



## בית משפט השלום בחיפה

ת"א 45072-02-15 דודוביץ ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל

תיק חיצוני:

### בפני כבוד השופט אורי גולדקורן

**התובעים**  
 1. איתן דודוביץ, ת.ז. 5222771  
 2. אנה דודוביץ, ת.ז. 304702418  
 שניהם ע"י ב"כ עו"ד כרמית ימיני

נגד

**הנתבעת**  
 רשות מקרקעי ישראל  
 ע"י ב"כ עו"ד אורלי מירון - שקד  
 מפרקליטות מחוז חיפה (אזרחי)

### פסק דין

- 1  
 2 1. התובע מס' 1 (להלן: התובע) חקר מהנתבעת קרקע ביישוב גבעת עדה, לשם  
 3 הקמת יחידת מגורים ושימוש חקלאי במגרש, לתקופת חכירה שהסתיימה בשנת 2004.  
 4 ערב תום תקופת החכירה, פנתה אשתו, התובעת מס' 2 (להלן: התובעת), לה העביר  
 5 התובע את זכויותיו בקרקע, אל הנתבעת בבקשה להארכת החכירה לתקופה נוספת.  
 6 במשך 11 שנים בטרם הגשת התביעה לא נענתה בקשתה של התובעת. התובעים ראו בכך  
 7 התרשלות של הנתבעת, והגישו תביעה לפיצוי בגין נזקים אשר, לטענתם, נגרמו להם  
 8 כתוצאה מהתרשלות זו.  
 9  
 10 כתב התביעה  
 11  
 12 2. בכתב התביעה תוארה גרסה עובדתית כדלקמן:  
 13 \* ביום 15.11.1955 נכרת הסכם בין החברה להתיישבות יהודים בארץ ישראל  
 14 פיק"א (להלן: פיק"א) לבין יצחק תשבי (להלן: תשבי), על-פיו החכירה פיק"א לתשבי  
 15 למשך 49 שנים (עד ליום 30.9.2004) שטח של שלושה דונמים ו-500 מ"ר בחלקה 40



## בית משפט השלום בחיפה

ת"א 45072-02-15 דודוביץ ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל

תיק חיצוני:

- 1 בגושים 10130 ו-10131 בגבעת עדה (להלן: המגרש), ועליה חלה ת.ב.ע. ג/163, למטרת  
 2 בניה של בית מגורים ומשק חקלאי. החל משנת 1989, עוד בטרם רכש התובע מתשבי  
 3 את הזכויות במגרש, חלה על המגרש תכנית ש/416, אשר הקטינה את שטחו מ-3,500  
 4 מ"ר ל-3,030 מ"ר, ובסמוך לאחר מכן נכנסה לתוקף תכנית ש/416 ששינתה את קווי  
 5 המגרש.  
 6
- 7 \* ביום 12.7.1990, מכר תשבי לתובע את זכויותיו במגרש (שתואר בהסכם החדש  
 8 כמצוי בחלקה 19 בגוש 10130). בעקבות זאת, נחתם ביום 12.11.1990 "חוזה חכירה  
 9 (משק עזר)" בין התובע לבין הנתבעת, אליה הועברו נכסי פיק"א (להלן: הסכם  
 10 החכירה). בהסכם נקבע כי מגרש 40 - אשר 1890 מ"ר ממנו נמצאים בחלק מחלקה 19  
 11 בגוש 10130 ו-1140 מ"ר ממנו נמצאים בחלק מחלקה 39 בגוש 10131 (ובסך הכל 3,030  
 12 מ"ר) - מוחקר לתובע עד ליום 30.9.2004.  
 13
- 14 \* ביום 9.1.1992 הודיעה הנתבעת לתובע על הגדלת המגרש ב-210 מ"ר. הודעה  
 15 זו בוטלה בהודעה מיום 4.2.1992, בה נמסר על אותה הגדלה, אולם נכללה בה דרישה  
 16 לתשלום דמי חכירה ראשוניים נמוכים יותר מאלו שנדרשו בהודעה הקודמת ודרישה  
 17 להתייצב לחתימה על תוספת לחוזה. התובע טען כי כאשר התייצב במשרד הנתבעת על  
 18 מנת לשלם את דמי החכירה, נאמר לו לעכב את התשלום עד אשר יתבהר המצב  
 19 הסטטוטורי של החלקה.  
 20
- 21 \* ביום 19.10.1995 נתנה הוועדה לתכנון ובניה בנימינה - גבעת עדה לתובעים  
 22 היתר בניה לבית מגורים במגרש, בהתאם לתכנית מתאר מקומית מפורטת ש/542.  
 23 כאשר דרשה הוועדה לתכנון ובניה כי התובעים, שבנו על המגרש בית החורג מהיתר  
 24 הבניה, ימציאו תכניות חדשות, לשם מתן לגיטימציה לחריגה, סירבה הנתבעת לחתום  
 25 עליהן, בנימוק כי לאור תכנית ש/1074 החדשה - השתנו גבולות המגרש.  
 26
- 27 \* ביום 17.7.2002 החליטה ועדת משנה של הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז  
 28 חיפה על הפקדת תכנית ש/1074 שיזמה הנתבעת, לשינוי מתחם 4 בגבעת עדה, בו מצוי



## בית משפט השלום בחיפה

ת"א 45072-02-15 דודוביץ ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל

תיק חיצוני:

1 המגרש, ואשר נועדה להסדיר את מערך הכבישים ואת גודל המגרשים במתחם התכנית.  
2 התובעים התנגדו לתכנית זו, מאחר ועל-פיה "נחתך" שטח המגרש, קרוואן וסככה  
3 שהותקנו כדין הוחרגו בגבולות המגרש, והבית - אותו בנו התובעים על-פי היתר הבניה  
4 המקורי - חרג מקווי הבנין, אולם בישיבה ביום 2.3.2004 החליטה ועדת המשנה של  
5 הוועדה לתכנון ובניה לדחות את התנגדותם של התובעים.  
6

7 \* ביום 18.2.2002 העביר התובע לתובעת ללא תמורה את זכויותיו במשק העזר  
8 שבמגרש. בחודש יוני 2004 פנתה התובעת לנתבעת בבקשה להארכת תקופת החכירה,  
9 ובחודש נובמבר 2005 - משהתברר לה כי הזכויות במגרש עדיין רשומות על שם התובע  
10 - היא פנתה בדרישה להעברת הזכויות על שמה. הנתבעת שיגרה לתובע ביום 4.10.2006  
11 וביום 5.11.2006 "אישור על רישום זכות בנכס", לפיו רשומות על שמו הזכויות במגרש  
12 ששטחו 3,030 מ"ר על-פי הסכם חכירה לא מהוון שתוקפו עד 11.7.2039. התובעים  
13 טענו כי על אף תוכנו של האישור האמור, סירוב הנתבעת לחתום על התכניות החדשות  
14 להיתר בניה נומק בכך שתקופת החכירה לא חודשה ברישומי הנתבעת.  
15

16 \* בשנת 2005 אושרה תכנית ש/1074.  
17

18 3. בכתב התביעה נטען כי הנתבעת הייתה מחויבת להאריך את חוזה החכירה,  
19 ולחתום על בקשתם להיתר בניה. הודגש כי גביית דמי החכירה השנתיים על-ידי הנתבעת  
20 הינה ביטוי להסכמה מכללא להמשך היחסים המשפטיים בינה לבין התובעים, ויש בה  
21 כדי לחייבה אף בחתימה על המסמכים האמורים. עוד נטען כי סירובה של הנתבעת  
22 לבקשתם לחידוש חוזה החכירה ולחתימה על הבקשה להיתר בניה, מהווה התנהגות  
23 קלוקלת ולא סבירה, העומדת בניגוד לחובת ההגינות המוגברת החלה עליה על-פי כללי  
24 המשפט הפרטי והציבורי.  
25

26 4. אמנם בכותרת כתב התביעה הוגדרה התביעה כתביעה לצו עשה ותביעה כספית  
27 בסך 1,000,000 ₪, ובסעיף 39 לכתב התביעה ציינו כי הנתבעת מחויבת להאריך לאלתר  
28 את חוזה החכירה, אולם בסעיף 50 (הסעיף האחרון של כתב התביעה) נתבע סעד כספי



## בית משפט השלום בחיפה

ת"א 45072-02-15 דודוביץ ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל

תיק חיצוני:

- 1 בלבד. יש לראות, איפוא, את התביעה כתביעה לסעד כספי בלבד. כך אף קבעתי  
 2 בהחלטתי מיום 22.5.2016 בבקשה מס' 8, שניתנה בתחילת בירור התובענה. שלושת  
 3 הסעדים הכספיים שנתבעו בכתב התביעה (לאחר שצומצמה רשימת הסעדים, כמפורט  
 4 בהחלטתי האמורה) הינם:  
 5
- 6 (א) 149,270 ₪ (נכון ליום 30.12.2014) כפיצוי עבור נזק בגין דחיית זכות להיוון  
 7 - בכתב התביעה נטען כי ניסיונותיהם של התובעים לקבל את הסכמת הנתבעת להארכת  
 8 תקופת החכירה החלו ביום 18.6.2004 (לפני תום תקופת החכירה המקורית, ביום  
 9 30.9.2004), ונמשכו בפניות נוספות בכתב ביום 30.10.2005 וביום 10.11.2005, אולם  
 10 לא נשאו פרי. נטען כי לו הייתה הנתבעת נעתרת לבקשה ומאריכה את תקופת החכירה  
 11 עוד בשנת 2004, הייתה עומדת לתובעים הזכות להוון את הקרקע לפי שווי המגרש  
 12 באותה עת. משאשרה התכנית החדשה ש/1074 בשנת 2005 ועדיין לא הוארכה תקופת  
 13 החכירה, שווי הקרקע עלה וכתוצאה מכך דמי ההיוון גבוהים יותר. כמו-כן נטען כי  
 14 נמנעה מהתובעים האפשרות לממש זכויות שהוקנו להם באותה תכנית. לכתב התביעה  
 15 צורפה חוות דעת מיום 30.12.2014 של שמאי המקרקעין אריה כוכבי (להלן: כוכבי),  
 16 בה חושב ההפרש בין דמי ההיוון שהיו משולמים בשנת 2004 לבין דמי ההיוון שהיו  
 17 משולמים בשנת 2014.
- 18
- 19 (ב) 470,000 ₪ המהווים פיצוי על נזק שנגרם עקב היעדר אפשרות לממש זכויות  
 20 המוקנות על-פי תב"ע ש/1074 (שהחליפה את תב"ע ש/416) להיוון מגרשי מגורים  
 21 ושימוש בהם. בחוות דעת השמאי כוכבי צוין כי השווי של מניעת הנאה מזכויות  
 22 במקרקעין על-פי תב"ע במשך עשר שנים הינו ההפרש בין זכויות תב"ע במצב קודם על-  
 23 פי תכנית ש/416 לבין זכויות תב"ע במצב חדש על-פי תכנית ש/1074.
- 24
- 25 (ג) 100,000 ₪ - כפיצוי בגין עוגמת נפש.
- 26
- 27 - אציין כי למרות החלטתי מיום 22.5.2016 ולמרות הודעת באת-כוח התובעים  
 28 בסעיף 18 לתשובתה לטענות המקדמיות (שהוגשה ביום 7.4.2016) בדבר ויתור על הסעד



## בית משפט השלום בחיפה

ת"א 45072-02-15 דודוביץ ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל

תיק חיצוני:

1 של פגיעה באיכות חיים בשל הגדלת הצפיפות, הועלו בסיכומיה בכתב טיעונים בנוגע  
2 לסעד זה.

