



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42463-02-14 אגודת העיתונאים נ' מדינת ישראל ואח'

לפני כבוד השופטת עינת רביד

תובעים

אגודת העיתונאים
ע"י ב"כ עו"ד רפאל יולזרי ועו"ד גדעון פישר

נגד

נתבעים

1. מדינת ישראל
2. משרד האוצר-מינהל נכסי הדיור הממשלתי
3. משרד המשפטים-אגף שומת מקרקעין
ע"י ב"כ עו"ד סילביה רביד ועו"ד דורית (יפרח) דרורי

פסק דין

1 התביעה הנדונה היא תביעה כספית לחיוב הנתבעים בתשלום הפרשים בגין דמי חכירה לשנים 2007-
2 2013 בסך של 4,102,400 ₪, או לחילופין לתשלום הסך של 811,400 ₪, ובצירוף סך של 250,000 ₪
3 בגין הפרת ההסכם בין התובעת לנתבעת 1.

4 רקע

5 1. התובעת (להלן: **האגודה**), היא אגודה רשומה משנת 1950.

6 2. הנתבעת 1 (להלן: **המדינה**) חתמה עם האגודה בשנת 1958 על ההסכם מושא ההליך. הנתבע 2
7 (להלן: **מינהל הדיור**) הוא האורגן המנהל את הנכס עבור המדינה ואמון על העברת דמי חכירת
8 המשנה לידי האגודה. הנתבע 3 (להלן: **אגף שומת מקרקעין**) הוא האגף בראשו עומד השמאי
9 הממשלתי אשר פועל בעניין מכוח הסכמת הצדדים משנת 1986, כמפורט להלן.

10 3. בשנת 1957 נחתם בין האגודה לבין הקרן הקיימת לישראל (להלן: **קק"ל**), הסכם חכירה ביחס
11 לחלקה 579 בגוש 6111, וזאת לתקופה מיום 1.7.1950 – 30.6.1999. המדובר במקרקעי קק"ל,
12 המנוהלים על ידי רשות מקרקעי ישראל (להלן: **רמ"י**), וקודם לכן על ידי מינהל מקרקעי ישראל
13 (להלן: **המינהל**), מכוח חוק רשות מקרקעי ישראל התש"ך-1960.

14 4. ביום 20.05.1958 נחתם הסכם חכירת משנה בין המדינה לאגודה (להלן: **ההסכם**), בהתייחס
15 לחלק מבית העיתונאים הידוע כ"בית סוקולוב" ברחוב קפלן בתל אביב, ההסכם מתייחס
16 לשטח של 580 מ"ר מתוך חלקה 579 וגוש 6111 אשר גודלה הכולל 3.854 דונם (להלן: **הנכס** או



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42463-02-14 אגודת העיתונאים נ' מדינת ישראל ואח'

- 1 המקרקעין או המושכר). תקופת החכירה על פי ההסכם היא מיום 20.5.1958 עד ליום
2 30.6.1999.
- 3 בהסכם צוין כי מטרת החכירה היא "הקמת אגף נוסף בשביל לשכת העיתונות הממשלתית"
4 (להלן: לשכת העיתונות או לע"מ).
- 5 בהתאם להסכם הקימה המדינה על המקרקעין בניין בן 4 קומות, מעל לקומת המרתף,
6 כשחזית הבניין פונה לרחוב איתמר בן אבי" 9 בתל אביב.
- 7 5. בשנת 1986 נחתמה תוספת להסכם (להלן: התוספת להסכם) במסגרתה נקבע, שהשמאי
8 הממשלתי הוא שייקבע מידי שנה את גובה דמי חכירת המשנה, ואלו ישולמו לכל שנה בכפיפות
9 ליתר תנאי החוזה.
- 10 6. ביום 14.6.1998 שלחה האגודה מכתב לקק"ל ולמינהל בבקשה לחדש את חוזה החכירה הראשי
11 לתקופה נוספת. במענה לפניה זאת נשלח לאגודה מכתב המינהל מיום 31.8.1998 במסגרתו צוין
12 שהמינהל הגיש נגד האגודה תביעה כספית בגין הפרת חוזה החכירה (ת"א (מחוזי ת"א)
13 2563/98, להלן: תביעת המינהל) ונוכח ההליך המשפטי לא ניתן להיעתר לבקשת החידוש.
- 14 ביום 5.7.1999 הגישה האגודה נגד הנתבעים תביעה כספית במסגרת ת"א (שלום ת"א)
15 66637/99 (להלן: תביעת האגודה משנת 99), לתשלום דמי חכירת המשנה בגין הנכס מושא
16 ההליך. בתביעת האגודה משנת 99 התבקש בית המשפט לדחות את טענת הנתבעים, אשר
17 הועלתה כנימוק לתשלום חלקי של דמי החכירה, ולפיה כתנאי לתשלום מלוא דמי החכירה, על
18 האגודה להמציא הסכם חכירה חתום מול המינהל המעיד על זכויותיה בנכס.
- 19 ביום 30.4.2000 ניתן תוקף של פסק דין להסכם פשרה בתביעת המינהל (להלן: הסכם הפשרה)
20 לפיו בכפוף לתשלום דמי היוון יאריך המינהל את תקופת החכירה ל- 49 שנים נוספות מיום
21 1.4.1992 עד 31.3.2041 בהתאם לתב"ע, לפיה בוצעה הקצאת מקרקעין לאגודת העיתונאים
22 בשנת 1950. עוד נקבע בהסכם הפשרה כי תביעת האגודה משנת 99 תימחק.
- 23 נוכח אי תשלום דמי ההיוון נפתחו הליכי הוצאה לפועל נגד האגודה וביום 26.4.2015 שולם
24 החוב. אציין כבר עתה כי מסיכומי הנתבעים עולה כי בעקבות הסדרת התשלום נחתם ביום
25 19.4.2016 הסכם חכירה ראשי בין האגודה לרמ"י.
- 26 7. בכל הנוגע לאיזו הנכס בהתאם לחכירת המשנה, אין מחלוקת כי לכל המאוחר משנת 2003
27 לשכת העיתונות אינה יושבת עוד בנכס, ולכל המאוחר עזבה הצנזורה הצבאית את הנכס בשנת
28 2011, וכיום יושב בנכס דובר צה"ל ומשרד הביטחון.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42463-02-14 אגודת העיתונאים נ' מדינת ישראל ואח'

8. עוד מוסכם כי בין האגודה לבין המדינה לא נחתם הסכם בכתב המאריך את תקופת החכירה ל- 49 שנים נוספות, אך המדינה ממשיכה לשלם דמי חכירה בגין הנכס, גם עבור השנים לאחר מכן, ולטענתה ההסכם הוארך ל- 49 שנים נוספות.
9. האגודה הגישה את התביעה הנדונה במסגרתה עתרה לחייב הנתבעים לשלם לה הפרשים בגין דמי החכירה השנתיים לשנים 2007-2013 בסך של 4,102,400 ₪, שהם לטענתה ההפרש בין הסכומים שגבו הנתבעים בגין השכרת הנכס למשרד הביטחון, העושה שימוש בנכס כיום, לבין הסכומים ששולמו בפועל לאגודה, או לחילופין לתשלום דמי חכירה על פי חוות דעת השמאי מטעמה, ובצירוף 250,000 ₪ בגין הפרת ההסכם על ידי הנתבעים.
10. לשלמות התמונה אציין כי בין הצדדים מתנהלת תביעה נוספת בבית משפט השלום, בפני כבוד השופט יגאל נמרודי, ת"א 6066-09-16, תביעת פינוי מהנכס, שהגישה האגודה נגד הנתבעים.

טענות האגודה

11. לטענת האגודה, המדינה הפרה את ההסכם לעניין החובה לעשות שימוש בלעדי בנכס עבור שיכון לשכת העיתונות. לטענתה, משנת 2007 הבניין משמש כמשרדי דובר צה"ל והצנזור הראשי, ובשנת 2010 עזב הצנזור הראשי וחלק מקומה זו שימשה למגורי חיילים.
12. לטענת האגודה המדינה הפרה את ההסכם שכן לא זו בלבד שהעבירה זכויותיה בנכס למשרד הביטחון ללא קבלת אישור האגודה בכתב, על פי סעיף 19 להסכם, היא אף לא פעלה בהתאם לסעיף 5 להסכם הקובע, שבתקופת החכירה הראשונה המדינה יכולה להעביר את זכויותיה וחובותיה בנכס, אך אז יש לאגודה זכות קדימה לרכישת הזכויות במחיר שייקבע על ידי שני שמאים, אחד מכל צד. העברת הנכס ללא מתן הודעה מוקדמת לאגודה מהווה הפרת ההסכם.
13. עוד טוענת האגודה, שאין בהעברת הנכס למשרד הביטחון לצורך שיכונם של דובר צה"ל, הצנזור הראשי ויחידת ההסרטה של צה"ל כדי לראות בהם מוסדות דומים ללשכת העיתונות במובן סעיף 3 להסכם. המדובר במוסדות אשר תכליתם הפוכה, הפועלים לדברור חד צדדי, וכי האגודה לא הייתה מתירה להם להתמקם בנכס.
14. עוד נטען כי מינהל הדיור אינו מנהל את הנכסים של משרד הביטחון ויש בכך עדות שהנתבעים 1-2 נהגו בנכס מנהג סוחרים, תוך ניצול האטרקטיביות שלו למשרד הביטחון/צה"ל ותוך שהם גובים ממשרד הביטחון פי ארבעה מדמי חכירת המשנה ששולמו מדי שנה לאגודה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42463-02-14 אגודת העיתונאים נ' מדינת ישראל ואח'

15. לטענת האגודה המדינה לא חידשה את החכירה בהתאם לסעיף 3 להסכם, שכן היא ידעה, בסמוך לפני תום תקופת החכירה, שלשכת העיתונות מתעתדת לעזוב את הנכס ולעבור לירושלים. על כן תכליתו הבסיסית של ההסכם כלל לא הייתה קיימת בסמוך לפני תום תקופת החכירה. עוד מוסיפה האגודה כי בוודאות והחל משנת 2000 אין בנכס כל זכר ללע"מ.
16. לטענת האגודה, ביום 30.10.1997 פורסמה תכנית מפורטת תא/2474 (להלן: **תוכנית 2474**) לפיה זכויות הבניה בנכס גדלו ל- 10,300 מ"ר. תכנית המתאר העלתה את ערכו של הנכס פלאים, עובדה אשר לא מצאה ביטוי בשומות שנערכו עבור המדינה, ויש בה להביא לבטלות דוחות השמאות, שנערכו על ידי הנתבעים.
- זאת ועוד, החל מהתקופה 1.4.1999-31.3.2000 החליטו שמאי הדיור הממשלתי להוריד את גובה השומה וכך נעשה ברציפות עד לשנת 2007. החל משנת 2007 הסתמנה עליה מתונה ביותר בגובה השומה עד אשר בשנת 2012 הוחלט להוריד סך של 18,300 ₪ מהשומה הקודמת בזמן, ולהעמידה על 210,000 ₪ בצירוף מע"מ (245,700 ₪), ביום 28.5.2013 הועמדה השומה על סך של 210,000 ₪ גם לתקופה מיום 1.4.2013-31.3.2014. לטענת האגודה, העלייה המטאורית במחירי הנדל"ן בתל אביב משנת 1998 לא באה לידי ביטוי בחוות דעת שמאי המדינה, ואלו אף הפחיתו את דמי החכירה הראויים לשימוש בנכס משנת 1998 ועד הגשת התביעה.
17. עוד טענה האגודה כי בהתאם לסעיף 3 להסכם לחוכר "זכות לחדש החכירה לתקופה חדשה של 49 שנים נוספות על בסיס תנאי חכירה שהיו נהוגים אז לגבי חכירת אדמה מקק"ל למטרה דומה...". הלכה פסוקה היא כי "חידוש חוזה" נבחן מ"הארכת חוזה" ובוודאי כך הדבר כאשר החוזה מפנה לתנאי החכירה שיהיו נהוגים לגבי חכירת אדמה מקק"ל למטרה דומה. על כן ולפחות מיום 30.6.1999 היה על המדינה להתייחס לתוכנית 2474 בחישוב דמי החכירה השנתיים. הנחיית המדינה לשמאים להתעלם מהמשמעות המשפטית של תכנית 2474 מהווה פגם מהותי היורד לשורשו של עניין המגלם הפרה של ההסכם ושל חובת הגינות מוגברת לנהוג בתום לב.
18. עוד טענה האגודה כי משנת 2005, עת העביר מינהל הדיור את הנכס לידי משרד הביטחון, גובה מינהל הדיור סך של 806,000 ₪ לכל שנה כדמי שכירות (23% משולם על ידי דובר צה"ל, והיתרה מאגף טכנולוגיה ולוגיסטיקה של משרד הביטחון), בעוד שהסכום שהועבר לאגודה עמד על הסך של 210,000 ₪ לשנת 2012. משמע גריפת רווח של 596,000 ₪ על גבה של האגודה.
19. האגודה הפנתה לדמי שכירות המשולמים לנכסים סמוכים הגבוהים יותר מהסכומים המשולמים לה עבור הנכס, וכך טענה לפגמים בחוות הדעת שנעשו ביחס לנכס. לטענתה, פנתה





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42463-02-14 אגודת העיתונאים נ' מדינת ישראל ואח'

- 1 למדינה על מנת להידבר עמה ולשכנעה כי נפלו פגמים מקצועיים בשומות מטעמה, ניסיונות
2 אשר לא צלחו. בין לבין פנתה לשמאי המקרקעין בועז הלפרין (להלן: **השמאי הלפרין**) על מנת
3 לברר את השווי הריאלי של דמי חכירת המשנה השנתיים. מחוות דעתו מיום 9.6.2013 עלה כי
4 אלמלא תכנית 2474 דמי החכירה השנתיים היו אמורים לעמוד, נכון לשנים 2012-2013 על הסך
5 של 438,000 ₪ לפני מע"מ, ואילו דמי חכירה שנתיים הלוקחים בחשבון את תכנית 2474
6 אמורים לעמוד על סך של 963,00 ₪ לפני מע"מ. במסגרת ראיותיה הסתמכה האגודה על חוות
7 דעתו של השמאי רן וירניק (להלן: **שמאי האגודה**) ולא על חוות דעתו של השמאי הלפרין,
8 כאשר שמאי האגודה קבע שהפרש דמי החכירה בגין השנים 2007-2013 עומד על הסך של
9 811,400 ₪, ובהתעלם מתוכנית 2474.
- 10 20. עוד טענה האגודה שבסעיף 2 לתוספת להסכם נקבע שדמי החכירה ייקבעו מידי שנה על ידי
11 השמאי הממשלתי, אך החל משנת 2007 החליט מינהל הדיור לפנות לשמאים פרטיים, מבלי
12 ליידע את השמאי הממשלתי או לקבל חוות דעתו בעניין השומה. לעניין זה נטען כי לא הוסכם
13 כי "מי מטעמו" של השמאי הממשלתי יערוך את השומה, וההסכמה הייתה לשמאי הממשלתי
14 בלבד. זאת ועוד, בשנים 2005-2006, וכן בתקופה מיום 1.4.2013-31.3.2014 קבעו הנתבעים את
15 דמי החכירה ללא קבלת חוות דעת של השמאי הממשלתי.
- 16 21. לטענת האגודה לאחר שהתריעה בפני הנתבעים על הפרת ההסכם והתריעה על סילוק ידה של
17 המדינה מהמקרקעין התקיימו ישיבות בין הצדדים במסגרתן טען נציג הנתבעים, מר גבי שוחט,
18 שלאגודה יש חובות לרמ"י בגין אי תשלום דמי היוון ביחס להסכם החכירה הראשי. בעניין זה
19 הובהר למר שוחט כי קיימת הסכמה כתובה בין האגודה לרמ"י מיום 14.8.2008 לפיה "הנכס
20 יושב למנהל אשר ישווק אותו באופן שזכויות הבניה הנוספות יוצאו למכירה, ולאגודה יוקצה
21 השטח אותו היא מחזיקה בפועל שהינו כ- 3,100 מ"ר כשהוא מהוון וללא חובות". לטענתה
22 משנת 2006 מתנהל משא ומתן בינה ובין רמ"י בעניין דמי פינוי, בניה והפסד הכנסות מהפעילות
23 בבית העיתונאים וחכירת המשנה. בשל המשא ומתן המתנהל הוקפאו החובות הנתבעים
24 למינהל, והאגודה אף קיבלה הבהרות לפיהן רמ"י אינה צד למערכת היחסים בין האגודה לבין
25 מינהל הדיור.
- 26 22. באשר לטענת המדינה לפיה היא רשאית לגבות דמי שכירות גבוהים יותר מדמי החכירה
27 ששילמה לאגודה, שכן היא בנתה את המבנה בנכס, טוענת האגודה כי המדובר בטענת סרק שכן
28 בהסכם לא נקבע כי השקעות הקמת הבניין ינוכו מדמי החכירה שהאגודה תקבל מהמדינה בגין
29 השימוש בנכס. זאת ועוד, ההשקעה עבור הקמת המבנה בנכס הוחזרה כבר לפני למעלה מ- 20
30 שנה, זאת נוכח גביית דמי שכירות משנה גבוהים ממשרד הביטחון במשך שנים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42463-02-14 אגודת העיתונאים נ' מדינת ישראל ואח'

23. לטענת האגודה הנתבעים הפרו את חובותיהם החוזיות כלפיה מכוח ההסכם ומכוח התוספת להסכם, וקיימו אותם בחוסר תום לב, שכן עשו שימוש בנכס תוך התעלמות ממטרת השימוש בו; לא עשו שימוש בזכות המוקנית להם לחידוש תקופת החכירה ל- 49 שנים נוספות; העבירו את השימוש בנכס לאחר מבלי לתת זכות קדימה לאגודת העיתונאים לרכישת הזכויות; גבו דמי שכירות ממשרד הביטחון/צה"ל העולים בעשרות מונים על הסכומים ששולמו לה כדמי שכירות; הנחו את אגף שומת המקרקעין להתעלם כליל מתוכנית 2474 בעת ביצוע השומות השנתיות של דמי החכירה; הסכימו לקבל שומות משמאים פרטיים ולא מהשמאי הממשלתי; ובכך שביום 28.5.2013 קבעו "שומה" ללא קבלת שומה מהשמאי הממשלתי.

