



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 48909-10-19 רחמים ואח' נ' עיריית הרצליה ואח'

תיק חיצוני :

לפני כבוד השופטים יהודית שבח, סג"נ, יונה אטדגי, שלומית יעקובוביץ

מעורר עוזי עזרא רחמים  
ע"י ב"כ עו"ד יורם חגיבי

נגד

משיבים 1. עיריית הרצליה  
ע"י ב"כ עו"ד אסף הראל

2. שלמה נדג'טוללה  
ע"י ב"כ עו"ד כפיר יפת

### פסק דין

#### השופט י. אטדגי:

1. ערעור וערעור שכנגד על פסק דינו של בית משפט השלום בהרצליה (כב' השופט גלעד הס), מיום 12.8.2019, ב-ת.א. 43567-06-13, שהורה על פינויו של המערער (המשיב שכנגד, להלן – "המערער") ממקרקעין המוחזקים על ידו בעיר הרצליה, שבעליהם הרשומים היא המשיבה 1 (המערערת שכנגד, להלן – "עיריית הרצליה"/"העירייה"), דחה את תביעת המערער לתשלום פיצויים בגין השקעותיו, דחה את תביעת העירייה לתשלום דמי שימוש ראויים וחייב את המערער לשלם לעירייה הוצאות ושכ"ט עו"ד (להלן – "פסק הדין").

#### התביעות ופסק הדין

2. המקרקעין המדוברים הן חלקות 23, 28 ו-68 וחלקים מחלקות 5, 22 ו-67 בגוש 6521, בשטח של כ-1.3 דונם, עליהם בנויים ארבעה בתי מגורים ושני מבנים נוספים (להלן – "המקרקעין", "המבנים", בהתאמה).

החלקות הנזכרות נרשמו על שם עיריית הרצליה בין השנים 1963-1989.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 48909-10-19 רחמים ואח' נ' עיריית הרצליה ואח'

תיק חיצוני :

3. משפחתו של המערער החלה את ישיבתה בחלק קטן מהמקרקעין בשנות ה-50 של המאה  
הקודמת, בבית אבן נטוש, אליו היא נשלחה לגור, לאחר שפונתה ממעברה שהיתה ממוקמת במקום אחר  
בעיר הרצליה (על פי המתואר בסעיף 24 לפסק הדין).  
במשך השנים, משפחת המערער הרחיבה את שטח ישיבתה ובנתה מבנים נוספים על המקרקעין.  
אמו של המערער, נעימה רחמים ז"ל, נתבעה אף היא בתביעה בבית המשפט קמא.  
סמוך לאחר מכן היא נפטרה והמחזיק בכל המקרקעין, הן במהלך הדיון בבית המשפט קמא והן כיום, הוא  
המערער בלבד.
4. עיריית הרצליה תבעה את פינויו של המערער (ונעימה ז"ל) מהמקרקעין וכן תבעה תשלום דמי  
שימוש ראויים עבור שבע השנים שקדמו למועד הגשת התביעה (25.6.2013).  
המערער שהתנגד בכתב הגנתו לפינוי, תבע בתביעה שכנגד תשלום פיצויים כנגד הפינוי.
5. המשיב 2 (להלן – "קוהן") הוא בעלים של מקרקעין סמוכים, שטוען שהמערער מחזיק שלא כדין  
בחלק מהמקרקעין, באופן המונע ממנו גישה חופשית ובנייה על מקרקעין, ומכאן האינטרס שלו בפינוי  
של המערער.  
לפיכך הוא צורף לתביעה כתובע נוסף.
6. בית המשפט דחה את טענותיו של המערער ל"זכויות שביושר", הנשענות בין היתר על כך  
שמשפחת המערער רכשה חלק מהמקרקעין ומהמבנים ממחזיקיהם הקודמים, משום שהדבר לא הוכח  
ומשום שנמצאו סתירות בגרסאות העדים בקשר לכך.  
עוד דחה בית המשפט את טענת המערער ל"הבטחה מינהלית" שנשעמה על מכתבו של ראש העירייה  
אז, אלי לנדאו ז"ל.  
כן נדחתה טענת המערער לרשות בלתי הדירה במקרקעין.  
על כל הטענות הללו, שהיוו חלק מרכזי מפסק הדין, ויתר ב"כ המערער בדיון לפינוי, ולכן לא אתעכב  
עליהן.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 48909-10-19 רחמים ואח' נ' עיריית הרצליה ואח'

