|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **בית המשפט המחוזי במרכז-לוד** | | |
|  | | |
| ת"א 27822-11-14 תחנת דלק ראש פינה נ' "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ | | 28 נוב 2016 27822-11-14 |
|  | | |
| **השופט** | אורן שוורץ | |
|  | | |
| **התובעת** | תחנת דלק ראש פינה ע"י עו"ד יגאל קווה עו"ד יואב נבון | |
|  | | |
|  | **- נגד -** |  |
|  | | |
| **הנתבעת** | "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ ע"י עו"ד ברוך שטיימן עו"ד שי עומר | |

**פסק דין**

**הרקע**   
 **לתביעה**

1.עניינה של התביעה שלפניי בפיצוי בגין מחוברים שהוקמו על פי הסכם ועברו לידי בעל המקרקעין עם סיומה של תקופת החכירה.

התובעת הקימה שני מבנים וכן הפעילה תחנת דלק במתחם המצוי בכניסה המזרחית ליישוב ראש פינה, זאת מכוח הסכם זיכיון וחכירה, שנערך ונחתם בשנת 1965.

לימים, הסתיימה תקופת החכירה והתובעת נדרשה להתפנות ממתחם תחנת התדלוק. אולם, המבנים שהקימה במתחם נותרו על כנם והנתבעת, כבעלת המקרקעין, הפעילה את המתחם כתחנת תדלוק פעילה וכן השכירה את המבנים שבו, חלף התובעת.

בנסיבות אלה, עתרה התובעת לתשלום פיצוי בגין שווי המבנים ("המחוברים") ובגין טובת ההנאה שצמחה לנתבעת. מכאן התביעה שלפניי שהועמדה על סך 3,500,000 ₪.

**עיקר טענות התובעת**

2.התובעת הינה שותפות רשומה שחתמה ביום 05.02.1965 על הסכם לזיכיון וחכירת שטח מקרקעין להפעלת תחנת תדלוק (להלן – הסכם הזיכיון). במסגרת ההסכם הוחכר לה שטח של 4.11 דונם, המצוי בכניסה המזרחית ליישוב ראש פינה וידוע כחלק מחלקות 1 ו – 2 בגוש 13945 (להלן – המקרקעין). מכוחו של הסכם הזיכיון, התובעת התחייבה לרכוש באופן בלעדי מהנתבעת מוצרי דלק שונים ולשווקם בתחנת התדלוק במהלך תקופת הזיכיון, אשר הועמדה על 49 שנים.

3.תקופת החכירה על פי הסכם הזיכיון נקבעה אף היא ל - 49 שנים.

ביום 10.06.1965 נחתם שטר חכירה באשר למקרקעין, לפיו אלה הוחכרו לתובעת למשך 49 שנים בתמורה לדמי חכירה שנתיים בסך 12 לירות ישראליות (להלן – ל"י).

4.התובעת אף התחייבה להקים במקרקעין, על חשבונה, תחנה למכירת חומרי דלק וסיכה ומזנון. כך, מכוח הסכם שנערך ביום 30.12.1964 בין התובעת לבין קבלני בנייה (להלן – הסכם הבנייה), הוקמו במקרקעין שלושה מבנים עיקריים: תחנת תדלוק, מרכז מסחרי דו קומתי ומבנה שירות.

5.בהתאם להסכם הזיכיון ושטר החכירה הסתיימה תקופת החכירה והזיכיון ביום 09.06.2014.

לקראת פינוי המקרקעין על ידי התובעת, פנתה זו אל הנתבעת ודרשה ממנה כי תשלם לה את שווי המבנים שיוותרו במקרקעין לאחר עזיבתה של התובעת. כך, הנתבעת נדרשה לשלם לתובעת: פיצוי בגין שווי המבנים וההשקעות (לרבות רווח יזמי); פיצוי בגין שווי דמי השכירות במשך פרק הזמן הנדרש לבניית המבנים מחדש והפעלת העסקים בהם; פיצוי בגין מוניטין התחנה. דרישות אלה נדחו על ידי הנתבעת.

6.הנתבעת בחרה להותיר את המבנים על כנם. הנתבעת עושה שימוש במבנים, לרבות השכרתם לצדדים שלישיים. מכאן, שעל הנתבעת לשלם לתובעת פיצויים בגין שווי המבנים ויתר טובות ההנאה שצמחו לנתבעת בגינם, מכוח כל אחת ואחת מהעילות הבאות: סעיף 531 למג'לה, אשר חל על הסכם הזיכיון שנחתם עובר לחקיקת חוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 (להלן – חוק המקרקעין); דיני עשיית עושר ולא במשפט; פרשנות תכליתית של הוראות הסכם הזיכיון לאור הוראת סעיף 21 לחוק המקרקעין.

**עיקר טענות הנתבעת**

7.העבודות הנטענות באשר לבניית המבנים במקרקעין התרחשו בשנת 1965 או בסמוך לכך. יש לראות בנתבעת, היא בעלת המקרקעין, כאילו מימשה את זכותה להותיר את "המחוברים" בידה כבר בשנת 1965. מכאן שכל טענה באשר להחזר ההשקעות בגין בניית המבנים התיישנה זה מכבר.

8.התובעת קיבלה הטבות רבות במהלך תקופת הזיכיון, שהיוו פיצוי עבור השקעותיה בבניית מתחם תחנת התדלוק: אי תשלום דמי חכירה שנתיים והטבה בסך 1 ל"י על כל 1,000 ליטר בנזין וסולר שנמכרו בתחנת התדלוק.

בחלוף השנים, שילמה הנתבעת לתובעת סכומים רבים ונכבדים בגין התקופה בה הנתבעת שכרה מהתובעת את תחנת התדלוק. בנוסף, התובעת קטפה את מלוא פירותיה בגין ההשקעות במבנים, הן באמצעות התשלומים ששילמה לה הנתבעת והן מכוח דמי שכירות שגבתה התובעת מצדדים שלישיים אשר שכרו את המבנים שהוקמו על המקרקעין בבעלותה של הנתבעת.

9.הנתבעת מימנה חלקים משמעותיים ביותר מהעלויות שהיו כרוכות בהקמת תחנת התדלוק, באופן שעלה על ההשקעות שהשקיעה התובעת בהקמת תחנת התדלוק. במהלך השנים, הנתבעת אף בנתה, שיפצה ושדרגה על חשבונה, את תחנת התדלוק והמבנים במקרקעין. הלכה ולמעשה לא נותר כל זכר לבנייה שנערכה בתחילת תקופת החכירה. לפיכך, התובעת אינה זכאית לפיצוי כלשהו בגין המבנים שהוקמו על מקרקעי הנתבעת.

10.בדיון שנערך לפניי העידו העדים הבאים:

מצד התובעת – מר יעקב בלום (שותף ומנהל בתובעת החל משנת 1982), שמאי מקרקעין מר שי כהן והאדריכל ומתכנן הערים מר חנוך מדנס.

מצד הנתבעת – מר צחי בראל (מנהל קשרי תחנות תדלוק בנתבעת), מר יהודה נצח (כלכלן ועובד לשעבר בנתבעת) והמהנדס ושמאי מקרקעין מר עודד האושנר.

**דיון והכרעה**

11.ביום 05.02.1965 נחתם בין הנתבעת לבין נציגי התובעת הסכם הזיכיון.

במסגרת הסכם הזיכיון החכירה הנתבעת, מתוקף זכות הבעלות שלה, את המקרקעין לתובעת לתקופה של 49 שנים "וכנגד תשלום סמלי כפי שייקבע בין הצדדים..." [סעיף 8ב' להסכם הזיכיון, נספח 3 ל – ת/1; נספח א' ל – נ/6].

על פי הסכם הזיכיון, התחייבה התובעת (המכוּנה בהסכם הזיכיון – הקבלן) "... להקים על המגרש תוך 180 יום מיום קבלת רשיונות הבניה על חשבונו הוא תחנה למכירת חומרי דלק וסיכה למכוניות ומזנון (להלן "התחנה") בהתאם לתרשימים ולתאור הטכני המצורפים לחוזה זה..." [סעיף 4א' להסכם הזיכיון].

12.התובעת הצהירה בהסכם הזיכיון כי יש בידה את האמצעים הכספיים להקמת מבנה התחנה. עם זאת, הנתבעת התחייבה להעמיד לרשותה הלוואה בשיעור 26% מעלות ההשקעה הנדרשת [סעיף 4ג' להסכם הזיכיון].

בנוסף להלוואה זו, התחייבה הנתבעת להעמיד לזכות התובעת שתי הלוואות נוספות:

הראשונה - בסך 20,000 לירות ישראליות נועדה למימון השלמה לבניית "התחנה למכירת מוצרי דלק";

השנייה - בסך 10,000 לירות ישראליות לבניית המזנון.

13.כפועל יוצא מהסכם הזיכיון, הנתבעת העניקה לתובעת הרשאה לעסוק במכירת בנזין, סולר ושמני סיכה במקרקעין. לשם כך, הנתבעת השאילה לתובעת את הציוד הנדרש למכירת הבנזין, הסולר ושמני הסיכה כגון: המשאבות, המכלים וכיו"ב. התובעת מצידה התחייבה לרכוש את מוצרי הדלק והשמנים אך ורק מהנתבעת.

בגין אספקת הסולר, הבנזין וחומרי הסיכה התחייבה התובעת לשלם לנתבעת כל סכום שיידרש על ידה בהתאם למחיר הקמעונאי הנהוג בתחנות הדלק של הנתבעת, בניכוי העמלה "שתהא מקובלת מזמן לזמן". בנוסף, הוסכם כי באשר לאספקת בנזין תוענק לתובעת "הטבה של -1 ל"י ל – 1000 ליטר" [סעיף 4 להסכם הזיכיון].

14.שני מסמכים נוספים, הכרוכים במערכת היחסים המסחרית של הצדדים, הם הסכם הבנייה ושטר החכירה:

הסכם הבנייה [נספח 2 ל – ת/1] נערך בין התובעת לבין קבלני בנייה ביום 30.12.1964. במסגרת הסכם הבנייה הזמינה התובעת מהקבלנים "בניית תחנת דלק וסיכה בראש פינה בהתאם לנספחים של חוזה זה". עלות הבנייה נקבעה לסך 200,000 ל"י והיא כללה את עלות החומרים, את שכר העבודות, ההוצאות למיניהן והרווח הקבלני [סעיף 4 להסכם הבנייה]. נציגי התובעת באשר לפיקוח על עבודות הבנייה היו המהנדסים ש. ירושלמי וכן איתן קראש.

שטר החכירה [נספח 4 ל – ת/1; נספח ב ל – נ/6] נחתם על ידי התובעת והנתבעת ביום 10.06.1965. שטר החכירה הוגש לרישום בלשכת מרשם המקרקעין בנצרת. על פי שטר החכירה, החכירה הנתבעת לתובעת את המקרקעין "תמורת דמי חכירה בסך -12 ל"י לשנה שישולמו כל שנה מראש". עוד הוסכם, "כי תקופת החכירה הזאת היא ל – 49 שנה, החל מיום חתימת שטר חכירה זה".

הזיקה המובהקת בין זכות החכירה לבין התחייבות התובעת למכור את מוצריה של הנתבעת בתחנת התדלוק, עולה מסעיף 3 לשטר החכירה, בו נקבע בזו הלשון:

"מוסכם בין הצדדים כי דלק תהא רשאית לדרוש בטול חוזה חכירה זה אם החוכרת תפסיק להפעיל את תחנת הדלק שתבנה על החלקות הנ"ל."

15.לנוכח חלוף הזמנים, לא העידו לפניי נציגי בעלי הדין אשר חתמו בזמנם על שלושת ההסכמים דלעיל. עם זאת, הצדדים אינם כופרים בהסכמים, הגם שהם חלוקים על פרשנותם.

אליבא התובעת, שתיקת ההסכמים מלמדת כי עם סיומה של תקופת החכירה, שעה שהנתבעת הותירה בידיה את המבנים שהוקמו במקרקעין, עליה להתכבד ולשלם לתובעת את שווי טובת ההנאה שצמחה כתוצאה מעמלה של התובעת בהקמת המבנים והכשרתם כפעילים מבחינה מסחרית.

אליבא הנתבעת, המערכת החוזית שבין הצדדים מלמדת כי התובעת תוגמלה היטב בגין הקמת המבנים, תגמול ישיר ותגמול עקיף, ועל כן איננה זכאית לכל פיצוי נוסף בגין המבנים והשימוש שתעשה בהם הנתבעת לאחר עזיבת התובעת את המקרקעין בתום תקופת החכירה.

16.התובעת ביססה את טענותיה העובדתיות על עדותו של מר יעקב בלום, בנו של מר אברהם בלום ז"ל שהיה ממייסדי התובעת ואחד מהחותמים על הסכם הזיכיון. בתצהירו פירט מר בלום את עבודות הבנייה שביצעה התובעת:

בשנת 1965, בסמוך לאחר חתימת הסכם הזיכיון נבנה מרכז מסחרי חד קומתי בעל חזות עגולה בשטח של כ – 95 מ"ר (להלן – המבנה העגול) וכן נבנה מבנה לשימוש מסחרי בשטח של כ – 243 מ"ר (להלן – מבנה השירות). בנוסף, בוצעו עבודות תשתית לצורך הפעלת תחנת התדלוק: חשמל, צנרת (שמן, אויר ומים), התקנת מרימים (ככל הנראה מדובר במתקן הרמה לכלי רכב בתחנת הסיכה) והרחבת הכביש. כעולה ממכתבו של המהנדס ירושלמי, עלות הקמת התחנה הגיעה לסך 275,000 ל"י ולכך יש להוסיף הוצאות כלליות (הרחבת הכביש, רישיונות וחיבור מים) בסך 45,000 ל"י [נספח 6 ל – ת/1].