24. לטענת האגודה החל משנת 2005 גבה מינהל הדיור דמי שכירות שנתיים בסך של 806,000 ₪, קרי בעבור השנים 2007-2013 קיבל סך של 5,642,000 ₪. בעוד שעבור אותה התקופה שילמו לאגודה סך של 1,539,600 ₪, פער של 4,102,400 ₪ אותו מבקשת האגודה לחייב את הנתבעים. לחילופין יש לחייב את הנתבעים בתשלום הסך של 1,076,650 ₪, שהוא הפער לשנים 2007-2013 בין השומות שנערכו על ידי הנתבעים, בהתעלם מתוכנית 2474, לבין חוות דעת השמאי הלפרין מטעמה. **בסיכומיה עתרה האגודה לסכום מופחת בגין הפרשי דמי חכירת המשנה בסך של 811,400 ₪, וזאת על בסיס חוות דעתו של שמאי האגודה.** עוד עתרה האגודה לחיוב הנתבעים בסך של 250,000 ₪ בגין הפרת הסכם חכירת המשנה והתוספת להסכם.

טענות הנתבעים

25. לטענת הנתבעים יש לדחות את התביעה על הסף הן מחמת התיישנות והן בשל היותה לוקה בשיהוי כבד, ויתור ומניעות. לטענתם משך כל השנים הרלוונטיות לתביעה לא העלתה האגודה כל טענה להפרת ההסכם ולא נטען כי ההסכם לא חודש.

26. לטענת הנתבעים, מטרת החכירה על פי ההסכם היא הקמת אגף על ידי המדינה ועל חשבונה עבור לשכת העיתונות. משמע כי האגודה הפרישה שטח מסוים עליו נבנה האגף על ידי המדינה ועל חשבונה.

27. על פי סעיף 3 להסכם, היה והחוכר אינו מודיע על רצונו להמשיך לחכור את הנכס לכל הפחות שנה לפני תום חוזה החכירה "יודיע לו המחכיר לכל הפחות שישה חודשים לפני גמר תקופת החכירה במכתב רשום כי עליו לפנות לחוכר מבלי דיחוי ולבקש את חידוש החכירה כאמור לעיל". האגודה לא טענה ולא הוכיחה כי עשתה כן. בתביעת האגודה משנת 99 טענה האגודה כי המדינה עשתה שימוש בזכות החידוש. קרי, האגודה אישרה כי המדינה מימשה את תקופת האופציה והסכם המשנה עומד בתוקפו עד לתום חודש יוני 2048.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42463-02-14 אגודת העיתונאים נ' מדינת ישראל ואח'

- 1 28. לטענת הנתבעים, מאחר שבניית האגף נעשתה על חשבון המדינה צוין בחוזה החכירה כי
2 בקביעת דמי החכירה לא יילקחו בחשבון המבנים וכל השיפורים שנעשו על ידי החוכר. משמע
3 שהתשלום התבסס על שומה למרכיב הקרקע בהתייחס לאגף שהוקם על ידי המדינה.
- 4 29. עוד טוענים הנתבעים, שהאגודה לא פרשה בפני בית המשפט תמונה מלאה ביחס לחידוש הסכם
5 החכירה הראשי משנת 1957, ולא פירטה את ההליכים המשפטיים שהתנהלו בינה לבין רמ"י,
6 לרבות הסכם הפשרה שנחתם בין הצדדים.
- 7 מהסכם הפשרה בין האגודה לבין רמ"י עולה כי תכנית 2474 אשר אושרה בשנת 1997 אינה
8 כלולה בהסכם החכירה הראשי ואין זכויות על פיה והיא איננה רלוונטית להסכם ולשומת דמי
9 חכירת המשנה על פיו. אף במסגרת טענותיה ציינה האגודה שסכום התביעה מתבסס על שומה
10 המתעלמת מתכנית 2474.
- 11 בעקבות סיום ההליכים המשפטיים בין האגודה לרמ"י המשיך מינהל הדיור לשלם דמי חכירה
12 שנתיים בגין הנכס, הלכה למעשה מומשה זכות מינהל הדיור להאריך את הסכם החכירה
13 לתקופת האופציה. הגם שהמדינה המשיכה לשלם לאגודה דמי חכירה, האגודה לא שילמה דמי
14 היוון כמתחייב ובגין חובה נפתח נגדה תיק הוצאה לפועל, סכום אשר שולם רק ביום 26.4.2015.
- 15 30. לטענת הנתבעים במהלך השנים לא כפרה האגודה בכך שהמדינה חידשה את חוזה החכירה,
16 ואף בסעיף 11 לתביעת האגודה משנת 1999 טענה האגודה שפעלה בהתאם לזכות זו. על כן
17 ובהעדר הסדרת זכות החכירה הראשית במשך כל השנים בהן לא שולמו דמי חכירה והיוון על
18 ידי האגודה, ולא נחתם הסכם חכירה ראשי, מנועה האגודה לטעון להעדר מסמך בכתב המודיע
19 על הרצון בחידוש ההסכם. עוד טוענים הנתבעים, שבעוד שהאגודה לא שילמה דמי היוון בגין
20 הקרקע, הרי שמינהל הדיור הממשלתי המשיך לשלם שנה אחר שנה את דמי חכירת המשנה
21 לאחר שהסכם הפשרה קיבל תוקף של פסק דין.
- 22 31. באשר לטענה להעברת הנכס לשימוש גורמי מדינה, שאינם לשכת העיתונות, טוענים הנתבעים
23 כי לפי הנתען בכתב התביעה עזבה לשכת העיתונות הממשלתית את הנכס בשנת 2000 ומאז
24 עשה משרד הביטחון שימוש בנכס ולכן הטענות נוגעות לשימוש שקדם ל- 7 שנים לפני הגשת
25 התובענה ולפיכך לוקות בשיהוי והתיישנות ודינן להידחות בשל כך.
- 26 32. עוד נטען שיש לדחות התביעה בשל מניעות, שכן פינוי לשכת העיתונות הוא מעשה מוגמר כבר
27 למעלה מעשור. המשך השימוש בנכס וכן תשלום דמי חכירת המשנה מקים נגד האגודה טענות
28 מניעות. יש לראות באגודה כמי שהשלימה עם שימוש, שאינו של לשכת העיתונות, ולכן אין
29 לראות בשימוש זה הפרת ההסכם. זאת ועוד, במהלך השנים השתמשו בנכס לא רק לשכת



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42463-02-14 אגודת העיתונאים נ' מדינת ישראל ואח'

- 1 העיתונות אלא אף גורמים נוספים מטעם המדינה ובהם משרד הביטחון/צה"ל. האגודה הייתה
2 מודעת לכך, ואף עבודות שבוצעו בנכס על ידי משרד הביטחון תואמו עם האגודה לביצוע. עוד
3 נטען שהצנזורה הצבאית עשתה שימוש בבניין מיום הקמתו ועזבה באמצע שנת 2011, וכי יחידת
4 דובר צה"ל עושה שימוש בנכס עד היום.
- 5 33. בהתייחס להסתייעות בשמאי המאגר, טוענים הנתבעים שבהחלטת ממשלה 4796 מיום
6 26.1.1999, נקבע שהיזקקות לשמאי ממשלתי היא אף לשמאי מטעמו, אשר נכלל במאגר שיוקם
7 על ידי השמאי הממשלתי הראשי ובפיקוחו. לפי החלטה זו השומות נעשות בפועל על ידי
8 שמאים, שחלקם עובדי מדינה וחלקם שמאים פרטיים ממאגר השמאי הממשלתי, כאשר שתי
9 השומות הן שומות השמאי הממשלתי.
- 10 34. אשר לטענה לפיה הסכומים שגבתה המדינה ממשרד הביטחון גבוהים יותר מהסכומים
11 ששילמה לאגודה, טוענים הנתבעים שהמדובר בהתחשבות בין שני גופים של המדינה ועל כן
12 האגודה מנועה לטעון בעניין זה שהוא עניין פנימי של המדינה.
- 13 עוד נטען לעניין האמור, כי המדובר בפערים הנובעים מהבדלים בבסיס החישוב. השומות אשר
14 שימשו בסיס לתשלום דמי חכירת המשנה מתייחסים לערך המגרש ללא התחשבות בערך
15 המבנים והשיפורים בו, שכן האגף נבנה ושוּפץ על ידי המדינה ולא על ידי האגודה. ההתחשבות
16 הפנימית בין משרדי הממשלה מגלמת את שווי השימוש במקרקעין הבנויים וממילא ברור כי
17 שווי זה גבוה יותר משווי המגרש בהתעלם מן המבנה והשיפורים שנעשו על ידי המדינה.
- 18 35. לטענת הנתבעים השומות ששימשו בסיס לקביעת דמי חכירת המשנה נעשו בזמן אמת ולא
19 הועלתה כל טענה באשר לאופן עריכתן משך כל השנים ועד סמוך להגשת התביעה, התנהלות
20 אשר מקימה מניעות.
- 21 36. לטענת הנתבעים על פי סעיף 18 להסכם, המדינה כחוכרת של הנכס יכולה לעשות "כאדם
22 העושה בתוך שלו" וזאת בכפוף להסכם. לא בוצעה העברה לאחר, שכן משרד הביטחון הוא
23 משרד ממשלתי ואינו בעל אישיות משפטית עצמאית, האישיות המשפטית בה עסקינן היא
24 מדינת ישראל (סעיף 10 לרע"א 4826/12 מדינת ישראל משרד הביטחון נ' פלוני).
- 25 37. באשר לתוכנית 2474 טוענים הנתבעים שחווה החכירה בין האגודה למנהל לא כולל את הזכויות
26 על פי תכנית 2474. תכנית 2474 אושרה שנים רבות לאחר ביצוע ההקצאה לאגודה ולאגודה
27 מעולם לא הוקצו הזכויות על פיה. על מנת שיהיו בידי האגודה זכויות הבניה על פי תכנית 2474
28 צריכה האגודה לבצע עסקת שינוי יעוד וניצול בכפוף לעמידה בתנאי החלטות המועצה התקפות
29 לעת עריכת העסקה וביצוע כל התשלומים המתחייבים מכך. מובן הוא שאין החוכרת זכאית





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14-02-42463 אגודת העיתונאים נ' מדינת ישראל ואח'

1 להחכיר בחכירת משנה זכות שאינה בידה, ומכל מקום אף אם היו הזכויות בידי האגודה, הן
2 אינן רלוונטיות להסכם אשר לא כלל זכויות אלו.

3 ההליכים

4 38. האגודה הגישה תצהיר של מר יוסף בר מוחא המשמש מנכ"ל האגודה משנת 2002 (להלן: **מנכ"ל האגודה**),
5 וכן צורפה חוות דעת שמאי האגודה מיום 25.10.2015.

6 39. הנתבעים הגישו את תצהירו של מר עמית אלון ז"ל, שכיהן כמנהל אגף בדיור הממשלתי (להלן: **מנהל אגף הדיור**),
7 בנוסף הוגש תצהירו של אור לוי סגן השמאי הממשלתי הראשי (להלן: **סגן השמאי הממשלתי**),
8 וכן תצהירו של השמאי נתי נוימן, אשר ערך חלק מהשומות על פיהן שולמו
9 דמי חכירת המשנה (להלן: **שמאי הנתבעים**).

10 40. לאחר שמיעת עדי הצדדים, ונוכח בקשת האגודה לחקירת הגברת נטע מור, עובדת משרד
11 הביטחון וראש חטיבת נכסים במשרד (להלן: **מנהלת חטיבת נכסים במשה"ב**), הגישו
12 הנתבעים תצהיר מטעמה והיא נחקרה על ידי האגודה.

13 41. לאחר הגשת סיכומי הצדדים, ולאחר שניתנה לצדדים האפשרות להביע עמדתם, ניתנה
14 החלטתי לפיה בנסיבות העניין יש מקום למינוי שמאי מומחה מטעם בית המשפט (ראו החלטתי
15 מיום 19.9.2017).

16 42. בהתאם להסכמת הצדדים מונה כמומחה מטעם בית המשפט מר טל אלדרוטי, אשר שימש, בין
17 יתר תפקידיו, בתפקיד השמאי הממשלתי הראשי (להלן: **מומחה בית משפט**). בחוות דעתו
18 נדרש המומחה לשום את דמי החכירה השנתיים ביחס לשנים 2007-2013, וזאת תוך חלוקה
19 לשניים, בהתחשב בתוכנית 2474 ובהתעלם ממנה.

20 43. לאחר הגשת חוות דעתו של מומחה בית המשפט ביום 30.6.2018, ניתנה לצדדים האפשרות
21 לשלוח שאלות הבהרה למומחה, ונוכח בקשתם אף התקיים דיון לצורך חקירתו, והצדדים
22 הגישו סיכומים משלימים בעקבות החקירה.

23 דיון והכרעה

24 44. לאחר עיון בטענות הצדדים ושמיעת העדויות בתיק, אני קובעת כי יש לקבל את תביעת האגודה
25 באופן חלקי, וזאת כמפורט להלן.

26



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42463-02-14 אגודת העיתונאים נ' מדינת ישראל ואח'

1 הטענה לשטח הנכס – הרחבת חזית אסורה

2 45. בסיכומיה העלתה האגודה טענות ביחס לשטח הנכס, וטענה כי הסכם חכירת המשנה נכרת
3 ביחס לשטח של 240 מ"ר, וכי יד נעלמה תיקנה את שטח הנכס ליותר מפי שניים (כ-580 מ"ר),
4 וזאת מבלי לשנות את סך התמורה, מבלי שישנה חתימה ליד שינוי זה, וכך השתלטו הנתבעים
5 על שטח שאינו שלהם (לעניין זה הפנתה התובעת למוצג נ/16).

6 46. בשים לב כי בכתב התביעה ובתצהיריה טענה האגודה ששטח הנכס הוא בגודל של 580 מ"ר
7 (סעיף 2 לכתב התביעה, וסעיף 2 לתצהירו של בר-מוחא), ואילו טענותיה בעניין גודל השטח
8 המוכר בחכירת המשנה הועלו לראשונה בשאלות שהופנו בחקירה הנגדית לעדי הנתבעים, קו
9 חקירה לו התנגדה ב"כ הנתבעים, שכן הוא מהווה הרחבת חזית אסורה (ראו עמוד 48
10 לפרוטוקול שורות 11-12) אין מקום לדון בטענה זאת בהיותה הרחבת חזית אסורה.

