



בית משפט השלום בפתח תקווה

תא"ק 11-07-32615 אתרים בחוף תא חברה לפיתוח אתרי תיירות בתא יפו בעמ נ' פרטנר
פתרונות תקשורת נייחים שותפות מוגבלת ואח'

בפני כב' השופט נחום שטרנליכט

בעניין: אתרים בחוף תל-אביב – חברה לפיתוח תיירות בתל-

אביב-יפו בע"מ

ע"י ב"כ עוה"ד דניאל אלון ואייל סורוקה תובעת

נ ג ד

1. פרטנר פתרונות תקשורת נייחים, שותפות מוגבלת

2. פרטנר תקשורת עתידית 2000 בע"מ

3. חברת פרטנר תקשורת בע"מ

ע"י ב"כ עו"ד שרון רביב נתבעות

פסק דין

פתח דבר

- 1
- 2 מונחת בפני תביעה שהגישה התובעת לפינויין וסילוק ידן של הנתבעות ממקרקעין
- 3 שברצועת החוף בתל-אביב.
- 4
- 5 בהתאם להסכמה דיונית אליה הגיעו הצדדים מוסכמות העובדות הבאות:
- 6
- 7 • התובעת הינה חברה ממשלתית כהגדרתו של מונח זה בחוק החברות
- 8 הממשלתיות, תשל"ה-1975, ותאגיד עירוני כהגדרתו של מונח זה בפקודת
- 9 העיריות (נוסח חדש), העוסקת – בין השאר – בניהול נכסים ופיתוח של אתרי
- 10 תיירות בתל-אביב-יפו.



בית משפט השלום בפתח תקווה

תא"ק 11-07-32615 אתרים בחוף תא חברה לפתוח אתרי תיירות בתא יפו בעמ' נ' פרטנר
פתרונות תקשורת נייחים שותפות מוגבלת ואח'

- 1 • התובעת היא בעלת זכויות, המחזיקה והמנהלת של המקרקעין ברצועת החוף
2 המרכזית של תל-אביב מטעם מינהל מקרקעי ישראל, וביניהם גם של
3 המקרקעין הידועים כחוף טרומפלדור (חלקות 1, 4 ו-92 בגושים 6909 ו-7405)
4 והשטח בין חוף פרישמן וחוף גורדון (חלקות 1 ו-4 בגוש 7404) (להלן –
5 **המקרקעין**), וזאת מכח הסכם הסכם עם מינהל מקרקעי ישראל מיום 25.5.76
6 (להלן – **ההסכם עם ממ"י**).
- 7 • ביום 29.12.99 וביום 7.2.00 נחתמו בין התובעת ובין מד 1 אי. סי. 1 (1999)
8 בע"מ (להלן – **מד 1**) הסכמים, שמספרם 44/99 ו-8/2000 (להלן – **ההסכמים**
9 **עם התובעת**), שמכוחם נתנה התובעת למד 1 רשות להטמנת כבלי תקשורת
10 שלה במקרקעין ולתחזוקם, וזאת למשך תקופה שהסתיימה ביום 31.12.09,
11 ביחס להסכם 44/99, וביום 31.1.10, ביחס להסכם 8/2000. זאת כנגד תשלום
12 דמי שימוש לתובעת, כמפורט בהסכמים עם התובעת.
- 13 • ביום 17.3.06 המחתה מד 1 לנתבעת 3 את כל זכויותיה והתחייבויותיה לפי
14 ההסכמים עם התובעת. בהתאם לכך נכנסה הנתבעת 3 בנעליה של מד 1 בכל
15 הנוגע להסכמים עם התובעת.
- 16 • ביום 23.9.09 הודיע ב"כ הנתבעת 3 לתובעת, כי החל מיום 1.8.07, בהתאם
17 להנחיות משרד התקשורת, הועברה פעילות התקשורת הווית של הנתבעת 3
18 לנתבעת 1.
- 19 • מאז סיום תקופת ההתקשרות האמורה בהסכמים עם התובעת לא משולמים
20 לתובעת דמי שימוש עבור השימוש הנעשה במקרקעין.
- 21 • כבלי התקשורת נשוא התביעה, שהוטמנו במקרקעין, מהווים חלק מרשת
22 תקשורת קווית פנים-ארצית, המשמשת את הנתבעת 1 למתן שירותי טלפון
23 קווים, תמסורת ותקשורת נתונים וקישור לאינטרנט עבור לציבור הרחב
24 בישראל, לרבות זרועות שונות של המדינה ומערכת הבטחון, וכן לגיבוי מערכת
25 כבלי התקשורת הבינלאומית "מד נאוטילוס", המשמשת לחיבור מדינת
26 ישראל לשדרת האינטרנט העולמית. הנתבעת 1 מבצעת פעילות זאת כבעלת
27 רשיון כללי ייחודי למתן שירותי תקשורת קווית פנים-ארצית מכח חוק
28 התקשורת (בזק ושידורים), תשמ"ב-1982 (להלן – **חוק התקשורת**).