3  
4 בהחלטתי מיום 22.5.2016 נדרשתי לטענת ההתיישנות שהעלתה הנתבעת  
5 ולטענת התובעים כי מדובר בעוול מתמשך. קבעתי כי "אם ייקבע במהלך בירור התובענה  
6 כי סירוב הנתבעת להאריך את תקופת החכירה מהווה רשלנות, אזי מדובר במעשה עוולה  
7 מתמשך, שבצידו נזקים מתמשכים, המוליד עילות תביעה חדשות מדי יום, ולגביו לא  
8 תחול התיישנות בשבע השנים שקדמו להגשת התביעה".

9

10

11

כתב ההגנה

12

13 5. בכתב ההגנה טענה הנתבעת כי אי-החתימה על חוזה חכירה חדש נובע כולו  
14 מהתנהלות קלוקלת של התובעים, אשר הפרו את הוראות הסכם החכירה המקורי ולא  
15 סילקו ידם משטחים גובלים אליהם פלשו. עוד הועלו הטיעונים הבאים:

16

17 \* מאחר והתובע לא פעל לפי דרישת הנתבעת במכתבה מיום 4.2.1992, לו צורפו  
18 העתק תוספת לחוזה חכירה (לשם חתימה עליו במשרדי הנתבעת) ושובר תשלום דמי  
19 חכירה בסך 7,280 ש"ח עבור התוספת לשטח המושכר, היא הודיעה לתובע ביום  
20 12.11.1992 על ביטול מכתבה מיום 4.2.1992.

21

22 \* מלכתחילה התובע בנה את ביתו שלא בהתאם להיתר הבניה שקיבל מהוועדה  
23 לתכנון ובניה ביום 19.10.1995 ושלא בהתאם להוראות תכנית ש/במ/542 שחלה באותה  
24 עת. נטען כי אין כל ממש בניסיון התובע להיתלות בתכניות שהתקבלו בהמשך וחלו על  
25 המקרקעין, שכן לא תכניות אלה הן שהביאו את התובע להפרת תנאי ההיתר.

26

27 \* מאחר והתובעים הפרו את תנאי הסכם החכירה, לא ניתן היה להאריכו בשנת  
28 2004, ואף כיום לא ניתן להאריכו. כאשר ביום 18.6.2004 ביקשו התובעים להעביר את  
29 הזכויות במקרקעין לתובעת ולהאריך את חוזה החכירה אשר עמד לפקוע, התברר



## בית משפט השלום בחיפה

ת"א 45072-02-15 דודוביץ ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל

תיק חיצוני:

- 1 לנתבעת שהתובעים חרגו מתנאי ההרשאה לשימוש במקרקעין . החריגות באו לביטוי  
2 בחניה לא מקורה אשר נבנתה מחוץ לגבולות החלקה, ובמבנים שונים שהוקמו ללא היתר  
3 בגבול החלקה ומחוצה לה בתוואי דרך מתוכננת.  
4
- 5 \* "אישור על רישום זכויות בנכס" שהוציאה הנתבעת ביום 4.10.2006, בו נכתב כי  
6 לתובע הסכם חכירה לא מהוון לגבי הנכס שתוקפו עד ליום 11.7.2039, הונפק בטעות.  
7
- 8 \* פלישת התובעים למגרשים סמוכים והנחת מכולה בהם הובילה בשנת 2009  
9 להגשת תביעה של הנתבעת נגד התובע (ת"א 22081-08-09), שהסתיימה ביום  
10 17.5.2010 בהסכם פשרה, בו התחייב התובע לסלק ידו מהמגרשים הגובלים למקרקעין.  
11 למרות זאת, התגלה ביום 22.7.2013 כי בשטח המוכר קיימים קרוואן, מכולה וסככה,  
12 וזאת בניגוד להסכם החכירה והיתר הבניה. בעקבות זאת, פנתה הנתבעת לתובעים ביום  
13 28.7.2013 והבהירה כי לשם הארכת חוזה החכירה, עליהם לפנות את השטח המוחזק  
14 על-ידיהם מחוץ לגבולות החוזה, אולם לא נענתה.  
15
- 16 \* במקרקעין קיימים מבנים הפולשים למגרשים גובלים: משטח חניה מקורה בגג  
17 בחלקה הגובלת ממזרח אשר מיועדת לשצ"פ; קרוואן ומשטח בטון הפולשים לחלקה  
18 הגובלת ממערב; מכולה שהוצבה בתוואי הדרך מדרום; סככה, מכולה ומשטח בטון.  
19
- 20 הנתבעת הכחישה את הנזקים שפורטו בכתב התביעה, ובין השאר הוכחה  
21 (בסעיף 53 לכתב ההגנה) זכות התובעים להוון את המקרקעין בשנת 2004. היא טענה כי  
22 בשנה זו לא היו החלטות מועצה המאפשרות היוון קרקע חקלאית, אלא רק היוון קרקע  
23 עירונית.  
24
- 25 השתלשלות האירועים לפי סדר כרונולוגי  
26
- 27 6. בהסכם החכירה שנכרת בין פיק"א לבין תשבי מיום 15.11.1955 (3/ת) לגבי  
28 מגרש בשטח 3,500 מ"ר בחלקה 40 בגושים 10130 ו-10131 על-פי תב"ע 163, נקבע,  
29 בין השאר, כי תקופת החכירה הינה עד ליום 30.9.2004 וכי בשנת החכירה האחרונה יהא



## בית משפט השלום בחיפה

ת"א 45072-02-15 דודוביץ ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל

תיק חיצוני:

- 1 החוכר רשאי לבקש את הארכת תקופת החכירה לעוד 35 שנים, בתנאי שהוא מלא את  
2 כל התחייבויותיו על-פי ההסכם, וכי פיק"א תסכים להארכתה.  
3  
4 7. לטענת התובעים, בשנת 1989 קיבלה תוקף תב"ע ש/416, על-פיה שטח המגרש  
5 סומן בתשריט ת/4. (בסעיף 8 לכתב התביעה נטען כי תכנית זו הקטינה את שטח המגרש  
6 מ-3,500 מ"ר ל-3,030 מ"ר, אולם בסעיף 11 לסיכומי באת-כוח הנתבעים נטען שלפי  
7 תכנית זו שטח המגרש היה 3,500 מ"ר).  
8  
9 8. תב"ע מתוקנת ש/416 (ת/5) פורסמה למתן תוקף ביום 19.3.1989 (כפי  
10 שעולה מאישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון מיום 6.9.1990 שניתן לתובע -  
11 9/1). על-פי תכנית זו, ייעודה של חלקה 39 בגוש 10131 הינו למגורים, וייעודה של  
12 חלקה 19 בגוש 10130 הינו חקלאי. בסעיף 9 לכתב התביעה נטען כי תכנית זו שינתה  
13 את קווי המגרש, ועל-פי האמור בסיכומים בכתב של באת-כוח התובעים, הקטינה את  
14 שטח המגרש ל-3,030 מ"ר ואת חזיתו הקטינה ב-2.40 מטרים ו"הסיטה את כל אזור  
15 המגורים ימינה". יוער כי על גבי התשריט ת/5 נכתב: "שטח: 3.500 ד' בערך (מחושב  
16 גרפית)".  
17  
18 9. ביום 12.7.1990 רכש התובע מתשבי את זכויותיו במגרש. בהסכם המכר (ת/1)  
19 נכתב שהמגרש, הידוע כחלקה 19 בגוש 10130 (חלקה 39 בגוש 10131), הינו בשטח  
20 של כ-3,500 מ"ר.  
21  
22 10. ביום 12.11.1990 נכרת הסכם החכירה בין התובע לנתבעת (ת/2). בהסכם צוין  
23 כי שטח המגרש הינו 3,030 מ"ר - מהם 1,140 מ"ר בחלקה 39 בגוש 10131 ו-1,890 מ"ר  
24 בחלקה 19 בגוש 10130, כי הוא מוחכר לתובע עד לתום תקופת החכירה המקורית, ביום  
25 30.9.2004, וכי מטרת החכירה הינה הקמת יחידת מגורים אחת בלבד ושימוש חקלאי  
26 במגרש. כן נקבעו תנאים מיוחדים:  
27  
28 2. חוזה זה מתייחס למשק עזר עם זכויות בניה של יחידת  
29 מגורים אחת בגודל של עד 160 מ'.



