



בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 7361/15
וערעור שכנגד

לפני :

כבוד השופט י' עמית
כבוד השופט נ' סולברג
כבוד השופט ח' כבוב

המערערת והמשיבה 2 בערעור
שכנגד :

קרן היסוד - המגבית המאוחדת לישראל

נ ג ד

המשיבים :

1. קק"ל
2. הטכניון - מכון טכנולוגי לישראל
3. בית הספר הריאלי העברי
4. לשכת הסדר המקרקעין בחיפה
5. עיריית חיפה

ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בחיפה בת"א
7958-11-08 מיום 2.9.2015 שניתן על ידי כב' השופט ד'
פיש

בשם המערערת והמשיבה 2
בערעור שכנגד :

עו"ד משה יונאי ; עו"ד ליאת מריאן תמרי

בשם המשיבה 1 בערעור
ובערעור שכנגד :

עו"ד חגית שפיצר

בשם המשיבים 2 ו-3
והמערערים שכנגד :

עו"ד רחל בן ארי (בר רב האי) ; עו"ד חלי דנקנר-כהן ;
עו"ד שיר ששון

תאריך הישיבה :

י"ב באב התשפ"ב (9.8.2022)
כ' באדר התש"ף (16.03.20)

פסק-דין

אנו נותנים תוקף של פסק דין להסכם הפשרה המסומן א'.

אשר על כן הערעורים נמחקים ללא צו להוצאות.

ניתן היום, ט' באלול התשפ"ב (5.9.2022).

ש ו פ ט

ש ו פ ט

ש ו פ ט

ע"א 7361/15
(וערעור שפגוד)

בבית המשפט העליון בירושלים
בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים
בעניין:

קרן היסוד – תגובות המאחדות לישראל
ע"י ב"כ עוה"ד א. מ. יונאי ו/או ל. מריאן תמרי
מרחוב רד"ק 11, חיפה
טל': 04-8539111; פקסי': 04-8539222

המעצרת
וחמשיבה 2 בערעור שפגוד

- נ ג ד -

1. קרן קיימת לישראל
באמצעות ב"כ מפרקליטות המדינה, המחלקה האזרחית
רח' קריית המדע 5, בניין 83
חר חוצבים, ירושלים
טל': 073-3929611/22; פקסי': 073-3929610

המשיבה בערעור
ובערעור שפגוד

2. הטכניון – מכון טכנולוגי לישראל
3. בית הספר הריאלי העברי בחיפה
שניהם ע"י ב"כ עוה"ד רחל בן-ארי (בר רב האר)
ממשרד בן ארי, פיש, סבן ושות'
בית אדם – מרח' מעלה השחרור 15
חיפה, 3328439
טל': 04-8371505; פקסי': 04-8370231

המשיבים בערעור
והמעצרים שפגוד

4. לשכת הסדר מקרקעין חיפה
5. עיריית חיפה

משיבות מרמאליות

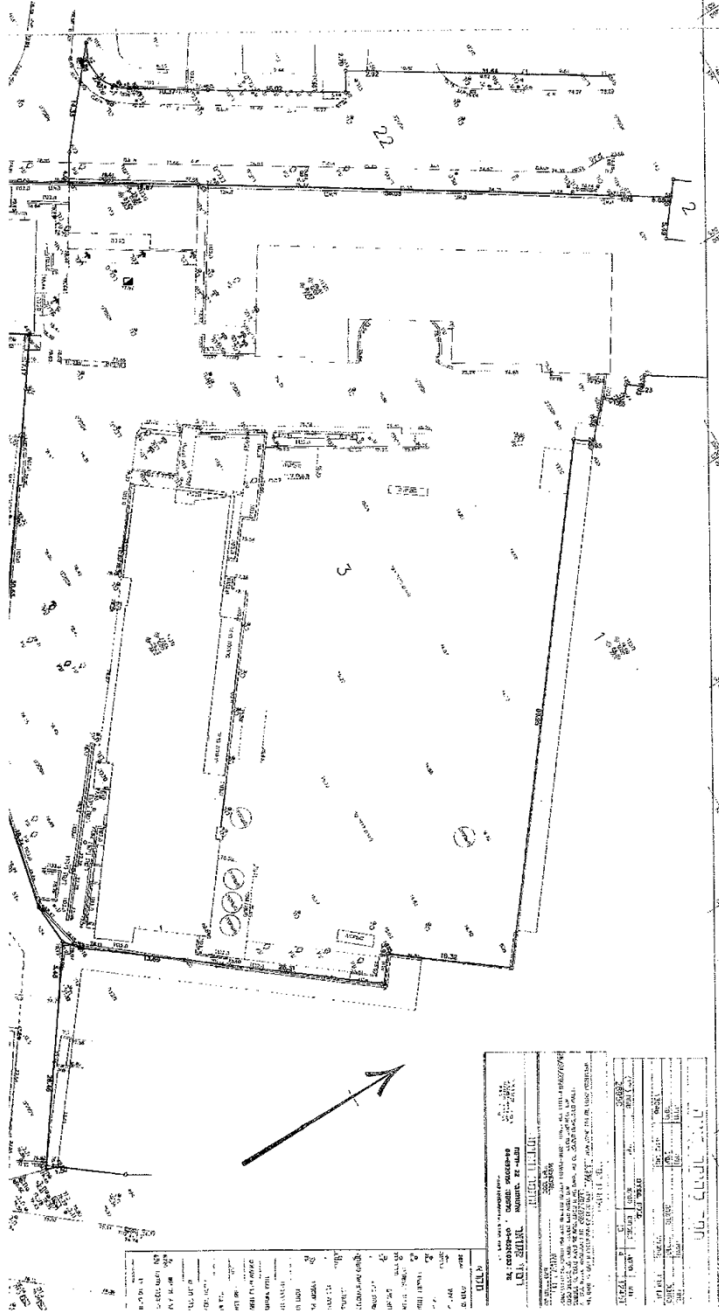
הודעה מטעם הטכניון והריאלי ומטעם קק"ל על הסכם פשרה