תיק חיצוני :

7. בית המשפט קמא קבע כי ישיבתם של המערער ומשפחתו במשך שנים רבות במקרקעין יצרה  
רשות מכללא, למרות שהמדובר במקרקעי ציבור, אך רשות זו נפסקה במכתב ששלחה העירייה לב"כ  
המשפחה ביום 21.2.2002.  
במכתב זה דחתה העירייה את הצעת ב"כ המשפחה להפקיע את המקרקעין, מאחר שהם כבר רשומים  
על שמה והוסיפה את הדברים הבאים:  
"העירייה עומדת על כך, כי הציבור יוכל להינות משטחי ציבור הרשומים ע"ש העירייה והמיועדים  
לצרכי ציבור, והמוחזקים על ידי מרשיך או מי מטעמם, וכי לא יהיו בנויים עליהם ולא יעשו בהם  
שימושים פרטיים. בהתאם תפעל העירייה למימוש זכויותיה ולהגשמת ייעודם של המקרקעין, בדרך  
של תביעת פינוי ו/או כל דרך חוקית אחרת".  
בית המשפט הוסיף, כי גם אם לא נראה במכתב האמור הודעה על הפסקת הרשות, הרי שהודעה כזו  
ניתנה באופן חד משמעי במכתב נוסף של העירייה למערער, מיום 14.12.2011, שבו נכתבו בין היתר  
הדברים הבאים:  
"4. בהתאם לאמור, הינך נדרש בזאת לפנות לאלתר את המקרקעין שבבעלות העירייה,  
ולהשיבם לידי מרשתי בתוך 30 יום, כשהם פנויים מכל אדם ו/או חפץ.  
5. יובהר כי ככל שלא תעשה כן בתוך פרק הזמן האמור, מרשתי הורתני להודיעך כי תידרש  
לשאת בעלות דמי שימוש ראויים בגין המקרקעין שבבעלות העירייה, בהם הינך מחזיק ומשתמש,  
לכל הפחות בגין 7 השנים האחרונות".  
מסקנת בית המשפט היתה, לכן, "כי על אף שלנתבע ולמשפחתו היתה רשות להחזיק במקרקעין, הרי  
זו בוטלה ביום 21.2.2002 או לכל המאוחר ביום 14.12.11. מכאן, אין לנתבע כל זכות שבדין להחזיק  
במקרקעין ועליו לסלק ידו מהם".  
8. בית המשפט קבע כי ביטול הרשות מקנה זכות להחזר השקעות בלבד, וגם זאת "בכפוף לשיקולי  
צדק".  
כן קבע, שהמערער אינו זכאי לקבלת פיצוי בגין השקעותיו שנעשו לאחר ביטול הרשות בשנת 2002.  
בהמשך לכך, מינה בית המשפט שמאי מטעמו, יגאל אברהמוב, לשם קביעת שווי השקעות במבנים  
שנבנו במקרקעין, וזה העמיד שווי זה על הסך של 2,182,120 ₪.  
מסכום זה הפחית בית המשפט את הסכומים הבאים: 275,000 ₪ - שווי המבנים שנבנו לאחר ביטול  
הרשות בשנת 2002 כאמור (לשם כך נעזר בית המשפט במפת מדידה שנכללה בחוות דעתה של המודדת



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 48909-10-19 רחמים ואח' נ' עיריית הרצליה ואח'

תיק חיצוני :