בשנת 1996 הקימה התובעת גגונים בשטח של כ – 236 מ"ר מעל משאבות הדלק. הקמת הגגונים התבצעה מכוח הסכם זכיינות משנה ושכירות בין התובעת לבין חברת צבי בלסקי שיווק דלקים ושמנים בע"מ (להלן – חברת בלסקי), אשר נטלה על עצמה את הפעלת תחנת הדלק במקרקעין ובמסגרת זו התחייבה להקים את הגג מעל המשאבות בתחנת התדלוק [נספח 9 ל – ת/1].

בשנת 2001 הושלמה בניית הקומה השנייה במבנה העגול, בשטח 73 מ"ר [נספחים 12 – 13 ל – ת/1].

בשנת 2004 הקימה התובעת פרגולה בצמוד למבנה העגול, בשטח 49 מ"ר. פרגולה זו הוקמה כחלק מהתחייבויות של צד שלישי ששכר חלק מהמבנה במקרקעין [נספחים 10 – 11 ל – ת/1]. בנוסף לעבודות אלה, מבנה השירות ששימש בעבר כתחנת סיכה, שירות ומשרדים, שופץ והוסב על ידי התובעת לבית עסק לאביזרי רכב ולמרכז שירות של חברת "סלקום". בסמוך לו הוקם מבנה המשמש לתיקון תקרים.

17.השקעותיה של התובעת בהקמת המבנים, השקעותיה הנוספות בפיתוח העסקי של מתחם תחנת התדלוק ובניית המוניטין הנלווה לכל אלה, הניבו פירות שעברו לידי הנתבעת לאחר פינוי המקרקעין.

בנסיבות אלה, עתרה התובעת לחייב את הנתבעת בהשבת שווי המבנים שקיבלה לידיה לאחר פינוי המקרקעין בסך 2,900,000 ₪. בנוסף, עתרה לחייב את הנתבעת בסך 2,736,000 בגין דמי שימוש ודמי שכירות לתקופה של 24 חודשים, כפועל יוצא מהתקופה המינימאלית שהייתה נדרשת לנתבעת לצורך הקמת המבנים מחדש והפעלת העסקים שנמצאים בהם. התובעת אף טענה כי יש לחייב את הנתבעת בשווי המוניטין שצמח למתחם התדלוק, בסך 1,000,000 ₪.

18.מאידך, הנתבעת הדגישה כי היא השקיעה חלקים משמעותיים ביותר בפיתוח המקרקעין. כמובא בתצהירו של מר בראל, מנהל קשרי תחנות בנתבעת, השקעות אלה "לא פחתו מהשקעותיה של התובעת באותו מועד" [סעיף 3 ל-נ/6].

מעבר להשקעות הישירות של הנתבעת במתן מענקים והלוואות בפיתוח תחנת התדלוק, ניתנו לתובעת שתי הטבות נוספות, כפיצוי עבור השקעותיה בפיתוח מתחם תחנת התדלוק שבמקרקעין:

ההטבה הראשונה - תשלום דמי חכירה סמליים, בסך 12 ל"י לשנה, כפי שנקבע בשטר החכירה מכוחו הוחכרו המקרקעין לתובעת למשך 49 שנים.

ההטבה השנייה - תשלום עמלה בסך 1 ל"י לכל 1,000 ליטר בנזין שמכרה התובעת בתחנת התדלוק, כקבוע בסעיף 4(ג) להסכם הזיכיון. בשנת 1966 עמלה זו הורחבה גם על מכירת סולר, באופן רטרואקטיבי, מעת הקמת תחנת התדלוק.

19.יתר על כן, במהלך השנים השקיעה הנתבעת סך של כחמישה מיליוני ₪ בשדרוג ושיפוץ מתחם התחנה [דוח השקעות של הנתבעת צורף כנספח ה לנ/6]. בין היתר כללו פעולות השיפוץ והשדרוג של הנתבעת את העניינים הבאים:

בשנת 1979 פעלה הנתבעת להוספת מבנים במקרקעין בעלות של כ – 743,000 ₪ (לא כולל מע"מ).

בשנת 1988 פעלה הנתבעת להוספת גגונים בתחנת התדלוק.

בשנת 1998 ביצעה הנתבעת שיפוץ כללי בעמדות התדלוק ומיקומן שונה. עבודות אלה הצריכו תשתית חדשה של צנרת, סלילה ומשאבות תדלוק. עלות השיפוץ הוערכה בסך 812,885 ₪ מתוכם 406,080 ₪ ייועדו לשיפוץ המבנים במקרקעין.

בשנת 2001 בוצע שיפוץ נרחב במבנה העגול. השיפוץ כלל שינוי חזיתות ועבודות פנים [סעיף 9 ל-נ/6].

20.לפיכך, אליבא הנתבעת, אין התובעת זכאית לתשלום בגין המבנים, שהרי השקעותיה הפכו לבלתי רלבנטיות בחלוף השנים והן אף בטלות בשישים אל מול השקעותיה של הנתבעת. מעבר לכך, חלק מהמבנים שלגביהם עותרת התובעת להחזר שווים, נבנו תוך חריגה מהיתר [סעיף 10 ל-נ/6].

לעניין המוניטין הוסיפה הנתבעת, כי מזה כעשרים שנים מופעלת תחנת התדלוק על ידי חברת בת של הנתבעת ולא על ידי התובעת. יתר על כן, לא ברור איזה מוניטין יש לתובעת שהרי תחנת התדלוק ממותגת בסמליה המסחריים של הנתבעת [סעיף 13 ל-נ/6].

21.שורשיה של המחלוקת שבין התובעת לבין הנתבעת מגיעים עד לאמצע שנות השישים של המאה הקודמת. מטבע הדברים, דור המייסדים של התובעת כבר איננו עמנו [פר' עמ' 9 ש' 32-30]. לפיכך, מצד הנתבעת העיד לפניי מר בלום, מבני הדור השני, אשר הוריו היו ממנהלי התובעת ואביו, מר יהודה בלום, חתם (ביחד עם שותפיו) על הסכם הזיכיון. מר בלום החל לנהל את התובעת בשנת 1982. המסקנה המתבקשת היא שידיעתו של מר בלום, באשר לתקופת ההקמה של תחנת התדלוק ועד לראשית שנות השמונים מקורה בעיון במסמכים, כפי שאף אישר בעדותו לפניי [פר' עמ' 9 ש' 19-17].

מצד הנתבעת העיד לפניי מר בראל, אשר נכנס לתפקידו כמנהל קשרי תחנות בנתבעת בשנת 2014 [פר' עמ' 40, ש' 14-12]. מר בראל אישר בראשית חקירתו הנגדית כי עדותו מבוססת, רובה ככולה, על מסמכים ועל התייעצות שנערכו עם יועציה המשפטיים של הנתבעת [פר' עמ' 41 ש' 29-41; עמ' 42 ש' 3-1].

בנסיבות אלה, בכל הקשור לתקופת ההקמה של תחנת התדלוק, ראוי להתבסס על המסמכים הנושנים שבידי הצדדים, ככל שאינם שנויים במחלוקת מבחינת תוכנם (במובחן מהמחלוקת באשר לפרשנותם ולנפקותם).

22.המחלוקת הראשונה באשר לזכותה של התובעת לקבל את פירות השקעותיה במקרקעין קשורה בהיקף ההשקעות שזו ביצעה לצורך הקמת מתחם תחנת התדלוק (לרבות השטחים המסחריים).

על פי הסכם הזיכיון, התחייבה התובעת להקים במקרקעין תחנה למכירת חומרי דלק וסיכה וכן מזנון. על פי הסכם הבנייה הוזמנו עבודות אלה מאת הקבלנים "קצלניק" ו"פרה" בתמורה לסך 200 אלף ל"י [סעיף 4 להסכם הבנייה].

כעולה מהסכם הבנייה, התובעת מינתה את המהנדס ירושלמי כממונה בשמה לטפל "בכל העניינים המוטלים לפי חוזה זה על המהנדס" [סעיף 2 להסכם הבנייה]. אולם, כעולה מתצהירו של מר בלום, מר ירושלמי היה למעשה מהנדס שפעל מטעם הנתבעת ומינויו הוכתב על ידה [סעיף 9 ל – ת/1].

23.לגרסתו של מר בלום, השקעותיה של התובעת בהקמת מבנה תחנת התדלוק, שכלל מרכז מסחרי חד קומתי בשטח של כ – 95 מ"ר (המבנה העגול) וכן מבנה נוסף בשטח כ – 243 מ"ר (מבנה השירות), עמדו על סך 200 אלף לירות. סכום נוסף, בסך 15 אלף לירות, נדרש לצורך רכישת והתקנת ציוד תחנת הסיכה [פר' עמ' 15 ש' 1, סעיפים 9 – 10 ל – ת/1].

הגם שעדותו של מר בלום מהווה עדות מפי השמועה, מאחר שבתקופה זו הוא לא נטל חלק בניהול התחנה, הרי שהדברים שמובאים בתצהירו מתיישבים עם מסמכים נושנים שאינם שנויים במחלוקת: הסכם הזיכיון וכן דוח פחת אשר הגישה התובעת לרשויות המס בשנת 1967 [נספח 7 ל – ת/1]. על פי דוח הפחת, השקיעה התובעת בהקמת המבנים סך 200 אלף לירות וכן השקיעה סך 15,267 לירות בציוד סיכה ובמשאבות.

24.ראיה נוספת, אשר רלוונטית להוכחת שיעור השקעותיה של התובעת בבניית מתחם תחנת התדלוק, היא מכתבו של המהנדס ירושלמי מיום 12.04.1965 [נ/1]. כעולה ממכתבו של המהנדס ירושלמי, עלות בניית תחנת מתחם התדלוק היא 200 אלף לירות. עם זאת, עלות זו לא כללה עבודות בלתי צפויות מראש ואף אינה כוללת את הקומה העליונה של מתחם התחנה, כפי שפירט במכתב שנשלח לתובעת:

"הנדון: תחנתכם בראש פינה

**1. בשעתו הערכנו ההוצאות להקמת התחנה, כולל עבודות חשמל, מים, אויר ושמנים, בסך של – 275,000 ל"י והוצאות כלליות הכוללות הרחבת כביש ראשי, דמי רשיונות, חבור מים וכדומה, בסך של 45,000 ל"י.**

**2. הקבלנים הסכימו לבצע את העבודה, כולל מזנון ופרט לעבודות גמר בקומה העליונה של המזנון, בסך של 200,000 ל"י.**

**לזה יש להוסיף עבודות בלתי נראות מראש בשעור של 10% היינו – בערך 20,000 ל"י. עבודות מיתקני חשמל, מים ואויר בשטח בסך 20,000 ל"י. ומערכת שמנים בסך 5,000 ל"י. ובסך הכל בערך 250,000 – 255,000 ל"י – פרט להוצאות כלליות כנ"ל.**

**3. נתבקשנו על ידכם להשלים קומה עליונה של המזנון הכולל עבודות: מסגרות, זיגוג, טיח, רצוף, אינסטלציה, חשמל, מים וכדומה. אנו מעריכים ההוצאות לנ"ל בסכום של 20,000 ל"י בקירוב.**

**4. באם רצונכם לגמור את בנין המזנון עדיין שריר, הריני מבקש לכתוב מכתב בקשה לחברת "דלק" בזה הנוסח:**

**[...]**"

25.כשעומת מר בלום בחקירתו הנגדית עם מכתבו של המהנדס ירושלמי, חזר על גרסתו שהתובעת השקיעה בהקמת מתחם התחנה סך 200,000 לירות וכן סכום נוסף של כ – 15,000 לירות, הכל בהתאם להסכם הזיכיון וטופס הפחת [פר' עמ' 16 ש' 4].

הנתבעת מצידה לא הציגה ראיות אחרות אשר היה בהן ללמד כי היא זו שנשאה בעלויות הנוספות המפורטות במכתבו של המהנדס ירושלמי [נ/1]. כך, לא הונחה תשתית ראייתית כלשהי לטענתה לפיה היא זו שנשאה בעלויות דמי הרישיונות, חיבור המים ויתר ההוצאות הכלליות. אף לא נמצא בסיס ראייתי לטענתה כאילו הושלמה בנייתה של הקומה השנייה של מתחם התחנה (המבנה העגול), דבר שגם לא עלה בקנה אחד עם המובא בתצהירו של מר בלום ואף לא מתיישב עם התמונה ההיסטורית של המבנה העגול שצורפה לחוות דעתו של השמאי אינג' האושנר מטעמה [נ/8] .

בנסיבות אלה, אני קובע שהתובעת נשאה בעלות הקמת מתחם התחנה בשנים 1965 – 1966 בסך 215,267 ל"י (200,000 ל"י בגין הקמת מתחם התחנה + 15,267 ל"י בגין ציוד תחנת הסיכה).

26.אולם בכך לא סגי.