המועד האחרון להגשת המסמך: 1.9.22.

הטכניון – מכון טכנולוגי לישראל (להלן: הטכניון), בית הספר הריאלי העברי בחיפה (להלן: הריאלי) וקק"ל (להלן: "הצדדים") מתכבדים לחודיע לבית המשפט הנכבד, כי הגיעו להסכם פשרה כהלך שבכותרת כלהלן:

1. על מנת לסיים בפשרה את החליף שבכותרת וכל מחלוקת עתידית בעניין הזכויות במקרקעין הגיעו הצדדים להסכמות בנוגע למקרקעין מושא המחלוקת, גוש 12451 חלקות 3-5 (לשעבר גוש שומה 10855 חלקה 136, חלקות זמניות 48, 49, 10, 9, 8 ו-50 בגוש 12451) בחדר הכרמל, חיפה (להלן: "המקרקעין").
2. המקרקעין הינם בבעלות קק"ל ומנוהלים על ידי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י").

3. גבולות השטח המוכר כאמור לחלן, לרבות המבנים המצויים בו מסומנים במפת המדידה המצורפת להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו ומסומנת א' ולתשריטים המצורפים להסכם זה כחלק בלתי נפרד ממנו ומסומנים ב' (להלן: "השטח המוכר").
- א. המקרקעין הידועים כגוש 12451 חלקות 4 ו-5 בשלמות בשטח של 29.516 דונם ייוחדו לטכניון.
- ב. המקרקעין הידועים כגוש 12451 חלקה 3 בשלמות בשטח של 7.979 דונם ייוחדו לבי"ס הריאלי.
4. רמ"י תכיר בזכויות החכירה של מוסדות הטכניון והריאלי (להלן: "המוסדות") בנוגע לשטח המוכר כבאות בעליה של קרן היסוד שחכירתה פגה. במסגרת זו תפעל רמ"י לבצע העברת זכויות חכירה ע"ש המוסדות הנ"ל. זאת, בכפוף לשיתוף פעולה מלא של המוסדות בעניין זה.
5. המקרקעין יוחזרו למטרה ציבורית ספציפית.
6. בכפוף לאמור בסעיף 5 לעיל וסעיף 13 לחלן, בשל העובדה שזכויות החכירה של קרן היסוד פגו בשנת 1976, רמ"י תאריך את זכויות החכירה לתקופה של 49 שנים נוספות ללא תמורה נוספת ותקופה זו תחשב כתקופת חכירת שנייה (דהיינו במהלך השנים 1976-2025).
7. רמ"י תערך עסקה לחידוש החכירה (יגבל מוקדם) בשטח המוכר לתקופה נוספת של 49 שנים אשר תחל מיום תשלום דמי החיוון (להלן: "תקופת חכירה שלישית") בכפוף לקבלת חו"י גורמים מקצועיים, לשימושים המותרים ולהנאים הבאים:
- א. לבי"ס הריאלי – תערך עסקת חידוש חכירה בתנאי דמי חכירה שנתיים סמליים בכפוף לעמידת מוסד זה כמוסד ציבורי, בתנאי החלטות מועצת מקרקעי ישראל ונהלי רמ"י ובכפוף לעמידתה בהוראות סעיף 5.3.14 (א) (1) לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.
- ב. לטכניון – תערך עסקת חידוש חכירה בתנאי דמי חכירה שנתיים סמליים בכפוף לשימושים המותרים בהתאם לתכניות בניין עיר ובכפוף להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונהלי רמ"י למוסד ציבורי בהתאם להוראות סעיף 5.3.14 (א) (1) לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.
8. המוסדות יתחייבו שלא לפעול לשינוי הייעוד התכנוני של המקרקעין. במקרה של שינוי ייעוד במקרקעין (בהגדרת המונח בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל ונהלי רמ"י), מכל סיבה שהיא, תסתיים וחכירה המוסדות יחויבו להחזיר את המקרקע ואת החוקה בה לרמ"י לאלתר, כשהיא נקיה מכל זכות או חפץ ובכלל זה שעבוד, עיקול ואז כל זכות של המוסדות או של צדדים שלישיים (ככל שקיימים).
9. במקרה של תוספת שימוש במקרקעין (כגון מעונות ו/או פעילות מסחרית עתידית) יחולו החלטות מועצת מקרקעי ישראל, הוראות ונהלי רמ"י שתהיינה בתוקף באותה עת וכל תשלום הנובע מהן.
10. לאחר אישור העסקות ע"י גורמים מוסמכים ברמ"י ועל פי כל דין, רמ"י תמציא לבי"ס המוסדות מפרטים כספיים תחומים בזמן.
11. לאחר השבת החתימות על המפרטים הכספיים בזמן הנקוב בהם, תישלח רמ"י שוברים לתשלום דמי החכירה או החיוון, לפי העניין. שוברים אלו יחזו בתוקף למשך 90 ימים ממועד אישורי העסקות על ידי הוועדות המוסמכות ברמ"י.
12. לאחר ביצוע התשלום על ידי המוסדות, רמ"י תנפיק עבור המוסדות חו"י חכירה מיום אישור העסקות לעוד 49 שנים.
13. המוסדות מתחייבים לשתי פעולה ולהנמציא/לחתום על המסמכים הנדרשים לרבות תתיימח על שטרות חכירה ראשית בד בבד עם תחתימת על חוזה החכירה וזאת בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונהלי רמ"י מיד לאחר קבלת דרישת רמ"י ובאופן סביר לצורך קידום הטיפול בעסקות, ולשלם את כל התשלומים הנובעים מכך ובהתאם להוראות הסכם זה.