מלכה עופרי, שהוגשה מטעם העירייה, כשהמערער, מנגד, לא הגיש חוות דעת מדידה מטעמו); 330,000 ₪ - הפחתה בגין תוספת בנייה בשטח של כ-60 מ"ר, שבגינו הוגש כתב אישום בשל בנייה ללא היתר (בית המשפט קבע, שלא הוצגה ראיה כי יתר המבנים נבנו ללא היתר); 20% הפחתה "בגין העדר השבחה לבעל המקרקעין" (בקשר לכך מצא בית המשפט כי "המקרקעין כולם מיועדים לייעוד ציבורי ולא לייעוד מגורים, ולכן לא ניתן לעשות במבנים שימוש למגורים, בפרט נכונים הדברים כאשר אין היתרי בניה למבנים" (סעיף 124)).

שווי הפיצוי המגיע למערער הועמד, לכן, על סך 1,261,696 ₪.

9. בית המשפט חייב את המערער לשלם לעירייה דמי שימוש ראויים עבור ישיבתו במקרקעין במשך שבע שנים (מטעמי התיישנות), וזאת בהתאם לשימוש שעשה המערער במקרקעין בפועל (להבדיל משימוש בהתאם לייעוד החוקי, כלומר: שווי מגורים ולא שימוש לפי ייעוד ציבורי). השמאי מטעם בית המשפט, שהתבקש לתת את חוות דעתו גם בעניין זה, העמיד שווי זה על סכום שבין 1,362,154 ₪ לבין 1,529,238 ₪ (ההבדלים נובעים ממפות מדידה שונות). בית המשפט לא הכריע בין שתי החלופות הללו.

10. למרות שסכום דמי השימוש הראויים נמצא גדול מסכום הפיצוי עבור ההשקעות, בית המשפט לא חייב את המערער בתשלום ההפרש, משום שהעירייה העמידה את תביעתה עבור דמי שימוש ראויים על סך 1,195,000 ₪ בלבד. כיוון שכך, קבע בית המשפט, "כי דמי השימוש שעל הנתבע לשלם מקזזים באופן מלא את זכותו לקבלת פיצוי בגין השקעותיו במקרקעין", והתוצאה היא שעל המערער לסלק את ידו מהמקרקעין, בלי לקבל פיצוי כלשהו מהעירייה, אך גם בלי לשלם לה סכום כלשהו, וכן חייב את המערער לשלם לעיריית הרצליה שכ"ט עו"ד בסך 25,000 ₪ והוצאות בסך 5,000 ₪. ביחס לקוהן, מצא בית המשפט כי צירופו לתביעה היה מיותר מאחר והוא לא תרם כל תרומה לדיון או לתוצאה, ולפיכך לא פסק לו הוצאות.

### הערעורים ותמצית הטענות

11. המערער מנה בעיקרי הטיעון השגות רבות על פסק הדין: על כך שהרשות ניתנת לביטול; על מועד ביטול הרשות וחישוב דמי השימוש; על קביעת שומת דמי השימוש על בסיס השימוש בפועל ולא



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 48909-10-19 רחמים ואח' נ' עיריית הרצליה ואח'

תיק חיצוני :

לפי הייעוד של המקרקעין; על הקביעה, לפיה הוקצתה למשפחתו קומה אחת בבניין הישן; על כך שלא הובטח למשפחתו פיצוי בגין פינוי במקרקעין ("ההבטחה המינהלית"); על כך שלא מגיע לו פיצוי בגין ההשקעות שבוצעו לאחר שנת 2002, ועוד.  
לסיכום, ביקש המערער לחייב את העירייה בתשלום דמי פינוי בסך 5,230,000 ₪, לחילופין פיצוי בגין ההשקעות בגובה 2,786,500 ₪, ולחילופין חלופין – הסכום האמור, בניכוי סכום של 95,991 ₪ בלבד, דמי שימוש בגין 18 החודשים שקדמו להגשת התביעה.

12. בדיון בערעור ויתר ב"כ המערער על הטענה להבטחה שלטונית/מינהלית (עמ' 1 לפרוטוקול) ועל הטענה להיות הרשות בלתי הדירה (עמ' 4).

