



## בית משפט השלום בבאר שבע

ת"א 34196-12-17 רשות מקרקעי ישראל - מחוז דרום נ' תורג'מן ואח'

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופטת אורית ליפשיץ

תובעים רשות מקרקעי ישראל - מחוז דרום  
ע"י עו"ד תהילה שמשון  
פרקליטות מחוז הדרום- אזורי

נגד

נתבעים 1. אלי תורג'מן  
2. אריאלה תורג'מן  
ע"י עו"ד תמיר יחיא ו/או עו"ד נטע בן חמו

3. עמיעוז - מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית  
בע"מ- ניתן בעניינו פסק דין

### פסק דין

1 מבוא

2

3

.1

4 לפני תביעת לפינוי וסילוק ידם של הנתבעים ולהפסקת השימושים החורגים והמפרים,

5 במקרקעין המצויים במשק 184 במושב עמיעוז, משק 184, הרשומים בבעלות של קק"ל,

6 וניהולם מסור לרמ"י וכן לתשלום דמי שימוש, בגין עשיית עושר שלא במשפט מיום 1/1/15

7 ועד הפסקת השימוש המפר בפועל ונכון ליום הגשת התביעה על סך של 121,000 ₪.

8

9

### מיהות הצדדים

10

11 2. התובעת היא מי שמנהלת ע"פ דין את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת

12 לישראל בהתאם לחוק יסוד מקרקעי ישראל ולחוק מנהל מקרקעי ישראל, והינה הבעלים

13 של המקרקעין מושא התביעה. במסגרת תפקידה וע"פ חוק, מתקשרת התובעת עם אגודות

14 שיתופיות בהתיישבות העובדת ומשכירה להן שטחי אדמה, בין השאר למטרות חקלאיות

15 ולמגורים לפי חוזה המכונה "חוזה המשבצת".

16



## בית משפט השלום בבאר שבע

ת"א 17-12-34196 רשות מקרקעי ישראל - מחוז דרום נ' תורג'מן ואח'

תיק חיצוני:

- 1 3. הנתבעים 1 ו-2 הינם חברים באגודה השיתופית וגרים במושב עמיעוז, בעלי הזכויות בנחלה  
2 184, הינם ברי רשות מטעם התובעת במשק 184.  
3  
4 4. הנתבעת 3 הינה האגודה השיתופית, אשר בעניינה ניתן פסק דין בהסכמה ביום ה-  
5 28/11/18 כפועל יוצא התובענה תלויה ועומדת כנגד הנתבעים 1-2.  
6

### המקרקעין מושא התובענה

- 7  
8  
9 5. המקרקעין מושא התובענה הינם המקרקעין הידועים כגוש 100335 חלקה 25, משק 184,  
10 מושב עמיעוז, מועצה אזורית אשכול (להלן: "המקרקעין מושא התובענה" ו/או "משק  
11 184" ו/או "משק מושא התובענה") אשר ייעודם הינו מגורים וחקלאי ואשר לטענת  
12 התובעת, משמשת בפועל לאחסנה פתוחה ומחסן, ואשר משתרעים על כ- 5285 דונם.  
13

### טענות הצדדים בתמצית

- 14  
15  
16 6. לטענת התובעת קיימים שימושים לא חקלאיים מפרים במקרקעין המצויים בגוש 10035  
17 חלק מחלקה 25, והידועים כמשק 184 במושב עמיעוז בתחום שיפוט המועצה אשכול.  
18  
19 7. לטענת התובעת, עסקינן במתחם ששטחו כ- 5 דונמים במשק 184, במושב עמיעוז, המשמש  
20 לאחסנה ושינוע של סחורות לרצועת עזה, דהיינו פעילות שאינה חקלאית, המופעל ע"י  
21 הנתבעים 1 ו-2 ובהתנהלותה של הנתבעת 3, אגודת מושב עמיעוז.  
22  
23 8. לטענת התובעת, במשק נצפו ע"י התובעת מספר רב של סחורות. עוד לטענתה, ממצאי  
24 התובעת העלו כי בתחום חלקה א' של המשק בחלקת המגורים, מצויים מבנה מגורים  
25 ראשי, מחסן ובריכה וכן שטח אחסנה פתוח. בנוסף למבנים האלו הקימו הנתבעים לטענת  
26 התובעת בתחום חלקה א של המשק, בחלק החקלאי, מחסן בנוי בלוקים ומתחם גדול  
27 מרובד ברובו אספלט עליו מנוחים משטחי עץ, חומרי בנייה, מכולות, ומשמש בחלקו  
28 כחנייה למשאיות, מלגזות ורכבים המיועדים לגריטה.  
29  
30 9. לטענת התובעת הנתבעים, בעלי הזכויות במקרקעין, עושים בו כראות עיניהם כשלוש שנים  
31 נכון למועד הגשת התביעה וזאת לשימוש עסקי ושלא כדין.  
32



## בית משפט השלום בבאר שבע

ת"א 34196-12-17 רשות מקרקעי ישראל - מחוז דרום נ' תורג'מן ואח'

תיק חיצוני:

10. לטענת התובעת הנתבעים הינם הם אלו שמבצעים שימושים שלא כדין במקרקעין מושא התביעה ומקיימים בו פעילות בניגוד לייעודו ובניגוד למטרת חוזה המשבצת. התובעת צרפה לתביעתה עותק נסח לשכת רישום מקרקעין, וכן העתק הסכם משבצת.
11. לטענת התובעת, עסקינן במשק חקלאי שנמסר למטרה חקלאית, וכשהוא משמש בפועל כחניון וכאתר לאחסנת סחורות, ואין שם כל תוצרת חקלאית כנטען ע"י הנתבעים. לטענת התובעת, האספלט שולל את כל המהות של הקרקע כקרקע חקלאית.
12. התובעת צרפה לראיותיה את תצהירו של אלפסי, מפקח בכיר במרחב השמירה דרום ברשות מקרקעי ישראל מיום ה- 28/5/19 וכן חוות דעת מטעמה ע"י השמאי דורון חבקין, מיום 3/9/17.
13. התובעת עתרה למתן צו להפסקת השימושים המפרים, השבת המצב לקדמותו, הריסת המבנים הבלתי חוקיים ותשלום דמי שימוש ראויים מיום 1/1/15 ועד הפסקת השימוש המפר, אשר לטענתה מתקיימים גם במועד הדיון וכתיבת הסיכומים.
14. הנתבעים טוענים מאידך לשימוש חקלאי על ידם במקרקעין מושא התביעה. מתצהיר הנתבע עולה כי הוא התקבל כחבר אגודה במושב בשנת 2013. לטענתו, הוא רכש את המשק כפי שהוא כיום, למעט המכולות ולרבות המחסנים. על פי תצהירו של התובע, למיטב ידיעתו המחסנים נבנו לפני עשרות שנים ע"י הסוכנות היהודית והנתבע צרף מפה עם סימונים לתצהירו.
15. לטענת הנתבע המכולות הונחו לפני שנתיים נכון למועד הגשת התצהיר וחלקן פונו. המכולות נועדו לשמש לטענתו כחומר לבניית מחסן לאחר קבלת היתר מהגופים הרלוונטיים. לטענתו בפועל לא נעשה שימוש במכולות הללו והן ריקות והן מונחות לפני פינוי.
16. לטענת הנתבע הוא לא פתח במשק עסק חדש, הוא עוסק בהובלות מזה כ- 25 שנה וחלק נכבד מעבודתו כולל הובלת תוצרת חקלאית, והמשאיות חונות במשק לחניה לילית.
17. לטענתו הקרקע החקלאית בשטח המשק משמשת בעיקר לגידול עגבניות ולטענתו הוא הפחית את הפעילות ממועד הגשת התביעה ועד להיום לחלוטין.
18. בעניין זה צרף הנתבע לתיק מסמך מיום ה- 7/3/21 שנכתב ע"י יועץ מס בשם כהן פנחס אשר לפיו ע"פ סריקת דוחות רווח והפסד לשנים 2017-2020, כולל, ישנה ירידה במחזור



## בית משפט השלום בבאר שבע

ת"א 17-12-34196 רשות מקרקעי ישראל - מחוז דרום נ' תורג'מן ואח'

תיק חיצוני:

1 עסקאות מהובלות בשיעור של 71.5%. עוד עולה מהמסמך שמשנת 2019 החל הנתבע  
2 בפעילות חקלאית ששם ישנה עלייה במחזורים.

3

4

5

### ההפרות הנטענות

6 19. טענת התובעת, אשר נסמכת על דו"חות הביקורים והתצלומים, ההפרות במקרקעין  
7 מושא התביעה הינן כלהלן:

8

9 א. מחסן בתוך חלקת המגורים אשר סומן ע"י התובעת בנספח 4 לכתב התביעה  
10 כמחסן 2.

11 ב. מחסן בחלקה החקלאית, אשר סומן ע"י התובעת בנספח 4 לכתב התביעה  
12 כמחסן 1.

13 ג. הנחה של אספלט, ריצוף ממלט על שטח המשתרע על למעלה מ-5 דונם ושימוש  
14 בחלקה החקלאית הצמודה לבית לצורך אחסנה פתוחה של סחורות, פריקה  
15 והעמסה של סחורות לטובת עסק ההובלות של הנתבע.

16

17 20. טענות הנתבעים ביחס להפרות הנטענות הינן כי המחסן שבמשק נבנה בתקופת הסוכנות  
18 היהודית ועל ידיה. לטענתם הם קיבלו את המשק לידיהם בשנת 2013, עם המבנים הללו  
19 אשר הינם מבנים "סוכנותיים" ישנים: לטענתם - "...במחסנים האלה אכן יש ציוד אישי  
20 של הנתבעים, מדובר במחסן בגודל 5 על 4, הוא עשוי מחומר ישן...". הנתבע 1 טען בפני  
21 כי "אמרו לי שמבנים שנבנו בזמן הסוכנות, רק מביאים אישור או צילום שהם היו, אז  
22 לא צריך עליהם אישורי בניה...". (ועל כך ראו עמודים 1-2 שורות 20 ואילך).

23

24 21. לגבי מחסן 1, לטענתו, יש בית אימון, הוא נוצר לתוצרת חקלאית, אבל יש שם ציוד אישי  
25 של הנתבע ולא מסחרי: לטענתו, "כרגע לא נעשה שם כלום..." (ראו עמוד 2, שורה 11  
26 ואילך).

27

28 22. לגבי האספלט – הנתבע הודה כי בשנת 2015 יצק את האספלט וכי רק שיפץ אספלט ישן,  
29 ללא אישור של התובעת (עמוד 25 שורות 17 ואילך, עמוד 26 שורות 15 ואילך לפרוטוקול)  
30 וכי המשק והאספלט אותו שיפץ לטענתו, אכן משמש כחניית לילה של משאיות אשר  
31 משמשות אותו בעסק ההובלות המצוי בבעלותו.

32

33





## בית משפט השלום בבאר שבע

ת"א 17-12-34196 רשות מקרקעי ישראל - מחוז דרום נ' תורג'מן ואח'

תיק חיצוני:

### רקע דיוני

1

2

3 23. התביעה הוגשה ביום ה- 18/12/1 ו ביום ה- 28/11/18 ניתן פסק דין חלקי בין התובעת

4 לנתבעת 3 בו אישר בית המשפט את הסכם הפשרה שנכרת ביניהם. בהסכם הפשרה נקבע

5 כלהלן:

6

7 "... הנתבעת 3 מאשרת כי המקרקעין נשוא כתוב התביעה נמסרו לנתבעים

8 לשימוש בהתאם לחוזה הסכם המשבצת שבין התובעת ובין הנתבעת 3... )

9 להלן: הסכם המשבצת). הנתבעת 3 מצהירה כי איננה מסכימה לבניית מבנים

10 ללא היתר....".