11 הטענה לשימוש בנכס בהתעלם ממטרות ההסכם

12 47. לטענת האגודה, סעיף 2 להסכם קובע ש"מטרת החכירה היא לשם הקמת אגף בשביל לשכת
13 העיתונות הממשלתית על ידי החוכר ועל חשבוננו". משמע, מטרת ההסכם היא לצורך הקמת
14 אגף בשביל לשכת העיתונות הממשלתית, כאשר בפועל, ללא הסכמתה ואישורה, הועבר
15 השימוש לגורמים שונים ובכללם משרד הביטחון.

16 48. הנתבעים טענו כי בהתאם להסכם ניתן להעביר הנכס לאחרים וזאת בהסתמך על סעיף 18
17 להסכם לפיו "אחרי הקמת האגף הזכות בידי החוכר להשתמש בו כאדם העושה בתוך שלו,
18 כפוף להוראות הסכם זה". לא מצאתי לקבל טענה זאת, שכן סעיף 18 קובע כי האמור בו הוא
19 "כפוף להוראות הסכם זה", על כן ושעה שההסכם קובע, שמטרת החכירה היא לשם הקמת
20 אגף בשביל לע"מ, אין לקבל את טענות הנתבעים כי העברת המושכר לצדדים אחרים מותרת
21 על פי לשונו של סעיף 18. על אף קביעתי זו, אני סבורה כי יש לדחות את טענות האגודה בנושא
22 השימוש במושכר, זאת כמפורט להלן.

23 49. הנתבעים טענו, ואני מקבלת את טענתם, שבהתאם להגדרה של לשכת העיתונות הממשלתית
24 עוד משנת 1957 ההגדרה כללה את דובר צה"ל וכן את הצנזורה הצבאית. לעניין זה ראו מכתב
25 אגף מקרקעי המדינה מיום 21.11.1957, נספח ה' לכתב ההגנה, המופנה לאגף הנכסים,
26 במסגרתו צוין "כידוע לך אשרה הועדה המתמדת לענייני מקרקעים בישיבתה מיום 27.10.57
27 את בקשת לשכת העיתונות הממשלתית להקמת אגף שימש את לשכת העיתונות
28 הממשלתית, הצנזורה הצבאית ודובר צה"ל במסגרת בית סוקולוב תל אביב" (ולעניין זה ראו
29 גם את עדותו של מנהל אגף הדיור, עמוד 57 לפרוטוקול שורות 13-24). מכאן, שעל פי מסמך זה





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42463-02-14 אגודת העיתונאים נ' מדינת ישראל ואח'

- 1 לשכת העיתונות כללה בגדרה גם את דובר צה"ל וגם את הצנזור הצבאי, ועל כן אין בישיבתם
2 בנכס כדי להוות העברת הנכס לאחרים.
- 3 50. על אף האמור, מהראיות עולה, שבנוסף לדובר צה"ל ולצנזור הצבאי, עשו שימוש בנכס אף
4 גורמים נוספים (לרבות משרד הכלכלה כעולה מנספח ט"ז לתצהירו של מנהל אגף הדיור, מסמך
5 מיום 4.7.1985 לפיו משרד הכלכלה עושה שימוש בנכס וכן ממוצג נ/22, שהוא מכתב הממונה
6 על הדיור הממשלתי מיום 5.3.1991, המודיע כי משרד הכלכלה פינה 5 חדרים עבור דובר צה"ל;
7 וכן נספח י"ד לתצהירו של מנהל אגף הדיור, שהוא תרשומת מיום 21.8.1974 ממנה עולה
8 שמש"ר החוץ עושה שימוש בנכס) וכיום עושה משרד הביטחון שימוש בנכס.
- 9 51. לעניין זה טענו הנתבעים כי האגודה ידעה על השימושים הנעשים בנכס ולכן יש לקבוע כי
10 הסכימה לכך, עוד טענו כי העברת הנכס לגורמים פנימיים במדינה אינה בגדר העברת הנכס
11 לצדדים שלישיים.
- 12 52. די בקבלת טענות הנתבעים בדבר ידיעת האגודה על השימוש הנעשה בנכס לאורך שנים, מבלי
13 שמחתה וטענה כי העברת השימוש לאחרים מהווה הפרת ההסכם, כדי לדחות את טענות
14 האגודה בעניין זה. מהמסמכים המפורטים להלן עולה, שהאגודה הייתה מודעת לשימוש
15 שנעשה בנכס על ידי אחרים ואף התירה להם לשפצו כמפורט להלן.
- 16 ביום 21.5.1981 שלחה האגודה מכתב למנכ"ל משרד ראש הממשלה בו היא מפנה לסעיף 5
17 להסכם לפיו בכל מקרה בו ירצו להעביר חדרים בבניין לשימוש גורמים אחרים יש לקבל מראש
18 את הסכמתם לכך (נספח 10 לתצהיר מנכ"ל התובעת).
- 19 נספח ט"ז לתצהירו של מנכ"ל הדיור הוא סיכום בין המדינה לבין נציג האגודה מיום 4.7.1985
20 במסגרתו עלו מספר נושאים, לרבות השימוש שעושה משרד הכלכלה בנכס. במסגרת סיכום
21 הפגישה צוין "מר שימשי הפנה תשומת ליבנו להסכם בינינו לגבי החכירה וביקש כי תקוים
22 ההבטחה כי בעתיד מסירת חלק הדיור "לגורמים אחרים" תתואם עם אגודת העיתונאים".
- 23 מהמסמכים לעיל עולה כי התובעת לא טענה שלא ניתן להעביר השימוש בנכס לאחרים, וכי יש
24 לה זכות קדימה או כי העברת הנכס מהווה הפרת ההסכם, אלא שיש לתאם הנושא מולה
25 מראש.
- 26 ביום 2.8.1987 שולח יונה שמשי, המזכיר הכללי של האגודה, מכתב למנהל לשכת העיתונות,
27 בו הוא מציין בין היתר, כי "בשנות החמישים נענתה אגודת העיתונאים בתל אביב, לפניית
28 ראש הממשלה דוד בן גוריון ולפניית מנכ"ל משרדו טדי קולק, להקצות חלקה מאדמת בית



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42463-02-14 אגודת העיתונאים נ' מדינת ישראל ואח'

- 1 סוקולוב להקמת אגף לשכת העיתונות הממשלתית. החלקה הוקצתה ונמסרה לשכת
2 העתונות הממשלתית בחכירת משנה לצרכי הלשכה בלבד. כיום, ידוע לך, אין רוב המבנה
3 משמש את צרכי הלשכה. אולם לא לשם כך באה פנייתנו זו. " (מוצג נ/6, ההדגשה הוספה- ע'
4 ר').
- 5 ביום 18.12.1988 מעבירה האגודה מכתב לשכת העיתונות ובו היא מבקשת שהמכתב יועבר
6 ליחידת דואר צבאי (נספחים 31-41). במכתב זה מציין ב"כ האגודה, עו"ד הורנשטיין, כי לשכת
7 העיתונות הממשלתית היא השוכר של הבניין, כשמטרת השכירות הייתה לשימושה הבלעדי,
8 וכי הימצאותם בבניין נוגדת את הוראות חוזה החכירה, וכי אין ברישומיה של האגודה כל
9 בקשה להרשות חזקה או שימוש בבניין, ולא ניתן על ידי האגודה אישור לכך. על כן ובטרם
10 התייחסות לבקשות לשיפור או שיפוץ יש להמציא הוכחות לזכות להימצא בבניין.
- 11 במענה למכתב זה, נשלח מכתב הממונה על יחידת הדיור הממשלתי, מיום 16.2.1989, בו מצוין
12 כי בהמשך למכתב האגודה ולישיבה שהתקיימה בעניין, הגורמים הצבאיים הקיימים בבניין
13 מהווים חלק אינטגרלי מלשכת העיתונות הממשלתית ומפעילותה השוטפת ואין הם רואים
14 בישיבתם בבניין כהעברה לגורמים אחרים (נספח 51 לכתב ההגנה).
- 15 ממכתבים אלו עולה, כי עוד בשנת 1988 העלתה האגודה טענות להעברת הנכס לאחרים, טענות
16 אשר קיבלו מענה מטעם יחידת הדיור הממשלתי, וכי די היה במענה זה כדי להסדיר מחלוקת
17 זאת, שכן לאחר מכן אין כל תיעוד של האגודה המלינה על כך, ואף עולה כי התירה לאותם
18 גורמים לעשות שיפוץ בנכס, זאת כמפורט להלן.
- 19 ביום 1.1.1996 שלחה האגודה מכתב למשרד הביטחון ואישרה לו להקים תחנת טרנספורמציה
20 לחשמל בנכס תוך ציון שעלות העבודות תחול על משרד הביטחון (נספח כ' לתצהירו של מנהל
21 אגף הדיור). לעניין זה טען מנכ"ל האגודה בעדותו שהמסמך מדבר על הקמת תחנת
22 טרנספורמציה ואין בכך לאשר כי מישהו ישב שם (עמוד 25 לפרוטוקול שורות 23-32), הסבר
23 שקשה לקבל שעה שתשובת האגודה מופנית למשרד הביטחון, ומצוין בה שעלות העבודות
24 יחולו על משרד הביטחון (ראו לעניין זה אף נספח כ"א לתצהירו של מנהל אגף הדיור).
- 25 53. לא זו אף זו, ב- 11.8.2003 נשלח מכתב לאגודה, המופנה למנכ"ל האגודה בו מודיעה לע"מ על
26 פינוי הנכס והעברתו לידי הדיור הממשלתי "בהמשך להודעתי בע"פ, הריני להביא לידיעתך,
27 כי לשכת העיתונות הממשלתית מפנה את משרדיה מהנכס הנ"ל ומחזירה אותו ליחידת
28 הדיור הממשלתית מחוז ת"א והמרכז. בהתאם למוסכם בינינו תשלם הלשכה את חלקה
29 באחזקת הגן המשותף בחשבונית לחודשים ינואר – יוני 2003. התשלום כולל טיפול וגיזום
30 יסודי בחזית הכניסה לנכס (מאיתמר בן אבי) לא יאוחר מה- 14.8.03 מועד החזרת הנכס. החל



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42463-02-14 אגודת העיתונאים נ' מדינת ישראל ואח'

- 1 מתאריך זה תועבר כל פניה הקשורה לנכס הנ"ל למר ניר ברלוביץ, הממונה על הדיור
2 הממשלתי, מחוז ת"א והמרכז". (יוער, כי ממוצגים נ/17 ו- נ/18 עולה כי ייתכן ולשכת
3 העיתונות עזבה אף במועדים מוקדמים יותר, החל מ- 30.12.1999).
- 4 54. בתצהירו טען מנכ"ל האגודה, שהאגודה גילתה על התנהלות הנתבעים בנכס רק באמצע שנת
5 2012 והחל ממועד זה שלחה מכתבים לנתבעים ואף נפגשה עמם אך נתקלה בקיר אטום
6 ותירוצים קלושים שלא היה בהם מענה הולם לעוצמת הפרות שנגלתה לתובעת (סעיף 12
7 לתצהירו).
- 8 מנכ"ל האגודה נחקר לגבי קבלת המכתב מיום 11.8.2003 בו מודיעה לשכת העיתונות כי החל
9 מה- 14.8.2003 היא משיבה את הנכס וכי כל פניה בעניין תבוצע לידי הממונה על הדיור
10 הממשלתי, והשיב כי לא קיבל את המכתב הזה (עמוד 27 שורות 12-17), עוד השיב שיכול להיות
11 שהמכתב נשלח לאגודה אך הוא לא קיבל אותו (עמוד 27 שורות 18-19).
- 12 55. בחקירתו נשאל מנכ"ל האגודה לגבי ידיעתו אודות ישיבת משרד הביטחון בנכס, חקירה ממנה
13 עלה כי ידע על ישיבת משרד הביטחון בנכס כבר משנת 2002:
- 14 "ש. בשנת 2000 היתה מציאות נתונה שמשרד הביטחון ישב בנכס, האם זה נכון.
15 ת. אני לא הייתי המנכ"ל. בינואר 2002 ידעתי שמשרד הביטחון בנכס וידעתי גם
16 שאין חוזה חכירה.
17 ש. תסכים איתי שהישיבה ידוע לך של משרד הביטחון בנכס לא היתה בת שנה
18 או שנתיים, כבר הרבה שנים ישב משרד הביטחון.
19 ת. קודם לא הייתי מנכ"ל לשכת העיתונאים, אחר כך ידעתי שיושבים שם. אני
20 משנת 86 כמובן לא כתוב באף מסמך – אין. אני יודע שעל פי המסמך מ-86 אין
21 שום דבר.
22 ש. אתה ידעת שהתחלת להיות מנכ"ל שכמה שנים יושב משרד הביטחון בנכס.
23 ת. לא ידעתי כמה שנים. "
24 (עמוד 27 לפרוטוקול שורות 3-11, ההדגשה הוספה – ע' ר').
- 25 כך מהמשך חקירתו של מנכ"ל האגודה עולה כי ידע במועד כניסתו לתפקיד (מתצהירו עולה כי
26 הוא בתפקידו משנת 2002) כי לע"מ אינה נמצאת עוד בנכס, וכי הוא מוחזק על ידי משרד
27 הביטחון:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42463-02-14 אגודת העיתונאים נ' מדינת ישראל ואח'

1 ש. אתה קיבלת מצב דברים שאתה נכנסת לתפקיד לשכת העיתונות ישרה

2 בבנין.

3 ת. לא.

4 ש. לפי שיטתך כל הבניין באותה עת אוכלס על ידי משרד הבטחון.

5 ת. כך הבנתי. אני לא נכנסתי לבנין אבל כך אני מעריך.

6 ש. לא ידעת מי יושב בנין.

7 ת. לא אישרו לי להיכנס לבנין. זה מחנה צבאי. בתוך אגודת העיתונאים יש מחנה

8 צבאי.

9 ש. שאתה נכנסת לתפקיד לשכת העיתונות לא ישרה שם, האם בשנת 2002 לא

10 פנית למשרד הבטחון ואמרת לו שהם משתמשים בנכס שלא בהתאם לחכירת

11 המשנה.

12 ת. אין הסכם חכירת משנה. משנת 99 אין הסכם חכירת משנה.

13 ש. גם לא אמרת להם שאין הסכם חכירת משנה.

14 ת. אני מקבל שכירות. לא אמרתי להם. לקח לי שנים.

15 ש. אם אין הסכם חכירת משנה איך אתה מקבל מדי שנה בשנה דמי חכירת משנה.

16 ת. למה שלא אקבל? על השטח שלנו יושבים ולא אקבל שכירות? צריכים לשלם.

17 ש. בשנת 2002 אתה ידעת שלשכת העיתונות לא שם, משרד הבטחון שם הרבה

18 שנים ועדיין לא עשית עם זה שום דבר.

19 ת. לא עשיתי שום דבר כי אני מקבל שכירות והכל בסדר. לא ידעתי עד כמה

20 שכירות הזו מבזה. אני לא איש נדל"ן.

