ת"א 42223-03-23 ח. י. אמיתי בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל ואח'

מספר בקשה:4

לפני כבוד השופט רונן פלג

המבקשת רשות מקרקעי ישראל

נגד

המשיבה ח. י. אמיתי בע"מ

החלטה

1. לפניי בקשת המבקשת לסילוק התביעה שהוגשה נגדה על הסף מחמת התיישנות.

2. המשיבה הגישה נגד המבקשת ונגד הנתבעת 2, חברת "סביבות מבנים" בע"מ, תביעה כספית לסך של 651,626 ₪. בכתב התביעה נטען בתמצית כך:

א. המשיבה בנתה בניין ברחוב גיבורי ישראל 5א' בנתניה בייעוד לתעשייה.

ב. המשיבה מכרה שטחים בקומה ה- 3 של הבניין לנתבעת 2 ב- 3 הסכמי מכר שונים בתאריכים 8/1/06 (850 מ"ר), 28/6/07 (125 מ"ר) ו- 8/7/10 (800 מ"ר).

ג. במרוצת השנים, הנתבעת 2 עשתה שימוש במקרקעין למטרות משרדים. פקחי המבקשת ביקרו בבניין ומילאו דוחות בדבר השימושים שנעשו בפועל.

ד. המבקשת הוציאה שומה לשימוש חורג בגין הקומה ה- 3 בניגוד לדין. לאחר שהוגשו חוות דעת שמאיות סותרות מטעם הצדדים נערכה שומה מכרעת, שעל בסיסה המשיבה שילמה את דמי השימוש החורג.

ה. המשיבה ניהלה נגד המבקשת הליך קודם בבית משפט המחוזי מרכז בלוד (ת"א 50925-03-15). בתאריך 3/3/19 הצדדים הסכימו שהתביעה תימחק לצורך המתנה להכרעת בית המשפט העליון בעניין דומה. סוכם שלאחר שתתקבל הכרעת בית המשפט העליון הצדדים ינהלו מו"מ. מאוחר יותר המשיבה ביקשה לחדש את ההליכים בתביעה. הבקשה נדחתה, אך נקבע שאין בכך כדי למנוע מהמשיבה מלהגיש תביעה להשבה כספית בבית המשפט המוסמך (החלטה מיום 23/11/20).

ו. המשיבה ניהלה נגד הנתבעת 2 תביעה קודמת בבית משפט השלום בראשון לציון (ת"א 12837-06-16). בתאריך 27/2/19 ניתן תוקף של פסק דין להסכמה בין הצדדים, שלפיה הנתבעת 2 תשלם למשיבה שיעור של 80% מכל סכום שייפסק בפסק דין חלוט, בגין שימושים חורגים שעשתה הנתבעת 2 בנכס המוחזק על ידה. לצורך זה גם סוכם שהנתבעת 2 תצטרף אל המשיבה בהליך נגד המבקשת.

ז. למשיבה מגיע החזר של הכספים ששולמו עבור שימוש חורג, מן הטעם שבהתאם לחוות דעת שמאית מיום 4/2/19, השימוש של הנתבעת 2 במקרקעין עבור בית תוכנה עולה כדי השימוש המותר לתעשייה.

תמצית טענות הצדדים בבקשה

3. בבקשה לסילוק התביעה על הסף נטען כך:

א. התביעה הוגשה בגין דמי שימוש חורג שנגבו עבור השנים 2005-2015. מהקבלות שצורפו לכתב התביעה עולה שהמשיבה שילמה שני תשלומים בתאריכים 21/3/10 ו- 21/5/12. עילת התביעה נולדה בימי התשלום בפועל והיא התיישנה זה מכבר, שכן מאז מועד התשלום הראשון חלפו למעלה מ-12 שנים ומאז מועד התשלום השני חלפו למעלה מ-10 שנים.

ב. אין לקבל את טענת המשיבה כי מרוץ ההתיישנות הושהה בתקופת ניהולו של ההליך הקודם לפי הוראות ס' 15 לחוק ההתיישנות. ס' 15 מציב שני תנאים לתחולתו, ואולם התנאי השני, הקובע כי התביעה החדשה הוגשה באותה עילה של זו הקודמת, אינו מתקיים.

ג. לפי הפסיקה, המבחן להפסקת מרוץ ההתיישנות מתמקד בשאלה האם התביעה השנייה מסתמכת על אותן העובדות. בענייננו שתי התביעות מסתמכות על עובדות שונות לחלוטין.