11

12 24. ביום ה- 25/11/19 מינה בית המשפט מומחה מטעמו, את מהנדס הבניין ושמאי מקרקעין,

13 אינג' צבי רון, לצורך קביעת שווי זכויות הבעלים במקרקעין מושא התובענה וקביעת גובה

14 דמי השימוש לנכון למועד הערכתו, לרבות אומדן מרכיב הרווח היזמי.

15

16 25. הצדדים הגישו תצהירים מטעמם והעדים מטעמם נחקרו נגדית במועד ההוכחות. הצדדים

17 לא ביקשו לחקור נגדית את מומחה בית המשפט והלכות בדבר מעמדה של חוות הדעת

18 בנסיבות אלו, ידועים וברורים.

19

### הנקודות שאינן שנויות במחלוקת.

20

21 26. אין חולק כי הנתבעים רכשו את המשק מושא התביעה ב- 2012 וכי בשטח המשק קיימות

22 היום מספר מכולות ריקות וכי הונח אספלט במקרקעין מושא התביעה, ואין חולק כי

23 הנתבע לא קיבל אישור מהתובעת להנחת או שיפוץ האספלט.

24

25 27. אין חולק כי הנתבע בעבודתו עוסק ועסק בהובלות של סחורות ובעלותו במהלך השנים,

26 מספר משאיות אשר חנו במקרקעין מושא התביעה ..

27

28 28. אין חולק כי הנתבע אשר עסק בהובלות ולעתים רק בהובלות, הציג בפני בית המשפט דו"ח

29 מנהל חשבונות, יועץ המס פנחס כהן, ממנו עולה כי בשנת 2017 המחזור העסקי של הנתבע

30 מהובלות היה 1,725,433 ₪, בשנת 2020 המחזור ירד ב- 71.55 וכי ב"שנת 2019 החלה

31 פעילות חקלאית ששם ישנה עליה במחזוריים".

32

33



## בית משפט השלום בבאר שבע

ת"א 34196-12-17 רשות מקרקעי ישראל - מחוז דרום נ' תורג'מן ואח'

תיק חיצוני:

### השאלות שבמחלוקת

1

2

3 29. מה השימוש שנעשה ע"י הנתבעים בחלקה החקלאית, הצמודה לבית המגורים? האם הוא  
4 שימוש חקלאי בהתאם להוראות החוזה? האם הרימה התובעת את נטל הראיה הנדרש  
5 במשפט אזרחי להוכיח את קיומם של השימושים המפרים הנטענים במקרקעין מושא  
6 התביעה?

7

8 30. ככל שהשימוש שהוכח שנעשה במקרקעין מושא התביעה אינו חקלאי, בית המשפט יידרש  
9 להכריע במחלוקת באשר לתקופת השימוש אשר הוכחה ע"י התובעת אשר במהלכה  
10 הנתבעים עושים שימוש לא חקלאי במקרקעין מושא התובעה.

11

12 31. כמו כן יידרש בית המשפט לדון במעמדם של המחסנים. האם השכילה התובעת להוכיח כי  
13 גם למחסנים אין היתר? ככל שהדבר לא הוכח האם הוכח שהשימוש בו לא היה חקלאי?

14

15 32. ככל שיקבע כי הנתבעים עשו שימוש לא חקלאי במקרקעין מושא התביעה יידרש בית  
16 המשפט להכריע בתביעת התובעת להפסקת השימושים המפרים והריסתם.

17

18 33. כמו כן יידרש בית המשפט לדון בשאלת גובה דמי השימוש שיש לחייב את הנתבעים בגין  
19 השימושים המפרים, ככל שיוכחו כאלה. במסגרת שאלה זו יידרש בית המשפט אף להכריע  
20 בשאלה האם הנתבעים התעשרו כתוצאה מהשימושים המפרים הנטענים ואם כן, מה היקף  
21 השימוש מה גובה ההתעשרות ומה גובה החיוב בדמי שימוש.

22

### דיון והכרעה

23

24  
25 34. לאחר שעיינתי בכתבי טענות הצדדים ושמעתי את העדים אשר הופיעו בפני הגעתי להכרעה  
26 כי דין התובענה להתקבל ולהלן נימוקי בהרחבה:

27

### השימושים המותרים בהתאם להוראות ההסכם

28

29  
30 35. המקרקעין הנדונים ממוקמים בחלקו הדרומי של מושב עמיעוז המהווה חלק מיישובי  
31 המועצה אשכול, והממוקם בצפון הנגב המערבי ומשתייך לחלק מיישובי צוחר והידועים  
32 כמשק מספר 184, במושב עמיעוז.

33





## בית משפט השלום בבאר שבע

ת"א 34196-12-17 רשות מקרקעי ישראל - מחוז דרום נ' תורג'מן ואח'

תיק חיצוני:

1 36. בהסכם המשבצת עם אגודת מושב עמיעוז מכוחו ניתנה הסכמת התובעת לשימוש האגודה  
2 במקרקעין שבניהולו ואשר מכוחו יונקים חברי האגודה את זכויותיהם במקרקעין כ- "ברי  
3 רשות", נקבעו בין היתר, בסעיפים 3 ו-4 להסכם, ההוראות הבאות:

4

5 **"...מטרת השכירות היא:**

6 **א. ניצול השטח העליון של הקרקע בעיקר לצורכי חקלאות.**

7 **ב. הקמת מבנים משקיים ושימוש בהם למטרה חקלאית בלבד.**

8 **ג. הקמת יחידות מגורים ומגורים בהן.**

9 **ד. הקמת מבני ציבור ושימוש בהם..."**

10

11 37. עוד נקבע בהסכם כלהלן:

12

13 **"...אסור למיישבת לבנות במשבצת ללא קבלת הסכמת המשכיר מראש ובכתב, ואסור**

14 **לאגודה לבנות במשבצת ללא קבלת הסכמת המשכיר והמיישבת מראש ובכתב. אסור**

15 **לחבר האגודה לבנות במשבצת מבנה כלשהו או להוסיף תוספת למבנה קיים, ללא קבלת**

16 **הסכמת המשכיר, המיישבת והאגודה מראש ובכתב"**

17

18 38. הסכם המשבצת מסדיר את מערכת היחסים החוזית בין הצדדים ומגדיר את החובות

19 והזכויות שלהם כלפי התובעת. מכוח הסכם המשבצת מחזיקים הנתבעים במקרקעין

20 מושא התובענה ואין מחלוקת שהזכויות והחובות המעוגנות בו חלות עליהם ומחייבות את

21 הנתבעים.

22

23 39. מטרת החכירה לפי הסכם המשבצת היא ניצול הקרקע מושא התביעה, לצרכי חקלאות

24 בלבד. השימוש החקלאי בקרקע בא לידי ביטוי לא רק בזכויות ובהטבות המוענקות לחברי

25 האגודה אלא גם במגבלות המוטלות עליהם בגדר הסכם המשבצת. בהקשר זה, אוסר

26 הסכם המשבצת על בניית מבנים לשימושים לא חקלאיים ועל העברת זכויות בקרקע לאחר

27 ללא קבלת הסכמת התובעת.

28

29 40. היות והתביעה שלפניי עניינה בין השאר תשלום דמי שימוש בגין שימוש מפר מכוח עשיית

30 עושר ולא במשפט, אפרט בקצרה את התשתית הנורמטיבית בעניין.

31

32

33





## בית משפט השלום בבאר שבע

ת"א 17-12-34196 רשות מקרקעי ישראל - מחוז דרום נ' תורג'מן ואח'

תיק חיצוני:

### חייב בתשלום דמי שימוש ראויים מכוח העיקרון של עשיית עושר ולא במשפט

1

2

3

41. כידוע, בסיסם של דיני עשיית עושר ולא במשפט הוא בעקרונות הצדק והיושר. עמד על כך

4

המשנה לנשיא מ' חשין:

5

6

"דיני עשיית עושר ולא במשפט מייסדים את עצמם על עקרונות הצדק והיושר הטבעי.

7

הרוח המנשבת בהם היא תחושת המצפון והיושר המורה אותנו כי יש למנוע התעשרות

8

לא מוצדקת של ראובן על חשבונו של שמעון. ומכוח תחושת צדק עמוקה זו נקבעה חובת

9

השבה בדין... [ע"א 1761/02 רשות העתיקות נ' מפעלי תחנות בע"מ, פ"ד ס(4) 562, 545

10

(2006) (להלן: עניין רשות העתיקות); וכן ראו למשל: ד"נ 20/82 אדרס חומרי בנין בע"מ

11

נ' הרלו אנד ג'ונס ג.מ.ב.ה, פ"ד מב(1) 221, 267-268 (1988) (להלן: "עניין אדרס"); ע"א

12

371/89 ליבוביץ נ' א. את י. אליהו בע"מ, פ"ד מד(2) 309, 322-323 (1990) (להלן: "עניין

13

ליבוביץ"); רע"א 5768/94 א.ש.י.ר יבוא יצור והפצה נ' פורום אביזרים ומוצרי צריכה

14

בע"מ, פ"ד נב(4) 289, 414-415 (1998) (להלן: "עניין א.ש.י.ר."); ע"א 760/77 בן עמי נ'

15

בנק לאומי לישראל בע"מ, פ"ד לג(3) 567, 577 (1979); דניאל פרידמן דיני עשיית עושר

16

ולא במשפט כרך א' 22-30; 61-62 (מהדורה שנייה, תשנ"ח-1998) (להלן: "פרופ'

17

פרידמן").

18

19

42. העיקרון בדבר השבת התעשרות שנעשתה על חשבונו של הזולת קבוע בסעיף 1 לחוק עשיית

20

עושר:

21

22

"(א) מי שקיבל שלא על פי זכות שבדין נכס, שירות או טובת הנאה אחרת (להלן - הזוכה)

23

שבאו לו מאדם אחר (להלן - המזכה) חייב להשיב למזכה את הזכייה, ואם השבה בעין

24

בלתי אפשרית או בלתי סבירה - לשלם לו את שוויה.

25

(ב) אחת היא אם באה הזכייה מפעולת הזוכה, מפעולת המזכה או בדרך אחרת."

26

27

43. בית המשפט החיל את הוראות חוק עשיית עושר במקרים שונים, החל במצבים בהם נעשה

28

שימוש שלא כדין בנכס [ראו למשל: ע"א 588/87 כהן נ' שמש, פ"ד מה(5) 297 (1991) (להלן:

29

עניין כהן); ע"א 290/80 ש.ג.מ. חניונים בע"מ נ' מדינת ישראל, פ"ד לו(2) 633 (1983)],

30

וכלה במצבים בהם הכיר בית משפט זה בחובת השבה של כספים שנגבו בשל טעות שבדין

31

או בחוסר סמכות על-ידי רשות [ראו למשל: ע"א 546/04 עיריית ירושלים נ' שירותי

32

בריאות כללית .

