

בית משפט השלום ברמלה

29 ינואר 2024

ת"א 63439-05-19 רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז נ' בוקרה ואח'

בפני כב' השופט הבכיר זכריה ימיני

תובעים רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז

נגד

נתבעים

1. רפאל בוקרה

2. אלון רבקה בוקרה

ב"כ 1-2: עו"ד נעמה בר יעקב

3. חגור מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ

חקיקה שאוזכרה:

חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965

מיני-רציו:

* יש לחייב חבר מושב פנסיונר, שעשה שימוש לא מורשה בנחלתו למטרות לא חקלאיות, בתשלום דמי שימוש לפי התנאים המקלים שנקבעו בנוהלי רשות מקרקעי ישראל.

* מקרקעין – מקרקעי ישראל – הסכם משבצת

* אגודות שיתופיות – מושב – נחלה

* עשיית עושר ולא במשפט – דמי שימוש – זכאות

תביעה להריסת מבנים שנבנו ללא היתר בנחלה במושב ותביעה לדמי שימוש ראויים בגין שימוש ללא היתר במבנים אלה. המושב מחזיק במקרקעין על-פי חוזה שכירות עם מינהל מקרקעי ישראל (הסכם משבצת). התובעת טענה בתביעתה, כי הנתבעים, בני זוג באמצע העשור השביעי לחייהם, בנו במשקיהם מבנים לא מורשים לשימושים שאינם חקלאיים (מחסנים, משרד, מסגריה ומקום לייצור שלטים שמושכר לצד ג'). לטענת התובעת, מעשיהם של הנתבעים מהווים הפרה של הוראות הסכם המשבצת, חוק המקרקעין, חוק התכנון והבניה וחוק ההתיישבות החקלאית (סייגים לשימוש בקרקע חקלאית ובמים); על הנתבעים להרוס את הבנייה הלא מורשית, ובגין השימוש הלא מורשה על הנתבעים לשלם לתובעת דמי שימוש ראויים לתקופה של 7 שנים לאחור מיום הגשת התביעה. הנתבעים אינם כופרים בעצם זכות התובעת לקבל תשלום כלשהו בגין השימושים שבוצעו במקרקעין, אך לטענתם קיים פער עצום בין עצם הזכות לבין הסכום הנתבע. עוד טענו הנתבעים, כי התביעה הוגשה בניגוד להנחיות ונהלי התובעת עצמה, וכן בניגוד לחובת תום הלב.

בית המשפט קיבל את התביעה באופן חלקי ופסק כדלקמן:

על היחסים בין המושב למינהל מקרקעי ישראל חל הסכם המשבצת. לפי ההסכם, מטרות השכירות הן מגורים ומבני ציבור. הוראה נוספת בהסכם קובעת כי אסור לחבר האגודה לבנות במשבצת מבנה כלשהו או להוסיף תוספת למבנה קיים, או להעביר לצד ג' את זכויות השימוש במשק, ללא קבלת הסכמת המשכיר מראש ובכתב.

ב-2018 קיבלה מועצת מקרקעי ישראל את החלטה 1581 בה שינתה את סעיף 4 של החלטה מס' 1458 של מועצת הרשות לעניין "שימוש לתעסוקה לא חקלאית בחלקת המגורים של הנחלה". לפי הנוהל המתוקן, בעל זכויות שהגיע לגיל פנסיה אשר יסדיר תוך שנתיים את שימושי התעסוקה הלא חקלאית הלא מוסדרים בנחלה, יהיה זכאי להסדרת חובותיו בקשר לשימושים אלה, כאשר עבור כל שנה ישולם 6% משווי הקרקע (באשר לחובות שקדמו למועד ההחלטה – עד 24% בסך הכל).

כמו-כן, חל בענייננו נוהל 90.07B שכותרתו "הסדרת הפרות במגזר החקלאי". בנוהל זה נקבע, כי לצורך בדיקת ההפרה יש לקבל דו"ח פיקוח בו יש לפרט את היקף השטח והיקף הבינוי ותקופות ההפרה על בסיס דו"חות פיקוח קודמים, ובמידת הצורך אורטופוטו לשנים קודמות. ברם, דו"חות הפיקוח שנערכו במקרה דנן לא כללו את שטח ההפרה והיקף ההפרה, ואף לא נשלחה התראה בהתאם לדרישות הנוהל. עוד קובע נוהל 90.07B, כי כאשר יש הסדרה בהסכמה, אזי דמי השימוש הראויים הינם בשיעור 5% מערך הקרקע לשנה. מן העדויות עולה, כי מקום שמדובר באדם פנסיונר שהפסיק את השימושים ואין תביעה קודמת, צריך לאפשר לו לשלם דמי שימוש ראויים בשיעור 5% וללא רווח יזמי לתקופה של 4 שנים.

מאחר שהתובעת לא שלחה לנתבעים מכתב דרישה שגייע ליעדו, אליו תצורף חוות דעת שמאית המפרטת החישוב הוא ללא רווח יזמי ועל פי חישוב של 5% מערך הקרקע, ובכך מנעה מהם להגיע להסכמה לעניין ההסדרה הכספית, בניגוד לנהליה והחלטות מועצת רמ"י, יש לקבוע שהתובעת פעלה שלא בתום לב. על כן, החיוב של הנתבעים בדמי השימוש יהיה על פי 5% מערך הקרקע ללא רווח יזמי למשך 4 שנים מיום הפסקת השימושים. כמו-כן, חלק מהמבנים בגינם הוגשה התביעה הם מחסנים משקיים שבגינם אין לחייב את הנתבעים בדמי שימוש כלל.

לאור האמור לעיל, התביעה התקבלה באופן חלקי לגבי החיוב בדמי השימוש; מאחר והנתבעים הרסו את כל המבנים הלא מורשים והפסיקו את השימו בהם, התייתר הצורך במתן צו הריסה.

פסק-דין

תביעה להריסת מבנים שנבנו ללא היתר בנחלה במושב חגור ותביעה לדמי שימוש ראויים בגין שימוש ללא היתר במבנים.

כללי:

בעלי הדין:

1. התובעת הינה רשות שהוקמה על פי דין והיא מנהלת על פי דין את מקרקעי ישראל.

2. הנתבעים הינם חברי מושב חגור (להלן-"**המושב**"), וברשותם ובהחזקתם משק מס' 43 במושב (להלן-"**המשק**" או "**הנחלה**") הידוע כחלקה 14 בגוש 7584 הרשומה בלשכת רישום המקרקעין על שם רשות הפיתוח.
3. הנתבעת 3 הינה אגודה שיתופית חקלאית בע"מ הידועה גם בשם "מושב חגור".

הסכם המשבצת:

4. ביום 24.1.2011 נחתם חוזה שכירות דו צדדי בין מינהל מקרקעי ישראל (שמה הקודם של התובעת) לבין המושב (להלן-"**הסכם המשבצת**" או "**החוזה**").

בסעיף 3 להסכם המשבצת מטרת השכירות היא:

- (א) ניצול השטח העליון של הקרקע לצרכי חקלאות;
- (ב) הקמת מבנים משקיים ושימוש בהם למטרה חקלאות בלבד;
- (ג) הקמת יחידות מגורים ומגורים בהן;
- (ד) הקמת מבני ציבור ושימוש בהם.

בסעיף 19 להסכם המשבצת נכתב כדלקמן:

"מבלי לפגוע באמור בחוזה, מוסכם בזה כי:

- א. אסור לחבר האגודה לבנות במשבצת מבנה כלשהו ו/או להוסיף תוספת למבנה קיים, ללא קבלת הסכמת המשכיר מראש ובכתב. תנאי זה בא להוסיף על כל תנאי אחר שעל חבר האגודה למלא לפי חוזה זה.
- ב. אסור לחבר האגודה להעביר ו/או למסור לאחר את זכויות השימוש שלו במשקו, לרבות בית המגורים, אלא אם קיבל לכך הסכמת המשכיר בכתב ומראש, ובתנאי נוסף שהמציא גם את הסכמת האגודה לכך. העברה ו/או מסירת זכויות השימוש כאמור דינה כדין העברת זכות חכירה לעניין חובת תשלום דמי הסכמה.
- ג."

טענות הצדדים:

טענות התובעת:

5. ביום 28.5.19 הגישה התובעת את תביעתה נגד הנתבעים בו טענה כי הנתבעים 1 ו-2 בנו במשק מבנים לא מורשים, שסומנו על גבי תצלום אוויר במספרים 3, 4, 5, 6, 7 ו-8, כאשר מבדיקה במשק התברר כי השימושים שנעשים במבנים אלו אינם שימושים חקלאיים, כדלקמן:

- מבנה מס' 3 משמש כמחסן ביתי;
- מבנה מס' 4 משמש כמקום לאחסון ושיווק תאורת לדים;
- מבנים מס' 5 ו-6 משמשים כמסגריה;
- מבנה מס' 7 משמש כמשרד;
- מבנה מס' 8 משמש כמקום לייצור שלטים והוא מושכר לצד ג'.