## בית משפט השלום בחיפה

ת"א 45072-02-15 דודוביץ ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל

תיק חיצוני:

- 1  
2 3. בכל הקשור בהיתר בניה כולל אישור לתשריט חלוקה  
3 לצרכי רשום אישורו במוסדות התכנון ורישומו יהיו  
4 באחריות החוכר, בתקופת הסכם פיתוח או בתקופה שלא  
5 תעלה על 3 שנים".  
6
- 7 בתנאי החכירה נקבע, בין היתר, כי ידוע לתובע (החוכר) ששטח המגרש  
8 וגבולותיו אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים כתוצאה משינויים בתכנון על-פי  
9 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: חוק התכנון והבניה) הסדר קרקעות וכיוצא  
10 באלה. עוד נקבע כי התובע יהיה זכאי להארכת החכירה לתקופה נוספת של 49 שנים,  
11 אולם במקרה בו במשך תקופת החכירה ישתנה יעודה של הקרקע עליה בנוי המוכר לא  
12 תהא הנתבעת (המחכירה) חייבת להאריך את תקופת החכירה. בסעיף 21(ד) להסכם נקבע  
13 שהארכת תקופת החכירה תיעשה בהתקיים שני תנאים: החוכר מילא את כל תנאי ההסכם  
14 וחתם, לא יאוחר מתום תקופת החכירה, על הסכם חכירה חדש.  
15
- 16 11. ביום 9.1.1992 שלחה הנתבעת לתובע הודעה על הגדלת שטח המגרש שהוכר  
17 לו מ-3,030 מ"ר ל-3,240 מ"ר (8/ת), בצירוף דרישה לתשלום דמי חכירה בגין הפרשי  
18 שטח בסך 14,560 ₪ בצירוף מס-ערך-מוסף (9/ת). הודעה זו בוטלה, ובמקומה שלחה  
19 הנתבעת לתובע ביום 4.2.1992 הודעה על הגדלת השטח (11/נ), בצירוף דרישה לתשלום  
20 דמי חכירה בגין הפרשי שטח בסך 7,280 ₪ בצירוף מס-ערך-מוסף. בגוף ההודעה נדרש  
21 התובע להגיע למשרדי הנתבעת לשם חתימה על תוספת לחוזה. ביום 12.11.1992 שלחה  
22 הנתבעת לתובע מכתב נוסף (12/נ), שהתייחס ל"מכתבנו מיום 4.9.92", ובו נכתב:  
23 "מאחר ולא הגבת למכתבנו שבסימוכין, נא לראות מכתבנו זה כבטל ובמבוטל. אם  
24 וכאשר תהיה פניה חדשה מצידך, נתייחס אליה".  
25
- 26 בכתב התביעה נטען כי התובע התייצב במשרדי הנתבעת לתשלום תוספת דמי  
27 החכירה בהתאם לדרישה מיום 4.2.1992, אולם נאמר לו לעכב את התשלום "עד לאחר  
28 שהמצב הסטטוטורי יתבהר".  
29





## בית משפט השלום בחיפה

ת"א 45072-02-15 דודוביץ ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל

תיק חיצוני:

12. ביום 26.5.1994 פורסמה למתן תוקף תב"ע ש/במ/542. לטענת התובעים (בסעיף 12 לכתב התביעה), תכנית זו "חתכה" את המגרש לשני חלקים ללא רצף ביניהם לשם הקמת דרך ציבורית והקטינה את חזיתו. באותה שנה הם הגישו לוועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון בקשה להיתר בניה להקמת בית מגורים בחלקה 39 (25/1), בה צוין כי התכנית החלה הינה ש/במ/542. ביום 21.2.1995 שלח מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון מכתב אל התובע (1/1), שכותרתו: "אישור זכויות הבניה בחלקה 19 בגוש 10130", בו נכתב כי חלקה 19 כלולה בתב"ע האמורה, וכי הואיל וטרם נעשו הפקעות לצרכי ציבור וטרם נערכו מפות לצורכי רישום - לא ניתן להוציא היתרי בניה בחלקה זו. עוד נכתב כי "היתרי בניה יוצאו רק לאחר השלמת התכנית". ביום 20.8.1995 חתמה נציגת הנתבעת על הבקשה להיתר בניה (25/1), ועל גבי החותמת ציינה כי אין לנתבעת התנגדות עקרונית לבקשה, וביום 19.10.1995 נתנה הוועדה המקומית לתובע היתר בניה להקמת בית מגורים בחלקה 39 (13/ת).
13. ביום 3.12.2001 החליטה הוועדה המקומית לתכנון ובניה השומרון להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת תב"ע ש/1074. בסעיפים 18-19 לכתב התביעה נטען כי תכנית זו "חתכה" פעם נוספת את המקרקעין שבחזקת התובעים לצורך דרכים, וגרמה לכך שהבית שבנו התובעים נמצא חורג מקו הבניין, והקרוואן והסככה שהוצבו במגרש בהתאם לתכנית קודמת הוחרגו מגבולות המגרש.
14. באת-כוח התובעים טענה בסעיפים 28-31 לסיכומיה בכתב כי התובעים בנו את הבית עם שינויים בתנאי היתר הבניה, אשר הצריכו הגשת בקשה למתן לגיטימציה ותיקון בהיתר הבניה. בסעיף 39 לסיכומים נטען כי בשנת 2002 הגישו התובעים תכנית חדשה למתן לגיטימציה, לפי הוראות הוועדה המקומית, אולם הנתבעת סירבה לחתום עליה "ככל הנראה בשל תכנית ש/1074 שהייתה בהכנה באותה עת". (בסעיף 36 לסיכומי באת-כוח התובעים נטען כי הם הגישו תכנית שינויים שסומנה ת/36, אולם עיון במוצג ת/36 מגלה כי מדובר בבקשה להיתר בניה לפי תב"ע ש/1074, שנחתמה על-ידי התובע ביום 22.1.2011).



## בית משפט השלום בחיפה

### ת"א 45072-02-15 דודוביץ ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל

תיק חיצוני:

- 1 15. ביום 18.2.2002 העביר התובע את זכויותיו במגרש לידי התובעת ללא תמורה  
 2 (24/ת), וביום 24.3.2002 התקבלה אצל הנתבעת בקשת בא-כוח התובעים (אז) לאישור  
 3 ההעברה (13/1).
- 4
- 5 16. ביום 17.7.2002 החליטה הוועדה המקומית לתכנון ובניה מחוז חיפה על הפקדת  
 6 תב"ע ש/1074 בתנאים. התכנית פורסמה להפקדה ברשומות ביום 1.10.2003 ובעיתונות  
 7 ביום 10.10.2003. ביום 30.11.2003 התובעים הגישו לוועדה זו התנגדות לתכנית  
 8 (21/ת), וזו נדונה, ביחד עם התנגדויות אחרות, בישיבה ביום 2.3.2004. במועד זה  
 9 הוועדה החליטה לאשר את תב"ע ש/1074 בתנאים (22/ת), קיבלה את מקצת מטעמי  
 10 ההתנגדות של התובעים ודחתה את שאר הטעמים. בין השאר החליטה הוועדה לקבל את  
 11 ההתנגדות הנוגעת לכך שאין מענה להיבטי ניקוז, וקבעה כי לתכנית יצורף נספח ניקוז  
 12 שיאושר על-ידי רשות הניקוז והאגף לשימור קרקע ומים במשרד החקלאות. היא אף  
 13 קיבלה את ההתנגדות הנוגעת לכך שגבול גוש חוצה את מגרשי התובעים, וקבעה כי  
 14 יסומן לביטול גבול הגוש הכלול בתחום התכנית. כמו-כן התקבלה ההתנגדות לעניין  
 15 גובה מבנה הציבור באתר המשולב וקבעה תנאים לתיקון הוראות התכנית בעניין זה.  
 16
- 17 17. ביום 18.6.2004 פנה בא-כוחה (אז) של התובעת אל הנתבעת בבקשה להארכת  
 18 תקופת החכירה (25/ת).
- 19
- 20 18. ביום 30.9.2004 פקעה תקופת החכירה על-פי הסכם החכירה שנכרת בין התובע  
 21 לנתבעת ביום 12.11.1990 (2/ת).
- 22
- 23 19. משובר תשלום שהוציאה הנתבעת לתובע, לדמי חכירה לשנת 2004 (26/ת),  
 24 למדה התובעת כי בקשתה להעברת הזכויות על שמה מחודש מרץ 2002 טרם טופלה.  
 25 ביום 30.10.2005 פנה בא-כוחה (אז) של התובעת במכתב לנתבעת, בו שב וביקש לאשר  
 26 את העברת הזכויות בקרקע על-שמה ולהארכת תקופת החכירה. מכתב זה התקבל  
 27 במשרדי הנתבעת ביום 2.11.2005 (15/נ). במכתב נוסף, הנושא תאריך 10.11.2005  
 28 ואשר נשלח בפקס ובדואר רשום, כתב בא-כוח התובעת:



## בית משפט השלום בחיפה

ת"א 45072-02-15 דודוביץ ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל

תיק חיצוני:

1

2 "על רקע העובדה שאינכם טורחים להשיב למכתביי, אף לא  
3 מבצעים את העברת הזכויות, הורתני שולחתי כי במידה שעד  
4 סוף שנה זו (31.12.2005) לא תבצעו את העברת הזכויות,  
5 יהיה עלי להגיש נגדכם עתירה משפטית לבית המשפט  
6 המוסמך".

7

8 בישיבת ההוכחות הציגה הנתבעת כראיה העתק מכתב זה, עליו מוטבעת חותמת  
9 "נתקבל" של הנתבעת נושאת תאריך 28.2.2006 (16/1).

10

11 20. ביום 19.5.2006 שלחה גב' איריס טהרני (להלן: טהרני) ממחלקת החוזים של  
12 הנתבעת במחוז חיפה מכתב אל בא-כוח התובעת (17/1), בו נכתב כי העברת הזכויות  
13 כפופה להמצאת ביטול עיקול שרשום על שם התובע. (התובע העיד: "העיקול הזה הוסר  
14 וקיבלתי את אישור הזכויות" - עמ' 44 לתמלול ישיבה מיום 28.1.2019).

15

16 ביום 4.10.2006 שלחה טהרני מכתב אל התובע, שכותרתו "אישור על רישום  
17 זכות בנכס" (18/1), ובו נכתב:

18

19 "1. הננו מאשרים כי הזכויות בנכס רשומות אצלנו על שם  
20 דודוביץ איתן.  
21 2. לבעלי הזכויות הסכם חכירה לא מהוון לגבי הנכס  
22 הנדון שתוקפו עד 11/07/2039.  
23 3. נכון למועד אישור זה - הרישומים, ההערות והפעולות  
24 ... לגבי הנכס הנדון וכפי שמעודכנים בתיק הנכס המצוי  
25 במינהל .. הם כדלקמן:  
26 עיקול 1 עיקול 240/99 בשא 3014/99  
27 קיימת משכנתא ראשונה בבנק ירושלים בע" 156,000.00 ₪  
28 חובות דמי חכירה בסך של 407.54 ₪.  
29 4. נכון למועד אישור זה (10:51 04/10/2006) לא הוגשה  
30 למינהל בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון".