33





## בית משפט השלום בבאר שבע

ת"א 34196-12-17 רשות מקרקעי ישראל - מחוז דרום נ' תורג'מן ואח'

תיק חיצוני:

- 1 44. בין המקרים הרבים בהם קבע בית משפט זה כי קמה חובת השבה על-פי דיני עשיית עושר  
2 ולא במשפט, הכיר בית משפט זה בעניין אדרס בתחולת דיני עשיית עושר ולא במשפט מקום  
3 בו היה חוזה בין הצדדים, והורה לצד שהפר את ההסכם באותו העניין, להשיב לצד הנפגע  
4 את טובת ההנאה שהשיג כתוצאה מהפרה זו.  
5
- 6 45. הכרה בזכות הצד הנפגע לקבל את הסכומים שהצד המפר התעשר בהם במקרים של הפרת  
7 הסכם נשענת על התפיסה לפיה "חוזים יש לקיים" ועל שיקולים של הכוונת התנהגות,  
8 דהיינו הרתעת צד מהפרתו של הסכם באמצעות נטרול התמריץ הכספי שיכול ויהיה טמון  
9 בהפרת הסכם. עמד על כך כבוד השופט (כתוארו אז) א' ברק:  
10
- 11 "אכן, הכרה בזכותו של הקונה-הנפגע לקבלת התמורה הנגדית, יש בה כדי להוות גורם  
12 מדרבן לקיום החוזה, גורם שירתיע את המוכר בפני הפרתו. מוכר יהסס רבות, לפני  
13 שימכור לצד שלישי נכס, שהתחייב למכור לקונה, שכן הוא יידע, כי אפילו בית המשפט  
14 לא יצווה על אכיפת החוזה – למשל, משום, שהאכיפה אינה עוד בת-ביצוע לאור רכישת  
15 זכות על-ידי הצד השלישי – הוא יצווה על החזרת התמורה שקיבל ממכירת הנכס לצד  
16 השלישי וכן כל טובת הנאה נוספת שצמחה למוכר-המפר. בנסיבות אלה, מה טעם  
17 בהפרה? אכן, הכרה בזכות ההשבה של הנפגע תחזק את הקשר החוזי ותגביר את כיבודו"  
18 [עניין אדרס, בעמ' 277].  
19
- 20 46. כאמור, חוק עשיית עושר ולא במשפט קובע את העיקרון הכללי, שעל-פיו מי שהתעשר שלא  
21 כדין על חשבון אחר, חייב להשיב לאותו אחר את שווי ההתעשרות. עיקרון זה עוגן בהוראת  
22 סעיף 1(א) בחוק הקובע כי זכות ההשבה מכוח העילה של עשיית עושר ולא במשפט קמה  
23 בהתקיים שלושה יסודות אלו: האחד, יסוד ההתעשרות, בכך שהזוכה קיבל נכס, שירות  
24 או טובת הנאה; השני, קשר סיבתי, בכך שהזוכה התעשר מהמזכה או על חשבוננו; השלישי,  
25 יסוד נורמטיבי, המתקיים אם התעשרות הזוכה הייתה "שלא על-פי זכות שבדין" (עניין  
26 לבוביץ וענין א.ש.ר.).  
27
- 28 47. כפי שנקבע זה מכבר, שימוש במקרקעין מבלי ששולמו דמי שימוש ראויים, הוא בגדר  
29 עשיית עושר ולא במשפט המחייב את הנהנה מהשימוש במקרקעין בתשלום לבעל  
30 המקרקעין (המזכה) על טובת ההנאה שהפיק מאותו שימוש.  
31
- 32 48. חיוב זה בתשלום דמי שימוש אינו רק אם מדובר במסיג גבול הפולש אל מקרקעין שהם  
33 בבעלות אחר, אלא גם אם אדם חוכר מקרקעין בתשלום מופחת לנוכח ייעוד המקרקעין,



## בית משפט השלום בבאר שבע

ת"א 34196-12-17 רשות מקרקעי ישראל - מחוז דרום נ' תורג'מן ואח'

תיק חיצוני:

1 אך בפועל השתמש בהם לייעוד אחר ללא רשות בעלי הקרקע. על פי ההלכה, גם במצב זה  
2 מתקיימים שלושת יסודותיו של הכלל בדבר עשיית עושר ולא במשפט. יסוד ההתעשרות  
3 מתקיים בכך שתמורת דמי חכירה נמוכים ששולמו עבור מקרקעין שייעודם ספיציפי,  
4 נעשה שימוש במקרקעין למטרה אחרת, באופן שהניב רווחים גבוהים יותר. היסוד  
5 הנורמטיבי, שעניינו התעשרות שלא על-פי זכות שבדין, מתקיים בכך שההתעשרות באה  
6 מהשימוש במקרקעין בניגוד להוראות חוזה החכירה ובניגוד לייעוד המקרקעין על-פי  
7 התכנית החלה במקום.  
8

9 49. מכאן, כי גם במקום שבו השימוש במקרקעין אינו כדין ומדובר בשימוש במקרקעין שלא  
10 בהתאם לייעודם ולתשלום דמי השימוש ששולמו – ואינו בהכרח הסגת גבול – מדובר  
11 בזכייה שלא כדין, אשר מתבטאת בעשיית רווחים מיוחדים. העושר שלא כדין נוצר אם כן,  
12 מכך שנחסך תשלום דמי השימוש ראויים התואמים את השימוש בפועל.  
13

14 50. ככל שיתברר כי מי מהנתבעים עשה שימוש בפועל למטרת אחסנה פתוחה או למטרה  
15 אחרת, בשעה שהשימוש המותר והשימוש שבגיניו שילמו הנתבעים תשלומים לתובעת, הינו  
16 שימוש חקלאי, הרי שעל הנתבעים לשלם את ההפרש, זאת לנוכח הכלל שנקבע פעמים  
17 רבות, כי דמי השימוש הראויים שמשתמש מחויב בהם מכוח העיקרון של עשיית עושר ולא  
18 במשפט צריכים לשקף את גובה טובת ההנאה שהפיק המשתמש ולא את שווי נזקן של  
19 הבעלים.  
20

21 51. השאלה שיש לבחון היא, מה סכום דמי השכירות שהשתמש במקרקעין (הנתבעים) חסך  
22 בכך שהשתמש בהם שלא כדין, ככל שאכן השתמש בהם שלא כדין. לצורך הכרעה בשאלת  
23 חיוב מי מהנתבעים בתשלום דמי שימוש, עלי לדון ולקבוע מה הם השימושים המפריים  
24 הנטענים? האם אכן הם שימושים מפריים? ולגבי איזה תקופה, ככל שיוכח כי אכן בוצעו  
25 שימושים מפריים, הוכיחה התובעת את השימושים המפריים.  
26

### הפרות ושימושים חורגים, האומנם?

27  
28  
29 52. לטענת התובעת, הנתבעים מבצעים שימושים מפריים בחלקה החקלאית שבמשק מושא  
30 התביעה שכן החלקה החקלאית המצויה סמוך לחלקת המגורים, משמשת את הנתבע  
31 בעסק ההובלות שבבעלותו לאחסנה פתוחה של סחורות המאפשרת לנתבע לפרוק, להעמיס,  
32 לשנע את הסחורות לטובת עסק ההובלות שבבעלותו.  
33



## בית משפט השלום בבאר שבע

ת"א 34196-12-17 רשות מקרקעי ישראל - מחוז דרום נ' תורג'מן ואח'

תיק חיצוני:

- 1 53. עיון בכתבי טענות הצדדים ובראיותיהם מעלה כי התובעת הרימה את נטל ההוכחה הנדרש  
2 להוכיח כי הנתבעים אכן מבצעים במקרקעין מושא התובענה, שימושים מפרים, דהיינו  
3 שימושים שאינם למטרות חקלאיות וזאת בשים לב לראיות התובעת וביקוריה, והן  
4 מטענות וראיות הנתבעים עצמם, כפי שיפורט להלן:  
5  
6 54. פקח הרשות, מר אלפסי, תאר בתצהירו כי לאורך השנים ביצע במקום מספר ביקורים,  
7 והכין דוחות פיקוח אשר מהם עולה בבירור כי הנתבעים מפעילים בתוך המשק מושא  
8 התובענה, במתחם של למעלה מ- 6 דונמים, עסק לאחסנה ושינוע סחורות.  
9  
10 55. הפקח טען, תיעד וצילם כי בביקוריו במקום מצא מאות חביות, משטחי עץ עם שקים  
11 ארוזים, סחורות שונות בקרטונים, מכולות, מחסן ישן, ומספר משאיות חונות. הפקח  
12 הגיע לבקר במשק מושא התביעה במועדים הבאים: 8/2/17, 11/5/17, 7/3/18, וביום  
13 23/5/19 (ראה דוחות הפיקוח שצירפה התובעת לתצהירה).  
14  
15 56. ביום ה- 8/2/17 במסגרת סקר לאיתור הפרות במגזר החקלאי הגיע פקח הרשות, צחי  
16 אלפסי, למקרקעין. לטענת הפקח הנתבע 1 נכח במקום ובאותה עת העמיס סחורות. כעולה  
17 מראיות התובעת הסחורות אשר נצפו היו מסוגים שונים. כעולה מהדיווח של הפקח  
18 במועד הבדיקה במשק נצפו מספר רב של סחורות מסוגים שונים שאין לבין חקלאות  
19 דבר וחצי דבר, וכי בזמן הפיקוח במקרקעין הגיעה משאית עמוסה בסחורה ובמקררים  
20 לפריקה (ראה סעיף 5 לתצהיר של הפקח צחי אלפסי).  
21  
22 57. את טענות הנתבע בחקירתו כי חלק מהסחורה שנצפתה במקום, מהווה תוצרת חקלאית,  
23 אני דוחה מכל וכל. לא הובאה בפניי כל ראיה וכל שכן, ראשית ראיה, כי בשנת 2017 הנתבע  
24 עסק בחקלאות במתחם הצמוד לבית המגורים וככל שנמצא שם ציוד, הרי המדובר היה  
25 בציוד המשמש לחקלאות ולא בתוצרת חקלאית אותה ייצר הנתבע עצמו.  
26  
27 58. לטענת אלפסי ביום ה- 11/5/17 הוא ביקר במקום שוב וראה כי הפעילות המפרה לא  
28 נפסקה. כמו כן ביקר ביום ה- 27/3/19 בסמוך וזיהה כי בשטח מאוחסנת סחורה וכי  
29 השימושים המפרים נמשכים. במשק לטענתו נצפו מספר משאיות ומכולות.  
30  
31 59. בחקירתו בפני העיד אלפסי כלהלן:  
32



## בית משפט השלום בבאר שבע

ת"א 34196-12-17 רשות מקרקעי ישראל - מחוז דרום נ' תורג'מן ואח'

תיק חיצוני:

1 "...מדובר במשק שמתנהל כמו משק לחברת משאיות ושינוע. המהות העיקרית של  
2 המשק היא חקלאית ולא מתבצעת שם חקלאות, אני לא מתעדד מתי נכנסת משאית  
3 ויוצאת, אבל בעל המשק מעיד שהוא בעל חברת משאיות להובלה....". (עמוד 12, שורה  
4 29 ואילך).

5  
6 כמו כן טען הוא כלהלן:

7  
8 "... ש. אתה מספר לנו שבמקום ראית מאות חביות, אתה לא ספרת כמה חביות יש?

9 ת. נכון.

10 ש. בתמונות שלך אתה צרפת סדר גודל של 60 חביות, 50 חביות אתה רוצה לתקן את  
11 העדות שלך?

12 ת. לא, אני לא רוצה לתקן. זו ההתרשמות שלי בשטח. אכן לא ספרתי, כל בר דעת  
13 יכול להסתכל על התמונות ויכול לראות שיש מספר לא מבוטל. אם אני הגעתי למספר של  
14 101 ואתה ל – 60 אז הפער לא גדול.

15 ש. מה היה בתוך החביות האלה?

16 ת. לא יודע, אבל לא משהו חקלאי, לא היה שתיל או צמח.

17 ש. אתה ראית שם משטחי עץ עם שקים ארוזים מה היה בתוך השקים האלה?