ביחס לטענה שהרשות בוטלה בחודש דצמבר 2011 ולא בחודש פברואר 2002, הבהיר ב"כ המערער (עמ' 2): " הנפקות היא אך ורק לדמי השימוש, לא יותר מזה. דמי השימוש מצטמצמים – התביעה הוגשה ביוני 2013. המדובר בשנה וחצי".

כן טען נגד ההפחתות שבוצעו בפסק הדין מהסכום שנקבע על ידי השמאי כפיצוי עבור ההשקעות, וכך סיכם (עמ' 4): " מכל האמור לעיל, ואתרכז רק בזה בערעור, את הסכום שפסק השופט 2,182,120 ₪ בדיון – מבקשים שלא יבוצעו הפחתות. על הסכום של 2,182,120 אני לא חולק. . .".

13. עיריית הרצליה מבקשת לדחות את כל השגותיו של המערער, בהסתמך על ממצאיו ונימוקיו של בית המשפט קמא, ובערעורה שכנגד היא מעלה שתי השגות על פסק הדין:  
על קביעת בית המשפט, לפיה, העדר ההשבחה במקרקעין לבעלים שלהם אינו מוליך באופן אוטומטי לשלילת הפיצוי; ועל כך שבית המשפט היה צריך להפחית את שוויים של מבנים נוספים שנבנו לאחר שנת 2002.

14. קוהן מבקש, אף הוא, לדחות את השגותיו של המערער.  
בדיון בערעור, הבהיר בא כוחו (עמ' 6): "האינטרס שלי שיהיה פינוי והריסת המבנים".

### דיון והכרעה

15. אני סבור שיש לתמוך במסקנתו הסופית של בית המשפט קמא, מנימוקים משפטיים עקרוניים, מבלי להיכנס לחישובים המדוקדקים שנעשו בפסק דינו של בית המשפט קמא.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 48909-10-19 רחמים ואח' נ' עיריית הרצליה ואח'

תיק חיצוני :

16. כפי שנפסק, לפני שנים רבות, ב-ע"א 496/82 רוזן נ' סלונים, פ"ד לט (2) 337, 342:  
"לא בכל מקרה, בו ניתן רישיון ובעל הנכס מבקש לבטלו, דורש הצדק את המשך קיומו של הרישיון,  
ויש מקרים בהם ניתן, למשל, להסתפק בתשלום פיצויים, כפי שיש גם מקרים, בהם אין הצדק דורש  
אפילו את תשלומם של פיצויים כלשהם".  
קביעה זו, שנקבעה גם בפסיקה מוקדמת יותר (למשל: ע"א 632/77 טבוליצקי נ' בית כנסת ובית מדרש  
החסידים, פ"ד לא (2) 10, עמ' 218-219), חזרה ונשנתה בפסקי דין מאוחרים יותר (למשל: רע"א  
2701/95 כנעאן נ' גזאוי, פ"ד נג (3) 151, 170; רע"א 1156/02 חיר נ' לידאי, פ"ד נז (3) 949, 958;  
ע"א 6757/13 נחום נ' מדינת ישראל – רשות הפיתוח (19.8.2015), פסקה 22; בע"מ 1894/16 פלוני  
נ' פלונית (10.5.2017), פסקה 11).
17. מה הם המבחנים, שעל פיהם ניתן לקבוע האם בר הרשות שהצטווה לפנות את המקרקעין  
שהוחזקו על ידו לאחר ביטול הרשות, זכאי או אינו זכאי לפיצוי עבור השקעותיו?  
סקירת הפסיקה בשאלה זו נעשתה על ידי כב' השופט שנלר בפסק הדין שניתן ב- ע"א ( מחוזי ת"א)  
1187/09 רמ-נח בע"מ נ' עבודי (7.2.2011) ובסיומה נכתב (פסקה 86):  
"הנה כי כן, מהפסיקה שהובאה עד כה מצאו בתי המשפט להורות על פינוי בר-רשות מכללא, מעת  
שבוטלה הרשות, עם זאת בחנו בתי המשפט אם זכאי המחזיק במקרקעין לפיצוי משיקולי צדק.  
בין השיקולים אותם מנו בתי המשפט ניתן למנות את משך השנים בהם קיימת החזקה, אינטרס  
ההסתמכות והציפייה, חוקיות הבנייה ככל שנעשתה. בכל אותם מקרים הפיצוי ניתן לא בגין הפינוי,  
אלא בגין ההשקעות שהשקיע המחזיק במקרקעין ולאחר שנדרש להוכיחן.  
מול הזכות לפיצוי, הביאו בתי המשפט בחשבון גם את שווי השימוש הראוי שנעשה במקרקעין, ולכל  
הפחות מעת שהרשות בוטלה".  
וכן ראו: יעקב שקד, שופט, "פינוי מקרקעין – הליכים והלכות" – עמ' 430-437 (להלן – "שקד").
18. בהתאם למבחנים שהותוו בפסיקה, אני סבור שהמערער אינו זכאי לפיצוי עבור השקעותיו וזאת  
בהתחשב בכל הנימוקים הבאים:



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 19-10-48909 רחמים ואח' נ' עיריית הרצליה ואח'

תיק חיצוני :

א. השימוש רב השנים של המערער ומשפחתו במקרקעין, ללא תשלום תמורה כלשהי (השוו לפסק  
דין חיר הנ"ל, עמ' 956: "בר רשות שהורשה להתגורר בנכס ללא תמורה, והרשות בוטלה, אינו זכאי  
אפוא לפיצויים מכוח הדין עבור ביטול הרשות. . .").  
בהקשר זה אוסיף, כי על פי הנטען בעיקרי הטענות של העירייה (סעיף 2), המערער משכיר את יחידות  
הדיור במקרקעין "לכל דיכפין".  
שימוש במקרקעין לצורך הפקת רווחים, די בו כדי לשלול מתן פיצוי (השוו: ע"א 618/05 דיאמנשטיין נ'  
מחלקת עבודות ציבוריות - מדינת ישראל (21.3.2007); וכן ע"א (מחוזי ת"א) אברג'יל נ' מינהל  
מקרקעי ישראל (26.6.2005), שבקשת רשות הערעור על פסק הדין שניתן בו נדחתה ב-רע"א 9057/05  
אברג'יל נ' מינהל מקרקעי ישראל (2.3.2006)).  
מאחר שלא מצויה בפסק הדין קביעה עובדתית המאשרת טענה זו לא אסמוך את מסקנתי עליה בלבד,  
למרות שקשה להניח שארבעה בתי מגורים ושני מבנים נוספים משמשים את המערער בלבד לצרכיו.  
ב. בתי המשפט הבחינו, לצורך עצם הזכאות לפיצוי, בין מקרה שבו ניתנה רשות לכתחילה ובוטלה  
לאחר מכן, לבין מצב שבו הרשות היא מכללא לאור שתיקת בעלי הזכויות (ראו ספרו של **שקד**, עמ' 431,  
והפסיקה הנזכרת שם).  
בענייננו, על פי קביעת בית המשפט, המדובר ברשות מכללא ולא ברשות מפורשת, שאף היא בוטלה, אם  
בשנת 2002 כקביעת בית המשפט ואם בסוף שנת 2011 כטענת המערער.  
ג. המקרקעין הם מקרקעי ציבור, שיקול שאף הוא הוכר בין יתר שיקולי הנגד למתן פיצוי (**שקד**,  
עמ' 433).  
המשמעות הנובעת מכך היא, שהמערער הפיק הנאה במשך שנים רבות, על חשבון הציבור, ולכן אין  
הצדקה להטיל על הציבור חיוב כספי נוסף על מנת לפצותו עבור פינויו מהמקרקעין;  
ד. התפשטות המערער ומשפחתו על שטחים נוספים, במשך השנים, כך שהמערער מחזיק מזה  
שנים רבות בשטח כולל של כ-1.3 דונם, עליו עומדים היום, כאמור, שישה מבנים, הרבה מעבר לצרכיו  
האישיים;  
ה. כפי שציין בית המשפט קמא, "ההשבחות" שעשו המערער ומשפחתו במקרקעין לא ישמשו כלל  
את בעלת המקרקעין, עיריית הרצליה, משום שייעודם של המקרקעין הוא לצרכי ציבור ורוב המבנים הם  
מבני מגורים.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 48909-10-19 רחמים ואח' נ' עיריית הרצליה ואח'