ד. בהליך הקודם, המשיבה תבעה סעד הצהרתי להשבה של הכספים, על בסיס הטענה שלשון החוזה בין הצדדים כוללת גם מסחר. בהליך הנוכחי התביעה היא לסעד כספי, על בסיס הטענה ששימוש כבית תוכנה הוא בגדר שימוש לתעשייה. מכאן שההליכים שונים בעובדות, בעילות המשפטיות ובסעדים.

ה. התשלום הראשון מהתאריך 21/3/10 התיישן בכל מקרה, גם אם ייקבע שמרוץ ההתיישנות הושהה בתקופת ההליך הקודם.

ו. יש להורות על סילוק התובענה גם מכוח שיהוי.

4. בתגובה לבקשה נטען כך:

א. המשיבה שילמה למבקשת ב- 3 פעימות ולא רק בשתיים. התשלום ה- 3 שולם בדרך של קיזוז בתאריך 27/12/12. התשלומים היוו מקדמה על חשבון השומה הסופית והמכרעת, שניתנה בתאריך 7/1/13. לפיכך עילת התביעה התגבשה בתאריך 7/1/13.

ב. התביעה בהליך הקודם הוגשה בתאריך 24/3/15 ונמחקה בתאריך 3/3/19. בתקופה זו לא חל מרוץ ההתיישנות, לפי ס' 15 לחוק, ומכאן שהתביעה בהליך הנוכחי הוגשה בחלוף 6 שנים ו- 5 חודשים מהמועד שבו התגבשה עילת התביעה.

ג. שתי התביעות הוגשו "בשל אותה עילה", כפי דרישת ס' 15 לחוק. העובדות המבססות את שתי התביעות הן זהות. הסעד שהתבקש בעילה הקודמת היה אמנם הצהרתי, אך משמעותו היא שהוא היה מזכה את המשיבה בהשבה כספית.

ד. אמת המבחן לשאלה האם קיימת זהות עילות בשתי התובענות איננה בהשוואה פרטנית של שני כתבי התביעה, אלא בבחינה רחבה יותר של השאלה האם מדובר בשתי הידיינויות באותו עניין עצמו.

ה. בכתב התביעה המתוקן בהליך הקודם, המשיבה עתרה לסעד הצהרתי בנוגע לתשלום דמי חכירה ביחס לשימוש המסחרי במקרקעין. נטען כי המבקשת גבתה תשלום בשיעור שגוי ושהיא אינה רשאית לגבות דמי שימוש עבור שימושים של משרדים או מסחר. המשיבה עתרה לסעד הצהרתי שגביית המשיבה מנוגדת לשימושים המותרים במקרקעין, כך שיש להשיב את הכספים שנגבו ביתר.

ו. בכתב התביעה בהליך הקודם, המשיבה עתרה נגד סירוב המבקשת לדון בהשגה אשר התבססה על חוות דעתו של השמאי שי דיעי. חוות הדעת של השמאי דיעי העלתה טענות שנטענו גם בחוות דעת השמאי שעליה מסתמכת התביעה בהליך הנוכחי.

5. המבקשת הגישה תשובה לתגובת המשיבה, שבה חזרה על עיקר טענותיה בבקשה, והוסיפה כך:

א. הטענה שעילת התביעה התגבשה בתאריך 7/1/13 סותרת את הנטען בכתב התביעה, שעילת התביעה התגבשה במהלך שנת 2012. יתרה מכך, מועד מתן השמאות המכרעת אינו רלוונטי, שכן השמאות עסקה בשומת שווי המקרקעין בהתאם לחלופות שנקבעו מראש על ידי המבקשת. השומה המכרעת לא עסקה בשאלת הגדרת השימושים ובשאלה האם מדובר בשימושים חורגים.

ב. כבר בשנת 2009 המשיבה ידעה כי המבקשת חייבה אותה בדמי שימוש ראויים למשרדים בגין הקומות העליונות, המהווה שימוש חורג. עם זאת, מובן שכוח התביעה המהותי התגבש רק בעת העברת התשלומים.