18 ת. אין לי מושג. כדמוני היה מדובר בשקי מלט או חומר בניה אחר, אני לא יודע, לא  
19 מדובר במשהו חקלאי.

20 ש. לא כתבת שקי מלט?

21 ת. זה לא היה שקי זבל, אם אתה שואל אותי.

22 ש. איך אתה יודע שזה לא היה שקי זבל של חקלאות?

23 ת. זה מה שאני יודע.

24 ש. אם אתה לוקח את הסחורה שצפית בה לעומת כלל שטח המשק, מדובר בסחורה  
25 שהייתה על שטח של 10 אחוז, 20 אחוז?

26 ת. תגדיר מה זה שטח המשק שהוא מחולק לשטח קדמי שהוא שטח מגורים, שטח  
27 אחורי שהוא העורף החקלאי ואני ראיתי את הסחורה בעורף החקלאי מעבר לחלקת  
28 המגורים.

29 ש. בחלקת המגורים לא ראית סחורה?

30 ת. יכול להיות שהייתה, אבל עיקר הפעילות שראיתי זה בעורף החקלאי....". (עמוד  
31 9, שורה 1 ואילך).

32  
33 וכן:

34



## בית משפט השלום בבאר שבע

ת"א 17-12-34196 רשות מקרקעי ישראל - מחוז דרום נ' תורג'מן ואח'

תיק חיצוני:

- 1 "...המשק מרוצף אספלט ויש מכולות ואין גידולים חקלאיים, אין בתי אריזות, ולכן ככל  
2 שהוא עוסק בהובלות חקלאיות לא מדובר בפעילות חקלאית...". (עמוד 10, שורה 1  
3 ואילך).
- 4
- 5 60. כעולה מעדות נציג התובעת, מר אלפסי, לא חל כל שינוי בנכס בביקוריו הנוספים בו:  
6
- 7 "... לשאלת בית המשפט, אני הייתי ביום 7.3.18 אולם הדו"ח נכתב ונקלט במערכת ביום  
8 8.3.18. לשאלת בית המשפט האם ביום זה המשטח שבעורף חלקת מגורים עדיין היה  
9 מרוצף באספלט, אני משיב שכן ועד היום.  
10 ש. כשהיית שם ביום 7.3.18 היו שם סחורות?  
11 ת. ציינתי שלא נמצאו סחורות מאוחסנות, אך ציינתי יחד עם זאת שבשטח היו  
12 מצויות מספר מכולות, מספר משאיות שלא היו בשימוש. בעל המשק מסר לי כי פרסם  
13 אותם למכירה, היו מספר מלגזות והשטח היה עם אספלט. אמנם לא היו מצויות סחורות  
14 אבל זה דינאמי...." (עמוד 10, שורה 31 ואילך).
- 15
- 16 61. אלפסי העיד כי לא ניכר היה שינוי לאורך השנים:  
17
- 18 "...ש. לא ספרת כמה משאיות ומכולות יש?  
19 ת. לא, זה נראה זהה לאותם פעמים קודמות. אני רוצה לציין שחלפתי ליד המשק,  
20 היה לנו תיק של משפחת אבוטבול אני מפקח בשטח ונוסע יום יום במשקים בכביש  
21 הראשי שבין הישוב לשדה ניצן וזהו מערך הכרחי ואני חייב לעבור שם בכל סיור שלי  
22 ולמראית עין לא חל כל שינוי.  
23 ש. לא חל שינוי, אבל תאשר לבית המשפט שמהביקור שלך ב- 2017 ובביקורים  
24 שלך בשנת 2018 ו- 2019 חל שינוי כי לא ראית חביות, מכולות?  
25 ת. ציינתי כי ראיתי מספר רב של עגלות ומכולות שהיו גם בביקורים הקודמים...".  
26
- 27 62. עיון בדוחות הפיקוח שצורפו לתצהירו של מר אלפסי, למעט בדוח מיום 7/3/18 ראה הפקח  
28 באופן בלתי אמצעי את השימושים המסחריים שעשו הנתבעים בנחלה מושא התביעה, ראה  
29 את המשאיות, הסחורות וריצוף האספלט בשטח החקלאי של הנחלה.  
30
- 31 63. עדותו של הפקח מטעם התובעת, מר אלפסי, היתה עניינית, קוהרנטית, אמינה בעיני עד  
32 מאוד, והשתלבה עם התמונות שצולמו על ידו במועדי הביקורים ואף עם עדותו של הנתבע



## בית משפט השלום בבאר שבע

ת"א 34196-12-17 רשות מקרקעי ישראל - מחוז דרום נ' תורג'מן ואח'

תיק חיצוני:

- 1 וזאת בניגוד לעדותו של הנתבע בפניי, אשר היתה מתחמקת, לא אמינה, לא הגיונית ולא  
2 השתלבה עם התמונות שהוצגו בפניי.  
3  
4 64. בכל הנוגע לביקור מיום 7/3/18 (נספח 5 לתצהיר העד) ציין הפקח שלא היו סחורות  
5 מאוחסנות אך היו מצויות מכולות פנויות מסחורה, מספר משאיות שנראו שלא בשימוש  
6 לאחרונה אולם השטח החקלאי היה מרוצף באספלט והיו בשטח מספר מלגזות.  
7  
8 65. סבורתני כי פעילות של הובלת סחורות ואחסנתם, הינה פעילות דינמית והעובדה כי ביום  
9 7/3/18 לא נצפו סחורות בפועל, לא מלמדת כי הנתבעים חזרו במועד זה לעשות שימוש  
10 חקלאי במקרקעין והראיה לכך, הינה העובדה כי המקרקעין החקלאיים היו מרוצפים  
11 באספלט, קיומם של המשאיות, המכולות והמלגזות וביקור הפקח בנחלה בהתאם לדוח  
12 מיום 23/5/19.  
13  
14 66. יודגש כי העד מר אלפסי ביקר לאחרונה במקום במאי 2020, עם מומחה בית המשפט.  
15 הביקור תואם מראש ולטענת העד היו במקום ניסיונות להציג את המקום כבעל פעילות  
16 חקלאית וכך בין היתר היו במקום מלפפונים רקובים: "... **היה מצג שם להראות**  
17 **שמתנהלת חקלאות... לא היה שם מחסן ולא אחסנה...**", כך העיד העד אלפסי (ראו עמוד  
18 13, שורה 2 ואילך לפרוטוקול).  
19  
20 67. למותר לציין כי אף שמאי הנתבעת ציין בחוות הדעת מטעמו מיום 27/10/19 כי המדובר  
21 ב"קרקע ביעוד מגורים וחקלאי המשמשת בפועל לאחסנה פתוחה ולמחסן". כמו כן ציין  
22 שמאי הנתבעת כי "בעת ביקור נשוא השומה בשימוש חצר תיפעולית/אחסנה פתוחה  
23 וכולל מלגזות ורכבים המיועדים לגריטה, מכולות, משטחי עץ, מיכל דלק ועוד". אין ספק  
24 כי אף שמאי הנתבעת, לא סבר כי המקרקעין מושא השומה, משמשים בפועל לייעודם  
25 המקורי, הוא חקלאות.  
26  
27 68. הנתבע בכתבי טענותיו ובסיכומים מטעמו הכחיש את טענות התובעת בעניין, אולם עיון  
28 בתצהירו ובחקירתו הנגדית מעלה כי קיימת הודאת בעל דין בעניין, היות והנתבע הודה  
29 בכך הן בתצהירו, והן במסמך רו"ח יועץ מס אשר הגיש לתיק ואף בעדותו בפני כי בבעלותו  
30 עסק של הובלות, אותו הוא מפעיל מהמשק מושא התובעה.  
31  
32 69. הנתבע לא הכחיש מעולם ואף הציג אסמכתאות לעסקיו, ולהובלות שהוא מבצע  
33 מהמקרקעין הנ"ל. אמנם הנתבע טוען כי פעילות "ההובלות" שלו פחתה ואף הציג על כך  
34 מסמכים כמתואר לעיל, אך יש במסמכים אלו מעין הודאת בעל דין על קיום עסקי ההובלות  
35 כשלעצמם. סבורתני כי בחלק מהשימושים המפרים, הודה הנתבע ללא כחל ושרק.



## בית משפט השלום בבאר שבע

ת"א 34196-12-17 רשות מקרקעי ישראל - מחוז דרום נ' תורג'מן ואח'

תיק חיצוני:

1 70. טענתו כי החל משנת 2020 החל לעסוק בהובלת תוצרת חקלאית, אינה משנה את השימוש  
2 המפר במקרקעין, שכן הם עדיין משמשים גם לשיטתו לאחסנה והובלה של תוצרת  
3 חקלאית, אולם לא לייעודם על פי ההסכם והוא חקלאי.  
4

5 71. לטענתו בפני: "עד היום אני נקרא עסק של הובלות אפילו לא עוסק בזה, עברתי  
6 לחקלאות...החשבוניות שלי יוצאות עדיין אליהו הובלות" (עמוד 15 שורה 20 ואילך  
7 לפרוטוקול). מכך עולה כי הנתבע הודה שבשלב מסוים הוא עסק בהובלות וכי כך מכונה  
8 עסקו אשר בפועל מצוי בתוך המשק.  
9

10 72. בתצהירו טען הנתבע ביחס לכך כי "....החל מהמועד בו הגיע פקח מטעם רמ"י אל המשק  
11 בפעם הראשונה פעלתי במרץ להסדרת השימוש וכפי שניתן לראות בדו"חות הפיקוח  
12 המאוחרים יותר, נכון להיום אין בשטח סחורות מאוחסנות... באשר למכולות הריקות-  
13 חלק נכבד מהמכולות פונה על ידי וחלק אפנה בהקדם....". לטענתו- "מוצבות בשטח  
14 המשק מספר מכולות ריקות...".  
15

16 73. הנתבע הודה בפני ביחס למשאיות אשר היו באמתחתו (ראו עמוד 16, שורות 15 ואילך  
17 לפרוטוקול), הנתבע הודה הן במספר משאיות אשר בבעלותו, והן באספלט שהוצב שם  
18 לטובת המשאיות. כאשר נשאל היכן חנו המשאיות שלו השיב כלהלן: "....המשאיות היו  
19 חונות אצל הנהגים... לא זוכר שהיה רצף של חניות כמו שתיארתם...". (ראו עמוד 16,  
20 שורה 26 לפרוטוקול).  
21

22 74. כעולה מעדותו- הנתבע הודה בפני בקיומו של עסק ההובלות, הודה בשיפוץ האספלט בשנת  
23 2015, וכן הודה במלאי משאיות ונהגים שהיו לו (למשל- "היה לי נהג אחד באופקים, אחד  
24 מפטיש...") בעדותו (עמוד 16) והשמאי מטעמו ראה בפועל במועד הביקור במשק, את  
25 השימושים הנתענים, ולמעשה הודה בשימושים המפריים הנתענים ע"י התובעת.  
26

### תקופת השימוש המפר

27  
28  
29 75. לטענת התובעת הנתבעים עושים שימוש מפר בניגוד להסכם כבר מתחילת חודש 1/15 ועד  
30 לעצם היום הזה. לצורך הוכחת טענותיה, הציגה התובעת עדויות, צילומים, דו"חות  
31 וממצאים לכך שבמשק מושא התביעה, הפעיל הנתבע פעל באופן לא מורשה, לטענתו, לכל  
32 המאוחר, משנת 2015, ועשה שימוש בחלקה החקלאית שלא למטרות חקלאיות.  
33



## בית משפט השלום בבאר שבע

ת"א 34196-12-17 רשות מקרקעי ישראל - מחוז דרום נ' תורג'מן ואח'

תיק חיצוני:

- 1 76. כאמור, דוח הפיקוח הראשון הינו מיום 8/2/17 ואילו התובעת טענה לשימוש מפר החל  
2 מחודש 1/15. עד התובעת, מר אלפסי, בביקוריו במקום, הציג תיעוד רב עד למועד ה-  
3 27/3/19, עת עבר בסמוך למקום וזיהה כי בשטח עדיין מאוחסנת סחורה, וכי השימושים  
4 המפירים ממשיכים, כפי שהיו.
- 5  
6 77. לטענתו גם נכון למועד ביקורו זה, בתחומי המשק נצפו מספר רב של עגלות של משאיות  
7 ומכולות, אותן אלו אשר היו מצויות בשטח בביקוריו הקודמים וללא כל שינוי נראה לעין.  
8 סבורתני בשים לב לעדותו של מר אלפסי, שכאמור מצאתיה מהינה אמינה ומשתלבת  
9 בצילומים אותם צירף לדוחות מטעמו ולעדות הנתבע בעצמו, כי התובעת הוכיחה ברמת  
10 ההוכחה הנדרשת ממנה במשפט אזרחי כי הנתבע עשה שימוש מפר בחלקה החקלאית מיום  
11 8/2/17 הוא הביקור הראשון שנעשה על ידו בנחלה מושא התביעה, ועד לדוח האחרון  
12 שהוגש על ידו הוא הדוח מיום 23/5/19.
- 13  
14 78. האם השכילה התובעת להוכיח שימוש מפר ע"י הנתבע כבר מחודש 1/15? סבורתני כי  
15 התשובה לכך, חיובית.
- 16  
17 79. עיון בתצלום האוויר שצורף ע"י התובעת לתצהירו של מר אלפסי מעלה כי בחלקה  
18 החקלאית שבחלק האחורי של חלקת המגורים של הנתבעים, התבצעה פעילות מסחרית  
19 שברור לכל, שאינה חקלאית. ניתן להבחין בצילום, כי החלקה החקלאית מרוצפת  
20 באספלט, מונחים עליה מבנים או חונות משאיות וכן דברים נוספים, שאינם ניתנים לזיהוי.  
21 סבורתני כי אין ספק כי הנתבע לא עשה שימוש חקלאי בחלקה החקלאית שלו כבר משנת  
22 2015. והנתבע אף אישור כי במהלך תקופה זו, המקרקעין מושא התביעה כבר היו מרוצפים  
23 באספלט.
- 24  
25 80. התובעת הציגה בפניי את תצלום האוויר משנת 2015 ( מוצג 7 לתצהיר מר אלפסי) והנתבע  
26 יכול היה בנקל להפריך את טענות התובעת בעניין ולהמציא לי ראיות מטעמו כי בתקופה  
27 זו התפרנס מגידולים חקלאיים שלו ורק שלו. הנתבע בחר שלא להמציא שום ראיה בעניין  
28 ולמעשה לא נתן כל הסבר מניח את הדעת, מדוע החלקה החקלאית שלו רוצפה באספלט,  
29 מה עשו המשאיות במקום ועוד. המסקנה היחידה המתבקשת וההגיונית מכלל הראיות  
30 שהובאו לעיוני היא שהנתבע כבר מינואר 2015 השתמש בחלקה החקלאית המצויה בגב  
31 חלקת המגורים שלו, לשימוש מסחרי ולא חקלאי.
- 32  
33 81. סבורתני כי התובעת הוכיחה ברמת ההוכחה הנדרשת ממנה במשפט אזרחי, כי הנתבעים  
34 עשו שימוש מפר במשק מושא התביעה החל משנת 2015 והנתבע מצידו לא המציא כל





## בית משפט השלום בבאר שבע

ת"א 17-12-34196 רשות מקרקעי ישראל - מחוז דרום נ' תורג'מן ואח'

תיק חיצוני:

- 1      ראיה המפריכה את ראיות התובעת, לפיה החלקה החקלאית שימשה החל משנת 2015  
2      ליעודה החקלאי על פי ההסכם.  
3  
4      82. באשר לשאלה עד מתי הוכח בפניי כי הנתבע ממשיך את השימושים המפרים בנחלה, הרי  
5      שהנתבע לא טען בפניי כי הוריד את האספלט, ולא הוכיח כי הפסיק מפעולותיו בתחום  
6      ההובלה ושימוע הסחורות ואף דוח של רואה החשבון מטעמו מלמד כי גם בשנת 2020  
7      המשיך הוא לעסוק בהובלות. את טענתו כי החל לעסוק בחקלאות ורק לא שינה את שם  
8      העסק שלו, אני דוחה מכל וכל.  
9  
10     83. הנתבע הציג דוח מנהל החשבונות של הנתבע, מר פנחס כהן, ואשר לפיו בין השנים 2017  
11     ל- 2020 קיימת ירידה במחזור העסקי של הנתבע. הנתבע העיד כי "עד היום אני נקרא  
12     עסק של הובלות... החשבונות שלי יוצאות עד היום אליהו הובלות..." (עמוד 15, שורה  
13     20 ואילך). לטענת הנתבע "ברגע שהקטנתי את ההובלות לרצועת עזה ניסיתי להגדיל  
14     את ההובלות של הירקות וניסיתי לצמצם את ההוצאות..." (עמוד 15, שורה 34 ואילך).  
15  
16     84. גרסת הנתבע בעניין, לא מהימנה ולא אמינה בעיניי וזאת בלשון המעטה ומפאת כבודו של  
17     הנתבע לא אפרט יותר. ככל שרואה החשבון קיבל לידי קבלות או הכנסות הקשורות לעסק  
18     של גדולים חקלאים כנדרש על פי ההסכם, אין ספק, כי הדברים היו מפורטים בדוח מטעמו  
19     מיום 7/3/21. הדוח כאמור, רק מחזק את טענת התובעת כי גם בשנת 2020, המשיך הנתבע  
20     לעסוק בהובלות, גם אם נפח ההכנסות פחת.  
21  
22     85. למותר לציין כי הובלות של ירקות, אינו עונה להגדרה של ההסכם שכן המדובר עדיין  
23     באחסנה פתוחה ולא בשימוש במקרקעין לצורך גידולים חקלאיים.  
24  
25     86. הנתבע תאר את אופן עבודת הובלות בפני ומעדוהו עלה כי לא עסק בחקלאות הלכה  
26     למעשה (עמודים 15-16). הנתבע אף הודה בפניי כי העסק של הובלות עדין פעיל – מבחינה  
27     רשמית וטענתו כי פעילותו החקלאית היא תחת כותרת זו, נטענה בעלמה, ללא כל ראיה  
28     מטעמו, אשר בנקל יכול היה להמציאה לבית המשפט.  
29  
30     87. למעשה אין חולק כי האספלט שהונח במקום על ידי הנתבע בעצמו, עדיין מצוי שם ולא  
31     הוסר עד עצם היום הזה. ככל שזה המצב, הכיצד יוכל הנתבע לעסוק בחקלאות שם?  
32     ויודגש- עסק להובלות של תוצרי חקלאות, אינו עונה להגדרה של יעוד חקלאי.  
33  
34



## בית משפט השלום בבאר שבע

ת"א 34196-12-17 רשות מקרקעי ישראל - מחוז דרום נ' תורג'מן ואח'

תיק חיצוני:

1 88. הנתבע הודה בבעלות על מספר משאיות. עוד בעדותו בפני טען הנתבע כלהלן:

2  
3 **"ש. כדי שמשאית תוכל להיכנס בחורף שיורדים גשמים צריך אספלט?**

4 **ת. ברור". (עמוד 16).**

5 עת נשאל האם קיבל על כך אישור הודה במפורש: **"אני לא קבלתי אישור"** (עמוד 17, שורה

6 .(27)

7  
8 89. היות והנתבע הודה בפעולות אלו לאורך השנים ולא הכחיש את העובדה כי הניח אספלט

9 ושינע ואחסן סחורות, בשטח החקלאי של המשק מושא התביעה, הרי שיכול היה בנקל

10 להוכיח כי הפסיק את השימושים המפרים וכי פינה אותם, על כל המשתמע. כך למשל יכול

11 היה הנתבע להציג בפני ראיות ותמונות לכך שהוריד את האספלט או פסק מעסק ההובלות

12 לחלוטין מתוך המשק מושא התובענה.

13  
14 90. כאמור הדוח מיום 7/3/21 של יועץ המס, אמנם הראה ירידה מסוימת בהכנסות אך לא

15 הראה כי עסק ההובלות חדל מלפעול. זאת ועוד, עיון בחוות דעת המומחה של מומחה בית

16 המשפט מעלה כי נכון לביקור המומחה, ב-2020, היו עדיין שימושים מפירים במקרקעין

17 מושא התביעה.

18  
19 91. במהלך דיון ההוכחות עומת הנתבע עם צילומים שנעשו בנחלה במהלך השנים, והני"ל לא

20 הכחיש כי המדובר בנחלה שלו, אולם ניסה לתת הסברים שונים ומשונים לשימושים של

21 חפצים שונים שנמצאו וצולמו בשטח. כגון: חביות שמש, חתיכות עץ, אבנים ועוד. הסבריו

22 של התובע בעניין, היו קלושים ולא אמינים כלל וכלל. טענתו כי ניסה לבצע ניסוי לגידול

23 חקלאי בתוך חבית עמוקה ששימשה בעבר לאחסון שמנים, הינה תלושה מהמציאות ולא

24 הגיונית בעליל. כמן כן ההסברים שניסה לתת הנתבע באשר לאבנים שנמצאים בשטח, אף

25 הם לא הגיוניים ומקומם בשטח החקלאי משתלב יותר עם טענת התובעת כי המקרקעין

26 מושא התביעה, משמשים בפועל לאחסון סחורות, אותם מוביל הנתבע באמצעות המשאיות

27 שהיו בבעלותו במהלך השנים.

28  
29 ראו לעניין זה אף תשובתו של הנתבע לשאלון מטעם התובעת ( ת/6) לפיו הוא עוסק

30 בהובלות כבר 25 שנה.

31  
32 92. מצאתי את עדותו של הנתבע בכל הנוגע לשימושים שנעשו על ידו במהלך השנים במשק

33 מושא התובענה, ובמיוחד בשנים האחרונות כלא אמינה, לא קוהרנטית ולא משתלבת עם

34 התמונות שהוצגו בפני ועם החפצים שצולמו בשטח.