[illegible]



ב

כתב התחייבות ושיפוי

ותואיל	וזכויות הבעלות בקרקע המצויה כגוש 12541 חלקות 3-5 (להלן: "המקרקעין") רשומות על שם קק"ל;
ותואיל	ורשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות") מנהלת על פי דין את אדמות מדינת ישראל, קק"ל ורי"פ;
ותואיל	ולקרון היסוד היה חוזה חכירה ישיר מול קק"ל על שטח של 46,229 מ"ר במתכונתו טרם הסדר המקרקעין (להלן: "השטח המוחכר") למטרת סידור ובניה בחלקה למען הטכניון מכון טכנולוגי לישראל, ובית הספר הריאלי העברי בחיפה בע"מ (להלן: "המוסדות"). חוזה החכירה נחתם ביום 9.1.1928 לתקופה של 49 שנה ועמד בתוקף מתאריך 1.9.1927 וכלה בתאריך 30.8.1976 וממועד זה ואילך לא חודשה החכירה;
ותואיל	ובמסגרת תביעות בעלות סותרות שהוגשו ביחס למקרקעין טרם הסדר המקרקעין מצד קק"ל, קרן היסוד (מכוח שטר אינשואט) והמוסדות ניתן בתאריך 2.9.2015 פסק דין של בימ"ש המחוזי בחיפה במסגרת ת.א. 13288-02-12 (להלן: "פסה"ד במחוזי") אשר קבע כי הבעלות תרשם ע"ש קק"ל;
ותואיל	וקרן היסוד הגישה ערעור על פסק הדין במחוזי והמוסדות הגישו ערעור שכנגד לבימ"ש העליון במסגרת תיק ע"א 7361/15 (להלן: "החליף המשפטי");
ותואיל	ובתאריך 22.7.2020 ניתן פס"ד חלקי לבקשת קרן היסוד למחיקתה מהחליף המשפטי וחרעור שכנגד שהגישו המוסדות עדיין תלוי ועומד;
ותואיל	ובין המוסדות לבין רמ"י מתנהל מו"מ מחוץ לכותלי בימ"ש במסגרתו חושג מתווה פשרה לפני רמ"י תכיר בזכויות החכירה של המוסדות בשטח המוחכר, כבאות בעליה של קרן היסוד ובמסגרת זו תפעל רמ"י: לבצע העברת זכויות חכירה בספריה ע"ש הגופים הנ"ל; להאריך את זכויות החכירה לתקופה של 49 שנים נוספות ללא תמורה נוספת ותקופה זו תחשב כתקופת חכירה שניה ותערוך עסקות לחידוש החכירה יובל מוקדם במקרקעין לתקופת חכירה נוספת של 49 שנים נוספות ממועד תשלום דמי תהיוון (להלן: "תקופת חכירה שלישית") בתנאי דמי חכירה שנתיים סמליים והכל בהתאם למטרת החכירה המקורית ובכפוף להמצאת מסמכים הנדרשים להוכחת עמידתם כמוסד ציבור בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונהלי רמ"י; כמו כן וביחס לטכניון, ככל שתאושר תביעה חדשה אשר תאפשר שימוש למעונות ו/או לכל שימוש ציבורי נוסף העולה בקנה אחד עם מטרת החכירה, בקשת הטכניון להקצאת חלק מהקרקע למטרה זו תבחן בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונהלי רמ"י אשר יהיו תקפים באותה עת;