6. התובעת פנתה באמצעות בא כוחה אל הנתבעים במכתב רגיל (לא רשום) מיום 8.11.2018 לחדול מיד מהשימושים האסורים, להרוס את הבנייה הלא מורשית, ולהשיב את מצב המשק לקדמותו. לטענת התובעת פניותיה הושבו ריקם, והנתבעים ממשיכים ומקיימים במשק את השימושים האסורים והבניה הלא מורשית גם בעת הגשת התביעה, ועושים דין לעצמם ללא זכות שבדין ולא על דעת התובעת וללא הסכמתה וחרף התנגדותה ודרישתה מהם לחדול מכך, ובניגוד לדין.

7. ממשיכה וטוענת התובעת כי מעשיהם של הנתבעים מהווים הפרה של הסכם המשבצת והפרה של הוראות [חוק המקרקעין](#), תשכ"ט-1969, של [חוק התכנון והבנייה](#), תשכ"ה-1965 ושל [חוק ההתיישבות החקלאית](#) (סייגים לשימוש בקרקע חקלאית ובמים), תשכ"ז-1967, וכי על הנתבעים להרוס את הבנייה הלא מורשית ובגין השימוש הלא מורשה על הנתבעים לשלם לתובעת דמי שימוש ראויים לתקופה של 7 שנים לאחור מיום הגשת התביעה בסך 1,750,373.87 ₪ בהתאם לחוות דעתו של שמאי המקרקעין מישל אלבו שניתנה ביום 31.8.2018.

טענות הנתבעים 1 ו-2:

8. הנתבעים 1 ו-2 (להלן-"הנתבעים") הגישו כתב הגנה ביום 18.11.19 בו טענו כ כשנה וחצי לפני הגשת כתב ההגנה הפסיקו כל שימוש בלתי מורשה שבוצע בנחלה, וכי מבנים אשר הוקמו שלא כדין נהרסו זה מכבר. נוכח האמור, הנתבעים אינם כופרים בעצם זכות התובעת לקבל סכום כלשהו בגין השימושים שבוצעו במקרקעין, אך קיים פער עצום בין עצם הזכות של התובעת לקבל תשלום כלשהו בגין שימושי העבר לבין הסכום אותו תובעת התובעת מאת הנתבעים.

9. כתב התביעה הוגש בניגוד להנחיות ונהלי התובעת, בניגוד לחובת תום הלב ובניגוד לנומרות שעוגנו ושנקבעו בפסיקה.

10. הנתבעים הינם בני זוג הנמצאים באמצע העשור השביעי לחייהם, אשר מיטב שנותיהם הקדישו לפעילות חקלאית, אשר בצר להם נאלצו להוסיף על פעילותם החקלאית פעילות נוספת, על מנת שיוכלו לכלכל את משפחתם ולא להגיע לפת לחם.

11. הגשת התביעה נעשתה בניגוד להנחיות התובעת עצמה ובלי לאפשר לנתבעים לנהל שיח זה מחוץ לכותלי בית המשפט, בכפוף לנהלי והחלטות התובעת, מהווה פגם היורד לשורש ההליך המנהלי, ואינה ראויה.

12. בעת שרכש הנתבע 1 (להלן-"הנתבע") את המשק היה בו בית המגורים הנוכחי, מבנה רפת בשטח 210 מ"ר, חצר רפת, בית אימון, סככת פיטום ומתבן. במהלך השנים עסק הנתבע בעיבוד אדמות המושב. עקב פגיעת גב לא היה יכול הנתבעת להמשיך לנהוג בטרקטור ולהמשיך במלאכת עיבוד האדמה, ועל כן פנה לענף פיטום אווזים. לאחר שנאסר בחוק

פיטום האווזים, פנה הנתבעת לגידול אגוזי פקאן בשטח של כ- 14 דונם. לילה אחד הגיעו פורעים למטע שלו, כרתו את עצי הפקאן וגנבו את גזעי העץ. בכך ספג הנתבע בשלישית מכה אנושה בפרנסתו. למרות זאת, שיקם הנתבע את עצמו והמשיך בגידול אפרסקים, חבושים וגידולי שדה.

עקב קושי כלכלי ניכר להתפרנס מחקלאות, במקביל לעבודתו כחקלאי החל לעבוד כשכיר בתחום המסגרות, עבודה אשר בוצע מחוץ לנחלה.

במרוצת השנים, במקביל לעבודתו כחקלאי וכמסגר, גידל הנתבע בנחלה סוסים, זאת עד אשר גילו המתקדם, עומס העבודה והדוחק הכלכלי הכריעו את הנתבע.

בשלב זה ובאופן מדורג ומצומצם, החל הנתבע לבצע עבודות מסגרות בכוחות עצמו בשטח הנחלה. עם הזמן, היקפי השימוש גדלו, אולם בשום שלב לא הגיעו להיקפים הנטענים בכתב התביעה.

13. כל שימוש אשר בוצע במסגרת המסגרייה פסק כליל כבר בחודש מאי 2018, וכל המבנים אשר נעשה בהם שינוי מתנאי ההיתר המקורי או שהוקמו שלא כדין, סולקו כליל מהנחלה.

14. כתב התביעה הוגש בניגוד לנהלי התובעת בהתאם לסעיף 8.9.4 לקובץ החלטות התובעת וכן בניגוד לסעיף 4.2 להחלטה מס' 1581 של התובעת, ובניגוד לנוהל 90.07B של התובעת, שכן הנתבעים נמצאים בגיל פנסיה, החל מחודש מאי 2018 לא מבוצע כל שימוש חורג בנחלה, כתב התביעה הוגש ביום 28.5.2019, שמאי התובעת ערך סיור בנחלה ביום 2.7.2018, מכתב התובעת מיום 8.12.2018 אשר לכאורה נשלח לתובעים ולא הגיע לנתבעים, לא כלל שומה ולא ציין כי הסדרת דמי השימוש מחוץ לכותלי בית המשפט לא תכלול רווח יזמי.

15. לאור הוראות נוהל התובעת עולה מפורשות כי בעל נחלה פנסיונר אשר טרם ניתן פסק דין בעניינו (קל וחומר טרם הגשת תביעה), אשר הסדיר את סוגיית השימושים החורגים עד ליום 24.12.20 (בעניינו), הפסיק את השימוש החורג והרס את המבנים הרבה לפני מועד זה), זכאי יהיה לשלם דמי שימוש בסך 6% משווי הקרקע עבור ארבע שנים בלבד, גם אם השימוש הבלתי מוסדר היה ארוך יותר.

16. לאחר הגשת התביעה פנו הנתבעים לתובעת מספר פעמים לצורך ביטול הליך זה ולהגעה להסדר, אך פניותיהם נדחו מכל וכל.

17. הוכחה קבילותו של תצלום האוויר שצורף, ולא צורפה מפת מדידה של המבנים, לא צורפו דו"חות פיקוח 32 ולא ברור מי צילם את התמונות שצירפה התובעת לכתב התביעה.

18. התובעים הכחישו כי השימושים החורגים מהווה הפרה יסודית של הסכם המשבצת.

19. אם זכאית התובעת לדמי שימוש, אזי היא זכאית לדמי שימוש אך ורק למבנים 4, 6 ו-8.

20. החישוב בחוות הדעת השמאית הינו שגוי, שכן לא נערך בהתאם לסעיף 8.9.4 הנ"ל ולנוהל 90.07B, והיא מפרסת על פני למעלה מ-7 שנים, ואינה ערוכה בהתאם להוראות הנ"ל של התובעת.

21. חוות הדעת השמאית גבוהה ביחס לירכי קרקע אחרים באזור ולא נערכה לפי תקן שמאי 22, אשר אושר על ידי הוועדה לתקינה שמאית ביום 21.5.2014 ומועצת שמאי המקרקעין ביום 29.9.204.

טענות התובעת בכתב התשובה:

22. בכתב התשובה טענה התובעת שהוראות הנוהל להם טענו הנתבעים אינם חלים על תביעה זו בין היתר כי מדובר בשימושים שאינם ניתנים להסדרה, ובשים לב לכך כי מדובר בהליך משפטי תלוי ועומד נגד הנתבעים, כאשר סעיף 8.9.4(ב)(4)(ב) של קובץ החלטות קובע כי בהליכים המתנהלים בבית משפט, בסמכות וועדת פשרות של התובעת ובמסגרת שיקול דעתה הבלעדית, להחיל את ההסדר בו מדובר במסגרת פשרה בהליכים המתנהלים בבית המשפט.

העדויות:

העדויות מטעם התובעת:

23. מטעם התובעת העידו העדים כדלקמן:

- 1) גב' סיגל קלימי, אשר הגישה תצהיר עדות ראשית בו הצהירה כדלקמן:
2. אני משמשת בתפקיד סגן ראש צוות לקידום עסקאות ברשות מקרקעי ישראל.
3. אני הכנתי את תחשיב דמי השימוש שצורף לכתב התביעה שהעתקו מצורף ומסומן נספח 1 בתיק רמ"י מספר 52238432א' המתייחס למשק מס' 43 במושב חגור, וזאת לפי הנתונים שבחוות הדעת השמאית של מר מישל אלבז מיום 31.7.2018 שצורפה לכתב התביעה.
4. דמי השימוש המגיעים לרשות מהנתבעים חושבו בשיעור של 6% דמי שימוש משווי הקרקע, וזאת בהתאם להחלטה 1243 של הנהלת הרשות, שהעתק מצורף ומסומן נספח 2 לתצהירי. שיעור דמי השימוש אושר גם בהחלטה 4525 שהעתקה מצורף כנספח 3 לתצהירי.