## בית משפט השלום בבאר שבע

ת"א 34196-12-17 רשות מקרקעי ישראל - מחוז דרום נ' תורג'מן ואח'

תיק חיצוני:

- 1  
2 93. חזקה על הנתבע, שככל שאכן החל לעסוק בחקלאות והחל לגדל גידולים כאלה או אחרים,  
3 שיכול היה להמציא לי ולו מסמך אחד באשר להוצאה כזו או אחרת שהוציא, עובד זר  
4 שהעסיק בתקופה האחרונה, הכנסות והוצאות שקשורות לגידולים חקלאיים שנעשו על  
5 ידו. הנתבעים כשלו בעניין ולא המציאו לי ולו בדל של ראיה, להוכיח כי החל משנת 2019  
6 החלו לעסוק בחקלאות בחלקה החקלאית מושא התביעה.  
7  
8 94. במהלך דיון ההוכחות מיום 15/11/21 ביקשה התובעת להגיש שני דוחות פיקוח שנעשו על  
9 ידה במהלך שנת 2021. הראשון מיום 21/1/21 (ת/3) והשני מיום 15/6/21 (ת/4) שנעשו  
10 ע"י המפקח שי נויאהוס ביחס למצב המשק בשנת 2021 וזאת שלא באמצעות עורך הדוח  
11 וכאשר עורך הדוח כלל לא התייצב לדיון בפניי.  
12  
13 95. התובעת כאמור ביקשה להגיש על מנת להוכיח את טענתה כי השימושים המפרים  
14 ממשיכים גם בשנת 2021. כמו כן ביקשה התובעת להגיש תצלום אויר מיום 14/11/21  
15 באשר לשנת 2020 (ת/7).  
16  
17 96. הנתבעים התנגדו להגשת המסמכים ובית המשפט הורה על קבלת המסמכים באופן  
18 פורמלי, וכן קבע כי החלטה באשר לתקפותם תינתן במסגרת פסק דין.  
19  
20 97. למעשה התובעת הגישה המסמכים רק במועד דיון ההוכחות, להפתעת כל הנוגעים בדבר.  
21 הצדדים טענו ביחס לקבילות המסמכים בסיכומיהם. לטענת התובעת, יש לקבל את  
22 המסמכים כפי שהם. לטענת ההלכה הפסוקה מצדדת ומדגישה יותר ויותר במגמה לקבל  
23 ולהכיר בראיות ולקבלן, ולהפחית בפסילתן. התובעת מפנה בהקשר זה לפסיקה בעניין.  
24 כמו כן לטענתה, הממצאים תורמים לחקר האמת, ומקדמים לשיטתה הכרעה צודקת,  
25 ולפיכך יש לקבלם.  
26  
27 98. לטענת הנתבעים, כעולה מסיכומיהם בעניין, אין לקבל את המסמכים הללו. לטענתם,  
28 הכלל קובע כי אין להתיר ובענייננו, לא היתה כל סיבה מדוע לא הוצגו ולא גולו מסמכים  
29 אלו בשלב מוקדם יותר. לטענתם התרשלות התובעת נועדה להפתיע את הנתבעים וליצור  
30 יתרון דיוני פסול עליהם. לטענתם הנתבע נחשף לראשונה לדוחות אלו במועד הדיון.  
31  
32 99. לאחר שעיינתי בטיעוני הצדדים הגעתי להכרעה כי אין לקבל את דוחות הפיקוח והאמור  
33 בהם, שכן הם הוגשו באיחור, שלא באמצעות עורכם ומבלי שניתנה לנתבעים האפשרות  
34 לחקור את עורכי הדוחות על הדוחות עצמם. אולם, את התמונות המצורפות לדוחות אלו,



## בית משפט השלום בבאר שבע

ת"א 17-12-34196 רשות מקרקעי ישראל - מחוז דרום נ' תורג'מן ואח'

תיק חיצוני:

- 1 אשר הנתבע אישר בחקירתו הנגדית, כי המדובר בצילומים שנעשו במשק מושא התביעה,  
2 ראיתי לנכון לקבל.
- 3  
4 100. אכן, המגמה בפסיקה מצביעה על מעבר משלילת קבילות הראיות לבדיקת  
5 משקלם. ראה לעניין זה רע"א 423/83, מדינת ישראל נ' ורד סילברמן, פ"ד לו (4) 281  
6 נאמר:  
7  
8 **"... יש לזכור כי המגמה הכללית בתחום הראיות היא מעבר מקבילות למשקל,**  
9 **כדי לאפשר לבית המשפט תמונה ראויה, והוא שיקבע בהמשך את משקלה של**  
10 **כל ראיה".**
- 11  
12 101. דה עקא שבענייננו, התובעת פעלה כאמור באופן לא מנומק ולא ברור מדוע ולמה  
13 לא פעלה כנדרש. הרושם כי לא פעלה בשקידה ראויה כלל וכלל. חזקה על התובעת, מדינת  
14 ישראל, אשר תתנהל לפי סדרי הדין והבאת הראיות, ולא תתנהל באופן הזה.
- 15  
16 102. ויודגש- אין חולק כי בשקידה ראויה יכלה התובעת להגיש את המסמכים לפי כללי  
17 הגשת ראיות ולפי התקנות המתחייבות, וכל שכן מבעוד מועד, ובאמצעות עורכי  
18 המסמכים. חזקה על התובעת כי ידעה ויכלה להגיש את הדוחות באמצעות מי שערך אותם  
19 על מנת ליתן לנתבעים את ההזדמנות לחקור נגדית את עורך הדו"ח.  
20  
21 103. היות והתובעת ביקשה להגיש את הדוחות שכאמור הוכנו בחודש 1/21 ובחודש  
22 6/21 שלא באמצעות עורכם, ולא היתה כל מניעה להגישם מבעוד מועד וליתן לנתבעים  
23 שהות מספקת להגיש ראיות מטעמם בעניין, לא ראיתי לנכון לקבל את מסקנות והדיווחים  
24 של הפקח שערך אותם, כראיה לאמיתות תוכנם.
- 25  
26 104. ויודגש- לא היו לתובעת כל נימוקים עניינים ונסיבות מוצדקות להתנהלות זו.  
27 נהפוך הוא. מכוח מעמדה, האמצעים והידע עמדו לרשותה, ודווקא ממנה היה מצופה  
28 להתנהל אחרת. למעשה, מצופה מהתובעת, יותר מכל בעל דין אחר, כמייצגת את ענייני  
29 המדינה ואמונה על שמירת נכסי הציבור, לפעול לפי הכללים, ולפעול בשקידה ראויה  
30 להצגת ראיותיה כדין.
- 31  
32 105. בהקשר זה נימוקיה של התובעת בדבר המגמה בהלכה הפסוקה בדבר הכשרת  
33 ראיות, ונכונות לקבלתם בכל מצב שהוא, נידחות על ידי. יוער כי התובעת לא נימקה ולא  
34 הסבירה את הסיבות למחדלה הלא מוצדק בעניין זה. לפיכך סבורה אני כי הצדק עם



## בית משפט השלום בבאר שבע

ת"א 17-12-34196 רשות מקרקעי ישראל - מחוז דרום נ' תורג'מן ואח'

תיק חיצוני:

1 הנתבע בעניין זה ואני מקבלת את טיעוניו בעניין. לאור האמור, את הדיווח המפורט בדוחות  
2 העדכניים שהתובעת הגישה, איני מוצאת לקבל מכל הנימוקים לעיל.  
3  
4 106. לצד זאת- התמונות המצויות בדו"חות, מתקבלות ע"י בית המשפט, שכן הנתבע  
5 בחקירתו הנגדית בפני אישר שהן תמונות מהמשק מושא התביעה וכי המדובר בחפצים  
6 שהונחו על ידו במקום. סבורתני, כי במסגרת חקירה נגדית רשאית היתה התובעת להציג  
7 לנתבע תמונות שצולמו על ידה במשק מושא התביעה ולעמת אותו עם המצולם שם. מרגע  
8 שהנתבע אישר כי המדובר בצילומים של המשק שלו, ראיתי לנכון לקבל את הצילומים  
9 לתיק.

10

11

### מועד הפסקת השימוש המפר

12

13 107. על אף האמור לעיל, בשים לב כי הנתבע הודה בפני ולא הכחיש כי הוא עוסק  
14 בהובלות למעלה מ-25 שנה כי רכש את המשק בשנת 2012 (ראה ת/2), וכי הוא סלל את  
15 האספלט, וכי טרם הסיר את האספלט מהשטח הרי שעד למועד מתן פסק הדין, השימושים  
16 המפרים טרם הופסקו ממילא, וטרם הוכח כי נפסקו והחלקה החקלאית אשר מצויה בגב  
17 חלקת המגורים, כך עולה, עדיין לא משמשת ליעודה המקורי והיא משמשת ליעודה  
18 המסחרי.

19

20 108. למעשה סבורה אני כי הנתבע כשל מלהוכיח כי הפסיק מלהפעיל את עסק ההובלות  
21 גם כיום. כמו כן, כאמור לעיל, אמנם את הדוחות העדכניים שהתובעת הגישה איני מוצאת  
22 לקבל שכן הם הוגשו שלא באמצעות עורכם. אולם התמונות המצויות בדו"חות, מתקבלות  
23 ע"י בית המשפט, שכן הנתבע בפני אישר שהן תמונות מהמשק מושא התביעה.  
24  
25 זאת ועוד, ההסברים שנתן הנתבע לציוד הרב המופיע בתמונות לא הגיוני ומופרך ממש.  
26 אלו וגם אלו עולים בקנה אחד עם העובדה כי הנתבע המשיך את עסק ההובלות והאחסנה  
27 שלו ולמעשה לא הפסיק אותו עד להיום.

28

29 למעשה קביעה זו ע"י בית המשפט ניתנת ללא כל תלות במסמכים אשר ביקשה התובעת  
30 להגיש במועד דיון ההוכחות שלא באמצעות עורכם.

31

32

33



## בית משפט השלום בבאר שבע

ת"א 34196-12-17 רשות מקרקעי ישראל - מחוז דרום נ' תורג'מן ואח'

תיק חיצוני:

### ההפרה הנטענת ביחס למחסן

1

2

3 109. בכתב התביעה נכתב ביחס למחסן כלהלן: "... ביום 8/2/17 במסגרת סקר לאיתור

4 הפרות במגזר החקלאי הגיע פקח הרשות למקרקעין...במשק נצפו...מחסן ישן...". כן

5 טענה התובעת בתביעתה כי "...בביקור השמאי במקרקעין ביום 12/9/17 נוכח השמאי כי

6 במקרקעין קיימים השימושים המפירים הבאים: מחסן בנוי בלוקים עם גג אסבסט

7 בשטח של כ- 107 מ"ר, המחסן משמש לאחסון ולעבודות מלאכה זעירות....".

8

9 110. בהגנתו טען הנתבע כלהלן: "... ישנו מבנה ישן שנבנה לפני עשרות שנים ע"י

10 הסוכנות היהודית אשר לא נעשה בו שימוש מהותי למעט אחסון ציוד אישי של

11 הנתבעים....".

12

13 111. בכל הנוגע למחסן אשר מצוי במקרקעין, הנתבע הפנה לכך שהמחסנים הינם

14 מבניים "סוכנותיים" אשר נבנו על ידי הסוכנות. התובעת לא הפריכה זאת מעולם ולמעשה

15 עיון במסמכיה ואף בסיכומיה, מעלה כי היא כלל לא התייחסה לכך ולמעשה לא הפריכה

16 את טיעוני הנתבע בעניין. בסיכומו של דבר ולאור עדות התביעה בעניין וראיותיה, סבורה

17 אני כי לא הוכח בפני כי המחסנים נבנו ללא היתר. לפיכך ולאור האמור מקבלת אני את

18 טענות ההגנה של הנתבע בעניין זה ודוחה את תביעת התובעת להריסתם.

19

### צו להפסקת שימוש מפר

20

21 112. מהתשתית העובדתית שהצגתי לעיל, והמוסכמת בחלקה, עולה כי הנתבעים עשו

22 שימוש מפר במשק מושא התביעה שלא בהתאם לייעודם על פי ההסכם. הנתבע הינו בבירור

23 בעל עסק להובלות ולא הכחיש זאת. דוחות התובעת של הפקח אלפסי ואף התוצאות

24 שצורפו לתיק, אף הם מדברים בעד עצמם, ובהם נצפו אחסנות של סחורות מאסיביות.

25

26 113. היקף הפעילות העסקית ניכר הן מדוחות הפיקוח אשר הגיעו לבקר בשטח, והן

27 מהמסמכים שהנתבע עצמו הציג מרו"ח מטעמו.

28

29 114. כפי שעלה, הנתבעים יצקו במקרקעין אספלט, ועליו חנו משאיות רבות, עשו

30 שימוש במחסנים ומכולות שונים, והכול שלא לצורכי חקלאות אלא לצורכי הובלות סחורה

31 וכו'. מהתצלומים שהוגשו ומעדות הנתבע בעצמו, עולה כי הנתבעים סללו במקום שבילי

32 אספלט.