ג. במעבר בין שני ההליכים, המשיבה החליפה גרסאות מהטענות שהשימוש במקרקעין היה שימוש למסחר המותר לפי פרשנות החוזה לטענה שהשימוש במקרקעין כבית תוכנה מהווה שימוש לתעשייה. השינוי נובע מכך שבית המשפט העליון הכריע בהליך דומה בעניין "ביגי", שחוזה החכירה כולל בתוכו שימושים לתעשייה בלבד ולא שימושים למסחר.

ד. הסעד ההצהרתי בהליך הקודם התייחס להחזר כספי בסך של 4,838,521 ₪, בעוד שבהליך הנוכחי הוגשה תביעה כספית לסך של 651,626 ₪. הדבר מלמד שההליך החדש אינו המשכו של הקודם.

6. בדיון שהתנהל לפניי בתאריך 19/12/23, ב"כ הצדדים השמיעו טענות משלימות. בכלל זה, ב"כ המשיבה טען כי התשלום ששולם ביתר הוא חלק מהתשלום השני, אשר שולם למבקשת בשנת 2012.

<u>דיון והכרעה</u>

<u>א' - המועדים הרלוונטיים לספירת תקופת ההתיישנות</u>

7. התביעה בהליך שלפניי הוגשה בתאריך 19/3/23, כ- 13 שנים לאחר מועד התשלום הראשון של המשיבה למבקשת, בתאריך 21/3/10, וכמעט 11 שנים לאחר מועד התשלום השני 21/5/12. מאחר שתקופת ההתיישנות לתביעה שאינה במקרקעין היא כידוע 7 שנים, הרי שלכאורה תביעת המשיבה התיישנה שנים רבות לפני מועד הגשתה.

8. טענת המשיבה לאי התיישנות התביעה נסמכת על הוראותיו של סעיף 15 לחוק ההתיישנות, תשי"ח-1958, תחת הכותרת "תובענה שנדחתה", המורה כך:

"הוגשה תובענה לפני בית משפט, לרבות בית דין דתי, והתובענה נדחתה באופן שלא נבצר מן התובע להגיש תובענה חדשה בשל אותה עילה, לא יבוא במניין תקופת ההתיישנות הזמן שבין הגשת התובענה ובין דחייתה".

9. אם תתקבל הטענה, הרי שאין להביא בחשבון במרוץ ההתיישנות את התקופה שבה התנהלה תביעתה הקודמת של המשיבה נגד המבקשת בבית המשפט המחוזי מרכז (ת"א 50925-03-15). אותה תובענה הוגשה בתאריך 25/3/15 ונמחקה בהסכמת הצדדים בתאריך 3/3/19, כלומר 4 שנים פחות 22 יום לאחר תחילת ההליך.

משמע, גם אם טענת המשיבה תתקבל, התביעה להחזר כספי בגין התשלום מהתאריך 21/3/10 התיישנה, שכן מרוץ ההתיישנות יצבור יותר מ- 9 שנים. עם זאת, התביעה להחזר כספי בגין התשלום מהתאריך 21/5/12 לא תתיישן במקרה זה, שכן מרוץ ההתיישנות יצבור 6 שנים ועשרה חודשים וחצי בלבד.

10. בניסיון לכלול גם את הכספים מתוך התשלום הראשון, המשיבה טענה כי יש לספור את תקופת ההתיישנות מעת קבלת חוות הדעת המכרעת של שמאית המקרקעין הגב' מרגלית מור מהתאריך 7/1/13. הדיון בטענה זו התייתר למעשה, מקום שבו ב"כ המשיבה טען בדיון בשם מרשתו, כי ההחזר הכספי נדרש אך ורק מתוך התשלום השני מהתאריך 21/5/12.

מעבר לנדרש, לגופו של עניין ניתן היה לקבל את הטענה. אמנם חוות הדעת השמאית המכרעת לא עסקה בסיווגי השימוש, אך המשיבה יכולה הייתה לתבוע החזר כספי רק לאחר שנקבעה השומה הסופית. רק ביום קבלת השומה הסופית, התברר למשיבה מהו הסכום המדויק שלפי טענתה שולם ביתר, ורק אז התגבש כוח התביעה המהותי שלה.

