|  |
| --- |
| **בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים** |

 **ע"א 8699/21**

**וערעור משיב לפי תקנה 137ב**

|  |
| --- |
|  |
| לפני: | כבוד הנשיא יצחק עמיתכבוד השופט חאלד כבוב כבוד השופט יחיאל כשר  |
| המערער והמשיב בערעור משיב: | מעון הורים סיני – חיפה |
|  נגד |
| המשיבה והמערערת בערעור משיב: | עיריית חיפה |
|  | ערעור וערעור משיב על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בחיפה ב[ת"א 2269-05-18](http://www.nevo.co.il/case/24143245) [נבו] מיום 19.10.2021 שניתן על ידי כב' השופט רננאל שרעבי |
| תאריך ישיבות:  | ג' בתמוז התשפ"ג (22.6.2023)ח' בכסלו התשפ"ה (9.12.2024) |
| בשם המערער והמשיב בערעור משיב: | עו"ד אורן אוזן |
| בשם המשיבה והמערערת בערעור משיב: | עו"ד גיא פייביש  |

|  |
| --- |
| **פסק-דין** |

**הנשיא יצחק עמית:**

 ערעורים על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בחיפה (כב' השופט **ח' שרעבי**) מיום 19.10.2021 ב[ת"א 2269-05-18](http://www.nevo.co.il/case/24143245), [נבו] שבמסגרתו נדחתה תביעת עיריית חיפה לביטול הסכם החכירה אך התקבלה טענתה באשר להעלאת שיעור דמי החכירה.

**העובדות**

1. המקרקעין מושא הערעור דנן, ששטחם 1,059 מ"ר, מצויים ברחוב סיני בחיפה, ידועים כחלקה 77 בגוש 10781 (להלן: **המקרקעין**), ובבעלות עיריית חיפה (להלן: **העירייה**). החלקות 76-75 הצמודות למקרקעין, ואשר שטחן 2,376 מ"ר, בבעלות עמותת מעון הורים "סיני", עמותה ללא מטרות רווח, שהחלה דרכה כאגודה עותומנית (להלן: **המעון**).

 ביום 1.2.1961 נחתם בין המעון והעירייה הסכם לפיו העירייה תחכיר למעון את המקרקעין עבור בניית בית אבות בשטח שלוש החלקות (להלן: **ההסכם** או **הסכם** **החכירה**). בהסכם צוינו התנאים הבאים: תקופת החכירה היא ל-99 שנים; דמי החכירה השנתיים יהיו 200 ל"י לשנה (אשר מוערכים להיות 1% משווי המקרקעין אותה עת) לשבע השנים הראשונות; בתום כל תקופה של שבע שנים העירייה תהא רשאית להעריך מחדש את שווי הקרקע; נוסח חוזה החכירה יהא זהה לתנאי ההסכם. אין מחלוקת כי מעבר להסכם הנ"ל, לא נחתם חוזה חכירה בין הצדדים.

 בית האבות אכן נבנה על שטח החלקות, ופעל עד לחודש נובמבר 2016. בשנותיו האחרונות של בית האבות הצטבר למעון חוב דמי חכירה בסך של כשלושה מיליון שקלים בנוסף לחובות אחרים. בשל חובותיו, מצא המעון משקיעה, חברה בשם א.נ.מ.נ. מוריה קפיטל בע"מ (להלן: **חברת מוריה**), שהסכימה ליטול על עצמה את חובות בית האבות, לבנות בית אבות חדש תחת הקיים, ולנהל אותו יחד עם המעון. ביום 24.4.2017 נחתם הסכם בין השניים, וביום 25.6.2017 נחתמה תוספת להסכם (להלן: **הסכם 2017**). לאחר החתימה על הסכם 2017 התגלע סכסוך בין המעון והעירייה, אשר ביקשה להעלות את שיעור דמי החכירה ל-5%, במקום 1% שנהג עד לאותו זמן. בעקבות כך, העירייה הגישה תביעה לבית המשפט המחוזי.

**פסק דינו של בית המשפט המחוזי**

2. בית משפט קמא עסק בפסק דינו בארבע שאלות: **ראשית**, האם ההסכם הוא חוזה חכירה; **שנית**, האם החוזה הופר על ידי המעון; **שלישית**, מה שיעור דמי החכירה; **ורביעית**, מה ערך המקרקעין על בסיסו יש לחשב את דמי החכירה.