גב' קלימי נחקרה חקירה שכנגד בה העידה כי היא עובדת בנתבעת כ- 30 שנה ומכירה את החלטות התובעת. את התחשיב ערכה ביום 30.7.2018, והחלטה 4525 התקבלה ביום 19.1.2019. מכירה את החלטה 1581 אשר פורסמה בחודש 12/2018. מסכימה שכתוב בסעיף 4 להחלטה 1581 שבעל זכויות פנסינר שהסדיר שימושים תוך שנתיים יהיה זכאי לשל דמי שימוש רק לתקופה של 4 שנים, אך היא לא התייחסה לסעיף זה כי הוא מתייחס רק לגבי אנשים שטרם הוגשו נגדם תביעות. מסכימה שבעת פרסום החלטה 1581 טרם הוגשה התביעה נגד הנתבעים, שכן

התביעה נגדם הוגשה רק בחודש מאי 2019. מסכימה שההנחיה שבסעיף 4 לא הייתה רלוונטית לגבי הנתבעים על פי נוהל 90.07 כבר מחודש יוני 2019. בהתאם לכללי המינהל באופן כללי כאשר השימוש פסק, ואין הליך קודם ומדובר באדם מבוגר שמזמן עבר את גיל 62, הייתה מחויבת לערוך תחשיב ללא רווח יזמי לתקופה של 4 שנים, אך היא עשתה חישוב לפי מה שאמרו לה. מאחר והנתבעים לא הגיעו אליהם להסדרה לא היו זכאים לחישוב של דמי שימוש ל-4 שנים ללא רווח יזמי. כאשר מדובר באדם פנסיונר שהפסיק השימושים ואין תביעה קודמת, היה צריך לאפשר לו לשלם דמי שימוש ראויים בשיעור 5% וללא רווח יזמי לתקופה של 4 שנים.

בחקירה החוזרת השיבה גב' קלימי כי בעת עריכת החישובים לא ידעה שהשימושים החורגים פסקו.

(2) מר יואל אליה אשר הגיש תצהיר עדות ראשית הכולל עובדות רבות שאינן מידיעות האישית. הסעיף הרלוונטי לעדותו של אליה הוא סעיף 6 לתצהירו, אשר נוסחו כדלקמן:

"בביקורים שערכתי במשק ביום 30.11.2015, ביום 23.12.2015, וביום 3.5.2018 התברר לי כי הנתבעים הקימו ו/או הציבו ו/או בנו במשק בעצמם ו/או באמצעות מי מטעמם ו/או מכוחם ו/או ברשותם ו/או בהסכמתם מבנים המסומנים בתצלום האוויר שמספרים 3 (בשטח 36 מ"ר). 4 (בשטח 56 מ"ר), 5 (בשטח 144 מ"ר), 6 (בשטח 397 מ"ר), 7 (בשטח 43 מ"ר) ו-8 (בשטח 1,050 מ"ר), ובהם מתקיימת פעילות לא חקלאית, כמפורט בתצהירי זה להלן, והכל ללא נטילת רשות מהתובעת ומבלי שהרשות ניתנה, ואף מבלי שביקשו ו/או קיבלו את ההיתרים ו/או האישורים הנדרשים לכך לפי כל דין, הן לבניה הלא מורשית והן לעצם השימוש האסור במבנים (להלן-"הבניה הלא מורשית").

- תצלום אוויר של תחום מיפוי ומדידות במרחב השמירה על הקרקע אצל התובעת מצורף לתצהירי זה כחלק אח ובלתי נפרד הימנו ומסומן "3" וגבולות המשק מסומנים בו בצבע כחול (להלן-"תצלום האוויר")
- דו"ח פיקוח של מר דוד ויינר שבו ביקר במשק מצורף לתצהירי זה כחלק אחד ובלתי נפרד הימנו ומסומן "15". "

עוד לפני החקירה הנגדית אציין כי מעיון בדו"חות הפיקוח אתם ערך מר אליה עולה בבירור שהוא לא צירף אליהם כל מפה, לא מדד את המבנים, ולא זיהה כל מבנה במספר. רק בדו"ח שנקלט ביום 3.5.18 יש התייחסות למבנים פרטניים, כאשר בדו"ח זה לא נרשם כי הוא נערך לאחר ביקור בשטח. מר אליה אינו מודד מוסמך ואינו מפענח תצ"א, מה עוד שעל מנת להוכיח תצ"א יש כללים מסוימים,

בהם לא עמד מר אליה. כמו כן, לא צורפה בדל ראייה שהמכתבים שנשלחו לנתבעים נשלחו בדואר רשום, וגם המכתב האחרון ששלח ב"כ התובעת לנתבעים נשלח בדואר רגיל, ואין כל ראייה שאכן מכתב זה הגיע לנתבעים. ניכר מתצהירו של מר אליה שיש בתצהירו עובדות רבות שאינן ידועות לו מידיעה אישית, ומבחינתו מדובר בעדות מפי השמועה. גם ניסוח החלופות הרבות המנויות בסעיף 6 הנ"ל גורעות ממהימנותו של מר אליה. נראה שהתובעת מנסה לכלול בתצהירו של מר אליה עובדות רבות שאינן בידעתו של מר אליה, עד כדי כך שהיא פגעה פגיעה של ממש במהימנותו, בבחינת "תפסת מרובה - לא תפסת".

בחקירה הנגדית העיד מר אליה כי בין השנים 2014 עד 2019 היו תחת פיקוחו 12 מושבים, ובמשך שנה ראה עשרות נחלות. לפי דו"ח פיקוח מיום 30.11.2015 לא נעשה שימוש במבנה מס' 8, וגם בדו"ח מיום 23.12.2015 לא התבצע שימוש במבנה מס' 8. כאשר נשאל לגבי השימוש במבנה מס' 7, התחמק ממתן תשובה ישירה. לא רשם את שטחו של כל מבנה ומבנה ולא רשם את השימוש שנעשה בו. הדו"ח אליו צורפו צילומים הוא הדו"ח מיום 30.5.2015, אך אין לו תיעוד שנכנס לתוך המבנים. פגש את בעל הנחלה, אך לא זוכר באיזה תאריך. אין לו אישור שנשלח מכתב התראה. במפה שלפניו אין מבנה בשטח 285 מ"ר ואין מבנה בשטח 220 מ"ר, כך שאם מישהו כתב את שטחים אלו יכול להיות שהוא לא דייק.

כפי שציינתי לעיל, לא ניתן להסתמך על עדותו של מר אליה לגבי המבנים אליהם הוא מתייחס ולגבי השימושים המפורטים בתצהירו. מן הראוי שהתובעת תדאג שהתצהירים שמוגשים מטעם המפקחים מטעמה יתייחסו לעובדות המצויות בידיעת המפקחים מביקורים במקום ולעובדות המצויות בדו"חות הפיקוח, ולא לגרום לפגיעה במהימנות המפקחים על ידי הכנסה לתצהיריהם עובדות שאינן בידיעת המפקחים.

(3) שמאי המקרקעין מישל אלבו, אשר לא התייצב לחקירה נגדית על חוות דעתו, למרות האמור בכתב ההגנה. יש לייחס זאת לעובדה שבית המשפט מינה שמאי מקרקעין מטעמו.

(4) גב' לילך בן ישי אשר הוגשה מטעמה תצהיר לא מאומת, ועל כן אין לייחס למסמך זה כל חשיבות.

העדויות מטעם הנתבעים:

24. מטעם הנתבעים העידו העדים כדלקמן:

(1) הנתבעת 1, מר רפאל בוקרה, אשר הגיש תצהיר עדות ראשית בו הצהיר כי בעת עריכת התצהיר (1.2.2021) הוא בן 76 ועלה ארצה בשנת 1954 בעת שהיה בגיל 10,

ולפני נישואיו רכש את הנחלה. אשתו כבת 72, חולת פרקינסון ואינה עובדת ומתקיימת מקצבת הביטוח הלאומי.