בית משפט השלום בפתח תקווה

תא"ק 11-07-32615 אתרים בחוף תא חברה לפתוח אתרי תיירות בתא יפו בעמ' נ' פרטנר
פתרונות תקשורת נייחים שותפות מוגבלת ואח'

- 1 • בהתאם להוראות חוק התקשורת מוסמך שר התקשורת להעניק לבעל רשיון
- 2 כללי, שהוענקה לו הסמכה מתאימה לפי סעיף 4(ו) לחוק התקשורת, זכות
- 3 וסמכות סטטוטוריות להיכנס לכל "קרקע ציבורית" ולבצע בה את הפעולות
- 4 הנדרשות לצורך מתן שירותי בזק לציבור, ובכלל זה הנחת רשת תקשורת
- 5 בקרקע ותחזוקה. בהתאם להוראות חוק התקשורת, אין למחזיק ב"קרקע
- 6 ציבורית" כל מעמד, סמכות או זכות להתנגד להפעלת סמכותו של בעל הרשיון,
- 7 ואין הוא יכול לדרוש את סילוק ידו של בעל הרשיון מהקרקע הציבורית.
- 8 • הנתבעת 1 הינה בעלת הסמכה לפי סעיף 4(ו) לחוק התקשורת מאז שנת 2007,
- 9 ונתנות לה הזכות והסמכות הסטטוטורית להיכנס ל"קרקע ציבורית" לצורך
- 10 מתן שירותי תקשורת ללקוחותיה.
- 11
- 12 בהתאם לאותה הסכמה דיונית הפלוגתא בין הצדדים היא בשאלה, האם המקרקעין
- 13 עונים על הגדרת "קרקע ציבורית" בסעיף 17א לחוק התקשורת.
- 14
- 15 בהתאם להסכמתם, ותרז הצדדים על עריכת בירור עובדתי, והם סיכמו טענותיהם
- 16 בכתב בכל הנוגע לשאלה השנויה במחלוקת ביניהם.
- 17

דיון והכרעה

18 בסעיף 17א לחוק התקשורת מוגדר המונח "קרקע ציבורית", וכך נקבע שם:

19 "קרקע שהיא בבעלותם של המדינה, רשות הפיתוח, הקרן הקיימת

20

21 לישראל, רשות מקומית או תאגיד שהוקם על פי חוק ושהחזקה בה

22 היא בידי אחד מהם וכן דרך".

23

24

25 על מנת שמקרקעין ייחשבו כקרקע ציבורית עליהם להיות בבעלות המדינה, רשות

26 הפיתוח, הקרן הקיימת לישראל, רשות מקומית או תאגיד שהוקם על פי חוק. כך גם

27 צריכה להיות החזקה במקרקעין אלו בידי אחד מהגופים הנ"ל. המדובר בשני תנאים

28 מצטברים, כפי שעולה מלשון החוק.

29



בית משפט השלום בפתח תקווה

תא"ק 11-07-32615 אתרים בחוף תא חברה לפתוח אתרי תיירות בתא יפו בעמ' נ' פרטנר
פתרונות תקשורת נייחים שותפות מוגבלת ואח'

1 ההגדרה של המונח "מקרקעין פרטיים" בסעיף 17א הנ"ל הינה הגדרה שיורית, ולפיה
2 מקרקעין פרטיים הם "מקרקעין שאינם קרקע ציבורית". כל שטח מקרקעין, שאין
3 מתקיימים לגביו שני התנאים המצטברים, הקבועים בהגדרת "קרקע ציבורית", הוא
4 בגדר "מקרקעין פרטיים".