33



## בית משפט השלום בבאר שבע

ת"א 17-12-34196 רשות מקרקעי ישראל - מחוז דרום נ' תורג'מן ואח'

תיק חיצוני:

115. סבורתני כי הנתבעים ניצלו לרעה את מיקומו הספציפי של המשק, אשר הינו בצמוד לעוטף עזה, וכל זאת לצורך העברת סחורות ופריקתם. הפעילות העסקית שהתקיימה בוצעה לאורך שנים, וככל הנראה היא אף טרם הופסקה, אף זאת כעולה מעדות מר אלפסי.

116. בית המשפט העליון עמד לא אחת על החומרה ועל הפסול בשימוש בלתי חוקי בקרקעות חקלאיות והשפעותיו השליליות של שימוש זה על אינטרס הציבור בכללותו. לעניין זה, ראו למשל, בג"ץ 1027/04 פורום הערים העצמאיות נ' מועצת מקרקעי ישראל, פס' 109 (פורסם בנבו, 9.6.2011) (להלן: "בג"ץ פורום הערים העצמאיות"):

"קשה להגזים בנזק שעלול להיגרם בעקבות שימוש בלתי חוקי או בלתי מוסדר במקרקעין, הנעשה על-ידי בעל הזכויות בנחלה לשם תעסוקה לא חקלאית. בשימוש הלא חוקי יש כדי לפגוע בשלטון החוק, המשמש, כאמור, עיקרון יסודי בשיטת המשפט הישראלית, באשר מוחלות נורמות שונות על אנשים שונים. כן יש בשימוש הבלתי חוקי להביא לפגיעה באמון הציבור ברשויות השלטון...הוא פוגע בקופה הציבורית, שכן לא ניתן תשלום עבור השימוש שנעשה בפועל במקרקעין; והוא פוגע בתחרות העסקית מול אלה הפועלים תחת רישיון".

117. על רקע האמור, ברי כי התנהלות הנתבעים בתיק זה הייתה התנהלות חמורה – הן לאור טיב הפעילות שהתקיימה בנחלה, הן לאור היקפה והן לאור כך כי לאורך השנים הנתבעים המשיכו בשימוש המפר, על אף הגשת כתב התביעה ועל אף דרישת התובעת כי השימוש המפר יפסק.

118. בכך, הפרו הנתבעים הפרה יסודית ומתמשכת את הוראות הסכם המשבצת ואת מטרת החכירה העומדת ביסודו. בנסיבות אלו, סבורה אני כי יש ליתן צו מניעה קבוע ולהורות לאלתר על הפסקת השימושים המפרים ועל הריסתם לאלתר.

119. התובעת הקנתה לעמיעוז זכויות של בר רשות במקרקעין בהתאם לתנאים שהוסדרו בהסכם המשבצת. אך, "בת רשות איננה בעלת הבית" (כדברי כב' השופט רובינשטיין בע"א 633/08 מינהל מקרקעי ישראל נ' חיטמן (פורסם בנבו, 9.1.2014)). כפועל יוצא מכך, אף מעמדם של הנתבעים אינו של בעלים במקרקעין או של חוכרים לדורות וזכויותיהם כפופות להסכם המשבצת ולחובות הקבועות בו.



## בית משפט השלום בבאר שבע

ת"א 34196-12-17 רשות מקרקעי ישראל - מחוז דרום נ' תורג'מן ואח'

תיק חיצוני:

120. אשר על כן, משנקבע כי הנתבעים הפרו את חובותיהם והתחייבויותיהם על פי ההסכם, ומאחר שזכותם במקרקעין מותנית בקיום התחייבויותיהם, אין חולק ולא יכול להיות חולק כי יש ליתן צו מניעה קבוע להפסקת השימושים האסורים ולהריסתם.

4

121. תפקידה של התובעת כנאמן הציבור, הינו להיות מחויב לדאוג לשמירה על אינטרס הציבור, ובכלל זאת לשמור על קרקעות ציבוריות והענקת זכויות בהן. זאת, "הן נוכח העובדה שמקרקעי ישראל הם משאב במחסור והן נוכח השווי הכספי הבלתי מבוטל של זכויות מסוג זה, אשר ככל הטבה שלטונית, צריכות להתחלק באופן שוויוני ומידתי" (ע"א 4547/13 מינהל מקרקעי ישראל נ' מפעלי צאן ישראלים בע"מ, פס' 34 לחוות דעתה של כב' השופטת ברק ארז (פורסם בנבו, 19.11.2013)). "מתן היתר להעברת מקרקעין שהוקצו למתיישב לשם עיבוד חקלאי, פיתוח והתיישבות לאחר, לשם השאת רווחיו על דרך שימוש מסחרי במקרקעין, אינה מתיישבת עם חובות אלה ויש בה לחטוא לאינטרס הציבורי עליו מופקדת הרשות – ניהול מקרקעי ישראל בשוויון ובהגינות לטובת כלל הציבור" (ת"א (שלום חי) 33174-11-15 רשות הפיתוח מדינת ישראל – רשות מקרקעי ישראל נ' ספיר, פס' 76 (פורסם בנבו, 16.9.2019) (להלן: "עניין ספיר")).

16

122. אשר על כן, מצופה מהתובעת להציב גבולות נאותים ולנקוט במדיניות ברורה בכל הקשור בשימוש לא חקלאי בקרקעות שהוחכרו בתנאים מיטביים מתוך הנחה שישמשו לצרכי חקלאות בלבד; ובמקרים שבהם עושים ברי הרשות במקרקעין ציבוריים ככל העולה על דעתם, ונהנים מכך כמנהג בעלים, מצופה כי מהתובעת כנאמן הציבור וכמייצגו ינקוט בצעדים משפטיים הולמים כנגדם ויפעל בהתאם, ובהקדם האפשרי.

22

123. לסיכום חלק זה, היות ובכתב התביעה התבקש בית המשפט להורות על פינוי והריסת כל הבנוי והנטוע בנחלות אשר נבנה שלא כדין או שנעשה בו שימוש חורג שלא כדין, בנסיבות אלו ולאור האמור אני מורה לנתבעים להפסיק את השימוש המפר במקרקעין מושא התביעה לסלק ולפנות מן המקרקעין את האספלט, המכולות, החביות וכל הסחורה- ולהחזיר את המקרקעין למצבה בטרם הפרות.

28

124. באשר למחסן עליו ישנה מחלוקת בשאלה האם הוקם בהיתר או לאו (על פי חוות דעת מומחה בית המשפט המדובר במחסן של 70 מ"ר והמצוי בחלקה החקלאית) – ואשר הנתבע טוען כי הוקם ע"י הסוכנות וכי לא עשה בו שימוש חורג- בנסיבות אלו, לא מצאתי כי הוכח שהמחסן השנוי במחלוקת, נבנה שלא בהיתר ועל כן לא ראיתי לנכון להוציא צו הריסה לגביו. מאידך בכל הנוגע לשימוש במחסן, הרי שבשים לב כי הנתבע אינו עושה

33





## בית משפט השלום בבאר שבע

ת"א 34196-12-17 רשות מקרקעי ישראל - מחוז דרום נ' תורג'מן ואח'

תיק חיצוני:

1 שימוש חקלאי במחסן, ועל פי חוות הדעת השמאית של הנתבע, המחסן משמש לאחסון  
2 חלקי חילוף, (של המשאיות שבבעלות עסק ההובלות) אני מורה על הפסקת השימוש המפר  
3 במחסן ועל הנתבע לעשות שימוש במחסן ליעודו המקורי, קרי חקלאות בלבד.  
4

### גובה דמי שימוש ראויים

5  
6  
7 125. לאחר שהוכח כי היו שימושים מפרים לתקופה שמשנת 2015, לפחות, ועד למועד  
8 כתיבת שורות אלו, לטענת התובעת היא זכאית לקבלת דמי שימוש ראויים עבור  
9 השימושים החורגים שנעשו בנחלה, וזאת מכח דיני עשיית עושר ולא במשפט.  
10

11 126. דמי השימוש מהווים מעין "דמי שכירות" שעל המחזיק לשלם לבעלים בעבור  
12 תקופת החזקתו בקרקע (ע"א 3846/13 מנהל מקרקעי ישראל נ' היפר חלף (פורסם בנבו,  
13 21.7.2015); )  
14

15 127. גובה "דמי השכירות" מחושב על יסוד שיעור התשואה השנתית אותה יכלה  
16 התובעת לקבל מהמקרקעין בתקופת השימוש. תשואה זו, אשר הצדדים חלוקים לגבי  
17 גובהה, נגזרת משווי המקרקעין נשוא הליך זה. הצדדים הגישו חוות דעת שמאיות אשר  
18 אמדו את שווי המקרקעין, בהתאם לשימושים שנעשו בפועל בנחלות, ובהתחשב בהיקף  
19 השימוש, בתקופת השימוש וכיו"ב נתונים עובדתיים המצויים במחלוקת ומשפיעים על  
20 שווי של המקרקעין.  
21

22 128. אשר על כן, אני קובעת כי לתובעת קמה זכות תביעה כנגד הנתבעים, לדמי שימוש  
23 ראויים בגין השימושים החורגים שבוצעו בנחלות, בעילה לפי חוק עשיית עושר ולא  
24 במשפט, התשל"ט-1979.  
25

### חוות דעת מומחה בית המשפט וחישוב דמי השימוש

26  
27  
28 129. כאמור, לצורך קביעת פרמטרים אלו, מינה בית המשפט מומחה מטעמו, שמאי  
29 המקרקעין צבי רון, אשר הגיש ביום ה- 20/12/20 את חוות דעתו לתיק ביחס למועדים  
30 ספטמבר 2015-ספטמבר 2017 והמומחה אף צרף תצלומים.  
31

32 130. נכון למועד ביקור המומחה בנכס, דהיינו ביום ה- 25/5/20, מצא הוא כלהלן:  
33



## בית משפט השלום בבאר שבע

ת"א 17-12-34196 רשות מקרקעי ישראל - מחוז דרום נ' תורג'מן ואח'

תיק חיצוני:

1 "נכון למועד ביקורי השטח המיוחס הנידון משמש לצורך אחסנה פתוחה וכולל בין היתר:

2

3

• שטח סלול אספלט בעיקרו.

4

• מבנה המיועד לאחסון הבנוי מבלוקים ובטון ומקורה בגג אסבסט, לצד המבנה

5

קונסטרוקציית פלדה בלתי מקורה.

6

• משטחי עץ המשמשים להובלה.

7

• רכבים המיועדים לגריטה, מלגזות, משאיות.

8

• מכולות ומבנים ניידים.

9

• מיכל דלק...".

10

11 131. המומחה אמד את שווי זכויות הבעלות בשטחים לצורך קביעת דמי השימוש בגין

12 שימוש לא מורשה במקרקעין בבעלות רמ"י. המומחה קבע כי חלוקת השימוש בשטח הינה

13 כדלקמן: אחסנה פתוחה סלולה אספלט - 4356 מ"ר, אחסנה פתוחה לא סלולה - 858 מ"ר,

14 מחסן בנוי - 71 מ"ר, וסה"כ - 5285 מ"ר.