כל השימושים הלא חקלאיים אשר בוצעו בנחלה פסקו לכל המאוחר עד לחודש מאי 2018, כשנה טרם הגשת התביעה, ובמועד זה עברה פעילות המסגריה למקום חלופי, ובידיו נמצאים אישורים על כך מאת מחלקת הגבייה ברשות המקומית. הריסת המבנים בפועל נעשתה במהלך שנת 2019. הוא לא השכיר כל מבנה לצד שלישי, אלא השימוש אשר נעשה במקרקעין יחד עם בנו, בעסק המסגריה שהפעילו בנחלה לצרכי מחיתם וקיומם להשיג דווח לפרנסתם ולא להתעשר. השימושים שנעשו במבנים הינם כדלקמן:

(א) מבנה מס' 4 שימש למטרת אחסנה של המסגריה, שם איחסן את גופי התאורה, השנאים והכבלים של התאורה;

(ב) מבנה מס' 5 הוקם על פי היתר בניה מס' 679. לא בוצע בו כל שימוש חורג וזה מבנה אשר תמיד לאורך שנים שימש כמחסן משקי, שם נמצא הציד החקלאי שלו;

(ג) מבנה מס' 6 שימש אותו לצרכי המסגריה אשר הפעיל בנחלה;

(ד) מבנה מס' 7, קרוואן, עמד עזוב במשך שנים רבות. בחודש מאי 2015 השתמש במבנה זה למטרת משרד של המסגריה. היות וקיימת מכולה בנחלה התבלבל בהתחלה בינה ובין מבנה מס' 7. באותה מכולה לא בוצע כל שימוש, היא הייתה אכולת עכברים ואכן אינה חלק מכתב התביעה;

(ה) מבנה מס' 8, האורווה, בתקופות שיא היה משתמש בכמחצית משטח מבנה זה לאחסנת תוצרי המסגריה, והיו תקופות שהמבנה עמד ללא שימוש. התחיל להשתמש במבנה זה למטרת אחסנה בשנת 2013.

הנתבע 1 חזר על הנטען בכתב ההגנה והוסיף כי התובעת שגתה בחישוב דמי השימוש הראויים, ויש לתקן את התחשיב מהסיבות כדלקמן:

(א) ישנם מבנים שנכללו בתביעה למרות שלא בוצע בהם שימוש חורג;

(ב) שטח מבנים 6, 7 ו-8 קטן בערך ב-10% מהשטח אשר נקבע על ידי התובעת (הגג בולט משטח המבנה עצמו). לא ניתן היה לבצע מדידה מקצועית להליך המשפטי היות שהמבנים נהרסו כבר בשנת 2019. מבנה 5 הוא סככה פתוחה ברובה, ולכן הגג הוא שטח המבנה בפועל. במבנה מס' 3 כמעט ולא היה גגון בולט.

(ג) התקופה שבה חייבו אותו בתשלום דמי שימוש ראויים הוא מעבר לתקופה שביצע שימוש בפועל;

(ד) יש לחייב אותו בתשלום רק 4 שנים אחורנית, היות והוא אשתו פנסיונרים;

(ה) היות ולא קיבל דרישת תשלום להסדיר את דמי השימוש לפני הגשת התביעה באופן שלא ייכלל הרכיב היזמי, יש להפחית סכום זה מסך התביעה;

ו) למיטב הבנתו, הקביעה של שמאי התובעת הינה מופרזת, ויש לבצע הפחתות מהשומה.

הנתבע 1 נחקר חקירה שכנגד בה העיד כי מבנה מס' 1 הוא הבית בו הוא מתגורר עם אשתו, הנתבעת 2, ומבנה מס' 2 הוא סככת של בד כחול לצל, ושם שמו את שולחן השבת. מבנה מס' 6 הוא אווזיה שבנה בשנת 1967 והרפת נבנתה בשנת 1971 על ידי משרד החקלאות. מבנה מס' 3 במקור היה חניה שהפך אותו לחדר כביסה. מבנה מס' 4 זו רפת סוכנותית עם מתבן, שהפך אותו למחסן חקלאי, שם היה מאחסן את הפקאנים, עד שכרתו לו את עצי הפקאן באירוע פח"ע. המחסן היה קיים ורק שם לו מעטפת לערך בשנת 1978. מחסן זה היה הרבה שנים ריק, ולא זכור לו מתי איחסן שם ציוד השייך למסגריה, ויכול היות שבין השנים 2,000 ל-2010. מבנה מס' 6 היה קיים, והתחיל להשתמש בו למסגריה לקראת שנות ה-90 של המאה הקודמת. מבנה מס' 5 היה קיים בעת רכישת המשק, המדובר בבית אימון שמגדלים בו אפרוחים ותרנגולות, בו גידל גם אווזים, עד שנאסר גידול אווזים. משנת 2010 היה מבנה 5 מחסן שלו שם אחסן דברים שלא שייכים למסגריה, אלא שם שם דברים חקלאיים כגון מרסס, כלים, חומרי הדברה, גנרטור לשעת חירום. הפקח טועה שבמבנה מס' 5 הייתה מסגריה, כי המסגריה הייתה במבנה מס' 6. את מבנה מס' 7, הקרוואן בנה לפני כ-17 שנה בעת שבתו התחתנה, ולאחר מכן עברה להתגורר באורנית, ומאז המבנה עמד ריק, עד שהפכו אותו למשרד בין השנים 2010-2015. מבנה מס' 8 נבנה בשנים 1998-1999 למטרת אורווה. בתחילה הי השימוש לסוסים, אך לאחר מכן השכיר אותו לחברה ליצור פיברגלס. הפעילות הייתה במסגריה ולא במבנה שהיה שייך לסוסים. שילם ארנונה למועצה המקומית עד השקל האחרון. מבנה מס' 3 קיים, מבנה 5 קיים ומבנים 4, 6 ו-8 לא קיימים. מבנה מס' 6 והמבנה הצמוד אליו הוא מבנה שהוקם על ידי משרד החקלאות. את המבנים הרס בשנים 2018-2019, ולקח לו 6 חודשים להרוס אותם. לגבי מבנה מס' 8 הוא הכין תכניות והגיש למינהל, אך המינהל נכנס לשביתה של שנתיים, ובמינהל אמרו לאשתו שהם יכולים לבנות, ולאחר מכן יקבלו את ההסכמה. הם בנו אך האישור לא הגיע, וקיבלו מכתב מהמינהל ששלחו את העניין לירושלים, ואז התבטל כל העניין. אחרי שהרס הכל בשנת 2018, קיבל את התביעה לדמי שימוש. הבן שלו עבר אתו בהפעלת המסגריה. את מר אליה זוכר שנכנס למשק, ולא ידע מי זה, והוא לא פנה אליו ולא דיבר אתו. אחרי שגמר להרוס לפי הוראת פסק הדין במשפט הפלילי, הוא הודיע למינהל שיבואו לבדוק שהרס את המבנים הבלתי חוקיים.

בחקירה החוזרת העיד הנתבע כי הפעיל את המסגריה דרך חברה שנקראת הסדנה, שהייתה לקראת פשיטת רגל. ואז החברה שביצעו עבורה את העבודות נכנסה כשותפה בחברת הסדנה.

(2) הנתבעים הגישו את חוות דעתו של שמאי המקרקעין מר מרום גולי. מר גולי לא התייצב לחקירה נגדי על חוות דעתו, כנראה עקב מינוי שמאי מטעם בית המשפט,

אשר נתן את חוות דעתו לאחר שקיבל לעיונו את חוות הדעת של מר אלבוז ושל מר מרום.

חוות הדעת של המומחה מטעם בית המשפט:

25. לאחר שהוגשו כל חוות הדעת של השמאים מטעם הצדדים, הציע ב"כ התובעת למנות שמאי מקרקעין מטעם בית המשפט, מתוך תקווה שלאחר קבלת חוות הדעת של מומחה זה יצליחו הצדדים להגיע להסכם פרה בתיק זה. בית המשפט מינה את אינג' צבי רון, מהנדס בניין ושמאי מקרקעין, למומחה מטעם בית המשפט, אשר הגיש את חוות דעתו ביום 24.6.2021. לחוות דעת זו אתייחס להלן. חוות דעת זו היא הקובעת בתיק שבפנינו, לאור העובדה ששני ב"כ הצדדים לא ביקשו לחקור את המומחה מטעם בית המשפט, והנטייה של בית המשפט לאמץ את חוות הדעת של המומחה מטעמו.

26. לאחר החקירות הנגדיות הגישו הצדדים את סיכומיהם.

דיון ומסקנות:

האם החלטה 1581 והוראת נוהל 90.07B חלות על הנתבעים?

החלטה 1581:

27. ביום 24.12.2018 החליטה מועצת מקרקעי ישראל את החלטה 1581 בה שינתה את סעיף 4 של החלטה מס' 1458 של מועצת הרשות לעניין "שימוש לתעסוקה לא חקלאית בחלקת המגורים של הנחלה". וזה נוסח סעיף 4 הנ"ל המתוקן, שנכנס לתוקף ביום 24.12.2018

"4.1 תנאי לביצוע עסקה בהתאם להחלטה זו הינו הסדרת השימושים הלא מוסדרים בנחלה, ככל שישנם, לרבות תשלום בגין תקופת העבר ועד למועד ההסדרה בפועל והעמדת ערבויות להבטחת ההסדרה, בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות.

4.2 בעל זכויות שהגיע לגיל פנסיה אשר יסדיר, תוך שנתיים ממועד כניסתה לתוקף של החלטה זו, את השימושים הלא מוסדרים בנחלה, יהיה זכאי להסדרת חובותיו בקשר לשימושים שניתן להסדירם בהתאם להחלטה זו, עבור שימושי התעסוקה הלא חקלאית הלא מוסדרים, בתנאים שלהלן:

4.2.1 עבור חובות עבר שנוצרו עד מועד כניסתה לתוקף של החלטה זו – 6% מערך הקרקע למועד ההסדרה עבור תקופה של 4 שנים (עד 24% מערך הקרקע במצטבר לתקופה שקדמה להחלטה זו, גם אם משך השימוש הבלתי מוסדר לתעסוקה לא חקלאית היה ארוך יותר).