כעולה מהסכם הזיכיון, סייעה הנתבעת במימון בניית מתחם תחנת התדלוק באמצעות העמדת הלוואות ומענקים כדלקמן:

הלוואה בשיעור 26% מערך ההשקעה הדרושה להקמת תחנת התדלוק, קרי – 52,000 ל"י (200,000 ל"י\*26%), "הלוואת משנה" בסך 20,000 ל"י למימון השלמת תחנת התדלוק וכן הלוואה נוספת בסך 10,000 ל"י לבניית המזנון.

באשר להלוואה בשיעור 26%, נקבע כי זו תוחזר לנתבעת ב – 20 תשלומים, מדי 3 חודשים, החל מחצי שנה מיום השלמת בניית התחנה. עוד נקבע לגבי הלוואה זו כי היא תישא ריבית חוקית בשיעור 7%.

באשר להלוואה בסך 20,000 ₪ (אשר כונתה בהסכם הזיכיון "השתתפות"), נקבע בהסכם הזיכיון כי אם תמלא התובעת אחר כל הוראות הסכם הזיכיון, היא לא תהיה חייבת בהחזר כספים אלה [סעיף 9 להסכם הזיכיון].

באשר להלוואה בסך 10,000 ₪ להקמת המזנון, מאחר שהיא אינה כלולה בהגדרת הלוואת ההשתתפות, ובהיעדר ראייה אחרת, אניח כי מדובר בהלוואה שהתובעת התחייבה בפירעונה.

27.פרט לכספים שהעמידה הנתבעת לרשות התובעת מכוח הסכם הזיכיון, הוצגה לפניי ראיה נוספת המלמדת על הענקת סיוע נוסף לבניית מתחם תחנת התדלוק – מוצג נ/3, הסכם בין הנתבעת לבין מייסדי התובעת נושא תאריך 23.03.1966. על פי הסכם זה, פנו מייסדי התובעת אל הנתבעת בבקשה לקבל סיוע במימון הוצאות ההקמה לצורך הקמת תחנת התדלוק. כעולה מההסכם, הנתבעת העניקה לתובעת סך 10,000 ל"י. באשר לתנאי ההחזר של הכספים נקבע כי אלה יוחזרו "אך ורק במקרה שהקבלן יפר תנאי מתנאי הסכם זה וחוזה הזיכיון מיום 5.2.1965 ו/או כל הסכם אחר שייחתם בין החברה לבינו בקשר עם התחנה [סעיף 3 ל – נ/3].

28.בעלי הדין לא הציגו לפניי כראיה מטעמם דוחות חשבונאיים המלמדים על החזרים או תשלומים שבוצעו בקשר עם הכספים שהעמידה הנתבעת לרשות התובעת. בנסיבות אלה, ובהיעדר ראיה ישירה אחרת, יש להסתמך על אותן הראיות שכן הובאו לפניי כשהן נושאות את חתימותיהם של נציגי בעלי הדין.

באשר להלוואה העיקרית שנועדה למימון הקמת התחנה בסך 52,000 ל"י – בהיעדר ראיה אחרת, יש להניח כי הלוואה זו נפרעה במועדה על ידי התובעת. הוא הדבר לגבי ההלוואה להקמת המזנון.

באשר להלוואות האחרות, לגביהן נקבע בין הצדדים כי אם התובעת לא תפר את הסכם הזיכיון היא תופטר מהשבתן, הרי שבהיעדר ראיה כלשהי לכך שהתובעת הפרה את הסכם הזיכיון, אני סבור כי הלוואות אלה הפכו לידי "מענק". הפועל היוצא הוא שהנתבעת העמידה לרשות התובעת מענק מצטבר בסך 30,000 ל"י, המהווים כ - 15% מעלות הקמת מתחם תחנת התדלוק.

לכך יש להוסיף, כעובדה שאינה שנויה במחלוקת, שהנתבעת היא שנשאה בעלויות הפיקוח ההנדסי שבוצע על ידי המהנדס ירושלמי וכן היא זו שנשאה בעלויות התכנון של תחנת התדלוק [סעיף 4א' להסכם הזיכיון; וכן ראו עדותו של מר בלום שלא סתר את ההסדר החוזי שנערך בין הצדדים – פר' עמ' 20 ש' 14 - 28].

בנוסף, וכפי שעולה מהסכם הזיכיון, נשאה הנתבעת בעלות המשאבות, המכלים, המרימים ויתר הציוד הנדרש למכירת בנזין, סולר ושמני סיכה [סעיף 5 להסכם הזיכיון]. מר בלום העריך רכיבים אלה בשיעור 10% מעלות הקמת תחנת התדלוק. וכך עלו הדברים בעדותו:

"ת. אני אמרתי שכתוב דברים ששייכים לחברת הדלק, 10% זה מהפרויקט. 20 מתוך 200 זה 10 אחוז."

[פר' עמ' 13, ש' 13-12]

29.כעולה מתצהירו של מר בלום, בשנת 1996 נחתם בין התובעת לבין חברת בלסקי הסכם שכירות, במסגרתו הוקמו גגונים בשטח 236 מ"ר מעל משאבות הדלק [סעיף 12.1 ל – ת/1; נספח 9 ל – ת/1].

בשנת 2004 הוקמה פרגולה בצמוד למבנה העגול בשטח של כ – 29 מ"ר, זאת במסגרת התחייבותו של שוכר בשם הייב אחמד [סעיף 12.2 ל – ת/1; נספחים 10 – 11 ל – ת/1]. בשנת 2001 נשאה התובעת בעלות השלמת הבנייה של הקומה השנייה במבנה העגול בשטח של כ – 73 מ"ר וכן שיפצה את מבנה תחנת הסיכה, השירות והמשרדים במתחם התחנה. בנוסף, הקימה מבנה לשימוש בית עסק לתיקון תקרים ושיפצה את המבנים [סעיפים 12.3 – 12.6 ל – ת/1 וכן נספחים 13 – 14 ל – ת/1].

עלויות אלה הוערכו בסך 100,000 ₪, כפי שדווחו במסגרת טופס פחת לצרכי מס הכנסה [סעיף 13 ל – ת/1 ונספח 15 ל – ת/1].

פרטים עובדתיים אלה התרחשו בתקופה בה שימש מר בלום כמנהל התובעת. מכאן שעסקינן בעובדות שנמסרו כעדות ישירה של המצהיר. עדותו של מר בלום בהקשר זה לא נסתרה. יתר על כן, התרשמתי מעדותו לפניי, הן מבחינת בקיאותו בפרטים והן מבחינת הגינותו, במובן זה שהודה בכך שהנתבעת נשאה בעלות בניית שירותים בשטח 16 מ"ר, לגביו לא העלתה התובעת דרישות כלשהן [תצהירו המשלים של מר בלום – ת/1א', פרו' עמ' 25 ש' 10 – 13, ש' 17 – 20].

30.בנסיבות אלה, אני רואה לנכון לקבל את גרסתו של מר בלום, לפיה התובעת השקיעה במהלך שנות התשעים וראשית שנות האלפיים סכום נוסף בשיפוץ מתחם התחנה בסך כ – 100,000 ₪. להשקעה הכספית מצד התובעת, הצטרפו גם מטלות שונות שהטילה התובעת על השוכרים במתחם שהביאו אף הן להשבחת המבנים.

31.הנתבעת טענה כי במהלך השנים היא "השקיעה בשיפוץ ושדרוג מתחם התחנה (עד לרמה של הריסת המתחם הישן כמעט לגמרי ובנייתו מחדש), סכום של כחמישה מיליון שקלים!! (לא כולל ציוד) ושעולה פי כמה וכמה מונים על סכום השקעותיה של התובעת, ככל שהיו" [סעיף 8 ל – נ/6].

טענה זו, שמהווה נדבך מרכזי בהגנתה של הנתבעת והועלתה בתצהירו של מר בראל, לא הוכחה לפניי ודינה להידחות, מהטעמים הבאים:

ראשית, טענה זו הובאה מפיו של מר בראל, אשר החל לעבוד בתפקיד מנהל קשרי תחנות דלק בנתבעת רק במהלך שנת 2014. קודמיו בתפקיד לא העידו לפניי. כעולה מחקירתו הנגדית, מר בראל לא היה מעורב כלל בענייני התובעת, שכן החל לעבוד בנתבעת רק בשנת 1998 כמנהל תחנת דלק ב"גל" נתניה ולאחר מכן ניהל את אזור המרכז (במובחן מאזור הצפון, שם התנהלו עסקיה של התובעת). ואכן, בחקירתו הנגדית אישר מר בראל כי המובא בתצהירו אינו מידיעתו האישית וכי לא היה מעורב בענייני התובעת, פרט לשנתיים האחרונות [פר' עמ' 40 ש' 12 – 19].

שנית, מר בראל לא תמך את העובדות המפורטות בתצהירו באשר להיקף ההשקעות של הנתבעת במתחם תחנת התדלוק במסמכים חשבונאיים כלשהם, זולת "דוח השקעות של חברת דלק במקרקעין" [נספח ד' ל – נ/6]. דוח השקעות זה אינו אלא טבלת "אקסל" שלא הוצגה באמצעות רואה חשבון או גורם ביקורת חשבונאי אחר, אשר היה יכול להעיד על תוכן הנתונים המובאים בה.

יתירה מכך, כפי שעלה מעדותו של מר בראל, הטבלה נערכה על ידי גורם בהנהלת החשבונות של הנתבעת ולא נערכה על ידי מר בראל [פר' עמ' 43 ש' 23 – 24]. מר בראל לא ידע לנקוב בשמו של אותו גורם שהכין את הטבלה. כפי שעלה מעדותו לפניי, הטבלה לא נמסרה לו על ידי מנהל החשבונות, אלא על ידי יועציו המשפטיים. וכך עלו הדברים בחקירתו הנגדית:

"ש. עם מי עשית את הבדיקה?

**ת. בדיקה עם עורכי הדין שלי, עם מנהל החשבונות.**

**ש. עורכי הדין אמרו לך שהיה נהוג ככה אני מבין. מי בהנהלת החשבונות אמר לך שהיה נהוג ככה? אמרת שעשית בדיקה על מה היה נהוג אז.**

**ת. עשיתי בדיקה עם עורכי הדין, התכוונתי שעשיתי בדיקה עם עורכי הדין ששאלתי והם אמרו לי שכן שהם עשו בדיקה.**"

[פר' עמ' 41 ש' 13 – 19]

בלשון זהירה אציין, כי לא היה בעדותו של מר בראל לפניי בכדי לבסס את דוח השקעותיה של הנתבעת במתחם התחנה, אף בהתעלם מכך שהדוח עצמו לא נערך על ידו.

שלישית, התרשמתי מעדותו של מר בראל לפניי כי הוא אינו בקיא במערכת היחסים שבין התובעת לבין הנתבעת, גם בשנים בהן עבד בנתבעת (אך בטרם נכנס לתפקידו הנוכחי בשנת 2014). נוכחתי כי טענותיו של מר בראל באשר להשקעות שהשקיעה הנתבעת במתחם התחנה מבוססות על השערות גרידא. וכך באו הדברים לידי ביטוי בחקירתו הנגדית:

"ת. יש התנהלות שוטפת בדרך כלל בין מפעילים לבין החברה, כנראה, אני לא יודע, שקיבל את הכסף, אני לא יודע מאיפה וזה משתקף בדוחות. אני לא יודע למה ומה היה היחסים. הוא קיבל את הכסף ולכן זה מופיע בדוחות.

**[...]**

**ש. על בסיס מה הוא קיבל את הכסף?**

**ת. לא יודע. על סמך השקעות.**

**ש. מאיפה קיבלת את הדוח הזה – נספח ד' לתצהירך?**

**ת. כמו שאמרתי, ישבתי עם עורכי הדין. הם נתנו לי אותו.**

**[...]**

**ש. אז מאיפה אתה קובע מה שאתה קובע?**

**ת. זה מה שאני מעריך לאחר התייעצות שערכתי עם עורכי הדין בדלק.**

**[...]**

**ש. אתה אומר שביצעו ב – 98 עבודת סלילה של כל המתחם?**

**ת. אני מעריך, אני לא יודע. זה עולה מהדוחות.**

**ש. מהדוחות אינך יודע איזו עבודה נעשתה. אתה רואה בנספח ד' מספר, בלי פירוט של עבודה**

**ת. אני לא יכול להגיד לך בדיוק מה נעשה.**

**[...]**

**ש. איך הטענות שלך מסתדרות עם מה שהקראתי לך? אתה יכול לומר שאינך יודע ונמשיך.**

**ת. לא זוכר למה זה מופיע בדוח הספציפי הזה ככה.**

**[...]**

**ש. על מה שאתה טוען על עבודות ומה נעשה ואיך – אתה מתבסס על נספח ד'?**

**ת. כן. והיתרים.**

**ש. איך אתה מחלק את ההיתרים – בעל ההיתר הוא זה שעשה את העבודה?**

**ת. לא חייב.**"

[פר' עמ' 45 ש' 11 – 13, ש' 16 – 19; עמ' 46 ש' 8 – 9, ש' 28 – 31; עמ' 49 ש' 23 – 24; עמ' 51 ש' 21 – 24]

32.בנסיבות אלה, אני קובע שהנתבעת לא הוכיחה את השקעותיה במתחם תחנת התדלוק לאחר תקופת ההקמה, זולת אותם פריטים בהם הודתה התובעת: מבנה השירותים, "אי התדלוק" וכן שדרוג מתקני התדלוק, עניינים שבוצעו החל משנות האלפיים, התקופה בה הנתבעת הפעילה את תחנת התדלוק לאחר ששכרה אותה מאת התובעת [פר' עמ' 27 ש' 28 – 32; פר' עמ' 28 ש' 1 – 16]. באשר למתקנים אלה, הודיעה התובעת כי אינה מבקשת לכלול אותם בתביעתה ועלות הקמתם הופחתה במסגרת חוות דעת השמאי מר כהן מטעמה [ראו טבלה בעמ' 8 לחוות הדעת ת/3].