21 (עמוד 27 לפרוטוקול שורות 22-32, עמוד 28 שורות 1-6, ההדגשה הוספה – ע' ר')

22 56. מחקירת מנכ"ל האגודה, כאמור לעיל, עולה כי האגודה לא העלתה כל טענה בדבר הפרת

23 ההסכם בגין העברת הנכס לצדדים שלישיים, אף כי ידעה כי לע"מ אינה מחזיקה עוד בנכס

24 במשך שנים רבות, אלא משרד הביטחון, וכי רק עת גילתה כי דמי השכירות המשולמים לה

25 אינם הולמים, לטענתה, את דמי השכירות שאמורים להשתלם לה, החלה להעלות טענות כלפי

26 הנתבעים (לעניין זה ראו גם עדותו של מנכ"ל האגודה בעמוד 29 לפרוטוקול שורות 12-17).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42463-02-14 אגודת העיתונאים נ' מדינת ישראל ואח'

- 1 57. עת נחקר מנכ"ל האגודה האם בסמוך לכניסתו לתפקיד נשלח מכתב למשרד הביטחון או למנהל
2 הדיור לפיו הם אינם רשאים לעשות שימוש בנכס, השיב שלא כתב מכתב בעניין זה (עמוד 28
3 לפרוטוקול שורות 25-29).
- 4 יוער כי בהמשך חקירתו טען מנכ"ל האגודה שלא ידע בשנים 2002-2003 שמשרד הביטחון יושב
5 בנכס (עמוד 30 שורות 20-22), עדות שעומדת בסתירה לעדותו קודם לכן, עליה חזר כמה
6 פעמים, כאמור לעיל, לפיה ידע על כך.
- 7 58. אף כי האגודה ידעה על ישיבת משרד הביטחון בנכס, אזי ובמשך שנים רבות לא העלתה כל
8 טענה ששייבה זו מפרה את ההסכם, והיא אף המשיכה לקבל תשלום עבור דמי חכירה בגין
9 הנכס, ועולה כי העלאת הטענה נגד ישיבת משרד הביטחון בנכס נעשתה רק לאחר שהאגודה
10 גילתה, לטענתה, כי דמי החכירה המשולמים לה אינם הולמים את דמי החכירה שהיא אמורה
11 לקבל (לעניין זה ראו אף מכתב ב"כ האגודה מיום 19.8.2012, נספח 22 לתצהירו של מנכ"ל
12 האגודה, בו האגודה העלתה טענות ביחס לישיבת גורמים אחרים בנכס, אך אינה טוענה להפרת
13 ההסכם, אלא מעלה טענות באשר לדמי החכירה המשולמים לה).
- 14 59. לטענת האגודה אין לטעון כלפיה לויתור שכן סעיף 19 להסכם קובע כי : **"הצדדים מוותרים**
15 **בזה על הצורך במשלוח התראות נוטריוניות או התראות לצרכי הסכם זה וכל הנובע ממנו. שום**
16 **ויתור או הימנעות מפעולה לא ייחשבו כויתור על זכויות ולא ישמשו מניעה לתביעה אלא אם**
17 **נעשה ויתור בכתב"** (ההדגשה הוספה – ע' ר').
- 18 לעניין סעיף הויתור, נקבע בפסיקה, שהוראה בהסכם המגבילה את שינוי, היא בת שינוי על
19 ידי התנהגות הצדדים. תנאי להוכחת שינוי הסכם הוא קיומה של ראשית ראיה בכתב. לעניין
20 זה נקבע, כי גם הודאה חלקית מהצד הנגדי יכולה להספיק לצורך התגברות על דרישת הכתב
21 הראייתית והיא שקולה לראשית ראיה (כבוד השופט אוקון, בעניין ת"א (מחוזי ירושלים)
22 1228/99 א. דורי חברה לעבודות הנדסה בע"מ נ. מדינת ישראל (22.2.2002), סעיף 26 לפסק
23 הדין).
- 24 60. בפועל עולה מהתכתובות לעיל וכן ממוצג נ/6 כי האגודה ידעה שאחרים עושים שימוש בנכס,
25 ואף נתנה הסכמתה לכך (ראו גם אישור האגודה למשרד הביטחון להקים תחנת טרנספורמציה
26 לחשמל כעולה ממכתב מיום 1.1.1996. נספח כ' לתצהיר מנהל אגף הדיור), ודי בכך כדי לדחות
27 את טענות האגודה הנסמכות על סעיף הויתור.
- 28 61. באשר לטענת האגודה לזכות קדימה על פי סעיף 5 להסכם, לפיו לא היה מקום להעביר את
29 השימוש בנכס לאחר ומבלי שניתנה לה זכות קדימה, אזי ואף לעניין זה, די בעובדה כי האגודה



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42463-02-14 אגודת העיתונאים נ' מדינת ישראל ואח'

1 הייתה מודעת לשימוש הנעשה בנכס במשך שנים, ולא העלתה כל טענה בנושא לרבות בעניין אי
2 מתן זכות קדימה, כדי לדחות טענותיה בעניין זה.

3 62. נוכח קביעותי לעיל אינני נדרשת להכריע האם העברת השימוש לידי משרד הביטחון מהווה
4 העברת השימוש לאחר כטענת האגודה, או שימוש פנימי מותר בין גופים ממשלתיים כטענת
5 הנתבעים.

6 **הטענה לקבלת דמי שכירות ממשרד הביטחון הגבוהים מאלה המשולמים לאגודה**

7 63. עיקר טענתה של האגודה היא שעל בית המשפט לחייב את המדינה לשלם לה את ההפרש בין
8 הסכומים אשר שולמו לה בפועל לבין הסכומים ששילם משרד הביטחון למדינה, ואשר לטענתה
9 משקפים את השמאות הריאלית בגין הנכס. לטענתה, מעדויות הנתבעים כמו גם ההסכמים
10 שנערכו ביניהם עולה ניסיון להסתיר כי מלוא התשלום שהעביר משרד הביטחון למדינה הוא
11 בגין דמי חכירה, ועל כן יש לשלם לה סכום זהה.

12 לעניין זה טענה האגודה, שהנתבעים אמנם טענו שבינם לבין משרד הביטחון לא קיימת מערכת
13 יחסים של חכירת משנה או פעולה מסחרית והמדובר בהתחשבות פנימית בין גורמי מדינה
14 שונים, וכי בחתימת ההסכם למול המדינה, נחתם ההסכם עם כל גופיה של המדינה. אך בעוד
15 שמנהל אגף הדיור הכחיש בעדותו קיומו של חוזה המסדיר את התשלום שמשלם משרד
16 הביטחון, עלה מתצהירה של מנהלת חטיבת נכסים במשה"ב, שהצדדים חתמו על הסכם
17 לביצוע העסקה ביניהם. ההסכם שזכה לכותרת "זיכרון דברים", ואשר לא הובא לידיעתה של
18 האגודה, נחתם בשנת 1964 על ידי נציגים מוסמכים של משרד הביטחון ומשרד ראש הממשלה,
19 והוא מתאר עסקת שכירות (להלן: **זיכרון הדברים**). מכאן, שבניגוד לנטען על ידי הנתבעים הם
20 ביצעו מסחור של הנכס, למרות שלא הושכר למדינה לשם מטרות מסחריות, אלא לשם שיכון
21 לעי"מ בלבד.

22 לטענת האגודה בזיכרון הדברים צוין שהשימוש של משרד הביטחון בנכס עולה ל- 27.5%
23 משטח הנכס בעת החתימה על זיכרון הדברים, ואילו כעת עולה השימוש למלוא הנכס. בסעיף
24 4 לזיכרון הדברים נקבע כי משרד הביטחון ישלם דמי חכירה לפי הודעת ועדת הדיור המרכזית
25 לגבי שיעורם ובהתאם לסעיף 6א' לחוזה החכירה, וכן הוצאות בעד תצרוכת מים וחשמל,
26 החזקת מעלית, תיקוני בית כלליים והחזקת הגן.

27 מכאן, שעל פי זיכרון הדברים התשלום של משרד הביטחון למדינה הוא בגין דמי חכירה
28 בהתאם לחלקו בנכס וכפוף להוראות ההסכם. היות ודמי החכירה אותם משלם משרד הביטחון
29 אמורים להיות כפופים לדמי החכירה המשולמים לאגודה, הם אמורים להיות זהים, אך הדבר





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42463-02-14 אגודת העיתונאים נ' מדינת ישראל ואח'

- 1 אינו כך. בעוד שמנהל אגף הדיור העיד כי משרד הביטחון משלם כ- 730,000 ₪ לשנה, מתוכם
2 סך של 295,000 ₪ עובר לאגודה, ו- 430,000 ₪ משולמים בגין המחוברים, העידה מנהלת
3 חטיבת נכסים במשה"ב, בהתייחס לאותה השנה, כי משרד הביטחון שילם סך של 350,000 ₪
4 בגין הקרקע ו- 530,000 ₪ בגין השימוש. על כן טוענת האגודה שהנתבעים העריכו את שווי דמי
5 החכירה בשיעור גבוה עבור משרד הביטחון ובשיעור אחר ונמוך עבור האגודה, אף כי דמי
6 החכירה של משרד הביטחון אמורים להיות צמודים לדמי החכירה שמקבלת האגודה.
- 7 64. עוד מוסיפה האגודה, שיש לדחות את טענות הנתבעים שהפרש בין התשלום לאגודה לבין
8 התשלום אותו משלם משרד הביטחון נעוץ בתשלום "דמי שימוש", תשלום אשר אינו מעוגן
9 בזיכרון הדברים.
- 10 אשר לטענת הנתבעים, שמקור החיוב הוא בהחלטת הממשלה מיום 27.11.1990 (להלן:
11 **החלטת הממשלה**) והוראת תכ"מ מספר 12.3.1 (להלן: **הוראת התכ"מ**), טוענת האגודה שעולה
12 מהחלטת הממשלה כי היא אינה עוסקת בנכס מוכר אלא בנכס שבבעלות המדינה, וכי
13 בהוראת התכ"מ ישנה הפרדה בין נכס מושכר לגביו ישולמו דמי שכירות לבין נכס מדינה לגביו
14 ישולמו דמי שימוש. במקרה זה הנכס מושכר ועל כן כל תשלום שמנהל הדיור גובה הוא עבור
15 דמי שכירות. עוד מוסיפה האגודה שטענת הנתבעים שאין המדובר בשכירות וכי יש להתייחס
16 לחכירה כבעלות - דינה להידחות.
- 17 65. דין טענות האגודה בעניין זה להידחות ממספר נימוקים.
- 18 66. סעיף 6 להסכם קובע כדלקמן:
- 19 **"א. דמי החכירה השנתיים עבור המגרש לכל מחזור של שלוש שנים ישולמו לפי**
20 **הערכה שתעשה עם תחילת המחזור של כל שלוש שנים. ההערכה תעשה מפעם**
21 **לפעם לפי הסכם בין שני הצדדים ובהעדר הסכם ייקבעו דמי החכירה ע"י שמאי**
22 **שימונה ע"י שני הצדדים. בהערכה הנ"ל לא יילקח בחשבון ערך המבנים**
23 **והשיפורים שנעשו ע"ח החוכר.**
- 24 **ב. לתקופת שלוש השנים הראשונות החל מיום חתימת הסכם זה, נקבעו דמי**
25 **החכירה בהסכם הדדי בסך של 2,000 ל"י לשנה.**
- 26 **ג. דמי החכירה ישולמו עבור כל שנה מראש."**
- 27 (ההדגשה הוספה – ע' ר').



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42463-02-14 אגודת העיתונאים נ' מדינת ישראל ואח'

67. טענתה של האגודה לפיה ניתן ללמוד על הערכתם האמתית של הנתבעים בדבר שווי דמי החכירה מהתשלומים אשר שולמו למדינה על ידי משרד הביטחון, אינה יכולה להתקבל, כבר מהטעם כי התשלום המשולם לאגודה הוא ללא התחשבות בערך המבנים והשיפורים שנערכו בנכס על חשבון החוכר. טענת האגודה כי חלפו שנים רבות, מעת חתימת ההסכם, במהלך החזירה המדינה את ההשקעות במבנים, וכי משרד הביטחון שילם סכומים ניכרים עבור בניית הנכס (טענה שעלתה בסיכומי האגודה), אינן יכולות לסייע לאגודה נוכח ניסוחו של ההסכם המגביל את תשלום דמי החכירה למנגנון הקבוע בהסכם, קרי בהתעלם מערך המבנים והשיפורים שנעשו בנכס על ידי המדינה.

זאת ועוד, אני מקבלת את טענת הנתבעים, שהיריבות שיש לאגודה היא מול המדינה וזאת בהתאם לקבוע בהסכם. לאגודה אין כל יריבות ישירה במערכת היחסים בין משרדי ממשלה וההתחשבות הפנימית הנעשית ביניהם. לעניין זה העיד מנהל אגף הדיור בתצהירו כי ההתחשבות הפנימית נועדה להבטיח שמשרדי ממשלה שונים יתייחסו לעלות בעת השימוש בנכס על מנת להבטיח מיצוי של משאבי הדיור של המדינה אל מול הצרכים בפועל ולמנוע בזבוז שלהם (ראו סעיף 40 לתצהירו).

האגודה לא הוכיחה כי בנסיבות העניין בהן נעשית התקשרות בין שני גופים של המדינה, אשר התחשבות פנימית ביניהם אינה בהכרח התחשבות הנערכת בהתאם לכללים של חוזה מסחרי רגיל בשוק החופשי, יש כדי להקים לה את הזכות לקבל אותם הסכומים ששילם משרד הביטחון למדינה, והעולים על הסכומים שהועברו לה.

אף לגופו של עניין, ותוך בחינת טענות הצדדים לגופן, לא מצאתי כי יש מקום לקבל טענות האגודה בעניין זה.

מנהל אגף הדיור העיד בתצהירו כי ההתחשבות הפנימית בין מנהל הדיור לבין משרד הביטחון נעשית, בהתאם להחלטת ממשלה והוראת התכ"מ, על פי שווי השימוש בנכס הבנוי, כאשר דמי חכירת המשנה המשולמים לאגודה הם עבור הקרקע בלבד ובהתחשב בכך שהנכס נבנה על ידי המדינה. היות וההתחשבות היא עבור השימוש במקרקעין הבנויים, הרי הסכומים המשולמים הם גבוהים יותר מהסכומים המשולמים לאגודה המתעלמים מהמבנה והשיפורים שנערכו בו.

68. האגודה טענה כי ההפניה להחלטת הממשלה והוראת התכ"מ אינה מסייעת לנתבעים שעה שהמדובר בנכס שאינו בבעלות המדינה אלא בנכס מושכר. דין טענותיה של האגודה בעניין זה להידחות.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42463-02-14 אגודת העיתונאים נ' מדינת ישראל ואח'

1 סעיף 3 לחוק המקרקעין תשכ"ט-1959 שכותרתו שכירות קובע כדלקמן: "שכירות מקרקעין
2 היא זכות שהוקנתה בתמורה להחזיק במקרקעין ולהשתמש בהם שלא לצמיתות; שכירות
3 לתקופה שלמעלה מחמש שנים תיקרא "חכירה"; שכירות לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש
4 שנים תיקרא "חכירה לדורות". על פי הפסיקה, נהוג לראות בהסכם חכירה לדורות לתקופה
5 ארוכה כעדות לכך שכוונת הצדדים הייתה להקנות זכויות השקולות לזכויות בעלות ולא רק
6 זכויות חכירה. לעניין זה ראו רע"א 2821/95 לוסטיג נ' מייזלס, פ"ד נ(1) 517 (1997), וכן ע"א
7 297/16 שלוסברג נ' הוד (4.12.2017). במקרה הנדון ובשים לב כי ההסכם נכרת ל- 49 שנים עם
8 אופציה לחידושו ל- 49 שנים נוספות, בהחלט ניתן לקבל את טענות הנתבעים כי המדובר
9 בהסכם הקרוב יותר לבעלות מאשר לשכירות, כנטען על ידי האגודה.

10 69. מנהל אגף הדיור נחקר לעניין זה ונטען בפניו כי בהתאם להחלטת הממשלה דמי שימוש נגבים
11 עבור משרדים בבעלות הממשלה, ועל כן נדרש להבהיר איזה נכס בתביעה הוא בבעלות
12 הממשלה והשיב כי הסכם החכירה לדורות משקף קרבה לבעלות מלאה במקרקעין (עמוד 72
13 שורות 10-13), ובהמשך הבהיר:

14 "אני יודע, אני אמצא. למעשה במקום הזה יש פה תהליך משולב, יש פה תהליך
15 חכירה וגם שאנחנו במקומות אחרים משלמים דמי חכירה לרשות מקרקעי
16 ישראל בגין נכס אחר לצורך העניין אתה גובה מהמשרדי הממשלתי דמי שימוש.
17 אתה מסתכל בחכירה לדורות שהקרבה, תסתכל על חכירה דורות שהקרבה היא
18 קרבה כמעט מלאה, מה שנקרא, למעשה בעלים בנושא הזה ועובדה וראייה לכך
19 זה לא שהתובעים בנו את המקום ואנחנו שוכרים שטח מסוים, שוכרים קרקע,
20 עושים בה מה שנקרא בנינו, משפצים, עושים, עושים הכל, הקרבה מה שנקרא
21 היא כמעט לנושא שוב, ברמה הקניינית לזכות בעלים כאשר על בסיס ההוראה
22 ואני לא כתבתי את ההוראה, רואים פה תהליך שיש פה דמי שימוש על
23 המחוברים ועל הנכס, נכון שמהכיוון השני יש פה דמי חכירה שעתיים."
24 (עמוד 73 לפרוטוקול שורות 12-21, ההדגשה הוספה - ע' ר').