15

16 132. המומחה ציין כי שטח המחסן נקבע לפי תשריט מדידת המודד המוסמך. המומחה

17 קבע כי ראוי לאמוד את דמי השימוש השנתיים הראויים למרכיב הקרקע ללא פיתוח וללא

18 מע"מ. בגין אחסנה בנויה קבע המומחה סך של 2663 ₪ בשנים 2015-2017. בגין אחסנה

19 פתוחה קבע המומחה לטווח השנים 2015-2017, 74,081 ₪. בעניין קביעת דמי השימוש,

20 המומחה בית המשפט קבע את קביעותיו בהתבסס על דמי שימוש בגובה של 6%.

21

22 133. במסגרת סעיף 43 לכתב התביעה עתרה התובעת לחייב את הנתבעים בתשלום דמי

23 שימוש עתידיים ויחסיים ממועד הגשת התביעה ועד הפסקת השימוש.

24

25 134. לאחר שעיינתי בטענות הצדדים ובהלכה הפסוקה, ועל מנת לייעל ההליכים

26 המשפטיים הגעתי להכרעה כי דמי השימוש יחושבו עד למועד הפסקת השימוש בפועל.

27 כעולה מהפסיקה, המדינה כתובעת רשאית לתבוע בגין כל התקופה, אף זו שלאחר הגשת

28 התביעה.

29

30 135. כבוד השופט סולברג דן בעניין זה, במסגרת ערעור על תובענה אשר התנהלה בבית

31 המשפט המחוזי, ואשר בה המדינה הגישה תביעה כספית לתשלום דמי שימוש בגין החזקה

32 שלא כדין במקרקעין. המבקשת טענה כי דמי השימוש מיום הגשת התביעה ועד פינוי



## בית משפט השלום בבאר שבע

ת"א 34196-12-17 רשות מקרקעי ישראל - מחוז דרום נ' תורג'מן ואח'

תיק חיצוני:

- 1 המקרקעין לא נתבעו בתביעה, וכי המדינה ביקשה אך סעד הצהרתי שיעיד כי היא זכאית  
2 לקבל דמי שימוש בגין התקופה שלאחר הגשת התביעה.
- 3  
4 136. בית המשפט העליון, מפי כבוד השופט נ' סולברג, ברע"א 6713/16 מפעלי תחנות  
5 נגד מדינת ישראל דחה את הערעור ופסק כי:  
6  
7 "...למעלה מן הצורך, אף אין לשעות לבקשה לגופה. ראשית, הכרעה האם מדובר בתביעה  
8 לסעד כספי או הצהרתי, תיעשה לפי מבחן הסעד, דהיינו כל שנדרש הוא לבחון את כתב  
9 הטענות שהגיש התובע (או המבקש) עם פתיחת ההליך. מתן סעד הצהרתי הוא עניין  
10 שבשיקול דעת, ובתי המשפט אינם נוטים לקבל תביעות לסעד הצהרתי, כאשר יש בידי  
11 התובע היכולת לתבוע סעד מהותי-אופרטיבי, כגון סעד כספי. על מבקש סעד הצהרתי  
12 להצביע על אינטרס לגיטימי שלו בקבלת הסעד, ועל כך שלא ייפגע למעלה מן המידה  
13 אינטרס של הצד שכנגד וכן של הציבור כולו, למשל, בשל ריבוי ההליכים שיידרש לנקוט  
14 בהם. באופן דומה נפסק כי, על תובע לרכז את כל התביעות הכספיות העומדות לו מאותה  
15 עילה במסגרת תביעה אחת, וכי אין לעודד פיצול סעדים, מקום בו הדבר יגרום לבזבוז זמן  
16 ולריבוי התדיינויות.
- 17 בענייננו, הסעד הכספי נתבע בתביעה במפורש והוא תשלום דמי שימוש בגין התקופה  
18 שממועד הגשת התביעה ועד לפינוי המקרקעין בפועל. גם אם מדובר בסכום שאיננו  
19 מסוים (ושאינו יכול להיות מסוים כל עוד לא פונה המקרקעין) אין לומר כי מדובר בסעד  
20 הצהרתי. זהו המהלך הדיוני הראוי והמצופה מתובע בסוגיות כאלו, לכרוך את כל  
21 תביעותיו הכספיות באופן שיאפשר דיון בהן ביחד, לתועלת בית המשפט, הצדדים  
22 והציבור....". (ועל כך ראו רע"א 6713/15).
- 23  
24 137. כעולה מטענות הנתבעים- שיעור דמי השימוש בגין שימוש שנעשה בקרקע שלא  
25 כדן באזורי קו עימות הינו 2%, ואין חולק כי מושב עמיעוז הינו מושב קו עימות.  
26  
27 138. עיון בטענות הצדדים מעלה כי צורפה החלטת מנהל 1243 לתצהירי התובעת בה  
28 עולה כי אכן כך. במועד הדיון אישרה בפני נציגת התובעת, גב' אילנה פייגין, כלהלן (ועל כך  
29 ראו עמוד 8, שורות 13 ואילך).
- 30  
31 139. טענת הנתבעים, אשר שבו והדגישו בסיכומיהם, שגתה התובעת עת דרשה לחשב  
32 את דמי השימוש לפי 6% אחוז כמקובל באזור המרכז ולא 2% כמקובל באזור קו עימות  
33 כנדרש. לאור כל זאת יש לבחון- האם זכאים הנתבעים להנחה בגין היותם מתגוררים  
34 בישוב קו עימות?



## בית משפט השלום בבאר שבע

ת"א 17-12-34196 רשות מקרקעי ישראל - מחוז דרום נ' תורג'מן ואח'

תיק חיצוני:

140. לאחר שהפכתי בעניין הגעתי להכרעה כי התשובה לכך שלילית. ויודגש- ככל שהנתבעים היו עושים שימוש חוקי ובהתאם להוראות ההסכם, יכלו הם לעתור להנחה כמבוקש. אולם הנתבעים הפרו את ההסכם עם התובעת הפרה יסודית ואף דורשים כעת לקבל הנחה? סבורתני כי דין דרישתם לקבלת הנחה, בשים לה להתנהלותם והפרת ההסכם, להידחות, וכי הם עותרים להנחה זו כשידיהם אינם נקיות.
141. בהקשר זה, מאמצת אני את טענות התובעת בסיכומי התשובה שלה, בהם הדגישה כי החלטת ההנהלה 1234 כותרתה "גביית דמי שימוש בגין תקופה שקדמה למועד אישור עסקה במינהל", וכי התעריפים הקבועים בהחלטה נוגעים למצב של הסדרת שמושים, או אז ישנו רציונאל בהחלת הנחת אזור, ולא במקום בו מתרחשת פעילות אסורה. סבורתני כי לא ניתן לאשר לנתבע, אשר כאמור פעל בניגוד להסכם איתו ובניגוד ליעוד המקרקעין, לקבל אף הנחה מתשלום דמי השימוש בגין היות המשק מצוי בשטח קו עימות, כאשר מיקום המשק בשטח מושב עמיעוז סמוך למעבר הגבול, הוא שלמעשה אפשר ותמרץ את הנתבע, להפר את ההסכם להפוך את השטח החקלאי לשטח אחסנה והובלה.
142. בהתאם להלכת בית המשפט העליון בע"א 1594/20 יצחק קלקודה נגד רשות מקרקעי ישראל ובשים לב כי השימוש הפר במקרקעין מושא התביעה, אינה פעילות חקלאית, וממילא הנתבע מס' 1 אינו זכאי להנחת מקום ובשים לב כי על פי הלכת קלקודה שניתנה לאחרונה, זכאית התובעת לתשלום דמי שימוש בשיעור של 6% מערך הקרקע בגין כל שנה מחודש 1/15 ועד הפסקת השימוש בפועל בתוספת ריבית והצמדה מהמועד הקובע למועד התשלום בצירוף רווח יזמי.
143. כפי שצינתי לעיל, אכן התובעת לא הוכיחה כי המחסן אכן הוקם ללא היתר, אולם מאידך, התובעת הוכיחה כי השימושים שנעשים בפועל במשק אינם חקלאיים, הרי שגם המחסן אותו ציין מומחה בית המשפט בחוות דעתו, אינו משמש לחקלאות אלא למטרות אחרות (אחסנה של חלקי החילוף של המשאיות) ולכן דין התביעה בכל הנוגע להריסתו להידחות אולם בכל הנוגע לתשלום דמי שימוש בגין השימוש הלא חקלאי, להתקבל.
144. התחשיב היחיד שצורף לתיק הינו תחשיבה של גב' אילונה פייגין והיות והגב' פייגין נחקרה נגדית על האמור בתצהירה ובתחשיב שצורף על ידה, ועל אף ניסיונות הנתבע לקעקע את עדותה, לא צלח הדבר בידו, ועדותה בכל הנוגע לתחשיב שנערך על ידה היתה הגיונית, עקבית וקוהרנטית, אני קובעת כי יש לקבל את התחשיב שנערך על ידה שכן הוא נערך בהתאם לאמות המידה וההלכות הרלוונטיות ובהתאם להלכת קלקודה ולחייב את הנתבעים לשלם לתובעת את דמי השימוש בהתאם לתחשיב זה.



## בית משפט השלום בבאר שבע

ת"א 34196-12-17 רשות מקרקעי ישראל - מחוז דרום נ' תורג'מן ואח'

תיק חיצוני:

1  
 2 145. כפי שצויין לעיל, תחשיב התובעת אשר צורף לתצהירה של הגב' פייגין מתייחס  
 3 לתקופה שמיום 1/1/15 עד ליום 30/11/21 ובשים לב להלכת "מפעלי תחנות" והיות  
 4 השימוש המפר טרם הופסק, אני מחייבת את הנתבעים לשלם לתובעת דמי שימוש מחודש  
 5 1/15 ועד 30/11/21 כולל מע"מ, בסך כולל של 234,410 ₪ כשהם נושאים ריבית והצמדה  
 6 מיום 1/12/21 ועד התשלום בפועל.

### סיכום

7  
 8  
 9  
 10 146. נוכח כל האמור לעיל, ניתן בזאת צו מניעה קבוע למניעת כל שימוש שאינו כדין או  
 11 ללא הסכמת התובעת במקרקעין מושא התביעה. כמו כן אני מורה על הריסת משטח  
 12 האספלט ופינויו, ככל שלא פונה עד כה וזאת בתוך 30 יום מהיום.

13  
 14 147. בכל הנוגע למחסן, אני דוחה את התביעה להריסתו שכן לא הוכח כי הוא נבנה ללא  
 15 היתר אולם ניתן בזאת צו מניעה קבוע לגביו האוסר שימוש בו שלא כדין ושלא בהתאם  
 16 לייעודו החקלאי או האחר בהתאם להסכמת התובעת.

17  
 18 148. כמו כן אני מחייבת את הנתבעים ביחד ולחוד לשלם לתובעת סך של 234,410 ₪  
 19 כולל מע"מ בגין דמי שימוש ראויים עבור התקופה שמיום 1/1/15 ועד ליום 1/12/21 כשהם  
 20 נושאים ריבית והצמדה מיום 1/12/21 ועד התשלום בפועל.

21  
 22 149. בנסיבות העניין אני מחייבת את הנתבעים ביחד ולחוד לשלם לתובעת הוצאות  
 23 משפט ושכר טרחת עורך דין בסך כולל של 40,000 ₪ אשר ישולמו בתוך 30 יום ואם לא הם  
 24 יישאו ריבית והצמדה מהיום ועד התשלום בפועל.

25  
 26 150. זכות ערעור כחוק.

27  
 28  
 29 ניתן היום, ה' תמוז תשפ"ב, 04 יולי 2022, בהעדר הצדדים.

30

אורית ליפשיץ, שופטת

31



## בית משפט השלום בבאר שבע

ת"א 34196-12-17 רשות מקרקעי ישראל - מחוז דרום נ' תורג'מן ואח'

תיק חיצוני:

1