33.טענת הגנה מרכזית נוספת מצד דלק היא, שהתובעת שילמה דמי חכירה סמליים בלבד במהלך השנים. בהקשר זה התחייבה הנתבעת כלפי התובעת בזו הלשון:

"... להעביר לקבלן, בכפיפות להוראות ולתנאי החוזה הנוכחי בחכירה לתקופה של 49 שנה וכנגד תשלום סמלי כפי שייקבע בין הצדדים, את זכויותיה במגרש..."

34.בהתאם להסכם הזיכיון, נחתם בין הצדדים שטר חכירה ביום 10.06.1965. על פי שטר החכירה הוחכרו המקרקעין לתובעת "תמורת דמי חכירה בסך -12 ל"י לשנה שישולמו כל שנה מראש." כעולה משטר המכר מכוחו רכשה הנתבעת את המקרקעין בשנת 1964, שולמו סך 15,000 ל"י בגין המכר [נספח 1 ל – ת/1]. העולה מכך הוא שדמי החכירה השנתיים, אותם התחייבה התובעת לשלם לנתבעת, עמדו על שיעור של 0.08% מהתמורה ששולמה בגין המקרקעין (12/15,000).

יתר על כן, התובעת לא הציגה אסמכתאות כלשהן המעידות כי שילמה בפועל את דמי החכירה השנתיים. מר בלום העיד, ברוב הגינותו, כי בתקופה בה הוא נטל חלק בניהול תחנת התדלוק לא שולמו דמי חכירה, כלשונו: "בתקופה שלי לא שילמנו" [פר' עמ' 10 ש' 18].

35.העולה מהמסמכים שהוצגו לפניי, שאינם שנויים במחלוקת במשפט, הוא שהמקרקעין נרכשו בתמורה לסך 15,000 ל"י. בהתאם להסכם הזיכיון, דמי החכירה השנתיים היו אמורים להיות סמליים במהותם, וכפי שייקבעו בין הצדדים. ואכן, בשטר החכירה הוסכם כי דמי החכירה השנתיים יעמדו על סך 12 ל"י לשנה. על פניו נראה כי מדובר בדמי חכירה נמוכים ביותר, ששיעורם השנתי הוא 0.08% ממחיר המקרקעין. מר בלום לא הציג נתונים אחרים בעדותו לפניי ואף הודה: "... לדעתי זה נמוך..." [פר' עמ' 10 ש' 29]. יתר על כן, לא הוכח כי התובעת שילמה כלל דמים אלה.

לפיכך, אני קובע כי התובעת חויבה בדמי חכירה סמליים, שאף בהם לא נשאה החל משנת 1981.

36.לצד ההטבה בגין תשלום דמי החכירה השנתיים, טענה הנתבעת כי התובעת זכתה בהטבה נוספת בסך 1 ל"י בגין כל 1,000 ליטר בנזין שנמכרו בתחנה [סעיף 4ג' להסכם הזיכיון]. לימים, הורחבה הטבה זו גם למכירות סולר [מכתב מיום 25.09.1966 נספח ג' ל – נ/6]. אליבא הנתבעת, הטבה זו מהווה "קצבה להחזר השקעה", בגין עלויות הקמת תחנת התדלוק [סעיף 9, 16 – 20 בחוות דעתו של מר נצח, נ/7].

מנגד, מר בלום הסביר בחקירתו הנגדית כי אינו יודע בגין מה ניתנה ההטבה בשנות השישים [פר' עמ' 21, ש' 19-17] ובהמשך העלה את הסברה כי עסקינן בפיצוי בגין "פחת דלק", הנובע מאיוד של חומרי הדלק בהתחשב בריחוק הגאוגרפי בה מצויה תחנת התדלוק [פר' עמ' 21 ש' 10 – 11, ש' 23].

37.לאחר ששקלתי את טענות הצדדים בסוגיה זו, אני רואה לנכון לקבוע שעמלת ההטבה בסך 1 ל"י אינה מהווה החזר השקעות בגין המחוברים שהקימה התובעת. לכך שני טעמים.

ראשית, בהתחשב בחלוף הזמנים ובהיעדרם של העדים אשר היו צד ישיר לכריתת הסכם הזיכיון, אין מנוס אלא להסתמך על לשונו הכתובה של הסכם הזיכיון ויתר הראיות הרלוונטיות לאותה תקופה, תוך התחשבות בכך שהסכם הזיכיון הינו הסכם מסחרי. בהקשר לפרשנותו של הסכם מסחרי שנה השופט (כתוארו דאז) א' גרוניס את הדברים הבאים:

"לפנינו הסכם מסחרי אשר כלים חשובים בפרשנותו הם התכלית המסחרית וההיגיון העסקי. בחינתם של אלה יוצאת מן ההנחה שהתנהגותם של הצדדים למשא ומתן שהבשיל להסכם הינה התנהגות רציונלית. משמע, נקודת המוצא היא שכל צד לעיסקה מסחרית מעוניין למקסם את רווחתו, וכי הוא לא ייטול חלק בעיסקה אם הוא צופה שרווחתו תקטן...."

[ע"א 6701/00 קאלש מרדכי חברה לבניין בע"מ נ' אבנר, פ"ד נו(5) 799, 811 (2002); כן ראו: ע"א 8427/12 אריה נ' ויגדור, פסקה 15 בפסק דינו של השופט צ' זילברטל (פורסם בנבו, 22.12.2014); ע"א 4077/04 אופטיקנה האופטיסטור הראשון בישראל בע"מ נ' גירון שכירות בע"מ, פסקה 9 בפסק דינו של השופט (כתוארו דאז) א' גרוניס (פורסם בנבו, 11.07.2005); אהרון ברק פרשנות במשפט, כרך רביעי - פרשנות החוזה 550-547 (2001)]

תחת הנחת המוצא ששני הצדדים בהסכם הזיכיון מעוניינים למקסם את רווחיהם ובהתחשב בכך שעל פי לשונו של הסכם הזיכיון אין קשר בין עמלת ההטבה בסך 1 ל"י בגין מכירת 1,000 ליטרים של דלק לבין החזר ההוצאות בגין הקמת תחנת התדלוק, סביר כי הטבה זו היא סוג של פרמיית עידוד מכירה, שנועדה לתמרץ את התובעת למכור כמויות גדולות יותר של דלק ואף לפצותה בגין פחת בדלקים, ובכך להגדיל את רווחיה של התובעת ולצמצם את הפסדיה, ובה בעת להגדיל גם את רווחיה של הנתבעת בגין הגדלת המכירות. מסקנה זו אף נתמכת ממקומה הגיאומטרי של עמלת ההטבה - בפרק החוזי שעוסק במערכת היחסים המסחרית בין התובעת לבין לנתבעת באשר לזיכיון למכירת הדלק ומוצריו. במובחן מכך, סוגית החזר ההשקעות וההשתתפות נידונה בפרק 4 להסכם הזיכיון, אשר עסק בבניית תחנת התדלוק.

שנית, התיזה שהציג מר נצח לפיה עמלת ההטבה אינה אלא "קצבה להחזר השקעה" התבססה בין היתר על מסמך שערכה הנתבעת בו הורתה על מתן עמלת ההטבה לחמש תחנות תדלוק, ביניהן התובעת. אולם, הנתבעת לא הציגה ראיות באשר לאותן ארבע תחנות התדלוק (מעבר לתחנת ראש פינה) אשר נזכרות במכתב הנתבעת, שהיה בהן להוכיח כי מדובר בתחנות שהוקמו על ידי בעלים פרטיים ועל חשבונם [נספח ד' ל – נ/7]. כך, לא הוצגו לפניי הסכמי הזיכיון של אותן תחנות, מהם ניתן היה ללמוד אם אכן מדובר בתחנות תדלוק שעלות הקמתן הושתה על מפעיליהן.

לא זו אף זאת, מסקנתו של מר נצח אינה מתיישבת עם לשונו של אותו מסמך כפי שנערך בזמן אמת ובו נרשם על ידי גורמי הנתבעת במפורש כי ההטבה אינה אלא זיכוי בגין פחת: "הנני להודיעך כי יש לזכות את התחנות הבאות עבור פחת ב – 1 ל"י ל – 1000 ליטר מכירה של בנזין וסולר, החל מיום פתיחת התחנות...".

והעיקר – היא עומדת בסתירה חזיתית ל"אשור לצרכי מס הכנסה בדבר הכנסותיהם של בעלי תחנות דלק", שערכה הנתבעת ביום 17.04.1969 ובו קיימת התייחסות להטבה של 1 ל"י לכל 1,000 ליטר. באותו מסמך נרשם על ידי הנתבעת בזו הלשון:

"2. החזרת השקעות בבנית התחנה – אין"

[נספח 8 לת/1]

ראיות אלה, שנערכו בזמן אמת על ידי גורמים בנתבעת, מטות את הכף כנגד טענתה הנוכחית של הנתבעת, לפיה עמלת ההטבה אינה אלא "קצובת החזר השקעה" שנזכרה בהליך בוררות שהתקיים לפני שנים רבות בין מינהל הדלק של מדינת ישראל לבין ארגון בעלי תחנות הדלק לפני הבורר בן יקר בשנת 1998 [סעיפים 14-9 ל-נ/8; נ/4]. הנתבעת אף לא הוכיחה כלל את הזהות שבין עמלת ההטבה בסך 1 ל"י מכוחו של הסכם הזיכיון לבין "קצובת החזר ההשקעה" ואף לא הוכיחה כי היא או צד שלישי מטעמה, שילמו כלל סכומים אלה לתובעת כהחזר השקעות.

יתירה מכך, בהליך משפטי מאוחר יותר, במסגרתו ביקשו בעלי תחנות הדלק לממש את פסק הבורר ולקבל כספים מהמדינה, בשל אי קבלת תמורה הולמת על השקעתם, נדחתה תביעתם תוך אימוץ הפירוש לפיו פסק הבורר לא הטיל חיוב כספי על המדינה. ממילא נדחתה גם ההודעה לצד שלישי, שעניינה שיפוי המדינה ככל שתחויב בדין, הליך בו נקטה המדינה כנגד חברות הדלק [ת"א (מחוזי – י"ם) 1529/96 דחף דלק בע"מ נ' מדינת ישראל - מינהל הדלק (פורסם בנבו, 24.10.2002); ערעור על פסק הדין נדחה – ע"א 118/03 דחף דלק בע"מ נ' מדינת ישראל - מינהל הדלק (פורסם בנבו, 12.09.2005)]. הנה כי כן, מדובר בטענה שאין בה ממש וטוב היה לה אלמלא נטענה.

לכך יש להוסיף שמר נצח אשר ביקש לבסס בחוות דעתו את הזיקה שבין העמלה בסך 1 ל"י לבין קצובת החזר ההשקעות שימש שנים רבות עובד בנתבעת, עד לפרישתו בשנת 2003, עת כיהן בתפקיד מנהל המחלקה הכלכלית וממלא מקום ראש אגף הכספים בנתבעת. מר נצח אף הודה כי הוא נוהג להעניק חוות דעת לנתבעת וכן לייעץ לה מעת לעת [פר' עמ' 58 ש' 19]. בכל אלה יש להחסיר ממשקל חוות דעתו, כמומחה בלתי תלוי. גם משקל עדותו של מר בראל, מי שזומן על ידי הנתבעת ליתן עדות בעניינים העובדתיים וגילה חוסר בקיאות של ממש בפרטי המחלוקת, הוא נמוך ביותר.

בהתחשב בכל אלה, אני קובע כי עמלת ההטבה לפיה הנתבעת שלמה לתובעת סך 1 ל"י לכל 1,000 ליטר בנזין או סולר שנמכרו בתחנה – אינה מהווה החזר השקעות בגין הקמת המחוברים במקרקעין.

38.סיכומם של דברים הוא כי התובעת אכן נשאה במרבית ההשקעות בהקמת מתחם תחנת התדלוק. עם זאת, הנתבעת תרמה אף היא את חלקה בכל אחד ואחד מהעניינים הבאים: מתן מענקים כספיים בשיעור של כ – 15% מעלות ההקמה של מבנה תחנת התדלוק והמזנון; תכנון מתחם תחנת התדלוק; העמדת פיקוח הנדסי לבניית מתחם תחנת התדלוק; תשלום סמלי של דמי החכירה השנתיים (באותן שנים שבהן הם שולמו, אם בכלל); התקנת אבזרי התדלוק לרבות מכלים תת קרקעיים, עמדות תדלוק, מרימים ותשתית; בניית מבנה שירותים בגודל של 16 מ"ר [סעיף 28.1 ל-ת/1].

39.מתחם תחנת התדלוק כלל שלושה אזורים עיקריים: תחנת התדלוק, המבנה העגול ומבנה השירות, כמפורט להלן:

מבנה תחנת התדלוק כלל מסלולי תדלוק, משאבות דלק וכן את גג התחנה.