5
6 במקרה דנן אין מחלוקת, שהמקרקעין הם בבעלות מדינת ישראל. המחלוקת נסובה
7 סביב התקיימותו או אי התקיימותו של התנאי השני. הצדדים חלוקים בשאלה, האם
8 מי מן הגופים המנויים בסעיף 17א הוא המחזיק במקרקעין. לטענת התובעת, היות
9 שאין היא נמנית על הגופים המנויים בסעיף 17א הנ"ל, והיות שהיא זו המחזיקה
10 במקרקעין, לא מתקיים התנאי השני, ואין המקרקעין נחשבים לקרקע ציבורית.
11 לטענת הנתבעות, המדינה היא זו המחזיקה במקרקעין, והחזקה זו נעשית על ידי
12 המדינה באמצעות התובעת.

13
14 לצורך הכרעה במחלוקת יש לבחון את פירושה של ההוראה שבסעיף 17א הנ"ל:
15 "ושהחזקה בה היא בידי אחד מהם". מהו הפירוש שיש לייחס למונח "חזקה" בסעיף
16 חוק זה?

17
18 בר"ע 277/82, **נירוסטה בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל**, פד"י לז(1) 826 נאמר:

19
20 "הפרשן אינו בלשן או לוגיקאי, ודבר חקיקה אינו חידה בלשנית או לוגית.
21 חוק הוא יצירה תכליתית, ויש לתת לו פירוש, שיגשים את תכליתו ... את
22 פרשנותו של החוק יש לבסס על לשונו ועל הגיונו ועל מטרתו ועל תכליתו".

23
24 כן ראה ע"א 330/84, **מדינת ישראל נ' "הלבנון"**, חברה לביטוח בע"מ, פד"י מ(2) 663.

25
26 לענין זה נאמר ע"י כב' הנשיא ברק בספרו **פרשנות במשפט, כרך שני – פרשנות**
27 **החקיקה** (ירושלים תשנ"ג) בעמ' 85-86:



בית משפט השלום בפתח תקווה

תא"ק 11-07-32615 אתרים בחוף תא חברה לפתוח אתרי תיירות בתא יפו בעמ' נ' פרטנר
פתרונות תקשורת נייחים שותפות מוגבלת ואח'

"כלל התכלית קובע, כי את לשון החקיקה יש לפרש באופן שיגשים את תכליתה. מבין המשמעויות (הלשוניות) השונות שהטקסט החקיקתי סובל (כיצירה לשונית) יש לבחור באותה משמעות (משפטית) המגימה את התכלית המונחת ביסוד הטקסט החקיקתי ... זהו עקרון העל של הפרשנות. כלל זה מופיע בפסיקתם של בתי המשפט בישראל ומחוצה לו, והוא העקרון היסודי לכל פרשנות חקיקה".

סיכום של הדברים נמצא בפסק הדין שניתן לאחרונה ברע"פ 4717/11, **סגא אנטרפרייז (ישראל) (1996) בע"מ נ' מדינת ישראל – משרד התמ"ת**, טרם פורסם, בסעיף 9 לפסק הדין:

"תורת הפרשנות הנוהגת בשיטת המשפט הישראלית היא הפרשנות התכליתית. על פי תורה זו, דברי חקיקה, ובכלל זה החוק הפלילי, מתפרשים על פי תכליתם. התכלית היא האינטרסים והמטרות אותם מבקש דבר החקיקה להגשים. היא נלמדת, בין היתר, מתוך סוג העניינים שבו עוסק החוק, מערך החקיקה הכולל, ערכיה של החברה ועקרונות היסוד של השיטה (ראו: א' ברק פרשנות במשפט – כרך שני: פרשנות החקיקה 148-150, 201-205 (1993)). נקודת המוצא היא לשון החוק. המשמעות שיש ליתן לחוק תהא כזו שלשונו יכולה לסבול. יש לתור אחר משמעויותיו הלשוניות האפשריות של החוק, ומבין אלה לבחור במשמעות אשר מגימה את תכלית דבר החקיקה בצורה הטובה ביותר (שם, בעמ' 81-91)".

משמצויידיים אנו בהנחיות אלו אודות אופן פרשנותו של דבר חקיקה, עלינו להתחקות אחר תכליתו של דבר החקיקה, שפרשנותו מונחת לפתחנו.