תיק חיצוני :

משום כך, אין צדק בחיוב הבעלים בתשלום פיצוי עבור "השבחה" שהוא אינו זקוק לה (השוו לפסק דינו של כב' השופט טובי ב-ה"פ 25314-05-15 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' מאיר (1.8.2019), פסקה 39).

בהקשר זה מן הראוי להזכיר את סעיף 21 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין") שבו נקבע בס"ק (א):

"הקים אדם מבנה או נטע נטיעות (להלן – הקמת מחוברים) במקרקעין של חברו בלי שהיה זכאי לכך על-פי דין או לפי הסכם עם בעל המקרקעין, הברירה בידי בעל המקרקעין לקיים את המחוברים בידו או לדרוש ממי שהקים אותם (להלן – המקים) שיסלקם ויחזיר את המקרקעין לקדמותם".

בס"ק (ב) נקבע, כי אם בעל המקרקעין בחר לקיים את המחוברים בידו, עליו לשלם למקים את השקעתו, ובס"ק (ג) נקבע כי אם דרש בעל המקרקעין מהמקים לסלק את המחוברים וזה לא סילקם תוך זמן סביר, רשאי בעל המקרקעין לסלקם על חשבון המקים.

על פניו, זהו המקרה שבפנינו, כאשר המערער ומשפחתו הקימו במקרקעין את המבנים "בלי שהיה [היו] זכאין] לכך על-פי דין או לפי הסכם עם בעל המקרקעין", ואם כך זכות הפיצוי עבור ההשקעה קמה רק אם העירייה תבחר לקיים את המבנים, וברור שהיא איננה בוחרת בכך.

במאמר מוסגר אוסיף, כי על פניו, שאלת הפיצוי עבור השקעותיו של בר הרשות שרשותו בוטלה יכולה להיבחן, מאז חלותו של חוק המקרקעין, לפי הוראות סעיף 21, אך כאמור הפסיקה המחייבת התמידה ב"מבחן הצדק" גם לאחר חלותו של חוק המקרקעין;

ו. העובדה שהמבנים במקרקעין הוקמו ללא היתר בנייה כדין מהווה גם היא שיקול לשלילת הפיצוי (השוו: ע"א 1054/03 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' בדיחי (8.6.2003) (פסק הדין עסק אמנם, בפיצוי בגין הפקעה, אך ההלכה בהקשר זה רלבנטית גם לביטול רשות במקרקעין); פסק דין פלוני הנ"ל, פסקה 10; ע"א (ת"א) 1766/00 אברג'יל נ' מנהל מקרקעי ישראל (26.6.2000)); בענייננו, קבע בית המשפט כי לא הוכחה בנייתם ללא היתר של המבנים שעל המקרקעין, למעט מבנה אחד, בגינו הוגש כתב אישום. לכשעצמי, אני מסופק אם מסקנה זו נכונה. שכן, ניתן להוכיח קיומו של היתר, אך איך ניתן להוכיח אי קיומו של היתר? לטעמי, הנטל להוכיח שהמבנים הוקמו כדין היה מוטל על המערער, ולא העירייה היא שהיתה צריכה להוכיח שהמבנים הוקמו שלא כדין. גם ההגיון מחייב את המסקנה שהמבנים נבנו שלא כדין, שהרי, לשם קבלת היתר, נדרשת הסכמתם של בעלי המקרקעין לבנייה, וגם המערער לא



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 48909-10-19 רחמים ואח' נ' עיריית הרצליה ואח'

תיק חיצוני :

טען שהעירייה נתנה את הסכמתה לכך. ולכל זאת אוסיף, כי בית המשפט קמא אומר במקום אחר בפסק דינו (סעיף 124) כי "אין היתרי בניה למבנים".