25 עת עומת עם הטענה לפיה מחייבים ביתר את משרד הביטחון השיב את הדברים הבאים
26 והתייחס שוב לנושא החיובים הפנימיים בין משרדי ממשלה:

27 "ש: למעשה אתם מחייבים ביתר את משרד הביטחון, נכון?
28 ת: קודם כל לא, בוא ניקח את זה טיפה אחורה ונגיד באיזה סיבה נרשמה
29 הוראת תק"מ ובאיזה סיבה מה שנקרא הוראת הממשלה יצאה לפועל,
30 הראייה הכללית היא מה שנקרא שבמסגרת משרדי הממשלה יהיה פה מיצוי
31 כלכלי או מיצוי של נכסי המדינה בתהליך הזה. נכסי המדינה אני לא נכנס



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14-02-42463 אגודת העיתונאים נ' מדינת ישראל ואח'

1 לפרשנות מה מוגדר נכס מדינה בין אם בחכירת דורות או בעלות מלאה, עכשיו
2 במסגרת הליך המיצוי זה מה שנקרא התחשבות פנימית, פנימית בתוך
3 משרדי הממשלה בין משרד האוצר לשאר משרדי הממשלה על מנת למצות את
4 הזכויות של המדינה בנכסים שלה וזה הסיבה העיקרית זאת אומרת אין פה
5 עניין שכמו שאתה, אני שוכר מגורם פרטים ומשלם לו כסף למה שנקרא דמי
6 שכירות עבור מטר קרקע, יש פה עניין של חשבונות פנימיים לצורך מיצוי
7 המשאבים שיש למדינה וזה רשום גם בחכירת הממשלה וגם בהוראת תק"מ
8 בנושא הזה, בסופו של דבר הכסף לא יוצא ממקומות אחרים, הוא נשאר
9 במסגרת, הישות שקוראים לה מדינת ישראל בין אם זה משרד הבטחון,
10 ש: אבל גם המסמכים האלה שאתה מצרף לתצהיר אתה רואה שיש הבחנות
11 מאוד מדויקות בין נכס מדינה לבין סתם דיור מושכר והנכס שלנו הוא דיור
12 מושכר.
13 ת: לא מקבל את הטענה, חד וחלק, אם היה דיור מושכר זאת אומרת הדיור
14 היה מוקם על ידי אגודת העיתונאים ואני הייתי משכיר אחד מטר מרובע בפועל
15 אז כן אבל זה לא המקרה דנו, המקרה דנו הוא חכירה על דורות על קרקע וביצוע
16 בינוי של מדינת ישראל במקרקעין שזה הכי קרוב לזכויות לבעל."

17 (עמוד 74 שורות 1-20, ההדגשה הוספה - ע' ר').

18 ובהמשך ועת נטען כי גובים ממשרד הביטחון יותר ממה שמשלמים לאגודה השיב :

19 "ש: אני אשאל את זה אחרת, בוא לא נתחכם רגע. האם נכון שאתם גובים
20 ממשרד הבטחון יותר ממה שהם משלמים לתובעת?

21 ת: אתה שואל שאלה,

22 ש: שאלה נורא פשוטה,

23 ת: שאלה שאין בסיס. אני אסביר, אין בסיס, אתה שואל אם אני גובה תפוחים
24 מול תפוחים ולא, אני גובה בגין המחוברים ובגין הקרקע, בסך הכל אלה דמי
25 השימוש בסופו של דבר, מוקצה חלק,

26 ש: מה הסכום הזה?

27 ת: שנתי?

28 ש: כן.

29 ת: גובים בסביבות נגיד בדיוק אפילו, 730 אלף שקל, שנתי, כאשר מתוכו 295
30 עובר לאגודת העיתונאים ו-430 במסגרת המחוברים.

31 ש: זה מה שאתה אומר זה נכון להשנה?

32 ת: זה נכון לאפריל 2015, אפריל 2016, אני מסתכל שנתי."



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42463-02-14 אגודת העיתונאים נ' מדינת ישראל ואח'

- 1 (עמוד 75 לפרוטוקול שורות 18-31, ולעניין זה ראו עדותו גם בעמוד 77 שורות 23-
2 16, ההדגשה הוספה - ע' ר').
- 3 מנהל אגף הדיור חזר בהמשך עדותו על ההסבר לפיו מנהל הדיור פועל בהתאם להוראת
4 התכ"מ, וכי בסופו של דבר המדובר באותו הכיס, וכי מטרת הוראת התכ"מ היא למצות את
5 התשומות שיש למדינת ישראל מבחינת מקרקעין (עמוד 77 שורות 6-10).
- 6 70. האגודה טענה לסתירות בעדויות עדי הנתבעת, שכן עת נחקר מנהל אגף הדיור האם ישנו חוזה
7 מסודר בין משרד הביטחון למנהל הדיור, הוא השיב בשלילה וענה שעסקינן בשני גופים של
8 אותו אורגן, שנקרא מדינת ישראל, ואין עניין של חתימה של הסכם משפטי בין צד א' של
9 המדינה לצד ב' של המדינה (עמוד 77 שורות 24-30). מולו עלה מעדותה ותצהירה של מנהלת
10 חטיבת הנכסים במשרד הביטחון שקיים הסכם בכתב בין משרד הביטחון לבין מנהל הדיור,
11 הוא זיכרון הדברים ביחס לנכס (נספח 3 לתצהירה).
- 12 ראשית אציין כי הנתבעים חשפו את זיכרון הדברים והוא צורף לתצהירה של מנהלת חטיבת
13 הנכסים במשה"ב, ועל כן אין המדובר בניסיון של הנתבעים להסתיר את ההתקשרות שנעשתה
14 בין משרד הביטחון לבין מנהל הדיור ביחס לנכס.
- 15 שנית, הנתבעים טענו, כי זיכרון הדברים אינו בגדר חוזה שכן אישיות משפטית אחת אינה יכולה
16 לעשות הסכם עם עצמה. המדובר במסמך הבנות בין שני משרדי ממשלה, אשר נועד, בעת
17 שנחתם, להסדיר את ההתחשבנות בהתייחס לתשלום הכרוך בכך בין משרדי הממשלה, והוא
18 בלתי רלוונטי להתחשבנות ביניהם בשנים האחרונות ובוודאי שאין בו להקים כל עילת תביעה.
19 מנהלת חטיבת נכסים במשה"ב נחקרה לעניין זיכרון הדברים ולא מצאתי כי יש בחקירתה כדי
20 להוות סתירה לעדותו של מנהל אגף הדיור באשר להתנהלות בין משרד הביטחון לבין המדינה:
- 21 "ש. עמית אלון ז"ל שהעיד נשאל האם יש הסכם בין מינהל הדיור הממשלתי
22 לבין משרד הבטחון והוא אמר שאין הסכם כזה, וגם טען שבכלל לא צריך הסכם
23 כזה כי זה שני גורמים ממשלתיים והמדינה היתה צריכה לחתום בשם שניהם.
24 בתצהיר שלך להפתעתנו נספח 3 הוא הסכם בין משרד הבטחון למשרד ראש
25 הממשלה, האם יכול להיות שיש עוד הסכמים חוץ מההסכם הזה שאין עליו
26 תאריך.
- 27 ת. לא בתיק הזה, ולא בתיקים שאני מכירה. אין לנו הרבה נכסים של הדיור
28 הממשלתי יש ספורים אבל אין לגביהם הסכמים. נכנסים לנכס משלמים כמו
29 שאמרתי והדיור הממשלתי הוא שמושך את הכסף וכך זה מתנהל.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42463-02-14 אגודת העיתונאים נ' מדינת ישראל ואח'

1 ש. אמרת לנו שאין לכם הרבה נכסים שמנוהלים על ידי מינהל הדיור הממשלתי
2 זה כיון שמשרד הבטחון מנהל את הנכסים בעצמו.
3 ת. כן, שוכר נכסים מגורמים אחרים לא רק דרך הדיור הממשלתי.
4 ש. הנכס הזה הוא חריג מבחינת הטיפול בו.
5 ת. לא חריג. מה שקורה משרד הבטחון צריך נכס צריך אותו במקום מסויים
6 ופונה לכמה גורמים ומבקש הצעות אם יש להם נכס כזה. אם יש לדיור
7 הממשלתי הוא ילך אליו אם לא הוא ילך לשוק הפרטי מה שקורה הרבה. "
8 (עמוד 104 לפרוטוקול שורות 20-31, עמוד 105 שורות 1-3).

9
10 ובהמשך :

11
12 "ש. אין הסכמים לשיטתך מאוחרים יותר במשרד הבטחון במנהל הממשלתי.
13 ת. לא שאני מכירה.
14 ש. יכול להיות שהם במקום אחר.
15 ת. את שואלת אותי שאלה שאני לא יודעת עליה. אין לנו הסכם שאנו נוהגים
16 לפיו. אנו בדיור הממשלתי נוהגים כמו בדיור הממשלתי אנחנו מתחזקים ועושים
17 תיקונים לבד ופעם בשנה משלמים את העלות שהם קובעים ומושכים. הם פעם
18 בשנה עושים אתה שומה וקובעים את המחיר וזה הנוהל במדינה.
19 ש. אתם מקבלים עותק מהשומה הזאת.
20 ת. אנחנו לא צריכים אותה כי זה שמאי ממשלתי ומקובל עלינו."
21 (עמוד 106 שורות 1-7, ההדגשה הוספה ע' ר').

22 עוד העידה מנהלת חטיבת נכסים במשה"ב, כי עד שנת 2003 שילם משרד הביטחון דמי חכירה
23 בגין הקרקע ודמי אחזקה עבור המבנה והשטחים הציבוריים. מעת שמשרד הביטחון עושה
24 שימוש במבנה כולו, הוא משלם דמי חכירה בגין הקרקע ודמי שימוש בגין המבנה. ההתחשבות
25 נעשית בהתאם להחלטת הממשלה והוראת התכ"מ, הסכומים שמשלם משרד הביטחון
26 נמשכים על ידי מינהל הדיור מחשבון הבנק של משרד הביטחון (עמוד 102 לפרוטוקול שורות
27 25-29, עמוד 103 לפרוטוקול שורות 8-12), ותחזוקת הנכס מבוצעת באופן עצמאי על ידי משרד
28 הביטחון (עמוד 106 שורות 10-29). לא מצאתי כי האמור בעדותה סותר את עדותו של מנהל
29 אגף הדיור.

30 71. טענה נוספת של האגודה היא לסתירה בעדויות באשר לסכומים ששילם משרד הביטחון
31 למדינה, שכן בעוד שמעדותה של מנהלת חטיבת הנכסים עלה כי משרד הביטחון שילם סך של
32 350,000 ₪ בגין הקרקע ו- 530,000 ₪ בגין השימוש, העיד מנהל אגף הדיור כי נכון לאפריל



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42463-02-14 אגודת העיתונאים נ' מדינת ישראל ואח'

1 2015- אפריל 2016 גבו ממשרד הביטחון 730,000 ש"ח לשנה, מתוכם 295 אלף ש"ח עברו למדינה,
2 ו- 430 אלף ש"ח בגין המחברים. אף כי היה שוני בעדויות הנתבעים בעניין זה לא מצאתי כי יש
3 בו כדי להצדיק קבלת טענות האגודה כי המדובר בשווי דמי החכירה הריאליים, ולעניין זה אני
4 מקבלת את טענת הנתבעים כי המדובר בהתחשבות פנימית בין גופים ממשלתיים, ובשים לב
5 כי הנתבעים אינם אמורים לשלם לאגודה בגין המבנה והשיפורים בנכס.

6 72. אעיר בשולי הדברים, כי אף אם המדינה גובה ממשרד הביטחון סכומים גבוהים מהסכומים
7 אותם היא זכאית לגבות, אזי לכל היותר המדובר בטענות השמורות למשרד הביטחון במערכת
8 היחסים בינו לבין המדינה, אך לא בין האגודה לבין המדינה.

9 **הפרת החובה למתן חוות דעת שמאיות על ידי השמאי הממשלתי**

10 73. טענה נוספת שהעלתה האגודה היא כי בהתאם לתוספת להסכם משנת 1986 היה על המדינה
11 להמציא חוות דעת של השמאי הממשלתי, וכי חוות הדעת שהומצאו אינן של השמאי הממשלתי
12 כי אם חוות דעת של שמאים פרטיים, אשר לא היו מוסכמים על פי ההסכם בין הצדדים לתת
13 חוות דעת. לטענת האגודה, למרות טענת הנתבעים ששומות השמאי הממשלתי יכולות להתבצע
14 גם על ידי שמאים פרטיים המפוקחים על ידי השמאי הממשלתי, הרי סגן השמאי הממשלתי
15 בעדותו לא יכול היה לאשר כי בוצע פיקוח שכזה בקשר לשמאים הפרטיים והשומות שנערכו
16 במקרה הנדון.

17 אני דוחה טענה זו של האגודה.

18 אשר לאפשרות של השמאי הממשלתי להסתייע בשמאים פרטיים העיד סגן השמאי הממשלתי
19 בתצהירו, כי ביום 26.1.1999 התקבלה החלטת הממשלה 4796 לפיה היוזקות לשמאי
20 ממשלתי, היא אף לשמאי מטעמו, אשר נכלל במאגר אשר יוקם אצל השמאי הממשלתי הראשי
21 ובפיקוחו (ראו נספח א' לתצהירו של סגן שמאי הממשלתי). לעניין זה נטען כי השומות נערכות
22 על ידי שמאים שהם בחלקם עובדי מדינה ממשרד השמאי הממשלתי וחלקם שמאים פרטיים
23 ממאגר השמאי הממשלתי, וכי אין הבדל בין שומה המתבצעת על ידי שמאי עובד מדינה לבין
24 זו המתבצעת על ידי שמאי אשר נכלל ברשימת המורשים, וכי הללו פועלים בהתאם להנחיות
25 המקצועיות של השמאי הראשי ובפיקוחו. עוד נטען לעניין זה, ששמאים אלו פועלים על פי
26 הנחיות המקצועיות של השמאי הממשלתי הראשי ובפיקוחו. למינהל הדיור הממשלתי, וכך
27 ליתר משרדי הממשלה, אין השפעה על זהות השמאים; הערכים שנקבעים בשומות; אופן
28 חישוב שכר הטרחה בגין השומות, וכי שכר הטרחה נקבע לפי מאפייני הנכס ומהות השומה
29 הנדרשת, וכי אין קשר בין שכר הטרחה וסכום השומה.