4.2.2 עבור חובות עבר שנוצרו ממועד אישורה של החלטה זו ועד למועד ההסדרה בפועל - 6% מערך הקרקע לשנה או החלק היחסי ממנה.

4.2.3 שיעור התשלום לשנה עבור חובות העבר למבני קיט כפרי

4.2.4

4.2.4.1 הסדר זה לא יחול על שימוש לגביו ניתן פסק דין והתשלום בעד

השימוש יעמוד על כל תקופת השימוש הלא מוסדר בנחלה.

4.2.4.2 בסמכות ועדת פשרות של הרשות ובמסגרת שיקול דעתה הבלעדי, להחיל את ההסדר האמור במסגרת פשרה בהליכים המתנהלים בבית המשפט."

28. מאחר והנוהל נכנס לתוקף ביום 24.12.2018 והתביעה הוגשה ביום 28.5.2019, הרי שהחלטה 1581 חלה על המקרה של הנתבעים, והתובעת הייתה חייבת לפעול בהתאם להחלטה 1581, אך התובעת הגישה את בתביעה בניגוד להחלטה 1581, ופגעה פגיעה של ממש בנתבעים, כפי שיובהר להלן.

29. בתקנה 8.9.4 לקובץ תקנות רמ" מחודש אפריל 2019 (כחודש לפני הגשת התביעה) הובהר כי ההסדרה צריכה להיות שנתיים מיום 13.1.2019.

נוהל 90.07B:

30. נוהל זה כותרתו "הסדרת הפרות במגזר החקלאי", אושר בהחלטת הנהלה מס' 4614 מיום 22.5.2019 ופורסם ביום 17.06.2019. נוהל זה מסתמך על החלטת הנהלה מס' 4525 מיום 29.1.2019 לענין "שיעור תשלום דמי שימוש עבר", ועל החלטת הנהלה מס' 3694 מיום 24.2.2015 לענין "תשלום דמי שימוש בעסקאות". מאחר ונוהל זה מסתמך על החלטות הנהלה שקדמו להגשת התביעה, אזי גם אם נוהל זה פורסם לאחר הגשת התביעה, אך מאחר והוא מסתמך על הוראות נוהל שקדמו להגשת התביעה, אזי הוראות נוהל זה חלה על התביעה שבפנינו. יש לציין שהתובעת לא טרחה להמציא לבית המשפט את החלטת הנהלה מס' 4525 ואת החלטת הנהלה מס' 3694, ודבר זה פועל כנגדה.

בנוסף, הוראת נוהל כמשמעה באה ליתן לדרג המבצע הוראות כיצד להוציא לפועל את החלטות מועצת מקרקעי ישראל, ואין בהוראת הנוהל כדי לפגוע בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל. דהיינו, על הוראת הנוהל להיות תואמת את החלטה מס' 1581 מיום 24.12.2018 והחלטות אחרות של מועצת מקרקעי ישראל.

31. לאור האמור לעיל, סבור אני שתוכן הוראת נוהל 90.07B אכן חל על עניינם של הנתבעים בתביעה זו.

האם התובעת פעלה על פי החלטה 1581 ונוהל 90.07B?

32. בפרק א' סעיף 6 לנוהל הנ"ל הוגדרו המונחים הבאים כדלקמן:

"שימוש שאינו מורשה/הפרה - שימוש שאינו מותר על פי תנאי החוזה שנחתם בין רמ"י לבעל הזכויות במקרקעין, או על פי תנאי חוזה המשבצת.
הסדרה - תהליך שמטרתו התאמת השימוש במקרקעין לתנאי החוזה /או להחלטות הרשות ונהליה **בדרך של הפסקת השימוש שאינו מורשה** (ההדגשה שלי- י.ז.), הסרתו או עריכת עסקה מתאימה."

33. בפרק די' לנוהל נכתב כי לצורך בדיקת ההפרה יש לקבל דו"ח פיקוח בו יש לפרט את היקף השטח והיקף הבינוי ותקופות ההפרה על בסיס דו"חות פיקוח קודמים, ובמידת הצורך אורטופוטו לשנים קודמות.

כפי שנוכחנו לדעת, דו"חות הפיקוח של מר אליה לא כללו את שטח ההפרה והיקף ההפרה, ומר אליה לא רשם פרטים אלו בדו"חות הפיקוח שלו. כבר לעיל כתבתי שאין לקבל את דברי העד מתוך זכרונו לגבי השטחים שהיו בהפרה והשימושים שהיו בהפרה.

34. בהתאם לפרק די' הנ"ל על התובעת לשלוח למפר מכתב התראה, אשר יכלול את מהות ההפרה, היקף השטח שבהפרה והיקף הבינוי. על מכתב ההתראה להתייחס לאפשרות לקבל חיוב כספי מופחת בגין דמי שימוש במסגרת ההסדרה בהסכמה, בהתאם לתנאי הנוהל וללא הליך משפטי.

התובעת צירפה מכתב דרישה מיום 8.11.18 להפסקת השימושים ולתשלום דמי שימוש ראויים. מכתב זה נשלח לנתבעים בדואר רגיל, ולא בדואר רשום, ואין כל הוכחה שמכתב זה אכן הגיע לנתבעים, והנתבעים טענו שלא קיבלו מכתב זה..

בנוסף, מכתב זה נכתב בניגוד להוראות הנוהל והחלטה 1581, שכן דרש מהנתבעים להפסיק לאלתר (עד ליום 25.11.18), בלי להודיע להם שהם זכאים להסדיר ההפרות בתוך שנתיים, ולא הודיעה להם על זכותם לשלם דמי שימוש מופחתים. ולהלן הסעיפים הרלוונטיים מהמכתב הנ"ל:

3" לפיכך, אתם נדרשים להפסיק מִיַד את השימושים שנעשים במשק ללא אישור רמ"י, להרוס את הבניה הלא מורשית כאמור, ולסלק מהמשק כל צד ג' המחזיק ו/או משתמש בו ו/או בכל חלק ממנו, וזאת בכפוף לכל דין ועד ולא יאוחר מיום **25.11.2018**.

4. בנוסף, בגין הבניה הלא מורשית והשימוש האסור שאתם מקיימים במשק, אתם חייבים לשלם לרמ"י דמי שימוש ראויים עבור מלוא התקופה שבה אתם מקיימים את השימוש האסור במשק, והיא שומרת לעצמה את הזכות לתבוע מכם את מלוא החוב בגין דמי השימוש כאמור."

35. הנה כי כן, מועצת מקרקעי ישראל מחליטה החלטה ומוציאה הנוהל, אך הביצוע של החלטה והנוהל לא התבצע, והתובעת הגישה את תביעתה כאילו אין את החלטה 1581 ואין את הוראות הנוהל, שכאמור היו בתוקף גם בעבר.

36. ביום 31.5.2018 שלחה מועצה אזורית דרום השרון מכתב לחב' הסדנה כי בהתאם לתצהיר שהתקבל במחלקת הגבייה ביום 31.5.18, חיובי הארנונה על השטח בו הייתה חב' הסדנה (מפעל לייצור שלטים) הועברו לבעל הנכס החל מיום 1.6.18 דהיינו, השימוש במסגריה פסק כבר בסוף חודש מאי 2018, כשנה פני הגשת התביעה.

במכתב נוסף של המועצה האזורית דרום השרון מיום 31.7.2018 נכתב כי בעקבות בדיקת פקח המועצה שונה סיווג הסככה בה היה המפעל לייצור שלטים לחקלאי.

מכתב זה של המועצה האזורית תוך תמיכה של ממש בטענות הנתבעים לגבי מועד הפסקת השימושים החורגים הנחלה.

37. ביום 11.8.2019 כתבה ב"כ הנתבעים מכתב לב"כ התובעת מכתב שנוסחו כדלקמן:

"הנדון: ת"א 63439-05-19 רשות מקרקעי ישראל נ. רפאל בוקרה"

בקשה לסגירת הליך

1. ה"ה בוקרה פנו אלי על מנת שאייצגם בהליך אשר בנדון.
מצ"ב יפוי כוח כנספח א'.
2. בראשית דבריי אציין כי כבר בחודש מאי 2018, כשנה טרם הגשת התביעה, פסק כל שימוש אשר בוצע שלא בהסכמת הרשות, וכיום השימוש היחידי הקיים הוא למטרת מגורי הנתבע ואשתו.
3. מעבר לאמור, אף מבנים אשר קיימים היו בנחלה והוסבו בחלקם ליעודים שונים, כפי שיפורט בהמשך, פונו כליל ונהרסו על ידי מר בוקרה, חרף העובדה שאת מרביתם ניתן היה להשיב ליעודם החקלאי.
4. משכך לעניין רכיב הפסקת השימוש וצו ההריסה, אין כל עניין לנהל הליך זה, שכן בוצעו הם במלואם.
5. הדיון אשר נותר הינו בפן הכספי, בעניין זה אבקש כי תנהגו עם מר בוקרה ורעייתו לפנים משורת הדין ותתנו הסכמתכם לביטול סעד זה כפי שאפרט להלן.
6. מר בוקרה הינו ישיש כבן 75, כיום סובל מנטייות אובדניות ומחשבות טורדניות, אשתו, אלן, הינה חולת פרקינסון.