והואיל: ועל פי הודעת המוסדות, הם הצהירו והתחייבו להמשיך ולשמש למטרה שלשמה נוסדו ולא לשנותה לרבות הסכמה לשיפוי כפי שיפורט במסגרת סעיף 4 לכתב התחייבות ושיפוי זה;

והואיל: ורמ"י מעוניינת להסדיר ולעגן את האמור בכפוף לחתימת המוסדות על כתב התחייבות ושיפוי תמורה תנאי ליישום מתווה הפשרה;

אי לכך המוסדות מצהירים ומתחייבים, ביחד ולחוד, ובאופן בלתי חוזר, כדלהלן:

1. לערוך עסקות מול רמ"י בקשר להידוש החכירה בשטח המוכר, בהתאם לעקרונות מתווה הפשרה ובהתאם להוראות מועצת מקרקעי ישראל ולנהלי רמ"י לרבות תשלום כפי שיקבע על ידי רמ"י.
2. המוסדות מתחייבים לשתף פעולה ובכלל זה להמציא ולתתנם על המסמכים הנדרשים לצורך קידום העסקות לרבות המצאת מסמכים לצורך הוכחת עמידתם כמוסד ציבורי בהתאם להוראות ולנהלי רמ"י לרבות תשלומים נדרשים;
3. בכפוף לעמידתו בתנאים המפורטים בסעיף 2 לעיל וכפי המוסכם, חתימתו על כתב התחייבות ושיפוי זה מהווה גם הסכמתו ליתור על כלל טענותיו כלפי רמ"י וקק"ל לרבות טענות שהועלו במסגרת הערעור שכנגד בחליף המשפט, ויהווה סילוק סופי ומוחלט של המחלוקת בין הצדדים וכל תביעה נוספת בעתיד מצדו או מי מטעמו בעניין זה.
4. הננו מתחייבים לפצות ו/או לשפות את קק"ל בגין כל חיוב שייפסק נגדה בפסק דין חלוט ו/או בפסק בורר חלוט שאושר ע"י בית המשפט ו/או בהסכם פשרה שאושר בכתב ע"י המוסדות עקב טענה ו/או דרישה ו/או תביעה עתידית מצד קרן היסוד כתוצאה מהקצאת זכויות החכירה במקרקעין למוסדות ו/או ביחס למחוברים נשוא האינשואט, ובכפוף לכך שקק"ל תידע ותעדכן את המוסדות בהזדמנות הראשונה שתתעורר דרישה/טענה/תביעה כאמור, תשתף פעולה איתן בייצוג מול קרן היסוד לרבות המצאת מסמכים, המצאת תצהירים בנוסח שיוסכם על קק"ל, הופעה לעדות וכיו"ב, הכל כפי שיידרש ע"י באי הכח שיטפלו בעניין.
5. כתובתינו למשלוח הודעות למנהל מקרקעי ישראל כל מכתב שנשלח בדואר רשום לפי הכתובת דלעיל יראוהו כנמסר 3 ימים לאחר יום המשלוח.



ולראיה באנו על החתום הנ"ל
 מיום 4.22.15 עו"ד מר ח' גולני
 המשרד העברי לענייני
 הטכניון מכון טכנולוגי לישראל
 חתום: מר ח' גולני
 משרד העברי לענייני
 הטכניון מכון טכנולוגי לישראל

אני מר ח' גולני עו"ד מרחוב מנחם בגין 15 מצהיר/ה בזה כי ביום 4.22.15 תופיע בפני מר מר ח' גולני מספר 10745 ולאחר שהבהרתי לו את תוכן כתב התחייבות ושיפוי, והזהרתי אותו כי עליו לומר את האמת ואם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, חתם על תצהיר זה ואישר את נכונותו בפני.

חתימת מר ח' גולני
 עו"ד
 משרד העברי לענייני
 הטכניון מכון טכנולוגי לישראל
 מועד השחרור 15 חתם