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42463-02-14 אגודת העיתונאים נ' מדינת ישראל ואח'

- 1 עוד העיד סגן השמאי הממשלתי בתצהירו, שעד לשנת 2007 נערכו השומות על ידי שמאי
2 מקרקעין שהם עובדי מדינה, ובשנים 2007-2013 בוצעו על ידי שמאים מטעם השמאי
3 הממשלתי. מתצהירו עלה, שמשרד השמאי הממשלתי מקבל עותק מן השומות המבוצעות על
4 ידי שמאי המאגר ודוגם את השומות על פי תכנית דגימה שנקבעת על ידי השמאי הממשלתי,
5 וכי במידת הצורך אף נעשית בקרה יזומה של שומות מסוימות.
- 6 גם מנהל אגף הדיור נחקר לעניין הסתייעות בשמאי הממשלתי, והשיב כי כאשר נעשתה הפניה
7 ל"שמאי הממשלתי" הכוונה לארגון ולא לישות הנקראת "השמאי הממשלתי" (עמוד 84 שורות
8 29-31), ובהמשך הסביר, שאין הכוונה שאדם אחד, שהוגדר השמאי הממשלתי, יעשה את כל
9 השומות לכל גופי הממשלה בכל הארץ, אלא הארגון שקוראים לו השמאי הממשלתי, שבראשו
10 עומד השמאי הממשלתי (עמוד 85 שורות 11-15). עדותו מקובלת עלי, ולא מצאתי כי נפל פסול
11 בהסתייעות בשמאים אשר פעלו בהתאם להנחיות השמאי הממשלתי, וזאת בהתאם להחלטת
12 הממשלה 4796. אין לקבל את טענות האגודה, כי הקביעה לפיה השומות יבוצעו על ידי השמאי
13 הממשלתי משמעה כי השמאי הממשלתי בלבד יבצע שומות אלו.
- 14 74. האגודה העלתה טענות נוספות ביחס לשומות עצמן וטענה כי נפלו בהן פגמים העולים כדי הפרת
15 ההסכם עמה (ראו לעניין זה טענות מנכ"ל האגודה בתצהירו) ואף טענה כי השומות שנערכו על
16 ידי שמאי הנתבעים לא עברו בקרה של השמאי הממשלתי.
- 17 75. בעדותו נחקר סגן השמאי הממשלתי ועומת עם טענת האגודה כי לא נערכה בקרה לשומות של
18 שמאי הנתבעים, והשיב כי העובדה שהשמאי הממשלתי אינו מכותב בנספחים שהוצגו בפניו
19 (מוצג נ/10), לא ניתן להסיק מהם כי הם עברו או לא עברו את השמאי הממשלתי, אך אישר כי
20 הוא לא בדק את השומות הללו (עמוד 50 שורות 2-15). בהמשך ועת הופנתה אליו אותה השאלה
21 לפיה אף אחד לא עבר על השומות של שמאי הנתבעים שכן לא ראו כל אסמכתה לכך השיב כי
22 עצם העובדה כי אין נספח שמראה שזה עבר בדיקה, לא בהכרח אומר שהשומה לא עברה בדיקה
23 (עמוד 52 שורות 17-20).
- 24 76. אף אם תתקבל הטענה כי היה על השמאי הממשלתי לפקח על השומות שהוצאו על ידי שמאי
25 הנתבעים, לא מצאתי כי יש בטענה זאת כדי לסייע לאגודה, שכן בזמן אמת וככל שרצתה להשיג
26 על השומות שנערכו לה ידעה לעשות כן (ראו נספחים 20-21 לתצהיר מנכ"ל האגודה), אך ביחס
27 לשנים מושא ההליך לא העלתה כל טענה ביחס לשומות אלו. לעניין האפשרות לבחון את
28 השומות השיב סגן השמאי הממשלתי, בחקירת החוזרת: "כל אימת שבין לקוח ממשלתי או
29 הגוף האזרח שהוצגה לו השומה ונוגע לעניינו והוא חולק עליה, תמיד השמאי הממשלתי
30 שהוא עובד מדינה אפשר היה לפנות אלינו ולבקש בדיקה חוזרת ולהוציא החלטה אם נדרש



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42463-02-14 אגודת העיתונאים נ' מדינת ישראל ואח'

1 שומה חוזרת" (עמוד 54 שורות 5-8). מכאן, וככל שהיו לאגודה טענות ביחס לשומות היא יכלה
2 לבררן.

3 77. באשר לטענות האגודה לליקויים בחוות דעת השמאי הממשלתי, אזי ואף אם טענות האגודה
4 בעניין זה היו מתקבלות, עדיין אין המדובר בליקויים העולים כדי הפרת ההסכם, שעה
5 שלאגודה הייתה האפשרות לפנות בעניין זה למדינה ולשטוח טענותיה והנושא היה נבדק לגופו
6 על ידי השמאי הממשלתי כפי שציין בעדותו.

7 78. על כן לא מצאתי כי העברת השמאות לשמאים פרטיים כמפורט לעיל, כמו גם טענות האגודה
8 ביחס לליקויים בשמאות, עולים כדי הפרת ההסכם בין האגודה לבין המדינה.

9 **חוות דעתו של מומחה בית משפט**

10 79. נוכח המחלוקות בין הצדדים באשר לשווי השומות ביחס לשנים 2007-2013 מצאתי כי יש מקום
11 להורות על מינוי מומחה מטעם בית המשפט. בחוות דעתו נדרש המומחה לבצע שומה בהתחשב
12 בתוכנית 2474 ובהתעלם ממנה.

13 80. בחוות דעתו ציין מומחה בית המשפט כי לצורך קביעת דמי החכירה הונח כי חודשו הסכמי
14 החכירה בין הצדדים וכי מתקיימים תנאי שוק חופשי של זכויות החכירה הרלוונטיות בין
15 מחכיר מרצון לחוכר מרצון ובהתעלם ממחלוקות משפטיות בין הצדדים (סעיף 8.1.17 לחוות
16 הדעת).

17 בסעיף 8.2.4 לחוות הדעת התייחס מומחה בית המשפט לשימוש וניצול מוגבר מעבר לזכות
18 החכירה החוזית, וציין שבמועדים הקובעים לחוות הדעת בוצע בפועל שימוש מוגבר במקרקעין
19 מעבר לכוונת הצדדים בהסכם המקורי, וכי בעוד מטרת החכירה הייתה עבור לשכת העיתונות
20 הממשלתית, בפועל בוצעו בנכס שימושים שונים המשנים את אופיו על ידי הפיכתו למבנה בעל
21 מאפיינים צבאיים למחצה עם גדר וכניסה נפרדת, עמדת שמירה וכו'. כמו כן, גברה
22 אינטנסיביות השימוש בנכס והורחב טווח השימושים אף למגורים ולשימוש בכל שעות היממה.
23 צוין כי ההיבט הכלכלי-שמאי מצדיק העלאה מסוימת בדמי השכירות הראויים בשוק החופשי.
24 לו הצדדים היו מגדירים שהשימוש בנכס הוא לכל מטרה ההסכם לא היה נחתם או שדמי
25 החכירה שהחוכרת הייתה דורשת היו גבוהים יותר.

26 עוד נקבע בסעיף 8.2.4 לחוות דעתו כי בהתאם לפרק ב' לקווים המנחים של אגף שומת
27 המקרקעין במשרד המשפטים מספטמבר 2009, בחלק מהשימושים במבני ציבור ניתנת הפחתה
28 של עד 30% בדמי השימוש בגין אינטנסיביות השימוש. מקדם זה מבטא את רמת הפעילות בנכס



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42463-02-14 אגודת העיתונאים נ' מדינת ישראל ואח'

- 1 בהשוואה לנכס סחיר אחר. עקרונות אלו יפים למקרה הנדון בו הוגברה אינטנסיביות השימוש,
2 ולפיכך ניתנה תוספת לדמי החכירה הראויים במקדם של 10% בגין השימוש המוגבר.
- 3 81. באשר לדמי החכירה בגין הנכס (ובהתעלם מתוכנית 2474) נקבע בחוות דעתו כי ביחס לשנים
4 2007-2008, דמי החכירה השנתיים עומדים על הסך של 250,000 ₪ לשנה; עבור השנים 2009-
5 2010 סך של 280,000 ₪ לשנה; עבור שנים 2011-2012 סך של 300,000 ₪ לשנה ועבור שנת 2013
6 סך של 310,000 ₪ לשנה. סה"כ בגין השנים 2007 עד 2013 כולל, סך של 1,970,000 ₪. עת שולם
7 בפועל בגין אותן שנים סך של 1,539,600 ₪, קרי הפרש של 430,400 ₪.
- 8 82. למומחה נשלחו שאלות הבהרה והוא נחקר ארוכות על חוות דעתו, ולצדדים ניתנה האפשרות
9 להגשת סיכומים משלימים ביחס לחוות דעתו של המומחה. לאחר שעיינתי בחוות דעתו,
10 ושמעתי את עדותו שהייתה סדורה, עניינית והצביעה על מומחיותו בתחום, אני מאמצת את
11 חוות דעתו של מומחה בית המשפט.
- 12 83. אציין תחילה, כי אני דוחה את טענות הנתבעים בסיכומים המשלימים מטעמם לפיהן הגורם
13 המוסמך לקבוע את דמי החכירה השנתיים הוא השמאי הממשלתי הראשי ועל כן אף חוות דעתו
14 של מומחה האגודה כמו גם מומחה בית המשפט חסרת כל מעמד, ואין להן כל נפקות בקביעת
15 ערכי הקרקע לצרכי דמי חכירה, שהרי בכך תהיה חתירה תחת הסכמות הצדדים על פי הסכם
16 חכירת המשנה והתוספת לו. לטענתם מומחה בית המשפט אינו שמאי מכריע, וגם אם לשיטתו
17 ניתן לקבוע דמי חכירה שונים במעט, המנגנון החוזי הוא המנגנון על פיו יש לפעול, ויש ליתן לו
18 עדיפות על שומה שנעשתה בדיעבד.
- 19 לעניין זה אין לי אלא לחזור על החלטתי מיום 19.9.2017 לפיה בהסכם בין האגודה לבין
20 הנתבעים אין חובה לפנות להליך השגה או להחזיר את השומה לשמאי הממשלתי, וכי אין
21 בעובדה כי השומות נערכו על ידי השמאי הממשלתי כדי לכבול את בית המשפט ממינוי מומחה
22 מטעמו אשר יסייע במחלוקת בין הצדדים.
- 23 84. אעיר, כי כל אחד מהצדדים מצא להסתמך על חוות דעתו של מומחה בית המשפט ככל שחוות
24 דעתו שירתה את טענותיו, אך מנגד לטעון כי אין להסתמך עליה ביחס לקביעות אחרות של
25 המומחה, אשר לא עלו בקנה אחד עם טענותיו של אותו הצד.
- 26 85. טענות האגודה נגד חוות דעתו של מומחה בית המשפט הן, כי בחוות דעתו התעלם מכך שאין
27 הסכם חכירה בתוקף; מטרת החכירה שונה ובניגוד לתב"ע הקיימת; וכן התעלם מחוות דעת
28 של בכירים ממשרד השמאי הממשלתי; ומכך שהנכס משמש כמחנה צבאי לכל דבר ועניין.
29 האגודה טענה כי לא מובנת ההפחתה של 10% שנעשתה על ידי מומחה בית המשפט בגין שימוש



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14-02-42463 אגודת העיתונאים נ' מדינת ישראל ואח'

1 במבנה בעל אופי ציבורי לשימוש צבאי שלא לרווחת הציבור וזאת גם בשל אינטנסיביות
2 השימוש. לטענתה אי קיומו של הסכם חכירה מחודש כמו גם הפיכתו של המבנה למחנה צבאי
3 מזכה להעלות את גובה השכירות בהתאם לשוק החופשי.

4 האגודה עמדה בסיכומיה, כי יש לפסוק לה את הסכומים שנתבעו על ידה ולכלל הפחות את
5 ההפרש בין דמי השכירות שנקבעו בחוות דעתו של מומחה בית המשפט לסכומים ששולמו לה
6 בפועל.

7 86. הנתבעים טענו כלפי חוות דעתו של מומחה בית המשפט כי אין הבדל משמעותי בין השומות
8 שנערכו על ידי מומחה בית המשפט לבין השומות שנערכו על ידי השמאי הממשלתי ומי מטעמו
9 לאורך השנים, והפערים בין השומות משקפים שיקול דעת שנמצא במתחם הסבירות של כל
10 שמאי. עוד נטען כי הפערים בשומות נובעים מהכשלים בחוות דעתו של מומחה בית המשפט,
11 אשר העיד שלא פעל על פי הקווים המנחים, וזאת מהטעם שרק שמאי מקרקעין העובדים מטעם
12 השמאי הממשלתי מחויבים להם. לעניין זה טוענים הנתבעים שהשומות לקביעת דמי חכירה
13 שנתיים נערכו על ידי השמאי הממשלתי או מי מטעמו ועל כן היה עליו להכפיף עצמו לקווים
14 מנחים אלו. לטענת הנתבעים, על אף עדותו של מומחה בית המשפט והעקרונות השמאים
15 שנקבעו בקווים המנחים, לפיהם יש לבצע התאמה בנכס בשל היותו מוגבל בסחירות ושימוש,
16 הפחתה זו נעלמה מחוות דעתו, ותחת זו העניק תוספת עלומה של 10% בגין שימוש מוגבר,
17 כאשר על פי הקווים המנחים כלל אין הגדלה בגין אינטנסיביות השימוש אלא הפחתה בלבד.

18 87. בפסק הדין בעניין ע"א 5509/09 מסארווה נ' עזבון המנוח אברהם חסן מסארווה (23.2.14)
19 דן בית המשפט העליון בנושא אימוץ חוות דעתו של מומחה אשר מונה על ידי ביהמ"ש, וציין
20 את הדברים הבאים:

21 "מינוי מומחה מטעם בית המשפט היא פרקטיקה ידועה ומקובלת במקרים
22 בהם מתעוררת סוגיה המצריכה ידע מקצועי שבמומחיות, אשר לגביה נזקק בית
23 המשפט לכלי עזר אובייקטיבי על מנת שיוכל להגיע לפתרון יעיל וצודק של
24 הסכסוך ...

25 חוות דעתו של המומחה היא אומנם רק אחת מן הראיות העומדות בפני בית
26 המשפט ואין בה כדי להגביל את שיקול דעתו או לגרוע מן הסמכות הנתונה לו
27 להכריע באופן סופי במחלוקת שנתגלעה בין הצדדים...

28 ואולם, לא אחת נפסק כי "משממנה בית המשפט מומחה על מנת שחוות דעתו
29 תספק לבית המשפט נתונים מקצועיים לצורך הכרעה בדיון, סביר להניח שבית





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42463-02-14 אגודת העיתונאים נ' מדינת ישראל ואח'

1 המשפט יאמץ ממצאיו של המומחה אלא אם כן נראית סיבה בולטת לעיון שלא

2 לעשות זאת". (ההדגשה הוספה ע' ר').

3 88. במקרה הנדון, לא מצאתי כי יש בטענותיהם של הצדדים כדי להצדיק דחיית קביעותיו של
4 מומחה בית המשפט.

5 89. לא מצאתי פסול בשומה שנערכה על ידי המומחה בהתחשב בקביעה לפיה בין הצדדים הסכם
6 חכירה בתוקף, שכן ההחלטה אם ישנו הסכם כזה אם לאו, מצויה להכרעתו של בית המשפט,
7 בעוד המומחה צריך לקחת כמצב נתון נושא זה, ועל סמך נתון זה לתת את חוות דעתו. לעניין
8 זה ראו עדותו לפיה הנחת הבסיס בחוות דעתו היא כי הוא בא ובודק את שווי השוק של זכויות
9 החכירה בהנחה שאין שום מגבלה משפטית (עמוד 122 לפרוטוקול שורות 18-21). אעיר לעניין
10 זה כי אף מומחה האגודה לא ביסס את חוות דעתו על העדרו של הסכם חכירה מחודש בין
11 האגודה לבין הנתבעים. החלטתי זו תקפה אף ביחס לטענות האגודה שהשטח מושא
12 המחלוקת עומד על 240 מ"ר ולא 580 מ"ר, טענה אשר נדחתה על ידי בהיותה הרחבת חזית
13 אסורה.

14 90. באשר לשימוש שנערך בנכס העיד המומחה כי אין משמעות אם לשכת העיתונות עושה שימוש
15 בנכס או גורם אחר, שכן החשיבות היא באינטנסיביות השימוש בנכס, ועל פי זה קבע כי יש
16 להוסיף 10% (עמוד 123 שורות 1-16), בהמשך עדותו הבהיר כי מביקור בנכס עלה כי הנכס
17 משמש כבית משרדים עם אינטנסיביות וכי יש גם חדר אוכל וחדר מנוחה (עמוד 126 שורות
18 14-23).

19 91. המומחה העיד בחוות דעתו, כי סביר להניח שלו היו הצדדים מגדירים כשימוש את האפשרות
20 לנהוג בנכס לכל מטרה ולכל משתמש כפי שיחפוץ החוכר, הסכם חכירת המשנה לא היה נחתם
21 או שדמי החכירה אותם הייתה דורשת המחכירה היו גבוהים יותר. אף כי הקביעה לפיה
22 הסכם החכירה "כנראה לא היה נחתם" היא טענה החורגת מסמכותו של השמאי, כפי שאף
23 סבר ב"כ האגודה (ראו עמוד 127 לפרוטוקול שורות 24-32), אזי יש לקבל את קביעת המומחה
24 כי השימוש השונה שנעשה בנכס הוא שימוש מוגבר המצדיק דמי חכירה גבוהים יותר כפי
25 שנקבע בחוות דעתו (עמוד 128 שורות 17-22).