• **רצ"ב אישור רפואי למר בוקרה רפאל מיום 31.7.2019**
כנספח ג'.

• **רצ"ב אישור רפואי לגב' אלן בוקרה מיום 3.2.2019**
כנספח ג'.

7. במשך שנים רבות עסקו בני הזוג בחקלאות, זאת חרף הקשיים הרבים אשר היו קיימים בעיסוק זה. בחלוף השנים, בשל גילו המתבגר של מר בוקרה והקושי לעבוד בעבודת האדמה התובענית, החל לעבוד בחברה לייצור שלטים כשכיר.
8. לימים פרש מעבודתו כי שכיר והחל לייצר שלטים במסגרייה קטנה בנחלתו.

רצ"ב תצהיר מר בוקר, המפרט בעניין השתלשלות הנחלה ומצבו הנפשי כנספח ד'.

9. במסגרת זו עבד מהבוקר בעצמו, לא השכיר אותה לצדדים שלישיים. בשל גילו, צירף את בנו לעבודה במקום.
10. עבודת המסגרייה בוצעה במבנים 5 + 6, כאשר במבנה 8, אחסנו הם את התוצרים. השימוש מעולם לא היה בהיקף מסחרי. מר בוקרה לא היה בגיל בו יכול היה להקים עסק משגשג. כל פעולתו הייתה לנסות לפרנס את עצמו ואת אשתו בעשר אצבעותיו ולא ליפול לנטל על החברה ו/או על ילדיו.
11. כיום, משהפסיק. מר בוקרה את השימושים ומשהרס את המבנים, מתפרנסים הוא ואשתו מדמי ביטוח לאומי בלבד, ובוודאי שאין להם את הסכומים הנתבעים על ידי הרשות לתשלום דמי שימוש.
12. די בלראות את בית המגורים בו מתגוררים הנתבעים, כדי להבין כי מדובר באנשים שחיו את חייהם בפשטות כדי לשרוד, ובשום שלב לא התעשרו.
13. בנסיבות אלו מבוקש כי הרשות תסכים לוותר על הסעד הכספי בהליך זה.
14. לחילופין, אציין כי הנתבעים לא קיבלו כל מכתב דרישה מהרשות להפסקת השימוש טרם הגשת כתב התביעה. המכתב אשר צורף לכתב התביעה, לא נתקבל מעולם אצל הנתבעים.
15. ככל שהייתה מתקבלת פנייה שכזו, או באם יודעים היו הנתבעים כי בכוונת הרשות לנקוט בהליך כנגדם, היו פונים הם ביוזמתם להשגת הסדר מיטבי מול הרשות. הראיה, שממילא פסקו השימושים בנחלה ופנו מבנים עוד בטרם הגשת התביעה.
16. להווי ידוע כי השומה הראשונית הנשלחת טרם הגשת התביעה אין היא כוללת רווח יזמי. כן, בהתאם להחלטות הרשות, לפנסיונרים תיערך שומה 4 שנים אחורנית.
17. מעבר לכך, אף ברמה העובדתית התקופות הנתבעות אינן נכונות. השימוש בפועל נעשה תקופה פחותה מזו הנתבעת, שטחי המבנים המפורטים בתביעה אינם נכונים, מתייחסים לשטחים גדולים מאלה הקיימים בפועל. כן, אף השימוש אשר בוצע בתוך שטחי המבנים הנו קטן משמעותית מהשטחים המפורטים בשומה.
18. בנוסף, קיימות טעויות מהותיות בסיווג השימושים. מעולם לא קיים היה "מפעל" בנחלה, אלא מסגרייה ומחסן לתוצרי הנגרייה.
19. בנסיבות המפורטות, הן מפאת גילם של הנתבעים, מצבם הבריאותי הרעוע, מצבו הנפשי הקשה של מר בוקרה, ובנוסף העובדה כי לא קיבלו הם בפועל שומה לתשלום טרם הגשת התביעה, וכך נשללה מהם האפשרות לסיים הליך זה ללא רווח יזמי, ובצירוף הנימוקים העובדתיים דלעיל, אבקש כי הרשות תיתן הסכמה לוותר על הסעד הכספי בהליך זה, ולחילופין, ייקבע סכום סמלי בלבד אשר ישולם על ידי הנתבעים, ובכך יהיה ניתן יהיה לסיים הליך זה."

יש לציין שהתצהיר שצירפה ב"כ הנתבעים למכתבה נעשה על פי סעיף 3 לפרק ד' של נוהל 90.07B.

38. ביום 24.9.2019 מפקח מטעם התובעת, מר דוד ויינר, ערך ביקורת בנחלה. בממצאים הוא כתב כי מבנה 1 הוא ביתם של הנתבעים, מבנה 2 הוא צילית בד שאינה שימוש חורג וכי הדבר תקין, מבנה 3 הוא מחסן משקי עשוי איסכורית, מבנה 4 נהרס, מבנה 5 הינו מחסן משקי, מבנה 6 נהרס ואיננו, מבנה 7 נהרס ואיננו, ומבנה 8 נהרס ואיננו, וכי נכון ליום הביקור במקום (24.9.2019) אין שימושים חורגים בנחלה.

ברור לחלוטין כי ביקורו של מר ויינר בנחלה נעשה בעקבות פנייתה של ב"כ הנתבעים לב"כ התובעת במכתבה מיום 11.8.2019. אלא שהתובעת לא המתינה לקבלת ממצאי הביקור של מר ויינר בנחלה, למרות ששלחה את מר ויינר לבדוק את האמור בתצהירו של מר בוקרה, וביום 23.9.2019 השיב ב"כ התובעת למכתב ב"כ הנתבעים מיום 11.8.2019 כדלקמן:

"במענה לפנייתך אלינו שבסמך ובהמשך להתכתביות בינינו ולשיחותינו הטלפוניות, אני מתכבד להשיבך כי טענות הנתבעים במכתב שבסמך נבחנו על ידי רמ"י והן נדחות בזאת בשל אי צירוף אסמכתאות התומכות בטענות העובדתיות במכתבך, הן בשל אי גילוי מלא העובדות ואת כל האמת בקשר להתנהלות הנתבעים במשק, הן מטעמים אחרים שאין זה המקום לפרט, והם יפורטו במסגרת ההליך המשפטי.

לאור האמור, מרשתנו לא רואה מקום לפטור את מרשיך בתשלום מלוא דמי השימוש הראויים שנתבעו מהם בגין השימושים האסורים שהם קיימו ו/או מקיימים במשק נושא התביעה, והם נדרשים בזאת להגיש כתב הגנה מטעמם. עד ליום 30.10.2019.

אין באמור ובמה שלא נאמר במכתבנו זה לעיל. כדי לגרוע מכל טענה תביעה או דרישה שיש למרשתנו נגד מרשיך אך ובכלל ואין בו משום הודאה. באיזו מטענות מרשיך."

39. סבור אני שדו"ח הפיקוח של מר ויינר מיום 24.9.2019 והראיות שהוגשו במסגרת ההליך שבפני סותרות לחלוטין את האמור במכתבו של ב"כ התובעת מיום 23.9.2019 לב"כ הנתבעים, והעובדות שהתבררו בהליך שבפני תומכות לחלוטין בטענות ב"כ הנתבעים.

40. בסעיף 7 לפרק ד' של נוהל 90.07B נכתב במפורש כי כאשר יש הסדרה בהסכמה, אזי דמי השימוש הראויים הינם בשיעור 5% מערך הקרקע לשנה.

41. גם גב' סיגל קלימי הודתה בחקירתה הנגדית כי כאשר מדובר באדם פנסיונר שהפסיק השימושים ואין תביעה קודמת, היה צריך לאפשר לו לשלם דמי שימוש ראויים בשיעור 5% וללא רווח יזמי לתקופה של 4 שנים.

42. לאור כל האמור לעיל, מאחר שהתובעת לא שלחה לנתבעים מכתב דרישה שיגיע ליעדו, אליו תצורף חוות דעת שמאית שהחישוב הוא ללא רווח יזמי ועל פי חישוב של 5% מערך הקרקע, ובכך מנעה מהם להגיע להסכמה לעניין ההסדרה הכספית, ובכך פעלה בניגוד לנהליה והחלטות מועצת הרשות, דבר המהווה הפרת חובותיה כלפי הנתבעים שבאו להיטיב עם הנתבעים, סבור אני שהתובעת פעלה שלא בתום לב, מה עוד שגם העדה מטעמה מסכימה שהיה על התובעת ליתן לנתבעים את האפשרות להגיע להסדרה לפני הגשת התביעה, כאשר אז היה על הנתבעים לשלם דמי שימוש ל- 4 שנים לאחור, ללא רווח יזמי ובשיעור של 5% מערך הקרקע.

43. על כן, החיוב של הנתבעים בדמי השימוש יהיה על פי 5% מערך הקרקע ללא רווח יזמי למשך 4 שנים מיום הפסקת השימושים.