 תחילה, קבע בית משפט קמא כי ההסכם מהווה למעשה חוזה חכירה בין הצדדים, או לפחות שקול לחוזה חכירה כאמור – זאת מכיוון שהוא מפורט דיו והוראותיו ממילא היו זהות לחוזה חכירה, אם היה נחתם כזה – ובכל מקרה, הוא ההסכם המחייב היחיד בין הצדדים.

 בית המשפט דחה את טענת העירייה לפיה המעון הפר את ההסכם, וקבע, בין היתר, כי ההסכם לא אסר על שיתוף צד ג' בהפעלת בית האבות, ואף לא דרש את אישור העירייה לשם כך; כי לא נמצאה סתירה בין הסכם החכירה להסכם 2017; כי המטרה הציבורית לשמה נועד ההסכם – הקמת בית אבות – נותרה על כנה; כי על אף שלחברת מוריה מטרה רווחית, עומדים מנגד הסיכונים הכספיים והכלכליים הרבים שנטלה על עצמה במסגרת הסכם 2017, והעירייה לא הוכיחה שצירוף חברת מוריה לניהול משותף של בית האבות הוא החלטה לא ראויה; כי לא נערך שינוי בזכויות במקרקעין; וכי השימוש המיטבי למקרקעין, לטובת ורווחת תושבי חיפה, יהיה המשך קיום ההסכם ולא ביטולו.

 באשר לשיעור דמי החכירה, בית המשפט קבע כי בעת חתימת ההסכם, הצדדים הסכימו על שיעור דמי חכירה לשבע השנים הראשונות בלבד; וכי החֶסֶר לגבי שיעור דמי החכירה בתום תקופה זו היה מכוון ובעל היגיון, שכן מדובר בחוזה ארוך שנים, ותמורות בשוק המקרקעין עשויות להשליך על שיעור דמי החכירה. בית המשפט מצא לנכון להעלות את שיעור דמי החכירה כך שממועד חתימת הסכם 2017 ועד סיום בניית בית האבות החדש יעמוד על שיעור של 3%, ומתחילת הפעלת בית האבות ועד סיום תקופת ההסכם יעמוד על שיעור של 5%. זאת, בין היתר, מכיוון שלא הוכח שהצדדים הסכימו על שיעור של 1% לכל אורך תקופת החכירה; כי מהתנהגות הצדדים עולה הסכמתם כי שיעור דמי החכירה יקבע על ידי ועדת הנכסים של העירייה, כאשר למעון עומדת האפשרות לבקש הנחה, כפי שאכן נעשה לאורך השנים; כי שיעור דמי החכירה הנהוג ברשות מקרקעי ישראל (להלן: **רמ"י**), המחכירה הגדולה ביותר בישראל, הוא 5%; כי השימוש במקרקעין במסגרת הסכם 2017 הוא מסחרי ולמטרות רווח, ומשעה שלא מדובר במטרה ציבורית בלבד, אין עוד הצדקה להמשיך וליתן למעון הנחה בדמי החכירה; וכי בעת החתימה על הסכם 2017 המעון וחברת מוריה צפו ואף לקחו בחשבון את העלאת שיעור דמי החכירה.

 לבסוף, באשר לערך המקרקעין על בסיסו יחושבו דמי החכירה, בית המשפט אימץ את קביעת המומחה שמונה מטעמו, שניתנה לאחר מספר חקירות נגדיות, ולפיה ערך המקרקעין עומד על 4,039,000 ש"ח – זאת לאחר הפחתה של 25% משווי המקרקעין בשל שיקולים תכנוניים.

**טענות הצדדים**

3. ערעור המעון מתמקד בשיעור דמי החכירה. לטענתו, פרשנות בית משפט קמא, לפיה יש להעלות את שיעור דמי החכירה השנתיים מ-1% ל-5%, היא פרשנות שגויה, חד-צדדית ובניגוד ללשון החוזה; ובכל מקרה, יש לפרש את ההסכם כנגד המנסחת, העירייה. נטען, בין היתר, כי סעיף ההסכם המתיר עדכון של **ערך המקרקעין** אחת לשבע שנים, מהווה הסדר שלילי במובן זה שאין אפשרות לעדכן גם את **שיעור דמי החכירה**, ואין מדובר בחֶסֶר מכוון כפי שקבע בית משפט קמא; כי במשך למעלה מ-55 שנים ברציפות דמי החכירה עמדו על שיעור של 1%, והתנהלות העירייה יצרה מצג ברור ומחייב כי המצב אינו עומד להשתנות, והמעון הסתמך על כך; כי במכתבים רשמיים והחלטות של העירייה יש ביטוי לכך ששיעור דמי החכירה המוסכם בין הצדדים הוא 1%; כי אין ללמוד מחוזים של רמ"י לענייננו, וממילא גם לרמ"י חוזי חכירה עם מוסדות ציבוריים, ואף חוכרים מסחריים, בהם דמי החכירה בשיעור של 1%; וכי אלמלא התקשרות המעון בהסכם 2017 עם חברת מוריה, שיעור דמי החכירה היה נשאר על כנו, ואין בהסכם 2017 כשלעצמו כדי להצדיק שינוי של שיעור דמי החכירה. לחלופין, המעון מבקש להוון את יתרת דמי החכירה השנתיים עד לתום תקופת ההסכם, תמורת דמי חכירה כוללים בשיעור של 13.65%, ולכל היותר בשיעור של 22.75% מערך המקרקעין.