<u>ב' - התנאי הראשון לתחולתו של ס' 15 לחוק ההתיישנות</u>

11. התנאי הראשון בסעיף 15 הנ"ל הוא ש- **"התובענה נדחתה"**. בענייננו, התביעה שהוגשה בבית המשפט המחוזי בהליך הקודם נמחקה בהסכמת הצדדים, ואולם גם המבקשת הסכימה בבקשתה לכך שהתנאי הראשון מתקיים, על בסיס הוראות הפסיקה, אשר הרחיבו את מסגרת התנאי הראשון למצבים נוספים. כך למשל בעניין רע"א 5687/22 **הכשרת הישוב חברה לביטוח בע"מ נ' פלוני** (פורסם במאגרים - 21/9/22), בפסקה 8:

"כפי שהובהר זה מכבר בפסיקה, אף תביעה שנמחקה נכללת בהוראת הסעיף ומאפשרת את השעיית מירוץ ההתיישנות, שכן מחיקת התביעה אינה מהווה מעשה בית דין, והתובעים רשאים להגיש תביעה חדשה באותה העילה. קרי, תקופת הזמן שבין הגשת התובענה ומחיקתה לא תבוא במניין תקופת ההתיישנות, בין היתר, אף בנסיבות שבהן התביעה נמחקה מחמת חוסר מעש כבענייננו".

<u>ג' - התנאי השני לתחולתו של ס' 15 לחוק ההתיישנות</u>

12. המחלוקת בין הצדדים מתמקדת לפיכך בתנאי השני לתחולתו של ס' 15 לחוק ההתיישנות, כי התובענה החדשה תוגש **"בשל אותה עילה"**. בית המשפט העליון נדרש לפרשנות המונח "עילה" בגדרו של ס' 15 לחוק. בפסק הדין בעניין ע"א 109/63 **שמשון בע"מ נ' איון**, פ"ד י"ז, ע"מ 2019, בפסקה 4, נקבע כך:

"...המונח 'עילה' אין פירושו כאן: כלל הפרטים של דבר-עובדה ודבר-הלכה גם יחד ששימשו יסוד לתביעה הראשונה; שאם לא תאמר כן, הרי פסק-הדין בתביעה הראשונה אשר כבר נדחתה יהיה כרגיל 'רס יודיקטא' כלפי התביעה השניה, וההוראה ההיא תהיה אילוזורית. על כרחך אתה אומר, שאם התביעה השניה מסתמכת על אותן העובדות, אלא שיסודה המשפטי הוא שונה, מותר להגישה מחדש בשל הפסקת ההתיישנות עקב התביעה הראשונה מכוח הוראת סעיף 15".

ב- ע"א 7401/00 **יחזקאלי ואח' נ' גלוסקה ואח'**, פ"ד נז(1) 289, בית המשפט העליון ציטט את ההלכה שנקבעה ב- ע"א 109/63, והוסיף כך (בפסקה 26):

"הבקשה למתן הוראות והתובענה לביטול הקצאה הינן שני הליכים בעלי אופי שונה. ברי כי דחייתה של תובענה בנושא כלשהו המוגשת כנגד פלוני, לא תגרום לעצירת תקופת ההתיישנות ביחס לתובענה חדשה בנושא אחר המוגשת כנגד אותו פלוני. במקרה האמור לא יחול סעיף 15 משום שעילתה של התובענה החדשה שונה מזו של התובענה שנדחתה ... בסיסה העובדתי של התובענה לביטול ההקצאה זהה לבסיס העובדתי שהבקשה למתן הוראות מבוססת עליו. אף הצדדים לשני ההליכים זהים הם. מטרתו של סעיף 15 לחוק ההתיישנות, כפי שהובעה בדברי ההסבר להצעת חוק ההתיישנות, היא למנוע את קיפוחו של בעל-דין אשר הפסיד את זמנו בגלל טעות פורמאלית בהגשת התביעה ... בנסיבות האמורות, שהקשר ההדוק בין שני ההליכים גלוי וברור בהן, נראה כי עצירתה של תקופת ההתיישנות מתיישבת עם מטרתו של סעיף 15 כפי שהובעה לעיל ... פרשנות תכליתית של סעיף 15 מובילה אפוא למסקנה כי יש לראות בבקשה למתן הוראות ובתובענה לביטול ההקצאה כהליכים אשר הוגשו 'בשל אותה עילה'".

13. בענייננו, בתביעה הקודמת, שהוגשה על ידי המשיבה לבית המשפט המחוזי מרכז (כתב התביעה צורף כנספח לתגובה), נטען בתמצית ולצרכי ההכרעה כאן, כדלקמן:

א. מטרת החכירה היא בית מסחר. למשיבה יש רשות לעשות שימוש מסחרי בנכס ולכן המבקשת לא רשאית לגבות תוספת תשלום בגין השימוש המסחרי.