המבנה העגול הינו מבנה דו קומתי. הקומה הראשונה (קומת הקרקע) בשטח כ – 78 מ"ר שימשה כמשרדי התחנה, כמזנון וכן נמצאו בה תאי השירותים. הקומה השנייה של המבנה העגול, אף היא בשטח כ – 78 מ"ר, הייתה קומת עמודים מפולשת, מוקפת במספר קורות בטון, אשר תמכו בגג עגול ורחב היקף בשטח כ- 254 מ"ר (ראו תמונה הממחישה את המבנה העגול בשנות השבעים בעמ' 11 לחוות דעתו של השמאי והמהנדס מר האושנר, נ/8). בשנת 2001 הושלמה בניית הקומה השנייה במבנה העגול על ידי התובעת, במובן זה שנבנתה מעטפת והקומה הוכשרה לשימוש כמסעדה [סעיף 12.3 ל – ת/1; סעיף 4.2 ל – נ/8].

מבנה השירות הוא מבנה חד קומתי בשטח כ – 243 מ"ר. המבנה שימש בעבר כתחנת סיכה. לצורך כך, חולק המבנה לארבעה תאי עבודה, אשר אחת מהן שימשה כמשרד מחסן ותא שירותים ואילו שלוש האחרות שימשו לסיכה ורחיצה של כלי רכב. לימים, השתנה השימוש של מבנה השירות מתחנת סיכה ורחיצה לשימוש מסחרי: חנות תקשורת, מרכז התקנות אביזרים לכלי רכב וכן מחסן צמיגים ותיקון תקרים [סעיף 4.3 ל – נ/8; סעיף 3.3 לחוות דעת השמאי מר כהן, ת/3].

40.מהראיות שהובאו לעיוני עולה שעד לסוף שנת 1996 הפעילה התובעת את תחנת התדלוק. ביום 05.12.1996 נחתם בין התובעת לבין חברת בלסקי הסכם לפיו הושכרה תחנת התדלוק בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך השווה ל – 7,000 דולר. [נספח 9 ל – ת/1]. כעולה מסעיף 20.ב להסכם שבין התובעת לבין חברת בלסקי, המסעדה, תחנת הסיכה ותיקון התקרים (המבנה העגול ומבנה השירות) לא היוו חלק מהמושכר.

41.ביום 07.11.2000 נכרת הסכם שכירות בין התובעת לבין הנתבעת, לפיו הושכרה תחנת התדלוק (חוות המכלים, מבנה התחנה ואיי המשאבות) לנתבעת לתקופה של 62 חודשים, החל מיום 01.11.2000 ועד ליום 31.12.2005, זאת בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך השווה ל – 7,000 דולר [נספח 16 ל – ת/1]. הסכם זה הוארך פעמיים:

הפעם הראשונה ביום 07.11.2000, אז הוארכה תקופת השכירות למשך 5 שנים נוספות, עד ליום 31.12.2010 ואילו דמי השכירות בגין תחנת התדלוק הועמדו על סך השווה ל – 7,500 דולר. עוד נקבע באותה תוספת כי תשולם פרמיה השווה ל – 30 דולר בגין כל 1,000 ליטרים של דלקים מעבר ל – 240,000 ליטרים של דלקים, אשר יימכרו בתחנה בכל חודש קלנדרי [נספח 17 ל – ת/1].

הפעם השנייה בה הוארך הסכם השכירות הייתה ביום 20.01.2011, אז הוארכה תקופת השכירות של תחנת התדלוק עד ליום 09.06.2014, קרי – 49 שנים ממועד חתימת שטר החכירה אשר נחתם ביום 10.06.1965, הוא יום סיומה של החכירה [נספח 18 ל – ת/1]. בתקופה שכירות זו התחייבה הנתבעת לשלם לתובעת דמי שכירות בסך 50,000 ₪ לחודש וכן לשלם לה פרמיות משתנות בגין מכירות דלקים מעבר ל – 220,000 ליטרים.

42.לקראת סיומה של תקופת החכירה נקטה התובעת בהליכים משפטיים כנגד הנתבעת והגישה תביעה, במסגרתה עתרה לסעד לפיו יוצהר כי יש לה זכות להאריך את תקופת החכירה לפרק זמן נוסף ("אופציה") [ת"א (מחוזי-נצ') 710/09 תחנת דלק ראש פינה נ' דלק חברת הדלק הישראלית בע"מ (פורסם בנבו, 15.07.2010). תובענה זו נדחתה וכך גם נדחה הערעור שהוגש על ידי התובעת בגין פסק הדין [ע"א 7123/10 תחנת דלק ראש פינה נ' דלק חברת הדלק הישראלית בע"מ (פורסם בנבו, 14.08.2012). לנוכח זאת, פינתה התובעת את המקרקעין בחודש יוני בשנת 2014 והמבנים מושא התביעה נותרו במקרקעין.

43.כפי ששנינו, במתחם תחנת התדלוק נותרו שלושה מבנים עיקריים: תחנת התדלוק, המבנה העגול ומבנה השירות.

אליבא התובעת, היא זכאית לפיצוי בגין תרומת המבנים לשווי מתחם תחנת התדלוק אשר במקרקעין.

כעולה מחוות דעתו של השמאי מר כהן, עלות ההשקעה בהקמת תחנת התדלוק הינה כ – 2.5 מיליון ₪. בהפחתת רכיבי ההשקעה שבוצעו על ידי הנתבעת (הקמת משרד, חנות ותאי שירותים) ובהפחתת הציוד הייעודי שהותקן על ידי הנתבעת (שני מכלים תת קרקעיים וארבע משאבות תדלוק), אזי עלות ההשקעה הינה סך 1,850,000 ₪. מסכום זה יש להפחית את עלויות המיתוג (של הנתבעת) בסך 400,000 ₪ וכן להפחית פחת בשיעור של 10% - 15%. לפיכך, תרומת השווי בגין עלות הבנייה לתחנת התדלוק היא 1,250,000 ₪.

באשר למבנה העגול ולמבנה השירות, תרומתם של אלה לשווי מתחם תחנת התדלוק הוערכה בסך 1,022,000 ₪ (485,000 ₪ למבנה השירות ו – 537,000 ₪ למבנה העגול).

תרומת השווי המצטברת של עלות הבנייה לתחנת הדלק ושל עלות המבנה העגול ומבנה שירותי המבחן היא 2,272,000 ₪. לכך יש להוסיף רווח יזמי ראוי הנע בין 25% - 30%. לאחר תוספת זו זכאית התובעת לסך 2,900,000 ₪ בגין תרומת שווי ההשקעות שבוצעו במקרקעין.

בנוסף, זכאית התובעת לטענתה, לדמי השכירות בגין המבנה העגול ומבנה השירות למשך תקופה של 24 חודשים, היא התקופה המינימלית הנדרשת לבניית מבנים אלה והפעלת העסקים שמצויים בהם [חוות דעת אדריכל מר מדנס, ת/2]. סכומים אלה מגיעים לסך 2,736,000 ₪ [סעיף 28.2 ל – ת/1]. עוד טענה התובעת לפיצוי בסך 1,000,000 ₪ בגין המוניטין שעבר לידיה של הנתבעת, לאחר פינוי המקרקעין.

44.מאידך, אליבא הנתבעת, התובעת זכאית לכל היותר להשבת עלויות הבנייה של המבנה העגול ושל מבנה השירות, אשר הוערכו על ידי המהנדס והשמאי מר האושנר בסך 433,601 ₪ (בגין המבנה העגול – 237,050 ₪ ובגין מבנה השירות – 196,551 ₪). הערכות אלה מבטאות עלות מטר בנייה (לאחר הפחתות שונות) שנעה בין 660 ₪ למ"ר לבין 880 ₪ למ"ר [סעיפים 7.2 – 7.3 ל – נ/8].

45.בטרם תמצא נקודת ההכרעה שבין חוות דעתם של השמאי כהן והאדריכל מדנס לבין חוות דעתו של המהנדס והשמאי האושנר, נקדים ונניח עקרונות יסוד לעצם זכותה של התובעת לקבלת פיצוי בגין השקעותיה במחוברים שבמקרקעין, אשר עברו לידיה של הנתבעת עם סיומה של תקופת החכירה.

התובעת הסתמכה על שלוש עילות תביעה שיש בהן כדי להקים לה זכות לקבלת פיצויים בגין השקעותיה במקרקעין: הוראת סעיף 531 למג'לה, דיני עשיית עושר ולא במשפט ופרשנות תכליתית של הוראות הסכם הזיכיון לאור הוראת סעיף 21 לחוק המקרקעין.

46.כפי שנוכחנו, מכוחו של הסכם הזיכיון מיום 05.02.1965 התובעת התחייבה להקים במקרקעי הנתבעת תחנה למכירת חומרי דלק וסיכה למכוניות ומזנון [סעיף 4(א) להסכם הזיכיון]. כעולה מהוראות סעיף 4(ג) להסכם הזיכיון עסקינן בשני מבנים – מבנה תחנת הדלק ושירותי הסיכה ומבנה המזנון. בתצהירו, ביאר מר בלום כי המבנים הללו הם המבנה העגול בשטח כ – 95 מ"ר ומבנה השירותים בשטח כ – 243 מ"ר [סעיף 7 ל-ת/1]. גם המומחה מטעם הנתבעת, המהנדס והשמאי האושנר, אישר בחוות דעתו כי ערך בדיקות של היתרי בניה מאוחרים, משנת 1979, ומהם הסיק כי בשנת 1965 נבנו במקרקעין על ידי התובעת מבנה המסעדה, הוא המבנה העגול, וכן נבנה מבנה השירות [סעיף 5.2.1 ל-נ/8].

אני קובע אפוא, כי אותם מבנים שהוקמו מכוחו של הסכם הזיכיון בשנת 1965 הם המבנה העגול ומבנה השירות. מבנים אלה נבנו בהסכמתה המלאה של הנתבעת, בעלת המקרקעין. יתר על כן, הנתבעת אף סייעה לתובעת במימון חלק מעלויות הבנייה ואף נשאה בעלויות הפיקוח ההנדסי שבוצע על ידי גורם מטעמה, הוא המהנדס ירושלמי.

ברי אפוא, כי הבניה במקרקעיה של הנתבעת נעשתה בהסכמתה המלאה ואף בעידודה ובסיועה. זוהי נקודת המוצא לבחינה המשפטית באשר לזכותה של התובעת לקבלת פיצוי בגין הבנייה במקרקעי הנתבעת.

47.בהתחשב בכך שהן מועד כריתת הסכם הזיכיון והן מועד חתימת שטר החכירה קדמו לחקיקת חוק המקרקעין, ביססה התובעת את זכאותה לפיצויים בגין המבנים על סעיף 531 למג'לה, שזו לשונו:

"531. **השוכר שבנה במושכר:**

**השוכר נחלה, הקים בתוכה בנין חדש, או שנטעה עצים, הברירה ביד המשכיר: רצה – מפיל את הבית או העץ, רצה – משלם שווים, אם רב או מעט, ומשאירם.**"

[מג'לת אל-אחכאם (תורגם על-ידי השופט גד פרומקין) 71 (1952)]

48.בהקשר להוראות סעיף 531 למג'לה מציין המלומד דוכן בספרו את הדברים הבאים:

"בנוגע לחוכר קרקע, שבנה או נטע בקרקע המוחכרת לו במשך תקופת החכירה, הרי מצבו המשפטי תלוי קודם כל בתנאי חוזה החכירה בינו לבין בעל הקרקע המוחכרת. אם אין הוראות מיוחדות בחוזה החכירה ביחס לבנינים או לנטיעות שנבנו על הקרקע המוחכרת, יפה כחן של הוראות הס' 531 מן המג'לה, הקובע, שחוכר נחלה שהקים בה בנין חדש או שנטעה עצים, – הברירה ביד המחכיר: רצה הורס את הבית או מפיל את העץ, רצה משלם דמי שוויים, אם רב או מעט, ומקיים אותם."

[משה דוכן, דיני קרקעות במדינת ישראל (מהדורה שניה מורחבת ומתוקנת) 198 (תשי"ג); וכן ראו: ע"א 175/56 רוזנפלד נ' שפיר בע"מ, פ"ד יא 691, 694 (1957)]

49.בענייננו, אין בנמצא הוראות מיוחדות בתנאי שטר החכירה או בתנאי הסכם הזיכיון מכוחו נחתם שטר החכירה באשר להשבת ההשקעות בגין המבנים שתבנה התובעת במקרקעין בתום תקופת החכירה. יתר על כן, שטר החכירה והסכם הזיכיון מכוחו הוענקה לתובעת זכות החכירה נחתמו לפני חקיקה חוק המקרקעין, ועל כן חלה הוראת סעיף 166(א) לחוק המקרקעין שקובעת כי "עסקה במקרקעין, והתחייבות לעסקה כזאת, שנעשו לפני תחילת חוק זה, וכן זכות במקרקעין שהיתה מוקנית ערב תחילתו וחוק זה אינו מכיר בה, יוסיף לחול עליהן הדין הקודם". לפיכך, נפתח לכאורה הפתח לתחולת הוראת סעיף 531 למג'לה על נסיבות ענייננו.

50.ברם, בדרכנו לפסיקת פיצויים מכוח הוראת סעיף 531 למג'לה ניצבים מספר קשיים.