 העירייה בתשובתה טוענת כי המעון למעשה הרוויח מכך שהעירייה לא ביצעה הערכה מחודשת לדמי החכירה בכל סיומה של תקופה; כי המעון מבקש לתקוף קביעה עובדתית של בית משפט קמא לפיה הצדדים הסכימו כי דמי החכירה יקבעו על ידי ועדת הנכסים של העירייה; כי ההשוואה לעסקאות רמ"י הגיונית ונכונה; כי מעולם לא הוסכם בין הצדדים על שיעור דמי חכירה של 1%; כי אפילו המומחה מטעם בית המשפט העיד שדמי החכירה הנהוגים עומדים על שיעור של 5%; וכי שינוי שיעור דמי החכירה נעשה בעקבות העברת הזכויות ושינוי המחזיקים, ממוסד ציבורי למוסד בעל שיקולי רווח.

4. העירייה הגישה אף היא ערעור מטעמה, שבו היא טוענת כי בית משפט קמא שגה שעה שקבע כי המעון לא הפר את הסכם החכירה. בין היתר, נטען כי אין זה ראוי שגופים פרטיים ישיאו רווחים ממקרקעי ציבור, וייהנו מהחזקה במקרקעין ציבוריים ללא מכרז ובתמורה סמלית בלבד; כי לפי [סעיף 65(2)](http://www.nevo.co.il/law/131090/65.2) ל[פקודת העיריות](http://www.nevo.co.il/law/74255), 1934 (להלן: **פקודת העיריות)**, שהיה בתוקף בעת כריתת הסכם החכירה, לעירייה אסור להחכיר קרקע שבבעלותה אלא באישור מיוחד, ומכאן שהמעון לא יכול היה להעביר את המקרקעין לצד ג' מבלי לקבל לכך אישור מהעירייה; כי ההסכם הוא הסכם פיתוח בלבד, ורק לאחר עמידה בתנאים הקבועים בו, היה אמור להיחתם הסכם חכירה ובו תנאי האוסר על שיתוף צד ג'; כי בכל מקרה, יש לקרוא לתוך ההסכם תנאי מכללא האוסר על שיתוף צד ג' כפי שמקובל בהסכמי חכירה; וכי העירייה כלל לא ידעה על כוונת המעון להתקשר בהסכם עם חברת מוריה. לחילופין, העירייה טוענת כי שגה בית משפט קמא עת דירג את העלאת דמי החכירה ולא קבע לכתחילה דמי חכירה בשיעור של 5%. נטען, בין היתר, כי המעון כבר אינו מוסד ציבורי, אלא בית אבות מסחרי, ומשכך עליו לשלם דמי חכירה מלאים, ללא הפחתה; וכי יש ללמוד מדמי החכירה הנהוגים על ידי רמ"י, העומדים על שיעור של 5%. עוד נטען כי לא היה מקום להפחית מערך המקרקעין, שכן יש לראות במקרקעין ובחלקות הצמודות לו מגרש תכנוני אחד, וחישוב שווי המקרקעין בפני עצמו הוא תיאורטי בלבד.

 בתשובתו, טוען המעון כי מדובר בניסיון של העירייה לנצל את המצב כדי לשפר את התנאים המוסכמים ולמעשה להתעשר על חשבונו; כי בניגוד לנטען, העירייה ידעה על הסכם 2017 המתגבש עם חברת מוריה; כי המעון לא הפר את ההסכם שכן הוא מעולם לא אסר על שיתוף צד ג' בהפעלת בית האבות, מטרת החכירה נותרה על כנה, המעון לא שינה צביונו, ולא נערך שינוי בזכויות המעון במקרקעין; וכי קביעת ערך המקרקעין היא קביעה עובדתית-מקצועית של שמאי ואין מקום להתערב בה.

