעתה או התנהלה שלא כדין - עליו הראיה, שכן חזקת התקינות עומדת לרשות (מעין כלל של המוציא מחברו עליו הראיה). לאור הסבר זה ניתן להבין כי חזקת התקינות אינה יכולה לשמש כחרב. כמו כן, חזקת התקינות זו אינה יכולה לאיין, עובר לפתיחתו של הליך משפטי, את החובה לבדוק את מצב המקרקעין שעה שמתעורר "קצה חוט" בלב תובע סביר.

4. בית המשפט קובע כי אין המערערים זכאים לפיצוי בגין החלק שהופקע על ידי העירייה, וזאת מאחר שניתנה הודעה לפי סעיף 19 לפקודה, המעבירה את הבעלות במקרקעין המופקעים לרשות המפקיעה.

לקבלת פסק הדין ניתן לפנות למשרדנו [office@amielaw.co.il](mailto:office@amielaw.co.il)