הקושי הראשון מתעורר באשר לתחולת הוראת סעיף 531 על מקרקעין מסוג "מירי", הוא סוג המקרקעין שנזכר בשטר המכר מכוחו רכשה הנתבעת את זכויות הבעלות במקרקעין בשנת 1964 [שטר המכר צורף כנספח 1 ל-ת/1]. אמנם, המלומד דוכן בספרו מציין כי הוא מניח שסעיף 531 למג'לה חל גם על מקרקעי מירי [שם, בעמ' 198], אולם בפסיקה מאוחרת יותר של בית המשפט העליון הוצב סימן שאלה מעל אפשרות זו, כפי שנקבע על ידי השופטת ש' נתניהו - "אך שאלה היא, אם הוראה זו חלה על מקרקעין מסוג מירי" [ע"א 809/90 לידאי נ' לידאי, פ"ד מו(1) 602, 606 (1992) (להלן – עניין לידאי].

51.הקושי השני והעיקרי נוגע לשאלה האם זכותה של התובעת לקבלת פיצויים בגין הבנייה שבנתה במקרקעין היא תולדה של הסכם הזיכיון או שטר החכירה שנחתמו בשנת 1965 או שמא מדובר בזכות שנולדה עם פינוי המקרקעין, קרי בשנת 2014.

אם מדובר בחלק מזכות החכירה של התובעת, ברי כי חלה הוראת סעיף 166(ב) לחוק המקרקעין, שקובעת כי "זכות במקרקעין שחוק זה דן בה יחול עליה חוק זה אף אם נוצרה לפני תחילתו." לפיכך, נשללת תחולת הוראות המג'לה. יפים בהקשר זה הדברים שנקבעו על ידי השופט (כתוארו דאז) מ' לנדוי בע"א 261/72 "עזריאל" מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נ' ללצ'וק, פ"ד כז(2) 462, 468 (1973):

"בנוסף על כר מתאר החוק לסעיפיו השונים גם תוצאות משפטיות הנובעות מן הזכות במקרקעין, כגון זכותו של בעל המשכנתה להעבירה לאדם אחר, לפי סעיף 87. אולם זכות זו להעברה (או זכותו של בעל הנכס למנוע את ההעברה) אינה זכות במקרקעין בפני עצמה. כאמור, אלה הן תוצאות של הזכות במקרקעין, ואם תמצי לומר: זכויות הנלוות אל הזכות במקרקעין, שאין להן קיום עצמאי. ביחס לזכויות נלוות כאלה קבע המחוקק בסעיף 166 תחולה רטרואקטיבית של החוק החדש, ובזה טמון תכנו הממשי של סעיף זה, במה שנוגע לזכויות במקרקעין; שאלמלא כן היו דנים גם בזכויות נלוות כאלה לפי הדין הקודם, ככל שהן כבר נוצרו על-פי הדין הקודם. בא סעיף 166 ומלמדנו (לגבי המשל הנ"ל) כי מכיון שהחוק החדש מכיר בזכות במקרקעין ששמה משכנתה, והוא דן בה, הרי שהחוק החדש חל עליה, לאמור בירור התוצאות הכרוכות בזכות זו והזכויות הנלוות עמה, ובכלל זה גם הבירור בעניין זכות להעביר את המשכנתה, ייערך על-פי החוק החדש, אם כי המשכנתה נוצרה לפני תחילת החוק החדש."

52.אולם, אם מדובר בזכות עצמאית, היא זכותו של חוכר לקבל את השקעותיו בעת פינוי המוחכר, נשאלת השאלה מהו מועד לידתה של זכות זו.

בית המשפט העליון נדרש לאבחנה דומה, אם כי בהקשר לטענת התיישנות, בע"א 9371/00 אלבשארה לעידוד תיירות בע"מ נ' קוסטודיה פרנציסקנה דה טרה סנקטה, פ"ד נו(4) 798 (2002) (להלן – עניין אלבשארה). באותו עניין נדונה שאלת השבת שווי השקעותיו של חוכר לאחר שהסכם החכירה עמו בוטל כדין. הנשיא (כתוארו דאז) א' ברק ניתח את זכות ההשבה ומצא כי זו משתכללת עם ביטול החוזה, שכן: "לפני אותו מועד החיובים החוזיים עומדים בעינם, ובגדרם הנכסים השונים מוחזקים כדין בידי הצדדים לחוזה. אין בהחזקה זו כל התעשרות שלא כדין, שכן הדבר נעשה על-פי החוזה והוראותיו. עם ביטול החוזה ושחרור הצדדים מחיוביהם החוזיים נולדת עילת ההשבה. הכלל הינו אפוא כי זכות ההשבה ומניעת ההתעשרות משתכללות עם ביטול החוזה" [עניין אלבשארה, עמ' 806].

53.בענייננו, אין מדובר בהסכם חכירה שבוטל, כדוגמת הנסיבות בעניין בשארה, אלא מדובר בהסכם חכירה שהגיע לסיומו כדין. כל עוד היה ההסכם בתוקפו, לא עלתה כלל שאלת השבת שווי ההשקעות במקרקעי הנתבעת, שכן אותם מבנים שהקימה התובעת הוחזקו כדין מתוקף מערכת היחסים החוזית. אולם, עם סיומה של תקופת החכירה, שוחררו הצדדים מחיוביהם החוזיים ונולדה עילת ההשבה. מכאן, שעסקינן בזכות שנולדה רק עם סיומה של תקופת החכירה ואין מדובר בזכות שנולדה עם כריתתו של הסכם הזיכיון או במועד חתימת שטר החכירה. אין הצדקה אפוא, שהסדרת סוגיית ההשבה תישלט על ידי הוראותיה ההיסטוריות של המג'לה, חלף החלת דיני המשפט הישראלי [ואף ראו בעניין זה את החוק לביטול המג'לה, התשמ"ד-1984].

54.כך, גם בעניין לידאי, לנוכח הקושי שהתעורר בתחולת הוראות המג'לה על סוגיית השבת ערכם של מחוברים שנבנו במקרקעי הזולת על פי הסכם על בעל הקרקע, נמצא פתרון הלקוח מדיני ההשבה באשר לבר רשות, שזכאי במקרים מסוימים להשבת שווי השקעותיו בעת ביטול הרשות:

"[...]

**אפילו זכותו של מי שבנה על מקרקעי הזולת לפני תחילת החוק היא זכות במקרקעין שהחוק מכיר בה (ורק על זכות כזאת יחולו הוראותיו), אין חוק המקרקעין מכיל כל הוראה, הדנה בסיטואציה זו של מי שבנה על-פי הסכם עם בעל הקרקע. חוק המקרקעין אינו נותן תשובה לשאלה, מה זכותו של הבונה על-פי הסכם על מקרקעין של אחר, ואילו חוק השכירות והשאילה, תשל"א-1971 (שעניינו במסירת קרקע לשימושו של אחר על-פי הסכם), אינו חל על עיסקה שנעשתה לפני תחילתו. הדין הקודם, חוקי הקרקעות העותמניים - חוק הקרקעות מ- 1274 וחוק העברת הקרקעות מ-1331 (1913) - גם הוא אינו מכיל הוראה בדבר זכויותיו של מי שבנה על מקרקעין של אחר על-פי הסכם. הוראה כזו, הדנה בחוכר, נמצאת בסעיף 531 של המג'לה, לפיה ניתנה הברירה בידי המחכיר: רצה - הורס את המבנה; רצה- משלם דמי שוויו. אך שאלה היא, אם הוראה זו חלה על מקרקעין מסוג מירי.**

**7. כשמדובר בבנייה על-פי הסכם, יש כמובן לחפש את התשובה בהסכם עצמו. כשההסכם אינו נותן תשובה מפורשת, יש לפרשו מתוכו, או, כשהדבר אינו ניתן, מנסיבותיו, הכול לפי אומד הדעת של הצדדים. באין הסכם מפורש ראתה הפסיקה שלנו, שדנה במצב שלפני חוק המקרקעין וחוק השכירות והשאילה, את מעמדו של מי שהשתמש במקרקעין של הזולת, ברשותו, כמעמד של בר-רשות**"

[עניין לידאי, פסקאות 7-6 לפסק דינה של השופטת ש' נתניהו]

55.גם עילתה האחרת של התובעת, שביקשה להתבסס על פרשנות תכליתית של הסכם הזיכיון ועל הוראת סעיף 21 לחוק המקרקעין, אינה חפה מקושי.

ראשית, כפי ששנינו, הסכם הזיכיון שותק בכל הקשור להשבת השקעותיה של התובעת במקרקעין עם השבתם לנתבעת בתום תקופת החכירה. הפוך והפוך בהסכם הזיכיון ולא תימצא הוראה כלשהי בעניין זה.

שנית, הוראת סעיף 21 לחוק המקרקעין אינה הולמת את נסיבות ענייננו, באשר היא מסדירה מקרים בהם "הקים אדם מבנה או נטע נטיעות (להלן - הקמת מחוברים) במקרקעין של חברו בלי שהיה זכאי לכך על פי דין או לפי הסכם עם בעל המקרקעין, ...". במקרה דכאן נקודת המוצא המשפטית והעובדתית היא שהמבנים הוקמו לא רק בהסכמתה של הנתבעת, אלא אף בסיועה הישיר והעקיף ו"לפי הסכם עם בעל המקרקעין". בהקשר זה ברי כי אין תחולה לסעיף 21 לחוק המקרקעין :

**"[...]**

**כמו כן אין תחולה לסעיפים 21, 22, 24 ו – 25 לחוק המקרקעין במקרה שהמקים פעל כבעל רישיון ובמסגרת הרשיון שניתן לו, ואחת היא אם הרישיון ניתן לו מפורשות, או שהוא נובע מ"הסכמה בשתיקה". סעיף 21 לחוק המקרקעין מבוסס על כך שהבנייה נכפתה על בעל המקרקעין (משום כך ניתנת לו ברירה לדרוש הריסה, ואף לחישוב התשלום המגיע נקבע בסעיף זה קנה מידה מיוחד). "כפייה" זו איננה קיימת במקרה של הסכם בין הצדדים. כמו כן אין מקום להחיל את רעיון ה"כפייה" כאשר המקים פעל כבעל רישיון ובמסגרת הרישיון."**

[דניאל פרידמן ואלרן שפירא בר-אור דיני עשיית עושר ולא במשפט כרך א 279 (מהדורה שלישית, 2015) (להלן- פרידמן, עשיית עושר]

56.בנסיבות אלה, הפתרון המשפטי המסתמן הוא החלת עקרון השבת שווי המחוברים שנותרו בידיו של בעל המקרקעין, לאחר סיומה של תקופת החכירה. יפים בהקשר זה הדברים אותם שנה המלומד ויסמן בספרו דיני קניין:

"[...]

**כל עוד נמשכת השכירות ייחשב הבנוי והנטוע כנתון בבעלות בעל המקרקעין, אך – בהיעדר התייחסות לשאלה זו בהסכם שבין הצדדים – נכון יהיה, בדרך כלל, לייחס לצדדים בחוזה השכירות כוונה שבתום תקופת השכירות יהא** **השוכר רשאי ליטול עמו את התוספות שהוסיף לנכס, אם ניתן להפרידם בלא להרסם או בלא שייגרם נזק רב ...**

**שונים פני הדברים** אם ההפרדה של המחוברים כרוכה בהריסת המחובר, או בגרימת נזר ניכר. במקרים אלה חזקה, בדרך כלל, על הצדדים שכוונתם היתה שהמחוברים יישארו על תילם בתום תקופת השכירות. במצבים מעין אלה גילו בעבר בתי המשפט נטייה לחייב את בעל המקרקעין לפצות את המחבר כדי שווי המחוברים."

[יהושע ויסמן, דיני קניין – החזקה ושימוש 151 (2005)]

57.כפי שציין המלומד ויסמן, עקרון ההשבה באשר למחוברים שנותרו בידיו של בעל המקרקעין לאחר סיומה של תקופת ההרשאה הוכר בפסיקת בית המשפט העליון. כך, באחד העניינים בו נדון מקרה שבעל המקרקעין התיר לקרוב משפחתו להקים בית על חלקת קרקע בבעלותו ולאחר מספר שנים ביטל את הרשות להתגורר במקרקעין, נקבע בזו הלשון:

"מאז נפסק ע"א 87/62 [2] הנ"ל נתגבשה ההלכה, כי כאשר אדם נותן לזולתו רשות שימוש בנכסו לזמן בלתי מוגבל ותוך ידיעה והסכמה, כי הלה ישפר הנכס או יוסיף בנייה, הרי אם כעבור זמן הוא מבטל הרשות, מחייב הצדק, כי בר הרשות יפוצה על הוצאותיו והשקעותיו, משום שהנכס על ההוספות וההשבחה יעבור לנותן הרשות ... קל וחומר במקרה כמו שלפנינו, כאשר הרשות ניתנה לכתחילה, על-מנת שיקים המשיב על חלק הקרקע את הדירה, וזו הוקמה אמנם מכספו של המשיב אך תוך שיתוף פעולה מלא של המערער. זו הפכה דירת מגוריו לו ולבני משפחתו, ובמשך כחמש עשרה שנים, עד לביטול הרשות בשנת 1975, כנראה גם המערער ראה הדבר כטבעי בגדר יחסים וקרבת משפחה. בנסיבות כאלה לא הפך המשיב מסיג גבול עם ביטול הרשות הפורמאלית, ואין המערער חופשי לסלק ידו של המשיב בלא כלום. המשיב זכאי לפיצוי מלא על השקעותיו ביצירת הדירה ... ובתנאים דהאידנא חייב הפיצוי להיות בגובה הערך הנוכחי של ההשקעות ..."