5. ביום 22.6.2023 התקיים בפנינו דיון, שבמהלכו התברר כי נפתחו הליכי חדלות פירעון נגד חברת מוריה. נוכח ההשלכות האפשריות של מצב העניינים החדש, הוחלט כי הצדדים יגישו הודעת עדכון באשר להליכי חדלות הפירעון חצי שנה לאחר מכן, וכי עד אז המעון ימשיך לשלם דמי חכירה בגובה 1% מערך המקרקעין. לאחר מספר בקשות דחייה להגשת הודעת העדכון מטעם הצדדים, ביום 9.12.2024 התקיים דיון המשך. בדיון טענו הצדדים לגופם של דברים:

 בא כוח העירייה עמד על כך שהסכם 2017 מהווה הפרה של הסכם החכירה ולכן דין האחרון להתבטל, ואף הבהיר כי ככל שהסכם החכירה אכן יבוטל, יש תכניות להקמת גנים ומעונות בחלקה של העירייה. לחלופין, נטען כי המעון כבר אינו עמותה ללא מטרות רווח ולכן יש להעלות את דמי החכירה לשיעור של 5%. עוד נטען כי מאז הדיון הקודם לא שולמו דמי החכירה, אף לא בשיעור של 1% מערך הקרקע.

 בא כוח המעון עמד על כך שהסכם 2017 אושר על ידי רשם העמותות שהוא הרגולטור המפקח לעניין זה, ומשכך הוא אינו מפר את הסכם החכירה. לעניין גובה דמי החכירה, נטען כי בית משפט קמא פירש את החוזה בניגוד להסכמת הצדדים וללשון החוזה, לפיה אחת לשבע שנים יעודכן ערך המקרקעין בלבד.

**דיון והכרעה**

6. לאחר שעיינתי בערעורים, בסיכומי הצדדים ובמוצגים שצורפו, ולאחר ששמענו את טיעוני הצדדים בעל-פה, הגעתי לכלל מסקנה כי יש לקבל את ערעור העירייה ולדחות את ערעור המעון, וכך אציע לחבריי כי יעשה.

7. אקדים תובנה לדיון ואומר כי כפי שיפורט להלן, מצאתי כי הסכם החכירה אוסר על העברת זכויות ההחזקה והשימוש במקרקעין לצד ג', ומשכך, בעצם כריתת הסכם 2017 עם חברת מוריה המעון הפר את הסכם החכירה והעירייה רשאית לדרוש את ביטולו. ראוי להבהיר כי קביעותיי כאמור הינן מסקנות משפטיות הנסמכות כולן על פרשנות ההסכמים הכתובים שהוצגו בפניי, ומשכך, מצויים אנו במקרים החריגים שבהם נכונה ערכאת הערעור להתערב בקביעות הערכאה הדיונית (ראו, למשל, [ע"א 1064/03](http://www.nevo.co.il/case/5743914) **אליהו חברה לביטוח בע"מ נ' עיזבון המנוחה רחל שחר פיאמנטה ז"ל**, פ"ד ס(4) 375, 385-384 (2006); [ע"פ 8146/09](http://www.nevo.co.il/case/5756128) **אבשלום נ' מדינת ישראל**, פסקה 19 [נבו] (8.9.2011)).