ב. ייעודו של הנכס לא השתנה לפי התב"ע, כך שלפי תנאי ההסכמים הרלוונטיים, המבקשת לא רשאית לגבות מהמשיבה תשלום בגין השימוש המסחרי או לשנות את דמי החכירה.

ג. לא נעשה שימוש במגרש למטרה או לייעוד השונים מאלה המוגדרים בחוזה החכירה, שבו רשום שהמטרה או הייעוד הם למסחר.

ד. יש לפסוק סעד הצהרתי כי המבקשת חייבה את המשיבה בחיובים עבור מסחר לפי הפרשי שווי בין שימוש לתעשייה ובין שימוש למסחר, מבלי שהייתה רשאית לעשות כן.

14. בתגובתה המשיבה טענה שבתביעה הקודמת נתבע סעד הצהרתי, כי השימושים במקרקעין היו מותרים לפי חוזה החכירה. התגובה מנסה לייחס לתביעה הקודמת טענה כללית, בעוד שבכתב התביעה עצמו הטענות היו ספציפיות ומדויקות: השימוש היה למסחר; שימוש למסחר הוא שימוש מותר לפי תנאי הסכם החכירה.

15. בכתב ההגנה שהגישה המבקשת בהליך הקודם (נספח 3 לתשובה לתגובה), נכתב בין היתר, בסעיפים 2-3, כך:

"ביסוד כתב התביעה דנא, עומד פרשנותו של החוזה העיקרי, זאת על רקע טענת התובעת כי מטרת החוזה העיקרי הנו לתעשייה ומסחר. בהתאם לפרשנותה לחוזה דנא, התובעת עותרת לסעד הצהרתי, לפיו היא רשאית לעשות במקרקעין שימוש מסחרי ולא רק שימוש תעשייתי, ולפיכך אין לסווג את השימוש שהיא עושה בנכס כ'שימוש חורג' מבחינה חוזית. כפועל יוצא, עותרת התובעת לשורה של סעדים הצהרתיים ... השאלה שבמחלוקת הנה האם החוזה העיקרי הנו למטרת תעשייה, כטענת הרשות, או למטרת תעשייה ומסחר, כטענת התובעת ...".

16. בתביעה שלפניי, כפי שצוין לעיל, המשיבה טוענת כי מגיע לה החזר של הכספים ששולמו עבור שימוש חורג, מן הטעם שבהתאם לחוות דעת שמאית מיום 4/2/19, השימוש של הנתבעת 2 במקרקעין עבור בית תוכנה עולה כדי שימוש לתעשייה.

17. הבסיס לעילת התביעה הקודמת היה שהשימוש שנעשה במקרקעין הוא בית מסחר ושהוא שימוש מותר לפי תנאי חוזה החכירה. הבסיס לעילת התביעה שלפניי הוא שהשימוש שנעשה במקרקעין כבית תוכנה נכלל במסגרת של שימוש לתעשייה, שהוא השימוש המותר לפי תנאי חוזה החכירה.

18. מסקנתי היא שעילות התביעה הן שונות. המשיבה שינתה חזית, חזרה בה מעילת התביעה הקודמת שלה ומעלה כעת טענה אחרת לחלוטין.

<u>סיכום</u>

19. התביעה שלפניי לא הוגשה "בשל אותה עילה" של התביעה הקודמת. מכאן שתנאי ס' 15 לחוק ההתיישנות, תשי"ח-1958, אינם חלים, מרוץ ההתיישנות לא נעצר בזמן ניהולה של התביעה הקודמת והתביעה שלפניי התיישנה זה מכבר.

20. מעבר לנדרש, תביעת המשיבה הוגשה בשיהוי ניכר של שנים רבות. דבר לא מנע מהמשיבה להגיש את תביעתה הנוכחית במהלך השנים הרבות שחלפו מאז שהיא שילמה למבקשת את דמי השימוש החורג.

21. תביעת המשיבה נגד המבקשת נדחית על הסף מחמת התיישנות. על המשיבה לשלם למבקשת הוצאות בסך של 30,000 ₪.

ניתנה היום, ח' שבט תשפ"ד, 18 ינואר 2024, בהעדר הצדדים.



רונן פלג, שופט