בסעיף 18(א) לחוק התקשורת נקבעה סמכותו של בעל רשיון להיכנס לקרקע ציבורית לצורך מתן שירותי תקשורת ללקוחותיה ולבצע שם איזו מן הפעולות המפורטות



בית משפט השלום בפתח תקווה

תא"ק 11-07-32615 אתרים בחוף תא חברה לפתוח אתרי תיירות בתא יפו בעמ' נ' פרטנר
פתרונות תקשורת נייחים שותפות מוגבלת ואח'

בסעיף. לעניין תכליתה של סמכות זו נאמר בדברי ההסבר להצעת החוק (הצעות חוק
1537, עמ' 358):

"מוצע להעניק לבעל רשיון שלגביו יקבע כך שר התקשורת סמכויות
שונות הקשורות בכניסה למקרקעין, זאת עקב אפיים המיוחד של
שירותי בזק, המחייב ביצוע פעולות שונות במקרקעין של אחרים".

העולה מן הדברים, כי תכלית חקיקתו של החיקוק שבפנינו הוא מתן אפשרות לבעלי
רשיון, הפועלים להעניק שירותי תקשורת לציבור, להיכנס למקרקעין ציבוריים לשם
הספקת אותם שירותים, וזאת ללא צורך בהליכים מקדימים מורכבים ומסורבלים,
העלולים לעכב ביצוע הדברים, כאשר המחוקק מבקש לאפשר ניצול קל ויעיל של
מקרקעי הציבור לשם הענקת אותם שירותים לציבור.

בפסק הדין בעת"מ(ת"א) 1194/03, פורת נ' עיריית נס ציונה (טרם פורסם), נידון
מקרה שבו הניחה הרשות המקומית קו ביוב ציבורי דרך קרקע פרטית ללא קיום
הליכים מתאימים לפי חוק התכנון והבניה. העותרים שם ביקשו להצהיר על אי
חוקיות ביצוע הפעולה. נאמר שם בפסק הדין:

"הנחת צנרת ביוב במקרקעין פרטיים היא לעתים צורך חיוני שלא
ניתן לקיים את חיי הקהילה בלעדיו. הדבר אינו דומה להפקעת
קרקע כדי להקים עליה מבנה ציבורי או גן ציבורי או לעשות בה
שימוש ציבורי אחר. בכל אלה, לעתים אפשר גם בלי השימוש
הציבורי או שניתן להעתיקו למקום אחר. בעניין קווי ביוב לעתים
אין מנוס אלא להעבירם דרך מקרקעין פרטיים. כלום עולה על הדעת
התנגדות הפרט לכך שתוצאותיה פגיעה ביכולת הקיום של הזולת
הנצרך לקווי הביוב הללו? קווי ביוב הם צורך חיוני והפרט אינו יכול
לשומטו מידי ציבור שלם לכן הקניית סמכות לרשות להיכנס
למקרקעי הפרט כדי לקיים את הצורך החיוני הזה היא בגדר תכלית
ראויה [הוא הדין, בקווי חשמל וטלפון שגם בהם הקנה המחוק



בית משפט השלום בפתח תקווה

תא"ק 11-07-32615 אתרים בחוף תא חברה לפתוח אתרי תיירות בתא יפו בעמ' נ' פרטנר
פתרונות תקשורת נייחים שותפות מוגבלת ואח'

1 לרשויות סמכויות דומות (ראו סעיף 18 לחוק התקשורת (בזק
2 ושידורים) תשמ"ב - 1982 וסעיף 46 לחוק משק החשמל תשנ"ו –
3 1996".

4
5 הדברים נאמרו שם לעניין מקרקעין פרטיים. קל וחומר שהם יפים לעניין קרקע
6 ציבורית. קשה להלום מצב בו גוף ציבורי, המחזיק בקרקע לטובת הציבור, ימנע
7 מהציבור אפשרות לשימוש באותם מקרקעין לשם הענקת שירות חיוני לציבור.

8
9 נראה, כי לנוכחי האמור לעיל, יש להימנע מהפרשנות המצמצמת של ההגדרה
10 האמורה בסעיף 17א לחוק התקשורת לה טוענת התובעת, ויש להעדיף על פניה את
11 הפרשנות הנטענת על ידי הנתבעות, ולפיהן יש לראות את המדינה כזו שמחזיקה
12 במקרקעין באמצעות התובעת.

13
14 על כך ניתן ללמוד מלשון ההסכמים עם התובעת. כך למשל, במבוא להסכם עם ממ"י,
15 המצורף כנספח לכתב התביעה, נאמר:

16
17 "הואיל ואתרים היא חברה שהוקמה ונרשמה ע"י ממשלת ישראל ...
18 ועיריית תל-אביב-יפו ... כדי שתשמש בדיהן מכשיר וזרוע לביצוע
19 פרויקטים לפיתוח התיירות בתל-אביב-יפו".