[ע"א 463/79 ג'בראן נ' ג'בראן, פ"ד לו(4) 403, 409 (1982) (להלן – עניין ג'בראן); וכן ראו: ע"א 92/69 ח'יר נ' ח'יר, פ"ד כג(2) 197 (1969); ע"א 234/70 גוטליב נ' לוי, פ"ד כה(1) 389 (1971)]

הכרה זו בזכותו של מקים המחוברים לפי רשות בעל המקרקעין לקבל "פיצוי מלא" מתיישבת עם יעילות כלכלית – שכן הכרה בזכותו של המקים את המחוברים לקבל החזר על השקעותיו תעודד את ברי הרשות, השוכרים והחוכרים לסוגיהם להשביח את המקרקעין על מנת לממש את הפוטנציאל התכנוני והכלכלי של הקרקע כמשאב יקר ערך [אמיר קמינצקי חכירה לדורות 303-302 (2011)]. בכך אף תוגדל הרווחה המצרפית בחברה, גם במקומות בהם הליכי הפיתוח מבוששים לבוא, כדוגמת אזורי הפריפריה.

58.אולם, מהי העילה מכוחה יש לפסוק "פיצוי מלא" בגין ההשקעות במקרה בו המחוברים הוקמו מכוחו של הסכם, כבענייננו?

המלומד פרידמן סבור כי הפתרון הוא בעילה חוזית, כדוגמת תנאי מכללא או באמצעות עקרון תום הלב, שקבוע בסעיף 39 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973:

**"הקושי מתעורר כאשר מצד אחד הייתה ההקמה מותרת ומצד שני הרשות שניתנה להקמת המחוברים או ההסכם שנערך לא התייחסו לתשלום או לאי-תשלום עבור המחוברים. אפשר שהפתרון הנאות יהיה באמצעות תנאי מכללא או הסתמכות על סעיף 39 לחוק החוזים, כאשר תוכנו של התנאי יקבע לאור הנסיבות (גודל ההשקעה, משך השכירות, הציפייה בנוגע להמשך השכירות, אופי המחוברים, קיום נוהג מקובל לגבי השקעות מסוג זה וכו'). הדעת נותנת כי אם לא משתמע אחרת מן ההסכם או מן הנסיבות יהיו זכויותיו של השוכר, שפעל כדין, שוות לפחות לזכויותיו של המקים לפי סעיף 21 לחוק המקרקעין ואולי אף יעלו עליהן בעניינים אחרים.**

[פרידמן, דיני עשיית עושר, 279-278; גם לדעתו של השופט א' ברק יש להשלים חסר בחוזה מכוח עקרון תום הלב בסעיף 39 לחוק החוזים, ראו: ע"א 4628/93 מדינת ישראל נ' אפרופים שיכון ויזום (1991) בע"מ, פ"ד מט(2) 265, 326 (1995)]

59.בהינתן כי הסכם הזיכיון שותק בסוגיית התשלום למקים בגין המחוברים, קרי – המבנה העגול ומבנה השירות, חלה חזקה לפיה אלה יישארו במקרקעין לאחר תום תקופת החכירה. הואיל והמחוברים הוקמו מכוח הסכם הזיכיון על ידי התובעת, ובהיעדר הוראה פוזיטיבית בהסכם הזיכיון אשר שוללת תשלום בגין המחוברים בעת עזיבת המקרקעין, יחול תנאי מכללא לפיו על בעל המקרקעין לשלם למקים את שווי המחוברים בגובה "הערך הנוכחי של ההשקעות". תוצאה זו מתיישבת עם עקרון תום הלב בקיום חיובים חוזיים, אשר מונע את הקניית המחוברים שהקים החוכר לבעל המקרקעין בלא תמורה [מיגל דויטש, קניין כרך ב 392 (1999)].

60.עילה נוספת שיש בה לבסס את חובת השבת שווי ההשקעות שהשקיע חוכר במקרקעין, היא באמצעות דיני ההשבה מכוח עילת עשיית עושר ולא במשפט.

כך, מקום בו היחסים החוזיים באים על סיומם, הצדדים משתחררים מחיוביהם ועל כן עליהם להשיב לצד האחר את מה שנותר בידיהם מכוח החוזה שבא אל קיצו. הואיל ועל הצדדים להשיב איש לרעהו את כל מה שאין בזכותם החוזית להחזיק עוד, הרי שאי-השבה תיחשב בנסיבות שכאלה כעשיית עושר ולא במשפט.

על היותה של ההשבה חלק מדיני עשיית עושר, עמד הנשיא (כתוארו דאז) א' ברק בעניין אלבשארה:

"על יסודותיה העיוניים של חובת ההשבה במקרה של ביטול חוזה בגין הפרתו נטושה מחלוקת ... יש הסבורים כי המקור לחובת ההשבה הוא בדיני החוזים עצמם. אחרים סבורים כי בבסיס דיני ההשבה מונחים דיני עשיית עושר ולא במשפט. בין שני קצוות אלה מצויות כמה עמדות ביניים ... בכמה פסקי-דין הבעתי דעתי – בעקבות ד' פרידמן דיני עשיית עושר ולא במשפט (כרך א) [17], 47 – כי ההשבה במקרה של ביטול חוזה בגין הפרתו "אינה יונקת את חיותה מהחוזה" (ראו ע"א 186/77 סוכנויות (השכרת רכב) בע"מ נ' טרבלוס (להלן – פרשת טרבלוס [11]), בעמ' 204). "מטרת ההשבה היא למנוע התעשרות שלא כדין. כל עוד עמד החוזה בתוקפו, החזיק כל צד כדין במה שקיבל על-פי החוזה. משבוטל החוזה, שוב אין צידוק לכך, ועל-כן יש להביא להשבה" (פרשת כלנית השרון [9], בעמ' 540). אכן, משבוטל החוזה, שוחררו הצדדים מחובתם לבצע חיוביהם. עם שחרורם מחיוביהם מוטלת עליהם החובה להשיב נכסים המוחזקים בידם והקשורים לחיובים אלה, שאם לא כן, הם יתעשרו שלא כדין."

[עניין אלבשארה, עמ' 806-805]

61.ודוק – בכך שהמחוברים הולכים אחר המקרקעין, קרי – נותרים בידיה של הנתבעת, אין כדי לחרוץ את שאלת ההתעשרות. יפים בהקשר זה הדברים שנקבעו על ידי השופט (כתוארו דאז) א' ברק בע"א 3071/91 ג'ברין נ' ג'ברין, פ"ד מז(3) 361, 365-364 (1993):

"רעיון היסוד הוא שדין הקניין איננו חורץ את שאלת ההתעשרות. מטרת הכלל הקובע כי מחוברים הולכים אחר המקרקעין איננה להעשיר את בעל המקרקעין על חשבון הזולת" (ד פרידמן, דיני עשיית עושר ולא במשפט (בורסי - ח. פרץ, מהדורה 2, תשמ"ב)).

**כאשר ההתעשרות נובעת שלא בהסכמת הבעלים (הקנייני), נקבע הסדר "השבה" מיוחד - המכביד עם המיטיב - בחוק המקרקעין, תשכ"ט- 1969 (סעיף 21).**

**כאשר ההתעשרות נעשית בהסכמת הבעלים - אשר הסכים לבניית הבית על מקרקעין - אין חוק המקרקעין מסדיר את הסוגיה (השווה ע"א 809/90 מ' ח' לידאי נ' ד' לידאי [1]). היעדר הסדר אינו הסדר שלילי. הסוגיה מוצאת את פתרונה בדין הכללי (השווה ד"נ 20/82 אדרס חמרי בנין בע"מ נ' הרלו אנד ג'ונס ג.מ.ב.ה. [2]). על-פי דין זה, מקום שקיים חוזה בין הצדדים, נקבעות הזכויות על-פיו. בהיעדר חוזה - ולא כל הסכמה (של בעל המקרקעין) מולידה חוזה עמו - יש לנהוג על-פי ההוראות הכלליות של חוק עשיית עושר ולא במשפט, תשל"ט- 1979 (השווה ע"א 463/79 ח' ג'בראן נ' ס' ג'בראן [3]). על-פי הוראות אלה, משהתעשר הבעלים שלא כדין, הוא חייב להשיב את הזכייה בעין, ואם זו אינה אפשרית או הינה בלתי סבירה, עליו לשלם את שווייה (סעיף 1 לחוק עשיית עושר ולא במשפט).**"

62.דרכנו המשפטית החלה בנקודת מוצא בה הוקמו מחוברים מכוחו של הסכם במקרקעי הזולת ואלה נותרו בידיו עם סיומה של תקופת החכירה. משקרבנו אל עבר ההכרעה בסוגיית הפיצוי למקים מחוברים מכוח הסכם, התפצלה דרך זו לשתיים: האחת היא דרך חוזית ונתיביה הם התנאי מכללא ועקרון תום הלב בקיום חיוב חוזי; השנייה היא דרך עשיית עושר ולא במשפט ונתיביה הם דיני ההשבה. שתי דרכים אלה מביאות אותנו לתוצאה אחת, והיא - חיובה של הנתבעת בהשבת שווי המחוברים, כשווים בעת פינוי המקרקעין [פרידמן, דיני עשיית עושר, בעמ' 280; עניין ג'בראן, בעמ' 409].

63.על יסוד אדנים אלה, נבחן את היקף זכאותה של התובעת לפיצוי.

שני שמאי המקרקעין ערכו שומות מקיפות וממצות באשר למקרקעין. אולם, מטרות השומות שערכו היו שונות. בעוד השמאי כהן ערך שומה שמטרתה "הערכת תרומת שווי למרכיב ההשקעות אשר בוצעו במתחם תחנת הדלק" [סעיף 7.2 ל-ת/3], המהנדס והשמאי האושנר נתבקש להעריך את "יתרת גובה עלויות הבניה, במצבה, להיום (11.01.2016) של חלקי מבנה המסעדה ושרותי הדרך שנבנו בשנת 1965 ..." [סעיף 7.1 ל-נ/8]. עם זאת, משתי השומות ניתן לחלץ את עלויות הבנייה של המבנה העגול ומבנה השירות: בשומתו של השמאי כהן הוערכו אלה בסך 1,022,000 ₪ ליום 20.02.2014 ואילו בשומתו של המהנדס והשמאי האושנר הוערכו אלה בסך 434,601 ₪.

64.המהנדס והשמאי האושנר ציין כי הערכים אליהם הגיע השמאי כהן בתחשיביו הינם גבוהים משמעותית וחריגים. הטעמים לכך הם, שהשמאי כהן התייחס לעלות בנייה גבוהה למ"ר, לא הביא בחשבון פחת על הבניינים ואף התייחס למבנה העגול כמבנה דו קומתי מושלם, שעה שהתובעת הקימה בשנת 1965 רק את הקומה הראשונה של המבנה העגול ואילו הקומה השנייה לא הייתה אלא קומת עמודים שמעליה גג.

ייאמר מיד, כי הנמקותיו של המהנדס והשמאי האושנר אינן מתיישבות עם המסד המשפטי אותו הנחנו, ולפיו התובעת זכאית לפיצויים בגין שווים של המחוברים במועד השבתם לידי הנתבעת, קרי – במצבם בשנת 2014. ברי כי אם בתקופת החכירה, בין שנת 1965 לבין שנת 2014, פעלה התובעת בעצמה או באמצעות אחרים מטעמה (כגון, שוכרים) לתחזק ולהשביח את המחוברים (כגון, סגירת הקומה השנייה במבנה העגול או הסבת תאי הסיכה במבנה השירות לחנויות שירות), אזי השבחות אלה ייזקפו לזכותה, מאחר שהן עוברות במצבן לידי התובעת, מכוח זכות הבעלות שלה במקרקעין. בוודאי שאין לקבל את שיטת ההערכה שננקטה על ידי הנתבעת לפיה חושב "הערך המופחת של השלד, היסודות והבנייה בלבד" [סעיף 7.2 ל-נ/8].

65.לעומת זאת, שומתו של השמאי כהן, באשר להערכת הבינוי במתחם התחנה, קרי – המבנה העגול ומבנה השירות, מתיישבת עם העקרונות המשפטיים אותם טווינו. השמאי כהן העריך את שווי המחוברים במצבם בסמוך לתום תקופת החכירה, בשנת 2014. שומתו עולה בקנה אחד עם תיאור המבנים ועם רמת הגימור שעלתה מתוך תמונות צבעוניות שצורפו לחוות דעתו. תחשיביו לפיהם, עלות למ"ר של מבנה השירות היא 2,000 ₪ למ"ר ואילו עלות למ"ר של המבנה העגול היא 3,000 מ"ר, אינם רחוקים מערכי הבסיס שעלו בשומת השמאי האושנר (לפני ההפחתות) - 3,500 ₪ למ"ר למבנה העגול ו – 2,000 ₪ למ"ר למבנה השירות [סעיף 7.3 ל-נ/3]. מטעמים אלה אני רואה לנכון לאמץ את הערכים בגין בינוי המבנה העגול ומבנה השירות שקבע השמאי כהן בשומתו בסך 1,022,000 ₪ ליום 20.02.2014

(החישוב המדויק הוא 243מ"ר\*2,000 ₪ למבנה השירות+168 מ"ר\*3,200 ₪ למבנה העגול=1,023,600 ₪, אולם בחוות דעתו של השמאי כהן עוגל הסכום כלפי מטה לסך 1,022,000 ש"ח).