השימוש במבנה מס' 3:

44. בדו"ח של מר אליה מיום 3.5.18 נרשם כי מבנה 3 הוא מחסן ביתי ללא אישור מהרשות. אך בדו"ח של מר ויינר מיום 24.9.19 נרשם כי מבנה מס' 3 הוא מחסן משקי עשוי איסכורית, ובסיכום הדו"ח הוא מציין שאין שימושים חורגים. משמע מכך שהשימוש שמבנה מס' 3 הוא שימוש שאינו חורג ממטרות השימוש הנקובות בחוזה המשבצת, כך שאין לחייב את הנתבעים בכל תשלום שהוא לתובעת בגין מבנה מס' 3 ואין להורות על הריסתו.

השימוש במבנה מס' 5:

45. בדו"ח של מר אליה מיום 3.5.18 נרשם כי מבנה 5 הוא מבנה המשמש מסגריה ללא אישור מהרשות. אך בדו"ח של מר ויינר מיום 24.9.19 נרשם כי מבנה מס' 5 הוא מחסן משקי, ובסיכום הדו"ח הוא מציין שאין שימושים חורגים.

הנתבע הצהיר כי במבנה זה הוא איחסן דברים חקלאיים, כגון מרסס, כלים, חומרי הדברה, גנרטור לשעת חירום, וכי מבנה זה לא היה מסגריה בשום תקופה. בחקירה הנגדית העיד הנתבע 1 כי מדובר במבנה ישן מאד, אשר לאורך כל התקופות שימש אותו לצרכי חקלאות, ומעולם לא שימש אותו למטרות המסגריה. דבריו של הנתבע מקובלים עלי, שכן הוא לא הסתיר את השימושים החורגים שנעשו במבנים האחרים שנחלה. משמע מכך שהשימוש שנשעה במבנה מס' 5 הינו שימוש שאינו חורג ממטרות השימוש הנקובות בחוזה המשבצת, כך שאין לחייב את הנתבעים לשלם לתובעת דמי שימוש ואין להורות להורות על הריסת מבנה מס' 5.

מועד תחילת השימוש במבנים 4, 6, 7 ו-8:

46. מהמסמכים שצירפה הנתבעת לתיק המצגים מטעמה עולה כי כבר משנת 1999 ישנם דיווחים על שימוש במבנים שנחלה כמסגריה. לאור זאת יש לקבל את גרסת התובעת לעניין אורך תקופת השימוש, כך שהחיוב הכספי לגבי השימושים יהיה 4 שנים לאחור מחודש מאי

2018, מועד בו לפי הצהרת הנתבעים הופסקו השימושים החורגים בנחלה, וכפי המופיע באישור המועצה האזורית מיום 31.5.2018 (נספח י"א למוצגי הנתבעים).

השטחים של מבנים 4, 6, 7 ו-8:

47. מאחר והתובעת לא המציאה לבית המשפט מפת מדידה כדין, אזי חישובי השטחים של מבנים 4, 6, 7 ו-8 יהיו על פי האמור בחוות הדעת של המומחה מטעם בית המשפט.

48. לגבי מבנה מס' 4 כותב המומחה כי מבנה זה בנוי מבנייה קלה הכוללת תוספת בחלק המזרחי בשטח מוסכם של כ- 56 מ"ר, אשר שימש למועד הקובע לאחסון ושיווק תאורת לדים, וכי נכון למועד ביקורו, מבנה מס' 4 נהרס זה מכבר.

לגבי מבנה מס' 6 כותב המומחה כי מדובר במבנה בבנייה קלה ונכון למועד ביקורו המבנה נהרס זה מכבר. השטח שנלקח בחשבון על ידי המומחה לצורך חוות דעתו הוא 367 מ"ר.

לגבי מבנה מס' 7 כותב המומחה כי מדובר במבנה יביל אשר ששימש כמשרד, ונכון למועד ביקור בנכס המבנה פונה זה מכבר. מהשוואה לדו"ח של מר ויינר מחודש 09/19 משמע שהמבנה היביל לא היה בנחלה בעת ביקור המומחה. השטח שנלקח בחשבון על ידי המומחה לצורך חוות דעתו הוא 43 מ"ר.

לגבי מבנה מס' 8 כותב המומחה כי מדובר במבנה הבנוי בנייה קלה ששימש כמפעל לייצור שלטים, ונכון למועד ביקורו המבנה נהרס זה מכבר. השטח שנלקח בחשבון על ידי המומחה לצורך חוות דעתו הוא 990 מ"ר.

חישוב דמי השימוש הראויים:

49. לעיל קבעתי שיש לחייב את הנתבעים בדמי שימוש בשיעור 5% וללא רווח יזמי. לאור האמור לעיל החישוב של דמי השימוש שחייבים הנתבעים לשלם לתובעת הינו כפי שיפורט להלן.

מבנה מס' 4:

50. לשנת 2014 העריך המומחה את שווי הקרקע מבונה ללא מע"מ וללא פיתוח וללא רווח יזמי ביחס לשטח המבנה בסך 86,813 ₪. שווי השימוש בקרקע לפי 5% לשנה הינו 4,341 ₪. מאחר ובשנה זו יש לחייב את הנתבעים רק בעבור שימוש של 7 חודשים, אזי על הנתבעים לשלם לתובעת בגין השימוש החורג בסך 2,532 ₪.

לשנת 2015 העריך המומחה את שווי הקרקע מבונה ללא מע"מ וללא פיתוח וללא רווח יזמי ביחס לשטח המבנה בסך 92,375 ₪. שווי השימוש בקרקע לשנה לפי 5% הינו 4,619 ₪

לשנת 2016 העריך המומחה את שווי הקרקע מבונה ללא מע"מ וללא פיתוח וללא רווח יזמי ביחס לשטח המבנה בסך 99,490 ₪. שווי השימוש בקרקע לשנה לפי 5% הינו 4,975 ₪.

לשנת 2017 העריך המומחה את שווי הקרקע מבונה ללא מע"מ וללא פיתוח וללא רווח יזמי ביחס לשטח המבנה בסך 106,568 ₪. שווי השימוש בקרקע לשנה לפי 5% הינו 5,328 ₪

לשנת 2018 העריך המומחה את שווי הקרקע מבונה ללא מע"מ וללא פיתוח וללא רווח יזמי ביחס לשטח המבנה בסך 113,954 ₪. שווי השימוש בקרקע לשנה לפי 5% הינו 5,698 ₪. מאחר ולשנת 2018 יש לחייב את הנתבעים עבור שימוש של 5 חודשים בלבד. דהיינו, בגין שנת 2018 על הנתבעים לשלם לתובעת את הסך 2,374 ₪.

מבנה מס' 6:

51. לשנת 2014 העריך המומחה את שווי הקרקע מבונה ללא מע"מ וללא פיתוח וללא רווח יזמי ביחס לשטח המבנה בסך 465,492 ₪. שווי השימוש בקרקע לפי 5% לשנה הינו 23,275 ₪. מאחר ובשנה זו יש לחייב את הנתבעים רק בעבור שימוש של 7 חודשים, אזי על הנתבעים לשלם לתובעת בגין השימוש החורג בסך 13,577 ₪.

לשנת 2015 העריך המומחה את שווי הקרקע מבונה ללא מע"מ וללא פיתוח וללא רווח יזמי ביחס לשטח המבנה בסך 495,318 ₪. שווי השימוש בקרקע לשנה לפי 5% הינו 24,766 ₪.

לשנת 2016 העריך המומחה את שווי הקרקע מבונה ללא מע"מ וללא פיתוח וללא רווח יזמי ביחס לשטח המבנה בסך 533,468 ₪. שווי השימוש בקרקע לשנה לפי 5% הינו 26,673 ₪.

לשנת 2017 העריך המומחה את שווי הקרקע מבונה ללא מע"מ וללא פיתוח וללא רווח יזמי ביחס לשטח המבנה בסך 571,419 ₪. שווי השימוש בקרקע לשנה לפי 5% הינו 28,571 ₪.

לשנת 2018 העריך המומחה את שווי הקרקע מבונה ללא מע"מ וללא פיתוח וללא רווח יזמי ביחס לשטח המבנה בסך 611,022 ₪ שווי השימוש בקרקע לשנה לפי 5% הינו 30,551 ש"ח. מאחר ולשנת 2018 יש לחייב את הנתבעים עבור שימוש של 5 חודשים בלבד. דהיינו, בגין שנת 2018 על הנתבעים לשלם לתובעת את הסך 12,730 ₪.

מבנה מס' 7:

52. לשנת 2014 העריך המומחה את שווי הקרקע מבונה ללא מע"מ וללא פיתוח וללא רווח יזמי ביחס לשטח המבנה בסך 60,910 ₪. שווי השימוש בקרקע לפי 5% לשנה הינו 3,046 ₪ מאחר ובשנה זו יש לחייב את הנתבעים רק בעבור שימוש של 7 חודשים, אזי על הנתבעים לשלם לתובעת בגין השימוש החורג בסך 1,777 ₪.