8. בית משפט קמא הגיע למסקנה כי הסכם החכירה לא אסר על שיתוף צד ג' בזכויות ההחזקה והשימוש במקרקעין מן הטעם המרכזי שהוא לא כולל כל הוראה מפורשת בנושא. בקביעתו, בית משפט קמא התבסס על הסכם חכירה שהוצג בפניו (להלן: **הסכם החכירה להשוואה**), שבו נכללה הוראה מפורשת לפיה אסור לחוכר, בין היתר, לשתף אף איש בזכויות על השטח אלא בהסכמת המחכיר, ומכאן הסיק כי "כשהעירייה רצתה למנוע שיתוף צד ג' בשימוש במקרקעין היא ידעה לעשות כן, כעולה מהסכם החכירה להשוואה" (פסקה 43 לפסק דינו של בית משפט קמא). אני סבור אחרת. לטעמי, לא ניתן ללמוד מהסכם החכירה להשוואה לעניינו, וזאת משום שההסכם בין העירייה והמעון לא היה אמור להיות ההסכם הסופי. הגם שמעולם לא נכרת הסכם נוסף בין הצדדים, וכפי שקבע בית משפט קמא, ההסכם שלפנינו הוא ההסכם המחייב היחיד, השוואה בין ההסכמים מעלה כי קיים ביניהם שוני מהותי. ההסכם שלפנינו כולל סעיפים מותנים המעידים על כך שלא מדובר בהסכם סופי: "3. **אם** ימלא מושב הזקנים את כל המוטל עליו בהתאם להסכם זה, **תחכיר העיריה למושב הזקנים את המגרש למטרה האמורה לתקופה של 99 שנה** [...]"; "4. **אם** בתום תקופת השנתיים לא יגמור מושב הזקנים את בנית הבית יפנה לפי דרישת העיריה את המגרש [...]"; "7. **נוסח חוזה החכירה** בין העיריה לבין מושב הזקנים, **יהא** זהה עם תנאי הסכם זה" (הדגשות הוספו – י"ע). לעומת זאת, לא ניתן למצוא סעיפים מעין אלה בהסכם החכירה להשוואה. נוכח כך, ונוכח אורכו של הסכם החכירה להשוואה ומידת הפירוט שבו, עולה כי האחרון הוא הסכם סופי ומוגמר, בשונה מההסכם שלפנינו. משכך, איני סבור כי ניתן להחיל בענייננו את העיקרון לפיו "מכלל ההן שומעים את הלאו" כמות שהוא, עיקרון שעמד בבסיס קביעתו של בית משפט קמא. איני רואה בהיעדר הוראה מפורשת בהסכם שלפנינו – בניגוד לקיומה בהסכם החכירה להשוואה – כחֶסֶר מכוון.

9. לאחר שסילקנו מלפנינו את הטענה כי היעדר הוראה מפורשת האוסרת על שיתוף צד ג' במקרקעין הוא חֶסֶר מכוון, אדרש עתה להסכם החכירה אשר מגלה כי המעון לא היה רשאי לשתף צד ג' בזכויותיו במקרקעין. סעיף 1 להסכם החכירה קובע כי "העיריה מרשה בזה למושב הזקנים לתפוש החזקה במגרש בתנאי, שכל מה שיבנה על המגרש ייחשב כרכושה של העיריה **מבלי שתשאר למושב הזקנים כל זכות מחוץ לזכויות המפורטות בהסכם זה**" (הדגשה הוספה – י"ע). אני סבור כי הוראה זו מלמדת על ברירת מחדל לפיה כל מה שלא פורט ונכתב בהסכם בין הצדדים הוא למעשה אסור. כלומר, אל לנו לחפש הוראה האוסרת על שיתוף צד ג'. עלינו לבחון האם יש בנמצא הוראה **המתירה** שיתוף כאמור, שכן זכויות המעון הן רק אלו שניתנו לו על פי הסכם החכירה, ותו לא. לכן, לפי העיקרון הקנייני הידוע לפיו אין אדם יכול להעביר יותר זכויות ממה שיש לו (nemo dat quod non habet), ומשלא ניתן למצוא בהסכם החכירה הוראה מפורשת המתירה למעון לשתף צד ג' בזכות ההחזקה והשימוש במקרקעין שניתנו לו – הרי שהדבר אסור.

10. גם ללא הוראה מפורשת בהסכם החכירה, ומשעה שקבענו כי לא מדובר בחֶסֶר מכוון, אני סבור כי יש לקרוא להסכם החכירה הוראה מכללא כאמור. זאת בשל הטעמים שעמדו בבסיס התקשרות העירייה בהסכם החכירה עם המעון. אין להתעלם מכך שהמעון קיבל לידיו הטבה משמעותית – קרקע ציבורית בבעלות העירייה, ללא צורך במכרז ובעבור דמי חכירה מוזלים (כפי שקבע בית משפט קמא).