20
21 העולה מן הדברים, כי התובעת פועלת במקרקעין, למעשה, כזרוען הארוכה של
22 המדינה והעירייה לשם פיתוח התיירות ברצועת החוף. לשם הגשמת מטרות אלו, שהן
23 המדינה והן העירייה מופקדות עליהן, הוקם אותו תאגיד על ידי העירייה והמדינה
24 במשותף, והמקרקעין הועמדו לרשותו של אותו תאגיד, על מנת שיפעל בשם הרשויות
25 בעניין זה.

26
27 תימוכין נוספים למסקנה זו ניתן למצוא בהוראות סעיף 16 להסכם עם ממ"י:



בית משפט השלום בפתח תקווה

תא"ק 11-07-32615 אתרים בחוף תא חברה לפתוח אתרי תיירות בתא יפו בעמ' נ' פרטנר
פתרונות תקשורת נייחים שותפות מוגבלת ואח'

"כל הכנסות ותקבולים שאתרים תפיק ותקבל מהחוף ישמשו תחילה
לכיסוי ההוצאות וההשקעות ... סכומים שישארו לאחר כיסוי כל
ההשקעות וההוצאות האמורות יחשבו כרווחים ויהו שייכים
למינהל".

התובעת מחזיקה את המקרקעין, השייכים למדינה, עבור המדינה וכזרועה הארוכה,
ולכן כל הרווחים המופקים מהמקרקעין, שייכים למדינה.

העובדה שלא נרשמה לזכות התובעת זכות חכירה במקרקעין ואף לא שום זכות
אחרת תומכת במסקנה זו.

העובדה, שהשליטה במקרקעין היא בידי התובעת ולא ישירות בידי המדינה, איננה
שוללת את האפשרות לראות במדינה כמחזיקת המקרקעין. כך עולה גם מהאמור
בסעיף 15 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, שם נקבע לעניין ההגנה על בעלות והחזקה
במקרקעין, כי מחזיק במקרקעין הוא "בין שהשליטה הישירה במקרקעין היא בידיו
ובין שהשליטה הישירה בהם היא בידי אדם המחזיק מטעמו". העובדה, שפועל
מנוהלים המקרקעין על ידי התובעת אין בה כדי לשלול את היותה של המדינה
המחזיקה במקרקעין, וזאת באמצעות התובעת.

זאת ועוד, קבלת הפרשנות הנטענת על ידי התובעת עלולה לרוקן מכל תוכן את
הוראות חוק התקשורת ולעקר את הסמכות, שהעניק המחוק לבעל רשיון להיכנס
לקרקע ציבורית צורך ביצוע הגשמת מטרותיו של הרשיון, שהוענק לו. המדינה או
רשות מקומית, אשר יהיו מעונינות למנוע מבעל רשיון להניח רשת תקשורת או לבצע
פעולות לתחזוקתה בקרקע ציבורית, יעבירו ניהולה של אותה קרקע לתאגיד ממשלתי
או לתאגיד עירוני, ובכך ימנעו מבעל הרשיון הענקת שירותי תקשורת לציבור. הדברים
עומדים בניגוד לתכליתן החקיקתית של אותן הוראות בחוק התקשורת, המעניקה
סמכות כניסה יעילה ומהירה של בעל רשיון לקרקע ציבורית.



בית משפט השלום בפתח תקווה

תא"ק 11-07-32615 אתרים בחוף תא חברה לפתוח אתרי תיירות בתא יפו בעמ נ' פרטנר
פתרונות תקשורת נייחים שותפות מוגבלת ואח'

לנוכח כל האמור לעיל, יש לראות את המדינה כזו שמחזיקה במקרקעין. לפיכך
מתקיים גם התנאי השני שבהגדרת "קרקע ציבורית", שבסעיף 17א לחוק התקשורת.
ממילא המקרקעין הינם קרקע ציבורית, ואין התובעת יכולה למנוע מהנתבעות או
ממי מהן להניח כבלי תקשורת במקרקעין. על כן דין התביעה להידחות.

סיכומם של דברים, התביעה נדחית.

התובעת תשא בהוצאות הנתבעות ובשכר טרחת עורך דינן בסך כולל של 11,700 ₪
בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד התשלום המלא בפועל.

ניתן היום, ב' אדר תשע"ג, 12 פברואר 2013, בהעדר הצדדים.

נחום שטרנליכט, שופט