26 92. האגודה טענה כי השימוש שנעשה בנכס היה צריך לקבל תוספת גבוה יותר שעה שהמדובר
27 בבסיס צבאי, טענה אשר נדחתה על ידי מומחה בית המשפט אשר הבהיר כי המדובר במבנה
28 בשימוש ציבורי, בעל מאפיינים צבאיים למחצה (עמוד 129 שורות 22-32), ובהמשך עדותו
29 הבהיר כי הפעילות שנעשת בנכס היא לא פעילות כמו של מג"ב אלא המדובר בפעילות



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14-02-42463 אגודת העיתונאים נ' מדינת ישראל ואח'

1 משרדית, כאשר לא יורים בנכס, ואף יחידת דובר צה"ל יושבת בנכס (עמוד 134 שורות 29-
2 20, עמוד 135 שורות 1-4).

3 93. בהמשך הבהיר המומחה את הנושא של אינטנסיביות השימוש, הבהרה המחזקת את האמור
4 בחוות דעתו :

5 "ש: הבנתי. ואתה נתת מקדם של 10 אחוז בשל אינטנסיביות השימוש כמו
6 שקראת לה.

7 ת: כן. לשאלתך, לשאלתך הרי לא כל המבנה בשימוש למגורים אז אתה אומר
8 יכול להיות שנתתי קצת במשוקלל ולא עשיתי את התחשיב המקורב הזה אבל
9 זה משקף זה שהחדרים האלה של מגורים קיבלו אינטנסיביות כנראה יותר
10 גבוהה אבל זה לא לכל המבנה. כמו שבדירת מגורים למשל שיש לך איזה משהו
11 שמפריע לך ואתה מבקש הפחתה אז רק החדרים שנפגעו מקבלים את הפחתה,
12 החדרים שלא נפגעו לא מקבלים את הפחתה.

13 ש: זאת אומרת שמבחינה שמאית אתה פורט את המקדם לפרוסות?
14 ת: אני אומר שזה שיש חלק.

15 ש: למה לא לשקלל את זה במיקשה אחת.

16 ת: כי שוב אם כל המבנה היה הופך למבנה מגורים, אם כל המבנה היה הופך
17 למבנה שגרים בו וזה כנראה שהיה מקדם העלאה היה גבוה יותר.

18 ש: באיזה מקרים נותנים מקדם שהוא גבוה מ- 10 אחוז?
19 ת: תראה.

20 ש: נתת דוגמא לפני 2 דקות שאם זה היה מחנה מג"ב אז כנראה היית נותן 50
21 אחוז.

22 ת: נכון.

23 ש: אז מתי נותנים 15, 20, 25 אחוז?

24 ת: תראה זה עניין של אומדן של שיקול דעת של השמאי. אם היה יושב פה
25 שמאי אחר לא היה נותן לך 15 או 20 או 5 אחוז או אפס אחוז, אני גם מזכיר לך
26 שכל השמאים עד אליי כולל שמאים מטעמכם או מטעם הצד השני לא מצאו
27 שהרכיב הזה משנה משהו. לא מצאו, נתנו אפס. כל השמאים עד עכשיו נתנו
28 אפס ואני מצאתי שיש פה להוסיף משהו ולכן כשאתה חושב שהשימוש כרגע,
29 האינטנסיביות של השימוש שונה ממה שעמד בבסיס ההסכם המקורי אז אתה
30 מוסיף לזה איזשהו רכיב שנראה לך סביר. "

31 (עמוד 136 שורות 16-32, עמוד 137 שורות 1-9)

32



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14-02-42463 אגודת העיתונאים נ' מדינת ישראל ואח'

1 ובהמשך :
 2 "..... יש פה 2 חדרים אולי 3 חדרים מכל המבנה, מכל העשרות מטר שמשמשים
 3 כנראה גם שימוש, עזוב גם, אסור או מותר, גם שימוש ושימוש אינטנסיבי,
 4 שישנים שם וגרים שם וכדומה אז זה משפיע. אם נגיד הדבר הזה לא עשיתי
 5 בדיקות, אוקי? לא מדדתי את זה במפורש אבל נגיד נתתי לך 30 אחוז הפחתה על
 6 שני החדרים האלה אבל הם מהווים רק 5 אחוז מהמבנה, תעשה שקלול תגיע
 7 לפחות מ- 10 אחוז. בגדול, שוב אם אני הייתי בא צריך לשכור את המבנה הזה
 8 איך שהוא זה כנראה מה שהייתי מוכן לשלם."
 9 (עמוד 137 שורות 22-28).

10 94. בהמשך חקירתו נשאל המומחה האם אין בכך שהמדינה סוחרת בנכס ומקבלת עליו פי 4 ממה
 11 שהיא משלמת כדי להשפיע על חוות דעתו, והשיב את התשובה להלן, המתיישבת עם קביעתי
 12 לעיל, בטענת האגודה לתשלום דמי חכירה מופחתים, לפיה אין בהסכם בין המדינה לבין
 13 משרד הביטחון כדי להשפיע על הסכומים שאמורה לקבל האגודה :

14 "ש: אוקי, אז שאלה פה חברתי מה השאלה השמאית אז השאלה השמאית שלי
 15 האם לעובדה שהמדינה סוחרת ב- ס' הפעם, בלשון מסחר סוחרת בנכס הזה
 16 ומשלמת עליו סכומים שהם פי 4 מדמי חכירה שמשולמים לאגודה האם לזה אין
 17 משמעות מבחינתך כשמאי?
 18 ת: תראה המדינה לא סוחרת.
 19 ש: כן, היא עושה קופה.

20 ת: אני אגיד לך, המדינה לא סוחרת כי אין לה למעשה פה משא ומתן מסחרי עם
 21 גורם צד ג'. היא מעבירה מכיס לכיס. יכול להיות, יכול להיות שאם ישב פה
 22 החשב של היחידה המשלמת עכשיו יבער לו הראש אחרי מה שגילית לו, יכול
 23 להיות.

24 ש: תשמע החיילים, החיילים.
 25 כב' הש' רביד: רגע, תן לו לסיים את המשפט.
 26 העד, מר אדורוטי: אבל עדיין אתה לא יכול לומר שנעשה פה מסחר שווי שוק
 27 בשוק פתוח מחוכר מרצון למחכיר מרצון, זה לא המקרה. בסדר? שוב, לדעתי אם
 28 קיים עיוות ולא עמדתי על המספרים שאתה אומר, אם קיים פה איזשהו עיוות
 29 לוגי או כלכלי הוא קיים כנראה בסוג ההתנהלות הזה בין החשבים של היחידות
 30 השונות.

31 עו"ד יולזרי: כן, אבל אתה כשמאי שבודק עסקאות.
 32 ת: מתעלם מזה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14-02-42463 אגודת העיתונאים נ' מדינת ישראל ואח'

1 ש: השאלה למה?

2 ת: כי זו לא עסקת שוק, זה לא בין מוכר מרצון לקונה מרצון, זה לא בין משכיר
3 מרצון לשוכר מרצון.

4 ש: אתה אומר התחשבות פנימית, אם המדינה משלמת עבור הנכס הזה,
5 סליחה, לא המדינה, המחזיק של הנכס, אותו בסיס צבאי משלם עבור הנכס הזה
6 800,000 שקל בשנה ובפועל המדינה משלמת לאגודה 200,000 שקל בשנה נדמה
7 לי שכן יש לזה משמעות מבחינתך כשמאי.

8 ת: אז לא שוב, אני בודק את שווי השוק מה השוק היה חושב. אגב לשאלתנו
9 הקודמת, מה המגבלות השכירות בקטגוריות הציבוריות הנה זה אחת מהן. לא
10 מתקיים פה מסחר חופשי של שוק חופשי."
11 (עמוד 140 שורות 5-32, וראו גם עדותו בעמוד 146 שורות 3-4).

12 95. באשר לטענות האגודה כי המומחה לא התחשב בנכסים צמודים ובחר להתייחס לנכסים
13 מרוחקים מהמקרקעין מושא ההליך, השיב המומחה, והסבריו מקובלים עלי, כי מטרת
14 השכירות היא להתייחס לנכסים דומים, וכי הכי טוב להשוות "תפוחים לתפוחים גם אם
15 התפוח מרוחק" (עמוד 142 שורות 1-16) והסביר כי עדיף ללכת למוצר דומה רחוק מאשר
16 למוצר לא דומה קרוב (עמוד 143 שורה 24).

17 96. הנתבעים טענו כי לא היה מקום לבצע במקרה הנדון תוספת אלא הפחתה, וכי הקווים
18 המנחים על פיהם על השמאים לעבוד, אינם מאפשרים זאת.

19 לעניין ביצוע חוות הדעת בהתאם לקווים המנחים השיב המומחה בחקירתו כי הקווים
20 המנחים מחייבים רק את שמאי המקרקעין שעובדים מטעם השמאי הממשלתי הראשי עבור
21 גופי סמך של המדינה, וכי הוא לא חרג מהם בהרבה אבל לא הלך דווקא על פיהם (עמוד 147
22 שורות 1-3). בהמשך עדותו הבהיר המומחה כי כן נעשתה התייחסות לקווים המנחים, אך
23 ברמת מובהקות פחותה שכן אין המדובר במבנה ציבורי כהגדרתו בתב"ע, אלא במבנה בעל
24 מאפיינים ציבוריים (עמוד 149 שורות 11-18).

25 המומחה נחקר על תוספת על פי הקווים המנחים והשיב:

26 "ש: אוקי. באיזה מקרה תהיה הגדלה לפי הקווים המנחים?

27 ת: במקרה שאני ציינתי בחוות הדעת שלי, שאינטנסיביות השימוש מוגברת אל
28 מה שחשבו כשימוש ציבורי.

29 ש: איפה זה בקווים המנחים? כי הקווים המנחים מדברים רק על הפחתה.
30 שמדובר במבנה ציבורי תמיד יש הפחתה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14-02-42463 אגודת העיתונאים נ' מדינת ישראל ואח'

1 ת: נכון.

2 ש: איפה מדובר על תוספת, על הגדלה?

3 ת: פה לא מדובר. רק לקחתי את העיקרון שמדבר שככל שאינטנסיביות השימוש

4 קטנה אז יש להגדיל את מקדם ההפחתה פה יש מקרה שהוא מקרה מיוחד.

5 הקווים המנחים לא מדברים עליו.

6 ש: לא, הקווים המנחים מדברים על רמת פעילות אופיינית גבוהה ואז שיעור

7 ההפחתה הוא אפס.

8 ת: לקחתי את המקרה הזה והפכתי אותו. ב- 14 שאני קורא את זה עכשיו, ככל

9 שזה מתקרב ודומה ליעוד הסחיר שנבחר להשוואה. פה זה טיפה יותר כי אני

10 הבאתי השוואה ממשרדים, ממשרדים ותיקים שבהם עובדים מ- 8:00 עד 20:00

11 או 8:00 עד 18:00 בערב והולכים הביתה, במקרה שלנו משתמשים בנכס יותר,

12 כמעט 24/7, אז זה מקרה שלא כתוב פה. פה השתמשתי במנגנון שכתוב פה בשביל

13 להפוך אותו, בשביל להראות שיש שני צדדים למטבע. "

14 (עמוד 150 שורות 21-32, עמוד 151 שורות 1-6).

15 97. בהמשך חקירתו העיד המומחה, ולא מצאתי שעדותו נסתרה, כי נוכח הגברת השימוש בנכס,

16 לעומת השימוש לו יועד הנכס מלכתחילה, יש לקבוע שימוש מוגבר בנכס (עמוד 152 שורות

17 16-32, עמוד 153 שורות 1-24). בהמשך הבהיר כי התוספת של ה- 10% משקפת את המידתיות

18 של השילוב בין ההפרעה הציבורית לבין תוספת הזכויות (עמוד 154 שורות 1-5).

19 98. הנתבעים טענו שאין הבדל משמעותי בין חוות הדעת והשומות מטעמם לבין חוות דעתו של

20 מומחה בית המשפט, אך אני מאמצת את חוות דעתו של המומחה אשר העיד כי בשכר הדירה

21 הגבוה יותר שניתן על ידו נלקחה בחשבון העובדה שהשכרת הנכס נעשתה בתחילה ללע"מ,

22 שהוא שימוש אזרחי, ואילו כעת השימוש בנכס הוא יותר שימוש צבאי (עמוד 159 שורות 23-

23 8), נתון אשר לא נשקל על ידי שמאי הנתבעים בחוות דעתם.

24 99. טענה נוספת של הנתבעים היא כי היה על המומחה לבצע הפחתה, ולא תוספת, שכן המגורים

25 בנכס לא היו לאורך כל התקופה. לעניין זה נחקר המומחה והשיב, כי אם מאפייני השימוש

26 כמו שראה היו נעלמים, קרי השימוש היה מתנהל כמו בעת כריתת ההסכם, ניתן להפחית את

27 ה- 10% (עמוד 160 שורות 3-15). בפועל, השימוש אינו מתנהל כמו בעת כריתת ההסכם, שכן

28 השימוש ברובו נעשה על ידי משרד ביטחון ורק חלקו הקטן על ידי דובר צה"ל. זאת ועוד,

29 הנתבעים לא הוכיחו ממתי החל בפועל השימוש למגורים בנכס, קרי במועד מאוחר יותר

30 מהמועדים בחוות דעתו של מומחה בית המשפט. על כן יש לדחות את טענות הנתבעים בעניין

31 זה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42463-02-14 אגודת העיתונאים נ' מדינת ישראל ואח'

100. נוכח האמור לעיל, אני מקבלת את קביעות המומחה בחוות דעתו וקובעת כי על הנתבעים לשלם לאגודה את ההפרש בגין דמי החכירה לשנים 2007-2013 בסך כולל של 430,400 ₪, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית ממועד הגשת התביעה ועד לתשלום בפועל.

4 התעלמות מתוכנית 2474 בביצוע השומות כמפרה את ההסכם

101. טענה נוספת של האגודה היא כי בשומות, שערכו שמאי הנתבעים, לא התחשבו בתוכנית 2474 התנהלות העולה כדי הפרת ההסכם והצדיקה את פסילת השומות מטעמים.

102. בחוות דעתו של מומחה בית המשפט נקבע שאין כל רלוונטיות לזכויות הנוספות על פי תכנית 2474, שכן לזכויות אלה לא ניתן לייחס שווי וערך כלכלי חיובי עבור החוכר, קרי הנתבעים, שאינם נהנים מתוספת זכויות אלה, וגם לא ייהנו מהן בעתיד לכשיהפכו לזמינות, על כן גם ערך מפותנציאל שווי הזכויות בעתיד לא ניתן לייחס לזכות החכירה (סעיף 8.3.4 לחוות דעתו). עוד נקבע בחוות דעתו כי אומנם תכנית 2474 מעניקה אפשרות תכנונית לבניה בהיקפים גדולים יותר, אולם זכויות אלו אינן מצויות בידי החוכר, ולכן לא ניתן לייחס להן שווי.

חוות דעתו של מומחה בית המשפט לפיה אין בתוכנית 2474 כדי להשפיע על דמי חכירת המשנה המשולמים לאגודה ונימוקיה המשכנעים, די בהם כדי לדחות את טענות האגודה כי התעלמות שמאי הנתבעים מתוכנית 2474 הפרה את ההסכם.

103. זאת ועוד, בחקירתו אישר מנכ"ל האגודה כי טרם נחתם חוזה חכירה ראשי עם רמ"י והאגודה טרם הגישה בקשה לשינוי יעוד וניצול בהתאם לתוכנית 2474 (עמוד 22 לפרוטוקול שורות 27-10, עמוד 23 שורות 30-31), קרי, אף אם הייתה מתקבלת טענת האגודה בעניין זה, אזי במועדים הרלוונטיים לא היה בה כדי להשפיע על השומות שהוצאו בגין הנכס.