 בעת כריתת ההסכם בשנת 1961 הייתה בתוקף [פקודת העיריות](http://www.nevo.co.il/law/74255) שההסדרים הקבועים בה חלו על ענייננו. [סעיף 94(1)](http://www.nevo.co.il/law/131090/94.1) ל[פקודת העיריות](http://www.nevo.co.il/law/74255) קבע כי "לא תתקשר עיריה בחוזה להעברת מקרקעין או טובין, להזמנת טובין או לביצוע עבודה **אלא על פי מכרז פומבי**" (כיום [סעיף 197](http://www.nevo.co.il/law/74255/197) לפקודת העיריות [נוסח חדש]). ב[תקנות העיריות (מכרזים](http://www.nevo.co.il/law/4518) ודרכי הזמנתן וקבלתן של הצעות מחירים), התש"ך-1959, נקבעו חריגים לחובת המכרזים הפומביים, ובין היתר, מקרים שבהם המקרקעין מועברים לרשות **מוסד ציבורי** למטרת סעד. כלומר, המעון זכה בפטור ממכרז פומבי בחכירת הקרקע בשל היותו עמותה ללא מטרות רווח (השוו לנוהל 35.10B של רשות מקרקעי ישראל, לפיו מוסד ציבורי הוא בין היתר עמותה רשומה על פי [חוק העמותות](http://www.nevo.co.il/law/4496), התש"ם-1980), ונוכח מטרת החכירה – הקמת בית אבות.

 בית משפט זה קבע בעבר כי "החלטה להקצות מקרקעין שהינם רכוש הציבור שלא על ידי מכרז פומבי, אמורה להתקבל רק במקרים חריגים ונדירים" ([עע"מ 8412/07](http://www.nevo.co.il/case/6128947) **חברת מלון ומלון סוויטות אפ.אס.אר. בירושלים בע"מ נ' הורן**, פסקה 32 [נבו] (4.3.2009)); וכי "מקרקעי הציבור צריכים להתנהל לפי אמות מידה ממלכתיות. אימוץ אמת מידה כאמור הוא בגדר חובתן של רשויות ציבור בכל ענייניהן, ועל אחת כמה וכמה ככל שהדבר נוגע לטיפול ברכוש שהוא בבעלותו של הציבור כולו" ([בג"ץ 5023/91](http://www.nevo.co.il/case/17925249) **פורז נ' שר הבינוי והשיכון**, פ"ד מו(2) 793, 801 (1992)). העירייה החכירה את המקרקעין דנן למעון, לשימושו הבלבדי, בהיותו עמותה ללא מטרות רווח. מתן אותה הטבה לא נועד לאפשר העברת זכויות החזקה ושיתוף במקרקעין בשלב מאוחר יותר לחברה פרטית מסחרית באופן שעוקף את החובה במכרז פומבי, גם אם ייעוד השימוש בקרקע נותר זהה. שהרי, אם חברת מוריה הייתה מעוניינת להשתמש במקרקעין בעצמה, היא הייתה נדרשת במכרז. דברים אלה נכונים על אחת כמה וכמה כשהעירייה לא מעורבת בעצמה בהעברת הזכויות לצד ג'. נוכח האמור, אני סבור כי העברת זכויות החזקה ושימוש במקרקעין לצד ג', שהוא בעל אינטרסים כלכליים ומטרות רווח, מנוגדת לטעמים שעמדו בבסיס הסכם החכירה.

11. מכל האמור עולה המסקנה כי כוונת העירייה בעת שהתקשרה בהסכם החכירה עם המעון – ללא מכרז פומבי ובדמי חכירה מוזלים – הייתה כי המחזיק בקרקע יהיה המעון, והוא בלבד. ודאי כי אין לקרוא את הסכם החכירה ככזה שמתיר לחברה מסחרית פרטית לתפוס חזקה במקרקעין ציבוריים בדרך עקיפה, ללא הסכמת העירייה וללא מכרז כנדרש.

12. ייתכן כי לא היה מקום להתערבות אם ההחזקה והשימוש במקרקעין היו נותרות בידי המעון תוך ניהול משותף של בית האבות עם חברת מוריה. אולם, בניגוד לנטען על ידי המעון – איני סבור כי זה המצב. כדעתה של העירייה, אני סבור כי הסכם 2017 שינה בפועל את זהות המחזיק במקרקעין באופן שחורג מההסכמות בין העירייה והמעון לפי הסכם החכירה. קריאה של הסכם 2017 בכללותו מעלה כי לא מדובר בהיעזרות נקודתית וטכנית גרידא, שעמה ייתכן ועוד ניתן היה להשלים. חברת מוריה היא לא רק הגוף המממן העומד מאחורי הקמת בית האבות החדש. אדרבה, חברת מוריה היא היזמית והמנהלת של המקרקעין והבנוי עליהם, בעוד שלמעון נותרו סמכויות פיקוח בלבד.