66.פרט למבנה העגול ומבנה השירות ראה לנכון השמאי כהן להעריך את תרומת השווי בגין עלות הבניה של תחנת התדלוק בסך 1,250,000 ₪. מאידך, המהנדס והשמאי האושנר הונחה על ידי הנתבעת שלא לשוּם רכיבים אלה מאחר ש"אין מחלוקת שתחנת התדלוק והתשתיות הנלוות לה הוקמו ע"י הנתבעת" [סעיף 7.4.1 סיפא ל-נ/3].

עיון בתחשיב שערך השמאי כהן בעניין תחנת התדלוק מלמד כי בסיס ההערכה היה מיצוע בין תחנת דלק בת ארבע משאבות לבין תחנת דלק בשטח גדול יותר, זאת בהתחשב בשטחים הנרחבים יחסית שצמודים לתחנת התדלוק. מיצוע זה הביא את השמאי כהן להעריך את עלות תחנת התדלוק בסך 2,500,000 ₪. מסכום זה הפחית השמאי כהן את הרכיבים בהן נשאה הנתבעת: משרד, חנות ותאי שירותים (250,000 ₪); עלויות מיתוג (400,000 ₪) ציוד ייעודי של משאבות מכלי דלק וכיו"ב (400,000 ₪). מהיתרה בסך 1,450,000 ₪ נוכה פחת בשיעור 200,000 ₪. התוצאה שנתקבלה הייתה אפוא, סך 1,250,000 ₪.

67.לאחר ששקלתי את טענות הצדדים באשר לפיצוי בגין רכיב תחנת התדלוק אני סבור כי התובעת אינה זכאית לפיצוי בגין רכיב זה. לכך שלושה טעמים.

ראשית, המחוברים המרכיבים את תחנת התדלוק הוקמו על ידי הנתבעת ולא על ידי התובעת. כך, כפי שעלה מהסכם הזיכיון, הנתבעת היא שרכשה והתקינה את משאבות התדלוק, את מכלי הדלק ואת הצנרת הנדרשת. בחלוף השנים, בוצע שיפוץ בתחת התדלוק והנתבעת התקינה ארבע משאבות חדשות ובנתה את איי התדלוק שבין המשאבות. הנתבעת אף בנתה את השירותים (חדרי הנוחיות) שצמודים לתחנת התדלוק. מכאן שלא ניתן לייחס לתובעת את הקמת המחוברים המרכיבים את תחנת התדלוק.

שנית, הפרט היחיד לגביו קיימת מחלוקת עובדתית בהקשר להקמת המחוברים שבתחנת התדלוק הוא גג התחנה, וביתר דיוק - שני גגונים מעל משאבות תחנת התדלוק, ששטחם 236 מ"ר. עיון בתמונות הצבעוניות שצירף השמאי כהן לחוות דעתו מלמד כי מדובר בגג מעוצב עליו מוטבע הסמליל (הלוגו) של הנתבעת והוא צבוע בצבעיה. על פניו, נראה כי מדובר בחלק אינטגראלי של תחנת התדלוק שנבנה על ידי הנתבעת. אולם, אף בהנחה שמי שנשא בעלות הבנייה היא חברת בלסקי, כחלק מחובותיה כשוכרת משנה של התובעת, עדיין לא הוכח לפניי מהי תרומתם הקונקרטית של הגגונים לשווי המקרקעין.

שלישית, עיון בתחשיב שערך השמאי כהן באשר לתחנת התדלוק מלמד כי תרומת השווי בסך 1,250,000 ₪ איננה מבוססת על קיומם של מחוברים קונקרטיים. נהפוך הוא, כפי שעולה מהתחשיב, כל המחוברים הופחתו מעלותה של התחנה. לפיכך, בנסיבות בהן הנתבעת נשאה בעלויות הפיקוח ההנדסי בגין הקמת תחנת התדלוק וכן נשאה בעלויות המלאות של מתקני התחנה (זולת הגגון) ובהתחשב בכך שהתובעת שילמה דמי חכירה סמליים לאורך תקופת החכירה, אני סבור כי אין מקום להשית על הנתבעת פיצוי כלשהו לזכות התובעת בגין עצם הקמת תחנת התדלוק.

68.כפי שציין השמאי כהן בחקירתו הנגדית, על שווי הבינוי של המחוברים במקרקעין יש להוסיף את הרווח היזמי הראוי, אותו העריך בטווח שבין 25% לבין 30%. בהקשר זה, סבר המהנדס והשמאי האושנר כי אין מקום להוספת רווח יזמי, שכן "להערכתנו, לאחר 50 שנה מאז ההקמה, הרווח היזמי נשחק לחלוטין...".

אין בידי לקבל הנחה זו.

המהנדס והשמאי האושנר התבסס בתחשיביו על נקודת המוצא לפיה, ערכי המחוברים יחושבו כאילו הוקמו מחדש בהתאם למצבם בשנת 1965. נקודת מוצא זו אינה הולמת את העקרונות המשפטיים לפסיקת פיצויים במקרה בו המחוברים הוקמו מכוחו של הסכם מחייבים את הערכת שווי המחוברים למועד ההשבה.

69.עם זאת, מאחר שהנתבעת הייתה שותפה לייזום הקמת המחוברים, הן בסיוע בהלוואות, הן בתכנון והן במימון הפיקוח ההנדסי, חיובה במלוא הרווח היזמי בגין המחוברים שבהקמתם היא הייתה שותפה, אינו משקף את מערכת החיובים החוזית שבין הצדדים. בהתחשב בתרומתה של הנתבעת להקמת המחוברים, כמפורט לעיל, אני רואה לנכון להעמיד את הרווח היזמי בו יש לזכות את התובעת בשיעור 60% מתוך הרווח היזמי אותו קבע השמאי כהן (27.5% \* 60% = 16.5%). הפעלת מקדם הרווח היזמי המופחת בשיעור 16.5% על הערכת שווי המחוברים – המבנה העגול ומבנה השירות היא 168,630 ₪ (1,022,000 ₪ \* 16.5% = 168,630 ₪).

70.סכומים אלה בגין בינוי בתחום התחנה והרווח היזמי מגיעים לסך 1,190,630 ₪ (1,022,000 + 168,630 ₪ = 1,190,630 ₪). אולם, מאחר שהנתבעת מימנה 15% מעלויות הקמת המחוברים, במובן זה שהעניקה לתובעת מענק שלא הוחזר, אני רואה לנכון להפחית מפיצוי זה את שיעורו היחסי של המענק בסך 178,594 ₪ (1,190,630 ₪ \* 15% = 178,594 ₪). התוצאה המתקבלת היא 1,012,036 ₪. סכום זה מגלם את הפיצוי לו זכאית התובעת בגין המחוברים בהפחתת שיעור יחסי בגין יזמות הנתבעת ובגין המענקים שהוענקו לתובעת בעת הקמת המחוברים.

71.התובעת עתרה לפיצוי בסך 1,000,000 ₪ בגין מוניטין לו זכתה הנתבעת, עת פונו המקרקעין. אין בידי לקבל טענה זו.

ראשית, מוניטין של מוצר הוגדר, בין היתר, כתדמיתו "החיובית של המוצר בעיני הציבור, אשר הודות לה קיים שוק של לקוחות-בכוח אשר מעוניין ברכישתו" (רע"א 371/89 ליבוביץ נ' א. את י. אליהו בע"מ, פ"ד מד(2) 309, 315 (1990); ע"א 229/10 שילר נ' מינהל מקרקעי ישראל, פסקה 19 בפסק דינו של השופט צ' זילברטל (פורסם בנבו, 16.01.2014)]. התרשמתי שמתחם תחנת התדלוק ממותג בהתאם לסמליל של הנתבעת. לא ברור אפוא, איזה מוניטין מייחסת התובעת לעצמה.

שנית, המוניטין, ככל ראש נזק, הוא עניין הטעון הוכחה [ע"א 5465/97 קני בתים בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה - נתניה, פ"ד נג (3) 433 (1999)]. על מנת לפסוק פיצוי בדרך אומדן, על התובע לעמוד בנטל ההוכחה המוטל עליו ולהביא נתונים עובדתיים אשר ניתן להביאם באופן סביר [ע"א 355/80 נתן אניסימוב בע"מ נ' מלון טירת בת שבע בע"מ, פ"ד לה(2) 800, 809 (1981); ע"א 294/92 דרוק נ' אליאסיאן, פ"ד מז(3) 23, 34 (1993)].

בענייננו, התובעת לא הוכיחה את המוניטין שצמח לה בגין מתחם התחנה וממילא לא הוכיחה את שוויו בעת פינוי המקרקעין ואת הרווח שעברה לידיה של נתבעת בגין המוניטין הנטען.

72.רכיב נוסף לו טענה התובעת הוא פיצוי בגין הרווח שצמח לנתבעת עקב מסירתם של המחוברים כשהם פעילים, מושכרים לצדדים שלישיים ובכך מניבים פירות לבעלי המקרקעין. תמצית טענתה של התובעת בסוגיה זו היא, שאם הייתה הנתבעת מקימה בכוחות עצמה את המחוברים, היה הדבר מחייב פרק זמן מינימלי של 24 חודשים.

הואיל והתובעת מסרה לנתבעת את המחוברים כשהם פעילים במצב מסחרי ומושכרים לצדדים שלישיים, הרי שהנתבעת זכתה ברווח שהינו מכפלת 24 חודשים בדמי השכירות המשולמים בגין המחוברים. סכום זה מצטבר לסך 2,736,000 ₪ (למועד הפינוי הסכום הנקוב היה נמוך מעט]. לביסוס טענה זו הסתמכה התובעת על חוות דעתו של האדריכל ומתכנן הערים מר מדנס וכן הסתמכה על הסכמי השכירות בגין המחוברים.

73.לאחר ששקלתי את טענות הצדדים באשר לרכיב דמי השכירות, אני סבור שפיצוי בשיעור 24 חודשי שכירות אינו הולם את נסיבות ענייננו, בהן הנתבעת הייתה שותפה במובנים רבים להקמת המחוברים - מתן מענקים כספיים בשיעור של כ – 15% מעלות ההקמה של מבנה תחנת התדלוק והמזנון; תכנון מתחם תחנת התדלוק; העמדת פיקוח הנדסי לבניית מתחם תחנת התדלוק; תשלום סמלי של דמי החכירה השנתיים.

יתר על כן, פסיקת פיצוי בגין תקופת הביניים שבין מועד השבת המקרקעין לבעליהם לבין הקמתם הרעיונית של המחוברים על ידי בעל המקרקעין, אינה מתיישבת עם התשלום בו כבר חויב בעל המקרקעין, קרי –הנתבעת, בגין המחוברים כשהם עומדים על כנם, כשווים בעת פינוי המקרקעין על ידי החוכר.

74.מטעמים אלה יש להביא בחשבון פרק זמן קצר יותר, המבטא את חלוף הזמן הנדרש לאיתור שוכר לנכס מסחרי באזור ראש פינה. פרק זמן מוערך על דרך האומדנה בחודשיים, לכל היותר. על כן, הפיצוי לו זכאית התובעת בגין מסירת המבנה העגול ומבנה השירות כבתי עסק פעילים שמניבים דמי שכירות הוא שיעור ההכנסות החודשי במועד פינוי המקרקעין בגין מבנים אלה: 47,825 ₪ מוכפל בחודשיים = 95,650 ₪ [ראו סעיף 24.6-24.2 ל-ת/1 שם מפורטים שמות השוכרים ודמי השכירות ששילמו].

באשר לתחנת התדלוק - אינני רואה לנכון לחייב את הנתבעת בפיצוי כאמור בגין תחנת התדלוק, מאחר שממילא אין התובעת זכאית להשבת שוויה מהטעמים שצוינו לעיל.

75.הנתבעת העלתה, בין יתר טענותיה, טענת התיישנות כנגד התביעה. כפי ששנינו, זכות התביעה של התובעת נולדה רק עם סיומה של תקופת החכירה ואין מדובר בזכות שנולדה עם כריתתו של הסכם הזיכיון או במועד חתימת שטר החכירה [ע"א 511/89 שחף שירותי תעופה בע"מ נ' רשות שדות התעופה, פ"ד מה(5) 643, 654 (1991)]. לפיכך, התביעה לא התיישנה ואף לא לקתה בשיהוי.

76.לא מצאתי ממש ביתר טענות הצדדים והן נידחות.

77.**סוף דבר**

התביעה מתקבלת בחלקה. אני מחייב את הנתבעת לשלם לתובעת סך 1,107,686 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום פינוי המקרקעין (09.06.2014). מע"מ על סכום פסק הדין, ככל שחל, ישולם כנגד חשבונית מס. לנוכח התוצאה אליה הגעתי אני מחייב את הנתבעת בהוצאות משפט: אגרת בית משפט ושכר מומחי התובעת לפי חשבוניות מס. בנוסף, בהתחשב בהיקף ההליכים שלפניי, אני מחייב את הנתבעת בשכ"ט ב"כ התובעת בסך 85,000 ₪.

התובעת תגיש פסיקתא לחתימתי בתוך 7 ימים.

פסק הדין ישולם בתוך 45 ימים מיום חתימת הפסיקתא.

**ניתן היום, כ"ז חשוון תשע"ז, 28 נובמבר 2016, בהעדר הצדדים.**