31

32 בראש המכתב תואר הנכס:

33

34 "גוש 10130 חלקה 19 גוש 10131 חלקה 39. תוכנית:  
35 ש/416 כתובת הנכס: גבעת עדה. שטח: 3,030.0 מ"ר  
36 בערך".



## בית משפט השלום בחיפה

ת"א 45072-02-15 דודוביץ ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל

תיק חיצוני:

- 1  
2  
3 למחרת היום, ביום 5.11.2006, שלחה טהרני לתובע מכתב נוסף, זהה לקודמו,  
4 אולם נמחקה בו (בדרך של מתיחת קו) השורה בנוגע לחובות חכירה, ולידה הוטבעה  
5 חותמת ונרשמה המילה "שולם". לפי עדות התובע, הוא ביקש את האישור האמור לצורך  
6 קבלת הלוואה מבנק (עמ' 24 לתמלול ישיבה מיום 28.1.2019).
- 7  
8 21. כעבור שנתיים, ביום 23.10.2008, שלחה הנתבעת אל התובע מכתב "התראה  
9 לפני טיפול משפטי - דמי חכירה לשנת 2008", בגין חוב בסך 1,367.75 ש"ח. חודש וחצי  
10 לאחר מכן, ביום 8.12.2008, שיגרה הנתבעת אל מגרשם של התובעים פקח, אשר דיווח  
11 על "פלישה" - נטיעת עצי זית ורימון והימצאות מכולה המשמשת מחסן במגרשים  
12 המצויים בחלקה 19 בגוש 10130 (19/1). ביום 11.3.2009 שלחה המחלקה לייעוץ  
13 משפטי של הנתבעת אל התובע התראה לפני נקיטת הליכים משפטיים (ת/27). בתכתובת  
14 בדואר אלקטרוני כתב נציג הנתבעת לבא-כוח התובע ביום 17.5.2009: "אין קשר בין  
15 נושא של החלטת מועצה לעניין משקי עזר לבין פלישה. חבל על ניסיונות הקשירה בין  
16 השניים". השיח לא עלה יפה, וביום 3.9.2009 הגישה הנתבעת נגד התובע תביעה בבית  
17 משפט השלום בחיפה (ת"א 22081-08-09) לסילוק יד ממגרשים 2009-2015 בחלקה 19  
18 ולתשלום דמי שימוש ראויים. בפסק הדין מיום 17.5.2010 ניתן תוקף להסכם פשרה  
19 שהושג בין בא-כוח הנתבעת לבין התובע (שלא היה מיוצג) (20/1). בהסכם הפשרה  
20 נקבע כי התובע יסלק ידו ממגרשים 2009, 2010 ו-2011 בחלקה 19 ויפנה מהם את  
21 המכולה, וכי יינתן צו הריסה ביחס לנטיעות המצויות בהם. עוד נקבע כי הנתבעת תהא  
22 רשאית להוציא לפועל את צו ההריסה בחלוף 30 יום ממתן פסק הדין. בעדותו העיד  
23 התובע: "הזזתי את המכולה. הסברתי שהעצים לא אני נטעתי אותם" (עמ' 27 לתמלול  
24 ישיבה מיום 28.1.2019).
- 25  
26 22. ביום 2.8.2011 שיגר בא-כוחם (אז) של התובעים מכתב אל הנתבעת (ת/29), בו  
27 כתב כי לאור הגשת תב"ע ש/1074, ששינתה את המתחם של הנכס השייך לתובעים  
28 ומנעה מהם האפשרות להוציא "טופס 4", יש צורך בעדכון הסכם החכירה, באופן שיצוין



## בית משפט השלום בחיפה

ת"א 45072-02-15 דודוביץ ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל

תיק חיצוני:

- 1 בו שמתרת בניית יחידות בהתאם לתב"ע וכי לא תהא מניעה לבצע רישום נפרד לכל בית  
2 מגורים.  
3
- 4 23. ביום 8.8.2011 החליטה הוועדה המקומית לתכנון ובניה השומרון לאשר בתנאים  
5 את בקשת התובע להיתר לתוספת בניה למבנה קיים בבית המגורים בחלקה 39 (26/1).  
6 כחלק מהתנאים נדרש אישורה של הנתבעת.  
7
- 8 ביום 19.2.2013, כעבור למעלה משנה וחצי, חנה זיו, סגנית הממונה לחוזים  
9 חקלאיים במחוז חיפה של הנתבעת (להלן: זיו), השיבה לתובע ביום 19.2.2013, בעקבות  
10 פנייתו בנושא תוספת בניה (ההדגשה הוספה - א"ג):  
11
- 12 "שלום, מבדיקת תיק הנכס נמצא כי תוקף חוזה החכירה  
13 לשטח פג בתאריך 30.9.2004. אנו פועלים לחידוש החוזה.  
14 לאחר שייחתם חוזה לתקופת חכירה נוספת ניתן יהיה לטפל  
15 בבקשתך לתוספת הבניה".  
16
- 17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה השומרון קיימה דיון חוזר בהחלטתה מיום  
18 8.8.2011, וביום 25.4.2013 הודיעה בכתב לתובע (27/נ) כי ביום 18.2.2013 היא  
19 החליטה לאשר בתנאים את בקשתו להיתר תוספת בניה, כשאחד התנאים הינו אישור של  
20 הנתבעת. בהחלטה צוין, בין השאר, כי "במהלך התקופה אושרה תכנית ש/1074, אשר  
21 שינתה את גבולות המגרש", וכי "מעיון בבקשה להיתר עולה כי הבקשה מוגשת על רקע  
22 מפה מצבית המשקפת בניה מעבר לגבולות המגרש, השימושים במכולה הקראון והסככה  
23 אינם ברורים וכן חורגים מקווי בניין שנקבעו בהוראות התכנית ש/1074, ושטח המגרש  
24 אינו תואם לתשריט החלוקה אחש/1541".  
25
- 26 24. ביום 17.4.2013 פנו התובעים בכתב אל גבי ויסמן, מנהל מחוז חיפה של  
27 הנתבעת (להלן: ויסמן), וביקשו להיפגש עמו (ת/31). ביום 2.5.2013 פנה ראש המועצה  
28 המקומית בנימינה - גבעת עדה בכתב אל ויסמן וביקש אותו להיפגש עם התובע, לאור  
29 התרשמותו (של ראש המועצה) "כי לאורך השנים קיים חשש כי נעשו טעויות רבות



## בית משפט השלום בחיפה

ת"א 45072-02-15 דודוביץ ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל

תיק חיצוני:

- 1 בעניינם". ויסמן הפנה את הפניות לזיו ממחלקת עסקאות חקלאיות של הנתבעת, אשר  
2 במכתבה מיום 28.7.2013 (23/1) השיבה לתובע כדלקמן:  
3  
4 "א. יש להאריך את תוקף החכירה בגבולות החדשים, עפ"י  
5 תשריט מצ"ב - אנו מטפלים בחידוש החוזה.  
6  
7 ב. עפ"י צילום אויר נראה כי השטח הגובל במגרשך, מוחזק  
8 במחוכרים ובנטיעות, וזאת בניגוד לפסק הדין מיום  
9 24.5.2010.  
10  
11 ג. חתימה על התוכנית תתאפשר לאחר חידוש החוזה ופינוי  
12 השטח המוחזק מחוץ לגבולות החוזה. מצ"ב תצלום אויר עם  
13 סימון השטחים המוחזקים".  
14  
15  
16 25. משלא חודש חוזה החכירה, פנתה עורכת-דין ימיני, באת-כוחם של התובעים,  
17 במכתב מיום 11.3.2014, בו ביקשה להיפגש עם ויסמן. במכתב הודגש כי במהלך עשר  
18 שנים בהם הנתבעת "מטפלת" בחידוש הסכם החכירה המשיכו התובעים לשלם דמי  
19 חכירה שנתיים, וכי עקב אי-חידוש ההסכם וסירוב הנתבעת לחתום על הבקשה להיתר  
20 בניה נגרמו להם נזקים מתמשכים ובלתי הפיכים. תשובה נשלחה ביום 1.4.2014 על-ידי  
21 עופרה יפת פינקלשטיין, עוזרת מנהל מרחב עסקי חיפה של הנתבעת (4/1), אשר כתבה:  
22 "עם סיום בדיקותיי את התיק, אשיבך עניינית". במכתב מיום 6.4.2014 ששלחה באת-  
23 כוח התובעים לגב' יפת פינקלשטיין היא שבה וביקשה פגישה דחופה בעניין חידוש  
24 הסכם החכירה.  
25  
26 אחר כל הדברים האלה, הגישו התובעים ביום 19.2.2015 את התביעה הנוכחית.  
27  
28 טענות הצדדים בסיכומים בכתב  
29  
30 26. באת-כוח התובעים תיארה בסיכומיה בכתב את ביטויי ההתרשלות וחוסר תום  
31 הלב המיוחסים לנתבעת:  
32 (1) התרשלות במתן היתר, בתיאור המגרש ובמדידת המגרש בציון התכנית התקפה  
33 על בסיסה ניתן ההיתר;



## בית משפט השלום בחיפה

ת"א 45072-02-15 דודוביץ ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל

תיק חיצוני:

- 1 (2) ההתרשלות באופן הטיפול בפניות התובעים להסדרת זכויותיהם וחתימה על  
 2 התכניות להיתר הבניה למתן לגיטימציה לשינויים בבניית הבית ;
- 3 (3) התרשלות באי-טיפול בבקשה להעברת זכויות התובע במקרקעין לידי התובעת,  
 4 אשר הוגשה עוד בטרם הסתיימה תקופת החכירה, ובבקשה להארכת תקופת החכירה ;
- 5 (4) אי-הארכת תקופת החכירה אינה עומדת בקנה אחד עם חובת ההגינות המוגברת  
 6 המוטלת על הנתבעת כרשות מנהלית.
- 7 (5) הנתבעת נאחזה בטענה לחריגות בניה כנימוק לאי-חידוש הסכם החכירה, אך  
 8 נמנעה מלנקוט צעדים לביטול החריגות והפלישות שנטענו על-ידה. היא אף לא העלתה  
 9 כל טענה בקשר לחריגות בניה בטרם הגשת התביעה ;
- 10 (6) הנתבעת לא עמדה על המשמר על מנת לוודא שתב"ע אינה מוציאה את בית  
 11 המגורים של התובעים מקווי הבניין.  
 12
- 13 27. בא-כוח הנתבעת טען בסיכומיו בכתב כי היא לא התרשלה, היות וכל עוד לא  
 14 הסדירו התובעים את חריגות הבניה והפלישות למגרשים שכנים, לא ניתן היה לחתום על  
 15 הסכם חכירה לתקופה נוספת. עוד נטען כי עשיית שימוש שלא כדין במקרקעין על-ידי  
 16 התובעים מהווה הפרת תנאי החכירה ומונעת אף כיום להאריך את תקופת החכירה. הוא  
 17 אף טען כי "אישור על רישום זכות בנכס" (18/נ) מיום 4.10.2006 הוצא בטעות.  
 18
- 19 הארכת תקופת חכירה וחובת תום הלב של הנתבעת - המסגרת הנורמטיבית  
 20
- 21 28. בטרם נפנה לדיון בטענת ההתרשלות, נבחן את עקרון העל האוצל על יחסי  
 22 הנתבעת והתובעים בדיני החוזים ובדיני המנהל הציבורי - עקרון תום הלב. עקרון תום  
 23 הלב מעוגן בסעיפים 39 ו-61(ב) לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973. זהו עקרון  
 24 כללי החל על כל זכות, כל חיוב וכל פעולה משפטית (רע"א 2443/98 ליברמן נ' בנק  
 25 דיסקונט לישראל בע"מ, פ"ד נג"ד (4) 804 (1999)). כשהפעולה המשפטית הינה פעולתה  
 26 של רשות ציבורית, מגולם עקרון זה בחובת ההגינות. על-פי ההלכה, השלטון חב חובת  
 27 הגינות כלפי הפרט - היא החובה לפעול בסבירות, ביושר, בטוהר לב ובתום לב. חובה  
 28 זו נובעת משני מקורות: המשפט הציבורי חל על הרשות הציבורית מכוח מעמדה



## בית משפט השלום בחיפה

ת"א 45072-02-15 דודוביץ ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל

תיק חיצוני:

1 הציבורי, והמשפט הפרטי - מכוח היותה מתקשרת בחוזה שחל עליו דין החוזים. נפסק  
2 כי חובת הנתבעת כרשות ציבורית לנהוג ביושר והגינות עולה בחומרתה על זו הנדרשת  
3 מן המתקשר הפרטי (בג"ץ 164/97 קונטרס בע"מ נ' משרד האוצר, פ"ד נב(1) 289  
4 (1998); ע"א 5042/96 כהן נ' מינהל מקרקעי ישראל מחוז ירושלים, פ"ד נג(1) 743  
5 (1999); ע"א 6518/98 הוד אביב נ' מינהל מקרקעי ישראל, פ"ד נה(4) 28 (2001)).

6

7 29. חובת תום הלב המוגברת המוטלת על הנתבעת משליכה, בין השאר, על הארכת  
8 תקופת החכירה בחלוף 49 השנים הראשונות. בע"א 8729/07 אירונמטל בע"מ נ' קרן  
9 קיימת לישראל (פורסם בנבו, 12.11.2009), בו חזר בית המשפט העליון על ההלכה  
10 לגבי החובה האמורה, הודגש כי זכות חכירה לדורות, המקובלת בחוזים עירוניים של  
11 הנתבעת, נתפסת כזכות בעלת עוצמה, ומעשה שבשגרה הוא שהנתבעת מאריכה את חווי  
12 החכירה לתקופה נוספת של 49 שנים. בפסק הדין צוטטו דבריו של המלומד יהושע  
13 ויסמן במאמרו "מקרקעי ישראל" משפטים כ"א 79, 100 (תשנ"א):

14

15 "תקופת-החכירה בחווי-החכירה של מנהל מקרקעי ישראל  
16 היא, בדרך-כלל, ל-49 שנה, עם ברירה לחוכר להאריך את  
17 התקופה פעם אחת נוספת לעוד 49 שנה. ואולם רוכש  
18 המקרקעין המצוי אינו מניח כי זכותו בקרקע קצובה בזמן  
19 ושהוא אכן יידרש לפנות את הקרקע בתום תקופת-החכירה.  
20 מצב זה נובע מחוסר-המודעות של רבים מ"רוכשי" דירות,  
21 בתי-עסק וכדו' לכך שמבחינה משפטית הם רק חוכרים.  
22 במקרים שבהם קיימת מודעות לכך שמעמדם הוא כשל  
23 חוכרים בלבד, רבים מניחים כי לא יעלה על הדעת שרשות  
24 ציבורית, כמו מנהל מקרקעי ישראל, תעמוד על הדרישה  
25 לפינוי הנכס...".

26

27

28 האם התרשלה הנתבעת באי-הארכת הסכם החכירה ?

29

30 30. התביעה לפיצוי בגין נזק שנגרם לתובעים עקב התרשלות הנתבעת הינה, תביעה  
31 נזיקית המבוססת על עוולת הרשלנות, על אף שבין התובע לבין הנתבעת התקיימו יחסים  
32 חוזיים. בית המשפט העליון פסק כי קיומו של הסכם בין צדדים אינו שולל בהכרח הטלת





## בית משפט השלום בחיפה

ת"א 45072-02-15 דודוביץ ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל

תיק חיצוני:

- 1 אחריות במישור הנזיקי, וכי העילה החוזית והעילה הנזיקית אינן מוציאות זו את זו.  
 2 (ע"א 4493/05 ירושלמי נ' פולריס יבוא כלים בע"מ, פסקה 13 (פורסם בנבו,  
 3 7.3.2007); ע"א 2781/93 דעקה נ' בית החולים "כרמל" חיפה, פ"ד נג(4) 580, 526  
 4 (1999); ד"נ 20/82 אדרס חמרי בנין בע"מ נ' הרלו אנד ג'ונס ג.מ.ב.ה., פ"ד מב(1)  
 5 268, 221 (1988)). כשמדובר בעוולת הרשלנות, מוטל על התובעים להוכיח את שלושת  
 6 יסודותיה: התרשלות, נזק וקשר סיבתי בין שניהם.  
 7
- 8 31. ההתרשלות הינה הפרת חובת זהירות. סטנדרט ההתנהגות הסביר הנדרש מרשות  
 9 מנהלית ועמידה בחובת ההגינות ובחובת תום הלב המוגבר הם אשר יכולים לשמש אבני-  
 10 בוחן לתחימת היקפה של חובת הזהירות המוטלת על הנתבעת כלפי התובעים. הווה  
 11 אומר, ככל שיוכח שהנתבעת לא פעלה אל מול התובעים על-פי סטנדרט התנהגות סביר,  
 12 והפרה חובות הגינות ותום הלב, יש לראותה כמי שהתרשלה.  
 13
- 14 32. בסעיף 21(ד) להסכם החכירה מיום 2.11.1990 בין התובע לנתבעת נקבע כי אחד  
 15 מתנאי הארכת החכירה הינו חתימה על הסכם ההארכה לא יאוחר מתום תקופת החכירה.  
 16 כלומר, הנתבעת דרשה כתנאי להארכת החכירה - התקשרות בהסכם חדש עד לא יאוחר  
 17 מיום 30.9.2004. כמתואר לעיל, פנייתה הראשונה של התובעת אל הנתבעת בבקשה  
 18 להארכת תקופת החכירה נעשתה ביום 18.6.2004, כשלושה וחצי חודשים בטרם  
 19 הסתיימה תקופת החכירה המקורית. מהראיות שבכתב שהובאו על-ידי הצדדים עולה כי  
 20 עד לתום תקופת החכירה המקורית הנתבעת לא הגיבה לבקשה להארכת החכירה  
 21 שהתקבלה אצלה מבעוד מועד. היא אף לא הגיבה לפניותיו בכתב של בא-כוח התובעת  
 22 מיום 30.10.2005. רק ביום 4.10.2006 וביום 5.11.2006 שלחה הנתבעת אל התובע  
 23 אישורים על רישום זכויות בנכס, בהם נכתב שלבעלי הזכויות הסכם חכירה שתוקפו עד  
 24 11.7.2039. למרות שזיו טענה בעדותה הראשית כי היא מסיקה שאישור זה היה שגוי  
 25 (והודתה: "אני לא ראיתי שהודיעו לו שנוסח המכתב הזה שגוי") (עמ' 6 לתמלול ישיבה  
 26 מיום 1.7.2019), פעלה הנתבעת פעלה בהתאם לאישור האמור, והמשיכה לגבות מהתובע  
 27 דמי חכירה שנתיים. בשנת 2008 היא אף שלחה לו "התראה לפני טיפול משפטי" בגין  
 28 חוב דמי חכירה.