 למעשה, די בדבריו של של עו"ד ינאי, מנהל המעון, כפי שעולים מפרוטוקול האסיפה הכללית של המעון שהתקיימה ביום 13.8.2018 כדי להבין את תכליתו של הסכם 2017 –"**העיקרון המנחה של ההסכם הוא שלנו אין שום חובות או התחייבויות כלפי הרשויות, הכל משלמת מוריה ואנחנו מקבלים דמי שימוש**" (פרוטוקול הישיבה, עמ' 3, פסקה 8). הכל על כתפיה של חברת מוריה. גם הסיכונים – פירעון חובותיו של המעון; הקמת בית אבות חדש; וניהולו לאחר מכן, אך גם הרווחים – "מוריה עומדת להשקיע בפרוייקט כ-50,000,000 ₪. סכום זה **היא מחזירה לעצמה מתוך הרווחים בתוך 10 שנים**" (דברי עו"ד ינאי, פרוטוקול הישיבה, עמ' 3, פס' 5) (ונזכיר כי הסכם 2017 נחתם ל-25 שנים כך שלאחר החזרת ההשקעות היו צפויות לחברת מוריה עוד שנים רבות של רווח "נקי").

13. בחינה של סעיפי הסכם 2017 מגלה כמה מרכזי ובלעדי תפקידה של חברת מוריה בניהול בית האבות, באופן שהופך אותה למחזיקה העיקרית במקרקעין, ונעמוד על חלקם – חברת מוריה תהא רשאית לנהל משא ומתן עם העירייה, באופן ישיר וללא תיווכו של המעון, לרכישת זכויות במקרקעין והמעון מוותר על זכויות החכירה שלו (סעיף 4.4); המעון יחתום על כל מסמך הדרוש לצורך רישום זכויות חברת מוריה לפי הסכם זה (סעיף 4.8); המעון ישתף פעולה ויאפשר לחברת מוריה לבצע את תכניות הבנייה "**בלא כל הפרעה שהיא**" (הדגשה הוספה – י"ע; סעיף 4.9); חברת מוריה תהיה אחראית לקבלת כל הרישיונות וההיתרים הדרושים לשימוש בנכס ולהפעלתו (סעיף 17.2); הנהלת בית האבות תהא **מטעם חברת מוריה** ונדרשות רק ארבע ישיבות משותפות עם נציגי המעון בכל שנה (סעיף 17.5); נציגי המעון יהיו **רשאים** ליטול חלק בתכנון ובהליכים לבניית בית האבות, אולם אין חובה לכך, וככל שיש בעמדת נציגי המעון כדי להעמיס עלויות נוספות על מוריה, היא אף לא חייבת להתחשב בדעתם (סעיפים 17.8-17.6); חברת מוריה היא האחראית הבלעדית כלפי צד שלישי, בגין כל נזק שייגרם לגוף או לרכוש (סעיף 19); חברת מוריה אף רשאית להעביר את זכויותיה לצד שלישי ללא ידיעתו או אישורו של המעון (סעיף 29.4). כל שנותר למעון הוא סמכות פיקוח על פעילות בית האבות אשר יופעל על ידי חברת מוריה (סעיף 18).

14. על הנייר, המעון הוא המחזיק הבלעדי במקרקעין בעוד שבפועל הוא נותר מאחורי הקלעים, מפקח אך אינו לוקח חלק פעיל, וחברת מוריה נכנסת בנעליו הלכה למעשה. ברי כי הסכם 2017 נותן לחברת מוריה זכויות החזקה ושימוש במקרקעין. לא זו הייתה "כוונת המשורר" כשניתנה למעון אותה הטבה משמעותית של מקרקעין ציבוריים ללא מכרז ובעלות דמי חכירה מופחתים לפני למעלה מ-60 שנים. אין להסכין עם שינוי המחזיקים במקרקעין ללא אישורה של העירייה כמחכירה (ראו והשוו: [בג"ץ 6131/06](http://www.nevo.co.il/case/6050320) **גני מאורות המעיין בע"מ נ' שר הפנים**, פסקה 7 [נבו] (19.2.2007)). זאת על אחת כמה וכמה משום שחברת מוריה היא חברה עם כוונות רווח, שאיננה נופלת תחת הגדרתו של "מוסד ציבורי", תנאי הכרחי לקבלת המקרקעין הציבוריים ללא מכרז פומבי. כלומר, מבלי להידרש כלל לשאלה אם חברת מוריה ראויה או לא ראויה להיכנס כשותפה לניהול בית האבות, מעצם היותה גוף פרטי אין זה ראוי כי היא תשיא רווחים ממקרקעין ציבוריים מבלי שעמדה בתנאי הסף הדרושים לכך. משכך, אני סבור כי בעת שנקשר בהסכם 2017, המעון הפר את הסכם החכירה, והעירייה רשאית לדרוש את ביטולו.

