

השבת נחלה לרמ"י במקרה של הפרת הסכם משבצת, קביעת מעמד בעלי הנחלות כ"ברי רשות" בלבד וקביעת המתווה לחיוב בדמי שימוש ראויים לרבות רכיב הרווח היזמי

ע"א 1594/20 (בימ"ש העליון) יצחק קלקודה ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל

פס"ד מיום 07.06.2021

עסקין בהסכם משבצת שנחתם בין רשות מקרקעי ישראל, כמנהלת הקרקע עבור מדינת ישראל, לבין האגודה השיתופית כפר טרומן, לפיו, ניצול הקרקע והקמת מבנים על הקרקע ייעשו לצרכי חקלאות בלבד.

הרקע לערעור: בשתי נחלות במסגרת הסכם המשבצת, שבחזקת המערערים, נבנו מבנים בלתי חוקיים רבים, אשר הושכרו לצדדים שלישיים ובוצעו בהם שימושים חורגים שונים, לרבות הפעלת חניון כלי רכב, מתחם צימרים ופעילות מסחרית ענפה במשך שנים רבות.

חרף הליכים משפטיים שונים, הן במישור הפלילי והן במישור האזרחי, שנוהלו כנגד המערערים, המשיכו המערערים לבצע הפרות בוטות ושימושים חורגים במקרקעין שלא כדין וכל זאת תוך הפקת רווחים עצומים על חשבון הציבור. התנהלותם החמורה והקיצונית של המערערים הפרה את הוראות הסכם המשבצת באופן בוטה והקנתה לרשות, בהתאם לסעיף 8 להסכם המשבצת, זכות לבטל את ההסכם ולקבל חזרה לרשותה את הנחלות.

אף בהיעדר סעיף 8 להסכם המשבצת, הייתה בידי הרשות הזכות לבטל את ההסכם ולקבל את המקרקעין בחזרה לידה וזאת מכוח חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה): ס' 7 לחוק מקנה לנפגע מהפרה יסודית של חוזה זכות לבטל את החוזה ולנפגע מהפרה לא יסודית לבטלו בכפוף לארכה שתינתן למפר לצורך קיומו. ס' 9 מוסיף וקובע כי משבוטל החוזה, חייב המפר להשיב לנפגע את שקיבל ע"פ החוזה. התנהלות המערערים היוותה ללא ספק הפרה יסודית של ההסכם גם בהתייחס לתכלית שבבסיס ההסכם – שימוש במקרקעין למטרה חקלאית. על אף שמדובר בהפרה יסודית זכו המערערים להזדמנויות רבות לתקן את הפרותיהם אך הם בחרו, פעם אחר פעם, להמשיך בהתנהלותם המפירה.

הסכם המשבצת (שכותרתו "הסכם שכירות") קובע כי משבצת הקרקע שייכת למדינת ישראל ומנהלת ע"י רמ"י, אשר מעניקה לאגודה את הזכות להחזיק ולהשתמש בקרקע. האגודה, מצידה, מעניקה לחבר האגודה זכות להחזיק ולהשתמש בקרקע. חבר אגודה הוא, אפוא, ברשות של האגודה ולא יותר מכך, וודאי שלא חוכר לדורות כטענת המערערים.

אין לקבל את טענת המערערים לפיה מקום בו נעשה שימוש חורג במקרקעין יש להסתפק בנקיטת אמצעים במישור הפלילי והמנהלי ולא בכלים חוזיים. לרשותה של המדינה עומדים כלים משפטיים שונים המשמשים למטרות שונות. כחלק מחובתה לשמור על המשאבים הציבוריים, נדרשת המדינה, במקרים המתאימים, מעבר לנקיטת הליכים פליליים, להגשת תביעות אזרחיות שיחתרו להשבת כספים לקופה הציבורית.

אין לקבל את טענת המערערים לפיה, היה על הרשות לדרוש חזרה רק את החלק שנחלה שבוצעה בו ההפרה ולא את החלק ששימש למגורים. ס' 8 להסכם המשבצת עוסק במסירת חלקים של המשבצת ולא חלקים של הנחלות במשבצת, אותן לא ניתן לחלק באופן מלאכותי כך שההפרה בחלק מהנחלה לא תגרור השבה של הנחלה כולה.

זאת ועוד, השבת הנחלה לרמ"י אינה מחייבת את הרשות בהשבת הסכומים שהוצאו ע"י המערערים בבניית המבנים החוקיים בנחלות, ובתי המגורים בפרט. חיובם העיקרי של המערערים מכוח ההסכם הוא שימוש במקרקעין למטרות חקלאיות, בניית בתי המגורים אומנם מותרת אך זאת על מנת להגשים את תכליתו העיקרית של ההסכם. משכך, ההוצאות בהן נשאו המערערים בהקמת מבני מגורים אינם בבחינת דבר שקיבלה הרשות ע"פ החוזה הטעון השבה לפי ס' 9 לחוק החוזים. כמו כן, השבת הנחלה ביחד עם בתי המגורים לרשות אינה בבחינת עשיית עושר ולא במשפט מצד הרשות משום שאין מדובר בהתעשרות שלא כדין אלא בהתעשרות הנובעת ישירות מהוראות החוזה, אשר ע"פ הוראת ס' 8 שבו, הרשות זכאית שלא לשפות את המערערים בגין הוצאותיהם עבור מבני המגורים משעה שבוטל החוזה.

לעניין חישוב דמי השימוש הראויים – דמי שימוש ראויים נקבעים משווי המקרקעין בהם נעשה השימוש בפועל. במקרים כגון אלו, מן הראוי כי שווי זה ייקבע בהתאם לשימוש שנעשה בפועל ולא בהתאם לשימוש החוקי בהם. בכך ניתן ביטוי להתעשרות של עושה השימוש במקרקעין בשווי האמיתי שלהם על חשבון בעל המקרקעין. שווי המקרקעין, ממנו נגזרים דמי השימוש הראויים, אינו תוצאת שווי הקרקע בצירוף עלות בניית המחוברים עליה. שווי מקרקעין (בנויים) כולל גם את הערך המוסף הנובע מצירוף רכיבי הקרקע והבנוי עליהם. תוספת זו באה לידי ביטוי בחוות הדעת של השמאים במה שמכונה על ידם "הרווח היזמי" שנצמח ליזם ובהתאם לקווים המנחים של השמאי הממשלתי: הרווח היזמי הוא הפרש (באחוזים או בערך כספי מוחלט) שבין שווי הנכס כבנוי לבין סכום עלות ההקמה הכוללת ומרכיב הקרקע שעליה הוא נבנה והוא מבטא את התמורה שדורש לעצמו היזם עבור הסיכון שהוא נוטל על עצמו. הפסד התשואה האלטרנטיבית להונו העצמי ויגע כפיו האישי.

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