104. בסיכומי התשובה המשלימים מטעם האגודה, טענה האגודה כי הוכח לבית המשפט כי נבצר ממנה להגיש בקשה לביצוע עסקת שינוי וניצול לרמ"י, כפי שנקבע בחוות דעתו של מומחה בית המשפט, שכן המדינה יושבת בשטח לא לה ובכך מונעת מהאגודה להגיש בקשה כזאת. עוד טענה האגודה כי ביום 19.4.2016 נחתם הסכם חכירה מהוון לתקופה נוספת שכולל מסחר ושירותים בין האגודה לבין רמ"י, ובשנת 2015 ביצעה האגודה בהוראת רמ"י עסקת מקרקעין בה זכתה "קרן ריאלטי". על כן טוענת האגודה כי אין זה הגיוני שרמ"י תקדם עסקה עם האגודה בלי שתאושר לאגודה לבצע שינוי וניצול יעוד כפי שאישרה לאחריים היושבים בבית סוקולוב.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42463-02-14 אגודת העיתונאים נ' מדינת ישראל ואח'

1 דין טענות אלו להידחות, הן בשל היותן טענות עובדתיות אשר לא הוכחו לבית המשפט, והן
2 מהנימוק כי אין בטענות אלו כדי להתמודד עם קביעתו של מומחה בית המשפט, כפי שהובאה
3 לעיל, לפיה אין בתוכנית 2474 כדי להשפיע על הסכומים שישולמו על ידי חוכר המשנה, שעה
4 שהוא אינו נהנה מהן.

5 105. על כן הטענה להפרת ההסכם בגין אי התחשבות בתוכנית 2474 במסגרת שומות הנתבעים,
6 נדחת.

7 **הטענה לאי חידוש תקופת החכירה**

8 106. טענה נוספת שהעלתה האגודה היא לעניין השימוש בנכס על אף שלא חודש חוזה החכירה.

9 הסעיף הרלוונטי הוא סעיף 3 להסכם הקובע כדלקמן:

10 **"תקופת החכירה היא מיום חתימת ההסכם עד ליום 30.6.1999. בתום תקופת**
11 **החכירה לפי הסכם זה תהיה לחוכר הזכות לחדש את החכירה לתקופה חדשה**
12 **של 49 שנים נוספות על בסיס תנאי חכירה שיהיו נהוגים אז לגבי חכירת אדמה**
13 **מקק"ל למטרה דומה המפורטת בסעיף 2- אם החוכר יבקש הארכה כזו מאת**
14 **המחכיר שנה אחת או יותר לפני גמר תקופת החכירה. בקביעת דמי החכירה של**
15 **המגרש לא יקחו השמאים בחשבון את המבנים וכל השיפורים שנעשו ע"ח**
16 **החוכר.**

17 **אם החוכר לא יודיע בעצמו לכל הפחות שנה אחת לפני גמר תקופת החכירה**
18 **כאמור בסעיף הקודם על רצונו לחידוש החכירה, יודיע לו המחכיר לכל הפחות**
19 **שישה חודשים לפני גמר תקופת החכירה במכתב רשום כי עליו לפנות לחוכר**
20 **מבלי דיחוי ולבקש את חידוש החכירה כאמור לעיל.**

21 **אם במשך שלושת החודשים מיום משלוח מכתב אמור לא יפנה החוכר בבקשה**
22 **אל המחכיר לחדש את החכירה, תבוא החכירה לסיימה עם תום תקופת**
23 **החכירה."**

24 107. אין חולק כי עד עתה לא נחתם הסכם בכתב לחידוש חכירת המשנה. לטענת הנתבעים, המדינה
25 ממשיכה לשלם דמי חכירה עבור הנכס מבלי שהאגודה הודיעה כנדרש על פי ההסכם כי
26 החכירה לא הוארכה. עוד טענו הנתבעים לעניין זה כי עד לאחרונה לא הוארכה החכירה
27 הראשית בעוד שהמדינה המשיכה לשלם דמי חכירה לאגודה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42463-02-14 אגודת העיתונאים נ' מדינת ישראל ואח'

108. הנתבעים טענו כי האגודה הכירה בהארכת הסכם החכירה מול המדינה שכן בסעיף 11 לתביעת האגודה משנת 99, טענה כי: "הדרישה של הממונה על הדיור הממשלתי במחוז תל אביב והמרכז שהתובעת תציג לו כתנאי לתשלום "אישור בכתב" על זכויותיה "בדיור שבנידון" זאת לאחר יותר מ- 40 שנות שכירות הקיימות ביניהן, כאשר זכות התובעת להארכת תקופת השכירות בחוזי המינהל היא מן המפורסמות שהנתבעת בודאי אינה זקוקה לקבל ראייה לקיומה, כאשר זכות זהה הוענקה ע"י התובעת לנתבעת בהסכם שביניהן וכאשר הנתבעת פועלת על פי זכות זו וממשיכה לעשות שימוש במקרקעין המוחכרים ואיננה טוענת כי בכוונתה להתפנות מהם – דרישה זו שוללת מהנתבעת את החזקה כי היא פועלת לקיום התחייבויותיה החוזיות בתום לב והעמידה אותה בחזקת מתחמקת מביצוע חובת התשלום בטענות סרק".

עוד טענו הנתבעים כי היות ובמשך שנים רבות לא שילמה האגודה דמי חכירה ודמי היוון ולא נחתם הסכם חכירה ראשית, מנועה האגודה מלטעון להעדר מסמך בכתב המודיע על הרצון בחידוש ההסכם, שכן כל תוצאה אחרת משמעה כי "חוטא יוצא נשכר".

109. בעניין האמור אני דוחה את טענות הנתבעים כי ההסכם החכירה בין הצדדים הוארך ל- 49 שנים נוספות, אך קובעת כי בשנים בהן עשתה המדינה שימוש בנכס הדבר נעשה בהסכמת הצדדים וזאת כמפורט להלן.

110. אין מחלוקת שהנתבעים לא הודיעו בכתב לאגודה שבכוונתם לחדש את הסכם החכירה ביניהם, וכי משנת 1999 המשיכו הנתבעים ושילמו את דמי החכירה אף ללא שנחתם הסכם בכתב, כאשר מנגד אף האגודה לא פעלה על פי ההסכם ולא שלחה מכתב, בתקופות הרלוונטיות להליך, בו היא מודיעה כי הסכם החכירה בא לסיומו.

111. טענות המדינה לפיהן היות והאגודה לא שילמה דמי היוון עבור המקרקעין ונוכח המחלוקת המשפטית בין האגודה לבין רמ"י לא נחתם הסכם בינה לבין האגודה, נדחית על ידי, שכן אין בטענה זאת כדי להתמודד עם העובדה כי מנהל הדיור לא הודיע מפורשות לאגודה, ובהתאם לקבוע בהסכם כי הוא עומד על זכותו לממש את הארכת תקופת החכירה ל- 49 שנים נוספות, וזאת בכפוף לכך שהסכם החכירה הראשי הוארך על ידי רמ"י.

112. אציין כי לא מצאתי לקבל את טענות הנתבעים כי הסכם החכירה הוארך, שעה שהמדינה לא פעלה בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם, ולא הודיעה לאגודה בכתב כי בכוונתה להאריך את תקופת החכירה. לעניין זה ראו מכתב הממונה על הדיור מיום 20.4.1999, בו הוא מציין כי



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42463-02-14 אגודת העיתונאים נ' מדינת ישראל ואח'

1 טרם הוחלט אם להאריך את הסכם החכירה אם לאו, ועל כן בשלב זה יש להמשיך ולשלם
2 את דמי החכירה בגין הנכס.

3 113. הנתבעים מסתמכים על טענות האגודה בתביעתה משנת 99, כמפורט לעיל, שם טענה האגודה
4 בתביעתה נגד הנתבעים כי דרישתם להמצאת אישור בכתב על זכויות בנכס כתנאי לתשלום
5 דמי חכירת המשנה בגין הנכס דינה להידחות, שעה שזכותה של האגודה להאריך השימוש
6 בנכס אינה מוטלת בספק, ועת הנתבעים עצמם עשו שימוש בזכות שהוענקה להם בהסכם
7 וממשיכים לעשות שימוש בנכס. לא מצאתי כי יש בטענה זאת כדי לסייע לנתבעים שעה
8 שהמדובר בהארכה של הסכם חכירה לתקופה של 49 שנים, אשר על פי הפסיקה מחייב את
9 דרישת הכתב (ראו סעיף 8 לחוק המקרקעין וכן פסק הדין להלן בעניין ע"א 1628/13 להלן),
10 ועת וכפי שצוין לעיל הנתבעים עצמם, לא עתרו לחידוש חוזה החכירה.

11 114. לעניין האמור יש להוסיף כי היות ועל פי ההסכם מטרת החכירה היא לצורך הקמת לשכת
12 העיתונות הממשלתית, ושעה שבהסכם נקבע כי לחוכר תהיה זכות לחדש את תקופת החכירה
13 למטרה דומה המפורטת בסעיף 2 להסכם, קרי שימוש לטובת אגף העיתונות הממשלתית,
14 מטרה אשר ברובה אינה מתקיימת כיום (שכן מעבר לדובר צה"ל מרבית הנכס מוחזקת על
15 ידי משרד הביטחון), לא ניתן לקבל הטענה כי חוזה החכירה בין הצדדים הוארך.

16 115. אף כי אני קובעת כי לא הוכח לי שהסכם החכירה בין הצדדים הוארך, אזי ובהתאם לפסיקה
17 כאשר שוכר ממשיך להחזיק במושכר לאחר תום התקופה "הפורמלית" עליה הסכימו
18 הצדדים, ואין ביניהם חוזה חדש בכתב, נוצרת חזקה ששני הצדדים הסכימו שהשוכר ימשיך
19 להחזיק במושכר, באותם תנאים בהם הוא החזיק בטרם נגמרה התקופה "הפורמלית", אלא
20 אם קיימת ראייה לכך שהצדדים שינו תנאים אלו. בנוסף נקבע, כי כל צד רשאי להביא לסיומה
21 של תקופת השכירות, במתן הודעה של זמן סביר מראש. לעניין זה ראו פסק הדין בעניין ע"א
22 1628/13 חברת חלקה 184 גוש 6217 בע"מ נ' אילנה ליליאן לוי (19.08.2014) שם ציין בית
23 המשפט את הדברים הבאים היפים אף לענייננו:

24 "מסקנתו הראשונה של בית המשפט המחוזי – לפיה זכות החכירה של בלס
25 ז"ל לא פקעה בתום תקופת החכירה המקורית שנקבעה בחוזה החכירה אלא
26 עמדה בתוקפה עד לפטירתו – מקובלת עלי בניסבות העניין.

27 המקרה שלפנינו – במסגרתו ממשיך שוכר (או חוכר) להחזיק ולהשתמש
28 בנכס במשך שנים רבות, על אף שתקופת השכירות או החכירה המקורית
29 שנקבעה בחוזה הסתיימה זה מכבר ועל אף שחוזה חדש לא נחתם, והכל
30 בהסכמת המשכיר (או המחכיר) – אינו ראשון מסוגו. בפסיקתו של בית



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42463-02-14 אגודת העיתונאים נ' מדינת ישראל ואח'



1 משפט זה כבר נדונו בעבר מקרים בעלי נסיבות דומות, ונקבע בהם כי המשך
2 ההחזקה והשימוש בנכס על ידי המשכיר, על אף שתקופת השכירות
3 המקורית הסתיימה והחוזה לא חודש פורמאלית, מלמדים על הסכמה
4 מכללא של הצדדים להמשיך את היחס המשפטי ביניהם בהתאם לחוזה
5 המקורי [ראו למשל: עניין לוקוב בעמ' 402-403]. עם זאת, נקבע כי שכירות
6 כזו כפופה לכלל הקבוע בסעיף 19(א) לחוק השכירות, לפיו ככל ש"לא
7 הוסכם על תקופת השכירות, או שהצדדים המשיכו לקיימה לאחר תום
8 התקופה שהוסכם עליה בלי לקבוע תקופה חדשה, רשאי כל צד לסיים את
9 השכירות על ידי מתן הודעה לצד השני" (ההדגשה הוספה, י.ד.), ולכלל
10 הקבוע בסעיף 19(ב)(2) לחוק השכירות, לפיו השכירות תסתיים במועד
11 שנקבע בהודעה, אלא אם מועד זה הינו בלתי סביר ואז השכירות תסתיים
12 "תוך זמן סביר לאחר מתן ההודעה" במילים אחרות, העובדה
13 שהצדדים המשיכו לקיים את חוזה השכירות (או החכירה) בהתנהגות, אף
14 מבלי להאריך פורמאלית את החוזה או לחתום על חוזה חדש, מלמדת אמנם
15 על הסכמתם להמשיך את הקשר המשפטי ביניהם כמקודם, אך היא בוודאי
16 אינה מלמדת על הסכמתם להמשיך את הקשר המשפטי ביניהם לנצח.
17 הקשר המשפטי יימשך כל עוד שני הצדדים מביעים בהתנהגותם את רצונם
18 להמשיכו, ובכל עת רשאי כל אחד מהצדדים לסיים את החוזה – בכפוף
19 לחובתו למסור לצד השני הודעה על כך ולהעניק לו זמן סביר עד לסיום
20 החוזה. ודוק, לא מדובר בכללים ייחודיים שהתפתחו רק ביחס לחוזי
21 שכירות, אלא מדובר ביישום של החזקה המושרשת היטב בדיני החוזים,
22 לפיה חוזים אינם נערכים לצמיתות, גם אם מדובר בחוזים ארוכי טווח שלא
23 נקצבו בזמן, אשר יישומה הפרקטי הינו שחוזה שלא נקבעו בו מועד או
24 מנגנון לסיומו יש לפרש כחוזה המקנה לכל צד זכות להפסיקו תוך מתן
25 הודעה זמן סביר מראש לצד השני בשולי הדברים אני רואה לנכון
26 להעיר כי במקרה שלפנינו מדובר בזכות חכירה, דהיינו זכות שכירות למשך
27 תקופה שלמעלה מחמש שנים אך פחות מ-25 שנים, וכזו היא כפופה
28 עקרונית לדרישת הכתב הקבועה בחוק המקרקעין, להבדיל מזכות שכירות
29 לתקופה שאינה עולה על חמש שנים (ראו סעיפים 8 ו-79 לחוק המקרקעין).
30 עם זאת, כיוון שהצדדים לא טענו טענות בעניין זה, איני רואה צורך להרחיב
31 את הדיון על כך. "

32 116. לעניין האמור יש לקבוע כי כל עוד הצדדים המשיכו בהסכם וכל עוד האגודה לא הודיעה
33 למדינה, ובהתאם לסעיף 3 להסכם, כי ההסכם בא לסיומו, ההסכם המשיך לעמוד בתוקף,



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 42463-02-14 אגודת העיתונאים נ' מדינת ישראל ואח'

1 וכך גם לגבי השנים הנדונות בתביעה הנדונה, ועל כן המשך ישיבתה של המדינה בנכס אין בה
2 כדי להפר את ההסכם בין הצדדים.

התביעה לתשלום פיצוי כספי בגין הפרת ההסכם

3
4 117. נוכח קביעותי לעיל, יש לדחות את תביעת האגודה לפיצוי כספי בגין הפרת ההסכם על ידי
5 הנתבעים.

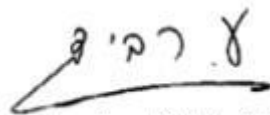
6 118. אעיר כי בסיכומים המשלימים שהגישה האגודה, עתרה האגודה לקבוע כי האמור בפסק הדין
7 יחול לגבי השנים שלאחר הגשת התביעה, קרי משנת 2014 ועד למועד פסק הדין. עתירה שלא
8 ניתן להיעתר לה שכן נושאים אלו לא נדונו במסגרת פסק הדין. אעיר בשולי הדברים כי ראוי
9 כי הצדדים יבואו ביניהם בדברים על מנת לייתר תביעות עתידיות.

סוף דבר

10
11 119. תביעת האגודה מתקבלת באופן חלקי כך שעל הנתבעים לשלם לאגודה את הסך של 430,400
12 ₪, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית ממועד הגשת התביעה ועד לתשלום בפועל.

13 120. הנתבעים ישלמו הוצאות האגודה בסך של 12,000 ₪ וכן ישלמו את חלקה של האגודה בשכרו
14 של מומחה בית המשפט, ושכר טרחת עורך דין בסך של 50,000 ₪ בצירוף מע"מ.

15
16 ניתן היום, ח' סיוון תש"פ, 31 מאי 2020, בהעדר הצדדים.
17


18 עילת רביד, שופטת
19
20