19. יתכן, שאין די בכל אחד מהטעמים המזכרים לעיל, כשהוא לבדו, כדי לשלול לחלוטין קביעת פיצוי עבור ההשקעות, אך הצטברותם יחד מובילה, לדעתי, למסקנה זו.

20. מנגד, אחד הטעמים המרכזיים לשלילת הפיצוי עבור ההשקעות, הטעם לפיו ישיבת המערער ומשפחתו במקרקעין היתה ישיבת חינוך, ללא תשלום כל תמורה, שולל מיניה-וביה את חיובו של המערער בתשלום דמי שימוש ראויים. שהרי, ממה נפשך? אם המערער יחויב בתשלום דמי שימוש ראויים, כי אז ישיבתו לא היתה בחינם, ושבה שאלת זכותו לקבלת פיצוי למקומה.

מטעם זה אני סבור שגם קמה מניעות לעירייה לתבוע דמי שימוש ראויים, עבור התקופה שעד ביטול הרשות.

העירייה איננה יכולה לטעון כי ישיבת החינוך של המערער במקרקעין מהווה טעם ראוי לשלילת זכותו לקבלת פיצוי בגין השקעותיו, מחד, ולתבוע דמי שימוש ראויים עבור אותה ישיבה במקרקעין.

21. לכאורה, העירייה זכאית לקבלת דמי שימוש ראויים עבור התקופה שלאחר מועד ביטול הרשות. בית המשפט קבע, כאמור, שמועד זה הוא יום שליחת המכתב מיום 21.2.2002. המערער טוען, כי מועד ביטול הרשות הינו לכל המוקדם יום שליחת המכתב מיום 14.12.2011. בעניין זה אני סבור כי עמדתו של המערער נכונה יותר.

המכתב מיום 21.2.2002 מלמד על כוונתיה של העירייה ביחס למקרקעין, אך לא כלולה בו פנייה מפורשת למערער ולמשפחתו לפנות אותם.

דרישה חד משמעית כזו, וכן התראה על כך שהמערער יידרש לתשלום דמי שימוש ראויים, מופיעות רק במכתב האחרון, מיום 14.12.2011, ולכן נכון יותר לראות בתאריך משלוח מכתב זה את המועד לביטול הרשות.

22. לדעתי, אין לחייב את המערער בתשלום דמי שימוש ראויים גם ממועד ביטול הרשות, כלומר: מיום 4.12.2011 ואילך.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 48909-10-19 רחמים ואח' נ' עיריית הרצליה ואח'

תיק חיצוני :

1 הטעם לכך הוא, שאם נעמיד קו בוחן לצורך תשלום דמי השימוש הראויים, שהוא: מועד ביטול הרשות,  
2 שממנו ואילך יחויב המערער בתשלומם, אזי עשויה לחזור השאלה האם קו בוחן זה אינו נכון לצורך תשלום  
3 הפיצוי עבור ההשקעות, באופן שההשקעות שנעשו לפני מועד זה יזכו את המערער בפיצוי חלקי כלשהו?  
4 "מבחן הצדק" שנזכר בפסיקה בקשר לשאלת תשלום פיצוי עבור ההשקעות במקרקעין מחייב, לדעתי,  
5 את קיזוזם של דמי השימוש הראויים שהמערער עשוי להיות מחויב בהם כנגד הפיצוי החלקי, שיתכן והוא  
6 היה זכאי לו, עבור השקעותיו.

7 לצורך כך, אין להיזקק לדעתי לחישובים מדויקים, ודי בקביעה העקרונית, לפיה "מבחן הצדק" מחייב את  
8 קיזוזם של אלה כנגד אלה.