## בית משפט השלום בחיפה

ת"א 45072-02-15 דודוביץ ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל

תיק חיצוני:

1  
 2 בשנת 2009 הגישה הנתבעת נגד התובע תביעה לסילוק יד ממגרשים גובלים,  
 3 והגיעה עמו להסכם פשרה שלא כלל התייחסות כלשהי לחידוש הסכם החכירה. השנים  
 4 חלפו, והנתבעת - שכאמור אישרה כבר בשנת 2006 כי תוקף הסכם החכירה הינו עד  
 5 11.7.2039 - לא חתמה ולא החתימה את התובע או את התובעת על הסכם חכירה חדש.  
 6 סנונית ראשונה שבישרה התייחסות לבקשה משנת 2004 לחידוש ההסכם הופיעה ביום  
 7 28.7.2013 - זיו כתבה לתובע: "יש להאריך את תוקף החכירה בגבולות החדשים, עפ"י  
 8 תשריט מצ"ב - אנו מטפלים בחידוש החוזה". "הגבולות החדשים" היו הגבולות לפי  
 9 תב"ע ש/1074 שאושרה רק בשנת 2005, לאחר שהתובעת הגישה בקשתה להארכת  
 10 תקופת החכירה. זיו הסתפקה במענה לקוני ("אנו מטפלים בחידוש החוזה") ולא הסבירה  
 11 מדוע טרם נענתה הבקשה שהגישה התובעת תשע שנים לפני כן. על אף שבאותו מכתב  
 12 צוין: "חתימה על התכניות תתאפשר לאחר חידוש החוזה ופינוי השטח ..", דהיינו -  
 13 פינוי השטח מחוץ לגבולות המגרש היווה תנאי לחתימה על בקשה להיתר בניה, אך לא  
 14 היווה תנאי לחידוש הסכם החכירה, טענה זיו בעדותה הראשית: "והודעתי לו שכתנאי  
 15 לחידוש החוזה ולהתכנסות לגבולות של המפה ששלחתי לו הוא יצטרך לפנות את  
 16 הפלישות" (עמ' 8 לתמלול ישיבה מיום 1.7.2019). לאחר שביום 11.3.2014 התריעה  
 17 באת-כוח התובעים כי אי-חידוש ההסכם מסב להם נזקים, השיבה לה ביום 1.4.2014  
 18 עוזרת מנהל מרחב עסקי חיפה של הנתבעת: "עם סיום בדיקותיי את התיק, אשיבך  
 19 עניינית". תשובה עניינית מעולם לא נשלחה.  
 20  
 21 בחקירתה הנגדית נשאלה זיו האם הנתבעת השיבה למכתב בא-כוח התובעת  
 22 מיום 18.6.2004 להארכת תקופת החכירה, והשיבה: "לצערי בתקופה הזאת לא מצאתי  
 23 שנשלחה תשובה"; "לא ראיתי שנשלחה תשובה לפניות של דן שפירי, עורך-דין שפירי,  
 24 שאליהם אתה מפנה"; "לא מצאתי אינדיקציה לכך שנשלחו תשובות"; (עמ' 9 לתמלול  
 25 ישיבת הוכחות מיום 1.7.2019); "אני לא ראיתי שנעשתה בדיקה לחידוש החוזה מאז  
 26 שעורך-דין שפירי פנה לרמ"י ... לא עשו את הפעילות לכיוון החידוש" (עמ' 15, שם).  
 27 היא הודתה כי לאחר מכתבה מיום 28.7.2013 לא יצא מכתב כלשהו מהנתבעת אל  
 28 התובעים (עמ' 11, שם), וכי "הדברים, הרבה פעמים כשהיה מדובר במשקי עזר, נפלו



## בית משפט השלום בחיפה

ת"א 45072-02-15 דודוביץ ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל

תיק חיצוני:

- 1 בין הכיסאות בין שתי מחלקות "עמ' 13, 16). וכשנשאלה: "האם מה שקרה מ-2004  
2 ועד למועד הגשת התביעה ... זאת נראית לך התנהלות תקינה?", השיבה: "לא" (עמ'  
3 16, 16).  
4  
5 מכל המתואר לעיל עולה כי עד להגשת כתב התביעה, ובמשך למעלה מעשר  
6 שנים (משנת 2004 ועד לשנת 2015), לא טרחה הנתבעת להשיב תשובה עניינית לבקשת  
7 התובעת לחידוש תקופת החכירה, ולא טיפלה כלל בבקשתה. הסבר מדוע לא יחודש  
8 הסכם החכירה מעולם לא ניתן.  
9  
10 33. בהתנהלות דומה נקטה הנתבעת בכל הנוגע לבקשה לקבלת הסכמה להעברת  
11 זכויות מהתובע לאשתו, התובעת, אשר נדרשת על-פי סעיף 14 להסכם החכירה. למרות  
12 שבקשה לרישום העברת הזכויות הוגשה לנתבעת על-ידי בא-כוח התובעים ביום  
13 24.3.2002 ולה צורפו העתק תצהירי העברת זכויות ללא תמורה, היא לא נענתה עד  
14 למועד הגשת התביעה. ביום 30.10.2005 שב ופנה בא-כוח התובעת במכתב דרישה  
15 להעברת הזכויות, וביום 10.11.2005 הוא חזר על דרישתו, בצירוף אזהרה על הגשת  
16 תביעה. מענה ראשון ניתן על-ידי הנתבעת ביום 19.5.2006, למעלה מארבע שנים לאחר  
17 הגשת הבקשה. טהרני מהנתבעת כתבה לבא-כוח התובעת כי העברת הזכויות כפופה  
18 להמצאת ביטול עיקול הרשום על-שם התובע. אותה טהרני כתבה לתובע כעבור חמישה  
19 חודשים, ביום 40.10.2006, כי "נכון למועד אישור זה (10:51 04/10/2006) לא הוגשה  
20 למינהל בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון"(!). התייחסות נוספת לבקשה להעברת  
21 הזכויות מהתובע לנתבעת מעולם לא ניתנה.  
22  
23 34. הנתבעת אף הכניסה את התובע למלכוד בכל הנוגע לבקשתו לאשר את תוספת  
24 הבניה ובכך לקיים את אחד מהתנאים להיתר שנקבעו ביום 18.2.2013 על-ידי הוועדה  
25 המקומית לתכנון ובניה השומרון. ויקטור פילרסקי, מתכנן מרחב חיפה בנתבעת, העיד  
26 כי הנתבעת סירבה לחתום על הבקשה להיתר תוספת בניה "מאחר שלא היה חוזה תקף  
27 באותה עת, ומאחר שגם באותה עת כבר הייתה תב"ע אחרת שאושרה בשטח" (עמ' 19  
28 לתמלול ישיבה מיום 1.7.2019). תשובתה בכתב מיום 28.7.2013 של זיו מהנתבעת, בה



## בית משפט השלום בחיפה

ת"א 45072-02-15 דודוביץ ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל

תיק חיצוני:

- 1 הותנתה חתימה על התכניות בין השאר בחידוש חוזה החכירה, כאשר בפועל הבקשה  
 2 לחידושו לא טופלה במשך שנים, שמה לאל את ניסיונות התובעים לעמוד בתנאי הוועדה  
 3 המקומית בכל הנוגע להיתר הבניה. (יוער כי יוחאי בית יעקב, מורד במחוז חיפה של  
 4 הנתבעת, העיד כי "אין בחתימה על הבקשה להיתר כהכרה בגבולות" (עמ' 39, שס)).  
 5  
 6 35. בכתב ההגנה ובסיכומים בכתב של בא-כוח הנתבעת נטען שחריגות ופלישות  
 7 של התובע למגרשים שכנים הם שמנעו את האפשרות להאריך את תקופת החכירה.  
 8 מהראיות שבכתב עולה כי נימוק זה לאי-הארכת ההסכם מעולם לא הובא לידיעתם של  
 9 התובעים, בין בכתב או בין בעל-פה. היאחזותה של הנתבעת בטענות על הפרת הסכם  
 10 החכירה המקורי בגין מעשים שמיוחסים לתובע, ש"נולדו" שנים אחדות לאחר שהוגשה  
 11 הבקשה להארכת תקופת החכירה, הינה ניסיון בדיעבד להצדיק מחדל שנמשך שנים  
 12 רבות. מהראיות שבכתב ומדברי זיו בחקירתה הנגדית עולה כי הנתבעת לא טיפלה בדרך  
 13 כלשהי בבקשה משנת 2004 להארכת תקופת החכירה.  
 14  
 15 36. התנהלותה של הנתבעת כלפי התובעים, שבאה לביטוי בהיעדר טיפול ענייני  
 16 במשך למעלה מעשור בבקשה להארכת תקופת החכירה (שהוגשה בשנת 2004, עוד  
 17 בטרם פקעה תקופת החכירה על-פי הסכם החכירה המקורי), הינה מקרה מובהק של רשות  
 18 ציבורית חזקה שאינה "סופרת" את "האזרח הקטן", עמו היא התקשרה בהסכם.  
 19 התעלמות הנתבעת, שנמשכה שנים רבות, מהפניות החוזרות ונישנות של התובעים  
 20 להיענות לבקשה להארכת תקופת החכירה (אשר, כאמור בפסיקה, הינה פעולה "כמעט  
 21 אוטומטית", בהיעדר טעם מיוחד שלא לעשות כן), בצד המשך גביית דמי חכירה שנתיים,  
 22 מצביעים על אי-עמידתה בחובת ההגינות ובחובת תום הלב המוגברת שיש לה הן כלפי  
 23 התובע והן כלפי התובעת, שזכויות התובע הועברו אליה עוד בשנת 2002, ומהוות  
 24 התרשלות מתמשכת.  
 25  
 26 אפנה כעת לבחון האם הוכחו שאר רכיבי הרשלנות - נזק וקשר סיבתי בינו לבין  
 27 התרשלות הנתבעת.  
 28



## בית משפט השלום בחיפה

ת"א 45072-02-15 דודוביץ ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל

תיק חיצוני:

1 דחיית הזכות להיוון  
2  
3 37. בכתב התביעה נטען כי אם הנתבעת הייתה מחדשת את הסכם החכירה כבר בשנת  
4 2004, הייתה עומדת לה הזכות להוון את הקרקע לפי שוויה באותה שנה, אולם מאחר  
5 והסכם החכירה לא חודש וכבר חלפו למעלה מעשר שנים מהמועד בו ניתן היה להוון את  
6 הקרקע, בהן עלה שוויה, התייקר אף היוונו. הנזק, שהינו ההפרש בין דמי ההיוון שהיו  
7 משולמים בשנת 2004 לבין דמי ההיוון אילו היו משולמים "היום", הועמד בסעיף 40  
8 לכתב התביעה על סך 149,270 ₪ (נכון ליום 30.12.2014). לכתב התביעה צורפה חוות  
9 דעתו של השמאי כוכבי מיום 30.12.2014, שקבע כי הנזק בגין דחיית הזכות להיוון  
10 עומד על 149,270 ₪.  
11  
12 ערב ישיבת ההוכחות הראשונה הוגשה מטעם התובעים חוות דעת מתוקנת של  
13 השמאי כוכבי מיום 10.12.2018 (ת/38), בנימוק שהיא "מוגשת שוב לאחר שתוקנה  
14 והותאמה, לאור החלטתו של בית משפט נכבד זה בעניין טענת ההתיישנות". בחוות  
15 הדעת המתוקנת העריך כוכבי ב-390,000 ₪ את הפרשי דמי ההיוון. בעוד שבחוות דעתו  
16 המקורית העריך השמאי את ההפרש בין סכום היוון דמי החכירה (בשיעור 5.5% משווי  
17 הקרקע) ביום 18.12.2014 לבין סכום ההיוון דמי החכירה ביום 1.10.2004, הרי בחוות  
18 הדעת המתוקנת הוא העריך בסך של 246,620 ₪ את ההפרש בין סכום ההיוון בשיעור  
19 5.5% משווי הקרקע ביום 4.12.2018 לבין סכום ההיוון בשיעור 5.5% משווי ביום  
20 1.10.2004. (בנוסף לכך השמאי העריך בסך של 143,364 ₪ את ההפרש בין סכום דמי  
21 ההיתר עבור תוספת שטח בבית המגורים אשר נובע מעליית שווי מ"ר מבונה ביום  
22 4.12.2018 לעומת סכומו ביום 1.10.2004).  
23  
24 בחקירתו הנגדית אמר השמאי כי הוא ביסס את מסקנותיו על ניתוח של עסקאות  
25 השוואה, אותן לא צרף לחוות דעתו, וכי ניתח עסקאות השוואה משנת 2018 (עמ' 57  
26 לתמלול ישיבה מיום 28.1.2019). להלן קטע מהחקירה הנגדית (עמ' 56-57, שם):  
27  
28 "ש. איפה בחוות הדעת אני מוצאת את התחשיבים  
29 שהביאו אותך לסכומים האלה?"