לשנת 2015 העריך המומחה את שווי הקרקע מבונה ללא מע"מ וללא פיתוח וללא רווח יזמי ביחס לשטח המבנה בסך 66,564 ₪. שווי השימוש בקרקע לשנה לפי 5% הינו 3,328 ₪

לשנת 2016 העריך המומחה את שווי הקרקע מבונה ללא מע"מ וללא פיתוח וללא רווח יזמי ביחס לשטח המבנה בסך 73,122 ₪. שווי השימוש בקרקע לשנה לפי 5% הינו 3,656 ₪.

לשנת 2017 העריך המומחה את שווי הקרקע מבונה ללא מע"מ וללא פיתוח וללא רווח יזמי ביחס לשטח המבנה בסך 78,690 ₪. שווי השימוש בקרקע לשנה לפי 5% הינו 3,935 ₪.

לשנת 2018 העריך המומחה את שווי הקרקע מבונה ללא מע"מ וללא פיתוח וללא רווח יזמי ביחס לשטח המבנה בסך 85,690 ₪. שווי השימוש בקרקע לשנה לפי 5% הינו 4,256 ₪. מאחר ולשנת 2018 יש לחייב את הנתבעים עבור שימוש של 5 חודשים בלבד. דהיינו, בגין שנת 2018 על הנתבעים לשלם לתובעת את הסך 1,773 ₪.

מבנה מס' 8 :

53. המומחה קבע את שטח מבנה זה הינו 990 מ"ר. הנתבע הצהיר כי השתמש במחצית ממבנה זה לצורך אחסנה של מוצרי הילדים, אך דבריו אלו לא נסתרו בחקירה הנגדית. מנגד, בכל הדו"חות של מר אליה עד ליום 3.5.2018 לא נכתב מהו השטח של מבנה מס' 8 שהשתמשו הנתבעים בפועל. על כן לגבי מבנה מס' 8 חיוב הנתבעים יהיה על שטח של 495 מ"ר בלבד.

54. לשנת 2014 העריך המומחה את שווי הקרקע בשטח 990 מ"ר מבונה וללא פיתוח ומע"מ וללא רווח יזמי בסך 1,046,405 ₪. מאחר והשימוש היה במחצית משטח הקרקע, אזי שווי הקרקע שהשתמשו בה הינו 522,703 ₪. שווי השימוש בקרקע לשנה לפי 5% הינו 26,135 ₪. בגין שנה זו יש לחייב את הנתבעים עבור שימוש של 7 חודשים בלבד. על כן החיוב בגין שנת 2014 הינו 15,245 ₪.

לשנת 2015 העריך המומחה את שווי הקרקע בשטח 990 מ"ר מבונה וללא פיתוח ומע"מ וללא רווח יזמי בסך 1,113,453 ₪. מאחר והשימוש היה במחצית משטח הקרקע, אזי שווי הקרקע שהשתמשו בה הינו 556,727 ₪. שווי השימוש בקרקע לשנה לפי 5% הינו 27,836 ₪.

לשנת 2016 העריך המומחה את שווי הקרקע בשטח 990 מ"ר מבונה וללא פיתוח ומע"מ וללא רווח יזמי בסך 1,199,212 ₪. מאחר והשימוש היה במחצית משטח הקרקע, אזי שווי הקרקע שהשתמשו בה הינו 599,606 ₪. שווי השימוש בקרקע לשנה לפי 5% הינו 29,980 ₪.

לשנת 2017 העריך המומחה את שווי הקרקע בשטח 990 מ"ר מבונה וללא פיתוח ומע"מ וללא רווח יזמי בסך 1,284,525 ₪. מאחר והשימוש היה במחצית משטח הקרקע, אזי שווי הקרקע שהשתמשו בה הינו 642,263 ₪. שווי השימוש בקרקע לשנה לפי 5% הינו 32,113 ₪.

לשנת 2018 העריך המומחה את שווי הקרקע בשטח 990 מ"ר מבונה וללא פיתוח ומע"מ וללא רווח יזמי בסך 1,373,551 ₪. מאחר והשימוש היה במחצית משטח הקרקע, אזי שווי

הקרקע שהשתמשו בה הינו 686,776 ₪. שווי השימוש בקרקע לשנה לפי 5% הינו 34,339 ₪. מאחר ובשנה זו יש לחייב את הנתבעים בגין 5 חודשי שימוש, אזי יש לחייבים בדמי שימוש בסך **14,308 ₪**.

סיכום דמי השימוש הראויים:

55. לאור האמור לעיל, דמי השימוש הראויים שעל הנתבעים לשלם לתובעת הינם כדלקמן:
- לשנת 2014 על הנתבעים לשלם לתובעת את הסך 33,131 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה ורביית מיום 31.12.2014 ועד ליום התשלום בפועל;
 - לשנת 2015 על הנתבעים לשלם לתובעת את הסך 60,579 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה ורביית מיום 31.12.2015 ועד ליום התשלום בפועל;
 - לשנת 2016 על הנתבעים לשלם לתובעת את הסך 65,193 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה ורביית מיום 31.12.2016 ועד ליום התשלום בפועל;
 - לשנת 2017 על הנתבעים לשלם לתובעת את הסך 69,947 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה ורביית מיום 31.12.2017 ועד ליום התשלום בפועל;
 - לשנת 2018 על הנתבעים לשלם לתובעת את הסך 31,185 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה ורביית מיום 31.5.2018 ועד ליום התשלום בפועל.

חיוב במע"מ:

56. מאחר וגביית דמי שימוש ראויים מקבילה למעשה לגביית דמי שכירות, ועסקת שכירות חייבת במע"מ, הרי שיש להוסיף לכל סכום שעל הנתבעים לשלם לתובעת מע"מ בשיעור 17%.

צווי הריסה:

57. מאחר ולפי הדו"ח של מר ויינר מחודש 09/19 אין בנחלה מבנים שנבנו ללא היתר, התייתר הצורך לדון בסעד ההריסה.

הנתבעת 3:

58. מכל ההליכים שבפני נראה שהתובעת זנחה תביעתה נגד הנתבעת 3, על כס אני מורה העל מחיקת התביעה נגד נתבעת 3 ללא צו להוצאות.

הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד:

59. הוצאות המשפט בתיק זה הינן התשלומים ששולמו למומחים. אילו הייתה התובעת פועלת בהתאם לנהלים שהיא קבעה ובהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל, כל התביעה מהנתבעים הייתה צריכה להתנהל ולהסתיים מחוץ לכותלי בית המשפט. אך גם אם היו

חילוקי הדעות בין הצדדים, הם היו מסתיימים מחוץ לכותלי בית המשפט. כל צד היה צריך להגיש חוות דעת מטעמו, ובמקרה של מחלוקת בין השמאים למנות שמאי מכריע. על כן כל צד יישא בעלות שכר המומחה מטעמו, ואילו שכרו של המומחה המכריע היה צריך להתחלק בין הצדדים.

על כן, ככל שהתובעת נשאה במלוא שכרו של המומחה מטעם בית המשפט, על הנתבעים להחזיר להם מחצית מסכום זה, בתוספת הפרשי הצמדה ורביית מיום מתן פסק הדין ועד ליום התשלום בפועל.

60. מאחר והתובעת לא פעלה על פי הנהלים שקבעה ועל פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל והגישה את התביעה למרות שיכולה הייתה לסיים עניינים אלו מחוץ לכותלי בית המשפט, במיוחד כאשר הנתבעים לא התכחשו לחובתם לשלם דמי שימוש ראויים, אך הגישה את תביעה זו, אפסוק לטובתה שכר טרחה מופחת.

סוף דבר:

לאור כל האמור לעיל, על הנתבעים, ביחד ולחוד, לשלם לתובעת כדלקמן:

- (1) את הסך 33,131 ₪ + מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה ורביית מיום 31.12.2014 ועד ליום התשלום בפועל;
- (2) את הסך 60,579 ₪ + מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה ורביית מיום 31.12.2015 ועד ליום התשלום בפועל;
- (3) את הסך 65,193 ₪ + מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה ורביית מיום 31.12.2016 ועד ליום התשלום בפועל;
- (4) את הסך 69,947 ₪ + מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה ורביית מיום 31.12.2017 ועד ליום התשלום בפועל;
- (5) את הסך 31,185 ₪ + מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה ורביית מיום 31.5.2018 ועד ליום התשלום בפועל;
- (6) את הוצאות המשפט הכוללות את מחצית שכר טרחתו של המומחה מטעם בית המשפט, מר צבי רון (באופן שכל אחד מהצדדים יישא במחצית משכר טרחתו של מר רון), בתוספת הפרשי הצמדה ורביית מיום מתן פסק הדין ועד ליום התשלום בפועל;
- (7) שכ"ט עו"ד בסך 10,000 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה ורביית מיום מתן פסק הדין ועד ליום התשלום בפועל.

מאחר והנתבעים הרסו את כל המבנים הלא מורשים והפסיקו את השימו בהם, התייתר הצורך במתן צו הריסה וצו איסור שימוש למבנים הלא מורשים. התביעה נגד נתבעת 3 נמחקת ללא צו להוצאות.

ניתן היום, י"ט שבט תשפ"ד, 29 ינואר 2024, בהעדר הצדדים.

זכריה ימיני 54678313
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)