15. במאמר מוסגר: מאז שנת 2016 המקרקעין עומדים כאבן שאין לה הופכין. המעון, שנכנס לקשיים כלכליים, כבר אינו בעל יכולת כלכלית להשתמש בהם על מנת לקדם את המטרה הציבורית שלשמה הם הוחכרו לו לכתחילה – הקמה ותפעול של בית אבות. מהבחינה הזו, גם ההתקשרות עם חברת מוריה אין בה כדי לסייע שעה שמתנהלים בעניינה הליכי חדלות פירעון (וזאת ללא קשר להעברה האסורה של זכויות ההחזקה והשימוש במקרקעין). מקרקעין ציבוריים הם משאב יקר ערך, ובעוד שהם עומדים ללא כל שימוש, העירייה הצהירה בדיון שהתקיים לפנינו כי יש לה תכניות להקמת מבני חינוך ציבוריים בחלקת המקרקעין אשר בבעלותה. לכן, גם מבחינת האינטרס הציבורי דומה כי יש ערך בביטול הסכם החכירה (ראו והשוו: [ע"א 3257/21](http://www.nevo.co.il/case/27612099) **עמותת חזון יחזקאל נ' רשות התאגידים**, פסקה 35 [נבו] (27.3.2023)). אמנם אין בדברים אלו כדי להקים עילה עצמאית לביטול ההסכם, אולם יש בכך כדי לתמוך בתוצאה אליה הגענו.

16. נוכח האמור, עמדתי היא כי יש לקבל את ערעור העירייה ולהורות על ביטול הסכם החכירה החל מיום מתן פסק דין זה. לצד ביטול ההסכם, קמה חובת השבה הדדית. המעון יפנה את המקרקעין וישיבם לידי העירייה בתוך 90 ימים. נוכח החזקת המעון במקרקעין עד למועד מתן פסק הדין, עליו להמשיך בתשלום דמי החכירה כפי שהוסכם בהסכם החכירה וכפי שנקבע בפסק דינו של בית משפט קמא – עד למועד חתימת הסכם 2017 ישולמו דמי חכירה בשיעור של 1% משווי המקרקעין; ממועד חתימת הסכם 2017, ומשלא נבנה בית האבות החדש, עד לביטול הסכם החכירה – ישולמו דמי חכירה בשווי של 3% משווי המקרקעין.

 נוכח קביעתי כי יש לקבל את ערעור העירייה ולהורות על ביטול הסכם החכירה, הרי שאין עוד טעם להידרש לערעור המעון באשר לגובה דמי החכירה, ודינו להידחות.

17. סיכומם של דברים, אציע לחבריי לקבל את ערעור העירייה כך שייקבע כי המעון הפר את הסכם החכירה ודינו להתבטל, בכפוף לאמור בפסקה 17 לחוות דעתי. משכך, דין ערעור המעון להידחות. המעון יישא בהוצאות העירייה בהליך זה בסך של 15,000 ש"ח.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  | יצחק עמיתנשיא |

**השופט חאלד כבוב:**

 אני מסכים.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  | חאלד כבובשופט |

**השופט יחיאל כשר:**

אני מסכים.

 לשלמות התמונה אציין כי לדעתי בטענותיו של המעון לפיהן עיריית חיפה לא היתה רשאית להעלות את דמי החכירה אל מעבר ל- 1% משווי המקרקעין, היה ממש.

 ברם, האמור היה נכון כל עוד המעון הוא המחזיק במקרקעין ומבצע בהם את הפעילות הקבועה בהסכם. משהפר המעון את ההסכם, כאשר העביר למעשה את זכויותיו במקרקעין לחברת מוריה, פקעה זכותו לעניין שיעור דמי החכירה והתגבשה זכותה של עיריית חיפה לבטל את הסכם, כקבוע בחוות דעתו של חברי **הנשיא**.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  | יחיאל כשר שופט |

לפיכך, הוחלט כאמור בפסק דינו של הנשיא **יצחק עמית**.

5129371ניתן היום, ‏ז' באייר התשפ"ה (‏5.5.2025).

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 54678313יצחק עמיתנשיא | חאלד כבובשופט | יחיאל כשר שופט |

5129371

54678313