## בית משפט השלום בחיפה

ת"א 45072-02-15 דודוביץ ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל

תיק חיצוני:

- 1 ת. תחשיבים מופיעים אצלי, והם גם מופיעים כאן. הבאתי  
2 אותם איתי.  
3 ש. הם לא מופיעים בחוות הדעת?  
4 ת. הם לא מופיעים בחוות הדעת.  
5 ש. גם לא עסקאות להשוואה?  
6 ת. עסקאות השוואה הן, ביססתי את זה על עסקאות השוואה  
7 שקיימות אצלי במאגר.  
8 ש. אבל לא כאן בחוות הדעת?  
9 ת. פה נמצאת המסקנה שלי מתוך העסקאות שאותן ניתחתי.  
10 ש. למה לא צירפת לחוות הדעת את הנתונים?  
11 ת. לא הייתה סיבה שלא לצרף אותם.  
12 .  
13 ש. הטבלה השנייה, גם בזה אין לנו פה את נתוני ההשוואה  
14 או מה שאפשר ללמוד. נכון?  
15 ת. פה לא".  
16
- 17 38. באת-כוח התובעים טענה בסיכומיה בכתב כי חוות דעת השמאי כוכבי משקפת  
18 את הנזק נכון ליום 10.12.2018, מועד כתיבת חוות הדעת המתוקנת. עוד טענה כי משלא  
19 התבקש כוכבי בחקירתו הנגדית ליתן הסברים על חוות דעתו, ולא נחקר על התחשיבים  
20 שהובילו לסכומים שננקבו בה, על אף שציין שהביא אותם עמו, יש לראות את חוות  
21 הדעת כמוכחת ולאמץ את מסקנותיה.  
22
- 23 באת-כוח הנתבעת טענה בסיכומיה בכתב כי בשנת 2004 לא ניתן היה להוון את  
24 הקרקע, מאחר ובאותה עת ניתן היה להוון רק קרקע עירונית; כי התובע כלל לא ביקש  
25 להוון את הקרקע בשנת 2004; וכי חוות הדעת נעדרת מסד נתונים של תחשיבים, אין בה  
26 מסמכי עזר והנמקות, אלא רק ערכים סופיים.  
27
- 28 39. בהסכם החכירה שנכרת בין הנתבעת לבין התובע ביום 12.11.1990 (ת/2) נקבע  
29 שמטרת החכירה הינה הקמת יחידת מגורים אחת בלבד ושימוש חקלאי במגרש. בהסכם  
30 התחייב התובע לשלם דמי חכירה שנתיים, וכן דמי הסכמה במקרה של העברת זכויות.  
31 עוד נקבע בהסכם כי התובע יהא פטור מדמי הסכמה, אם שילם לנתבעת דמי חכירה  
32 מהוונים.  
33



## בית משפט השלום בחיפה

ת"א 45072-02-15 דודוביץ ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל

תיק חיצוני:

- 1 40. מהם דמי חכירה מהוונים? "חווה חכירה מהוון" הוגדר בסעיף 4ז לחוק  
 2 רשות מקרקעי ישראל, תש"ך-1960 כדלקמן:
- 3 "חווה חכירה שדמי החכירה לפיו, בעבור יתרת תקופת  
 4 החכירה, שולמו מראש בהתאם להוראותיו או בהתאם  
 5 להחלטת המועצה, או חווה חכירה שניתן לשלם מראש את  
 6 דמיה חכירה לפיו בהתאם להחלטת המועצה."  
 7
- 8 היוון משמער, על-פי החוק, תשלום מראש. בע"א 10424/05 אמכל בכור בע"מ  
 9 נ' מינהל מקרקעי ישראל (פורסם בנבו, 9.3.2009) הבהיר בית המשפט העליון כי "דמי  
 10 חכירה" הינם "דמים המשולמים למינהל מקרקעי ישראל בגין חכירת קרקע עירונית",  
 11 ו"דמי חכירה מהוונים" הם -  
 12
- 13 "תשלום חד פעמי, מראש, של כל דמי החכירה לכל תקופת  
 14 החכירה. החוכר משלם בפעם אחת את כל דמי החכירה, תחת  
 15 שישלם סכום המהווה 5% מערך הקרקע מדי שנה, במשך 49  
 16 שנים. דמי החכירה המהוונים נקבעו על ידי המינהל על פי  
 17 חישובים אקטואריים, ושיעורם עומד על 91% מערך הקרקע.  
 18 שיעור זה שקול לתשלום דמי שכירות שנתיים בשיעור של  
 19 5% לשנה במשך 49 שנים לפי שיעור ריבית של 5% לשנה.  
 20 בחווי החכירה החדשים של המינהל קבועה הוראה המחייבת  
 21 את החוכר בתשלום דמי חכירה מהוונים."  
 22
- 23 41. אימתי זכאי חוכר לשלם דמי חכירה מהוונים? הקביעה בעניין דמי חכירה  
 24 מהוונים מסורה לנתבעת, באמצעות מועצת מקרקעי ישראל. בע"א 3089/11 מדינת  
 25 ישראל - מינהל מקרקעי ישראל נ' עוגן נדל"ן מניב בע"מ (פורסם בנבו, 22.8.2012)  
 26 נקבע:
- 27 "סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך - 1960 קובע  
 28 כי מועצת מקרקעי ישראל היא אשר תקבע את המדיניות  
 29 הקרקעית שלפיה תפעל הרשות. מתוקף הסמכות הזאת ניתנות  
 30 "החלטות מועצת מקרקעי ישראל", והריהן כהנחיות  
 31 מינהליות אשר לפיהן נדרש המינהל לפעול בכל הנוגע  
 32 למקרקעי המדינה ..... הנחיות מינהליות הן כללים שרשות  
 33 מינהלית קובעת לעצמה על מנת שידריכו אותה בהפעלת  
 34 סמכותה."  
 35



## בית משפט השלום בחיפה

ת"א 45072-02-15 דודוביץ ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל

תיק חיצוני:

- 1 42. בכתב ההגנה הנתבעת הכחישה את הנזקים הנטענים, ובין השאר הוכחה  
 2 (בסעיף 53 לכתב ההגנה) זכות התובעים להוון את המקרקעין בשנת 2004. הנתבעת  
 3 טענה כי בשנה זו לא היו החלטות מועצה המאפשרות הוון קרקע חקלאית, אלא רק הוון  
 4 קרקע עירונית. לאור העובדה שבהסכם החכירה המקורי משנת 1990 צוינה זכאות החוכר  
 5 לתשלום דמי חכירה מהוונים והאפשרות לפטור מדמי הסכמה במועד עתידי של העברת  
 6 הזכויות במהלך תקופת החכירה (עד שנת 2004), הרי חובת ההוכחה לאי-קיומה של  
 7 זכות זו בשנת 2004, בסמוך לתום תקופת החכירה, רובצת על הנתבעת. על הנתבעת היה  
 8 להוכיח את טענתה באמצעות עדויות ומסמכים, כמו, למשל, החלטות מועצת מקרקעי  
 9 ישראל ששינו את מצב הדברים כפי שהיה בעת כריתת הסכם החכירה המקורי. הנתבעת  
 10 לא הרימה את נטל ההוכחה, ולפיכך הנני דוחה טענתה בעניין זה.  
 11
- 12 43. בבסיס התביעה לפיצוי בגין נזק שנגרם עקב דחיית הזכות להוון עומדת ההנחה  
 13 שהתובעת, אליה הועברו בשנת 2002 זכויות התובע, הייתה מממשת את האופציה  
 14 לתשלום דמי חכירה מהוונים כבר בשנת 2004, במועד חידוש תקופת החכירה. פיצוי  
 15 בגין אי-מימוש מידי של אופציה זו כמוהו כפיצוי בגין "אובדן הזדמנות אלטרנטיבית".  
 16 הזכאות לפיצוי על אפשרות חלופית שהוחמצה עקב התרשלות הוכרה בפסיקת בית  
 17 המשפט העליון. נפסק כי פיצויים אלה נובעים מעקרון השבת המצב לקדמותו (העמדתו  
 18 במקום בו היה אלמלא בוצעה כלפיו העוולה) ולפיכך הם סווגו כ"פיצויי הסתמכות"  
 19 (ע"א 173/04 רובינוביץ נ' רוזנבוים (פורסם בנבו, 6.2.2006)).  
 20
- 21 44. בחקירה הנגדית של השמאי כוכבי הוא ציין כי קביעותיו בחוות הדעת התבססו  
 22 על עסקאות השוואה. ואכן, השיטה העדיפה והאמינה על-פי הפסיקה לקביעת שווי נכס  
 23 היא השיטה ההשוואתית, המכונה לעתים גם "שיטת שווי השוק" (ע"א 738/10 דבאח נ'  
 24 מדינת ישראל (פורסם בנבו, 17.11.2013)). הנתבעת לא הגישה חוות דעת נגדית,  
 25 הסותרת את ממצאיו ומסקנותיו של השמאי כוכבי. על אף שבחקירתו הנגדית אמר כוכבי  
 26 כי הביא עמו לבית המשפט את התחשיבים שעל-פיהם הוא קבע את נתוני חוות הדעת  
 27 (שווי קרקע במשק עזר בתקופות הרלבנטיות - א"ג), לא דרש ממנו בא-כוח הנתבעת  
 28 באותה ישיבה להציגם. למרות שכוכבי העיד כי התבסס על עסקאות ההשוואה שקיימות





## בית משפט השלום בחיפה

ת"א 45072-02-15 דודוביץ ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל

תיק חיצוני:

- 1 אצלו במאגר, הוא לא נחקר אודותיהן. במצב דברים זה - בו, מצד אחד, לא נחקר כוכבי  
2 על תוכן חוות דעתו, ומצד שני, לא הוגשה חוות דעת נגדית מטעם הנתבעת - הנני מקבל  
3 את ממצאי חוות דעת השמאי מטעם התובעים בכל הנוגע לדמי ההיוון בהם הייתה  
4 התובעת מחויבת כמועדים שונים.  
5  
6 45. בחוות הדעת המתוקנת של כוכבי (ת/38) נעשתה השוואה בין גובה דמי ההיוון  
7 בהם הייתה התובעת מחויבת בדצמבר 2018 לבין הגובה בו הייתה מחויבת באוקטובר  
8 2004, והתקבל הפרש בסך 246,620 ₪. מאחר והתביעה הוגשה ביום 19.2.2015, ובה  
9 הוגבל הפיצוי בגין ראש הנזק של דחיית זכות להיוון לסכום של 149,270 ₪, הנני מבכר  
10 את נתוני התחשיב בחוות הדעת המקורית של כוכבי, שצורפה לכתב התביעה. באותה  
11 חוות דעת נעשתה השוואה בין גובה דמי ההיוון בהם הייתה התובעת מחויבת בדצמבר  
12 2014, ערב הגשת התביעה, לבין הגובה בו הייתה מחויבת 2004 - כאשר ההפרש הינו  
13 149,270 ₪. לפיכך, הנני קובע כי הוכח הנזק בגין דחיית הזכות להיוון בגובה סכום  
14 זה.  
15  
16 היעדר אפשרות לממש זכויות המוקנות על-פי תב"ע 1074/ש  
17  
18 46. בסעיף 49(ב) לכתב התביעה נתבע פיצוי בסך 470,000 ₪ עבור "נזק בגין מניעת  
19 הנאה מזכויות מקרקעין עפ"י תב"ע". בסעיף 42 הוסבר כי מדובר בנזק אשר "נגרם עקב  
20 היעדר האפשרות לממש זכויות המוקנות עפ"י התב"ע להיוון מגרשי מגורים ושימוש  
21 בהם ונאמד ע"י שמאי המקרקעין בסכום של 60,970 ₪. הנזק לעשר שנים לאחר היוון  
22 עומד על הסך של 470,000 ₪". בחוות דעת השמאי כוכבי, אשר צורפה לכתב התביעה,  
23 רוכזה טבלה ובה תיאור "זכויות תב"ע במצב קודם תוכנית ש/416" - משק עזר",  
24 ו"זכויות תב"ע במצב חדש תוכנית ש/1074" - מגורים א 5 יח"ד+2 מגרשי הרחבה",  
25 וכן נתונים מספריים של שווי מ"ר מבונה, הפרש שטח מבונה אקווילנטי, שווי הפרש  
26 הזכויות כזמינות בניכוי דמי היתר, שווי הפרש הזכויות כנדחות ונזק בגין דחיית זכות  
27 להיוון. בחוות הדעת המתוקנת (ת/38) גדל הנתון המספרי של שווי מ"ר מבונה.  
28



## בית משפט השלום בחיפה

ת"א 45072-02-15 דודוביץ ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל

תיק חיצוני:

1 47. בעוד שחישוב הפרשי דמי חכירה מהוונים הינו חישוב מתמטי פשוט המבוסס  
 2 על נתון עובדתי אחד - שווי הקרקע במועד נתון, הרי קביעת נזק הנובע משינויים שחלו  
 3 בתוכניות בינוי ערים שונות דורשת, תחילה, הנחת תשתית עובדתית מתאימה. על  
 4 התובעים הנטל להוכיח תשתית זו. על מנת שחוות דעת שמאית תהא משכנעת, עליה  
 5 לכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים (ע"א 1968/00 חברת גוש 2842  
 6 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה, פ"ד נח(1) 550, 575  
 7 (2003)). על המומחה עורך חוות-הדעת להשתמש רק במידע אמין, שיהיה ככל יכולתו  
 8 גם בדוק ומאומת, ועליו להזהיר את עצמו שלא להשתמש בסברות, בהשערות או  
 9 במסקנות של נותני המידע. עליו ליתן חוות דעת עצמאית, שתהיה פרי הבדיקה,  
 10 המומחיות, העיון ושיקול הדעת שלו לבדו (רע"א 7265/95 גלדשטיין נ' בראל, פ"ד נ(3)  
 11 214 (1996)). כשם ש"כתבי טענות אינם כתב סתרים בבחינת 'צפנת פענח'" (ע"א  
 12 2161/11 דרור נ' פרץ (פורסם בנבו, 5.2.2013)), כך אף חוות דעת מומחה. עליה להיות  
 13 בהירה, מפורשת, מנומקת ומשכנעת.  
 14  
 15 בכל הנוגע לראש נזק של מניעת הנאה מזכויות במקרקעין על-פי תב"ע, אין  
 16 חוות דעת השמאי כוכבי עומדת בדרישות מחוות דעת שבמומחיות. הטבלה נעדרת הסבר  
 17 והנמקה, ובעיקר - אין בה התייחסות לתשתית עובדתית הנוגעת לתב"ע 416 ולתב"ע  
 18 ש/1074. תשתית כזו לא הונחה אף בעדותו של התובע. בצדק טענה באת-כוח הנתבעת  
 19 בסיכומיה בכתב כי אין ליחס משקל ל"תשריטים" שהגיש התובע במהלך עדותו, בלי  
 20 שידוע מקורם, ואשר להם הוא הוסיף סימונים, צבעים ותרשומות מעשי ידיו.  
 21  
 22 בתשובה לטענות המקדמיות של הנתבעת (עליהן נסבה החלטתי האמורה מיום  
 23 22.5.2016), טענה באת-כוח התובעת, לגבי ראש נזק זה, כי אין מדובר בנזק שנגרם  
 24 מפגיעה בתכנית (קרי, אין עסקינן בנזק לפי המבחן האובייקטיבי של פגיעה במקרקעין,  
 25 בו דן סעיף 197 לחוק התכנון והבניה), אלא בנזק שנגרם עקב אי הארכת החכירה על-  
 26 ידי הנתבעת, אשר כתוצאה ממנה נמנע מהתובעים לממש את ההטבות שבתכנית החדשה.  
 27 על מנת להוכיח נזק זה, היה על התובעים להביא ראיות בנוגע להטבות בתכנית ש/1074,  
 28 אשר, לטענתם, היא התכנית התקפה כיום, ולתת ביטוי כמותי לאי-יכולתם לממש הטבות



## בית משפט השלום בחיפה

ת"א 45072-02-15 דודוביץ ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל

תיק חיצוני:

1 אלו. להטבות הנטענות ול"תרגום" הכספי של דחייה באפשרות מימושם אין ביטוי  
2 בחוות דעת השמאי כוכבי. לאור כל אלה, הנני קובע כי לא הוכח ראש נזק זה.

3

4

עגמת נפש

5

6 48. בנסיבות שהוכחו על-ידי התובעים, יש לקבל את תביעתם לפיצוי בגין עוגמת  
7 נפש, השייכת לקבוצת נזקים בלתי-ממוניים שהוכרו בפסיקה. אי-מתן מענה לבקשה  
8 להארכת תקופת החכירה שהוגשה לפני 16 שנים, אשר השאירה את התובעים "תלויים  
9 על בלימה" בנוגע לזכויותיהם בקרקע, כמו גם היעדר טיפול ענייני בבקשת התובעת  
10 לאישור העברת הזכויות על שמה שהוגשה לפני 18 שנים, על אף פניות חוזרות ונשנות  
11 בעל-פה ובכתב מצד התובעים ובאי-כוחם, הסבו להם עגמת נפש שהייתה נמנעת לולא  
12 התרשלותה המתמשכת של הנתבעת. ביטוי לכך מצוי בתכתובות שהובאו כראיות על-  
13 ידי שני הצדדים ובעדותו בעל-פה של התובע. בדרך של אומדנה הנני מעמיד את הפיצוי  
14 בגין עגמת הנפש שהנתבעת גרמה לתובעים בסך כולל של 20,000 ₪, נכון למועד הגשת  
15 כתב התביעה.

16

17 (לפסיקת פיצוי בגין נזק בלתי-ממוני על דרך אומדנה, ראו: ע"א 1249/04  
18 רבאח נ' רבאח, פסקה ח' (פורסם בנבו, 8.11.2006); ע"א 8588/06 דלג'ו נ' אכ"א  
19 לפיתוח בע"מ, פסקה 27 (פורסם בנבו, 11.11.2010)).

20

21

התוצאה

22

23 49. לאור האמור בפסקאות 45 ו-48 לעיל, הנני מחייב את הנתבעת לשלם לתובעים  
24 (ביחד ולחוד) את הסכומים הבאים:

25 (1) 149,270 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה למדד וריבית כחוק החל ממועד הגשת  
26 התביעה, 19.2.2015, ועד לתשלום המלא בפועל;

27 (2) אגרת תביעה בצירוף הפרשי הצמדה למדד וריבית כחוק החל ממועד הגשת  
28 התביעה ועד לתשלום המלא בפועל;



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 45072-02-15 דודוביץ ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל

תיק חיצוני:

1 (3) שכר טרחת עורך-דין בסך כולל של 26,000 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה למדד  
2 וריבית כחוק החל מהיום ועד לתשלום המלא בפועל.

3

4

5

6

ניתנה היום, כ"ח אדר תש"פ, 24 מרץ 2020, בהעדר הצדדים.

7

אורי גולדקורן, שופט

8

9