9  
10 23. אוסיף, כי לעניות דעתי, מאחר וחוות דעתו של השמאי המומחה מטעם בית המשפט, אברהמוב,  
11 התייחסה לדמי השימוש הראויים שעד שנת 2017 (עמ' 38 סעיף ז. c, 44 ו-45 לחוות דעתו. הדבר  
12 נעשה כך, ככל הנראה, בעקבות נוסח כתב המינוי שקיבל מבית המשפט, ראו: עמ' 37 לחוות דעתו, סעיף  
13 10א. b והחלטת המינוי מיום 18.4.2017, עמ' 19 לפרוטוקול), אף שהתביעה הוגשה בחודש יוני 2013  
14 ובמסגרתה עתרה המשיבה לדמי שימוש לתקופת 7 השנים שקדמו להגשת התביעה, ולא עתרה לחיוב  
15 המערערים גם לתקופה שלאחר התקופה, עד הפינוי בפועל, ועל כך התבסס פסק הדין, מבלי שאף אחד  
16 מהצדדים ערער על כך, אזי המסקנה לעיל, לפיה חיוב כלשהו בדמי שימוש ראויים יקוזז כנגד פיצוי כלשהו  
17 עבור ההשקעות, נכונה גם בכל הקשור לתשלום דמי שימוש ראויים עד סוף שנת 2017.

18  
19 24. בשל כל האמור לעיל אני סבור, שדין ערעורו של המערער, להידחות.

20  
21 25. אני סבור כי גם הערעור שכנגד, דינו להידחות.  
22 הטענה הראשונה, לפיה העדר ההשבחה לבעלים (העירייה) צריך להוביל אוטומטית לשלילת הפיצוי כבר  
23 נדונה לעיל.  
24 העדר ההשבחה לבעלים הוא שיקול חשוב בין כל השיקולים הנמנים לקביעת פיצוי, אך לא שיקול בלעדי.  
25 מכל מקום, לאור מסקנתי לעיל שהמערער אינו זכאי לפיצוי עבור ההשקעות (כשמנגד, אין לחייבו בתשלום  
26 דמי שימוש ראויים), הדיון בטענה זו מתייתר.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 48909-10-19 רחמים ואח' נ' עיריית הרצליה ואח'

תיק חיצוני :

- 1 26. הטענה השניה בערעור שכנגד תוקפת את קביעת בית המשפט קמא ביחס להיקף הבנייה  
2 שנעשתה לאחר שנת 2002.  
3 מדובר בממצא עובדתי, שערכאת הערעור איננה נוהגת להתערב בו.  
4 מעבר לכך, לאור מסקנתי האמורה, לפיה המערער אינו זכאי לפיצוי בגין השקעותיו, גם הדיון בטענה זו  
5 מתייתר.  
6  
7 27. לאור כל האמור לעיל אמליץ לחברותי לדחות את הערעור ואת הערעור שכנגד, ללא צו להוצאות.

8  
9  
10  
11  
12  
13 יונה אטדגי, שופט  
14

**השופטת י. שבח:**

- 15 מקובלת עלי התוצאה לפיה יש לדחות את הערעור והערעור שכנגד ללא צו להוצאות.  
16

17  
18  
19  
20 יהודית שבח, שופטת, סג"נ

**השופטת ש. יעקובוביץ:**

- 21 אף אני מסכימה לתוצאה לפיה יש לדחות את הערעור והערעור שכנגד ללא צו להוצאות.  
22  
23

24  
25  
26  
27  
28  
29  
30 שלומית יעקובוביץ, שופטת

- 31  
32



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 48909-10-19 רחמים ואח' נ' עיריית הרצליה ואח'

תיק חיצוני :

### התוצאה

הערעור והערעור שכנגד נדחים ללא צו להוצאות.  
העירבונות, ככל שהופקדו – יושבו למפקידים באמצעות באי כוחם.

ניתן היום, ב' ניסן תשפ"א, 15 מרץ 2021, בהעדר הצדדים.

שלומית יעקובוביץ, שופטת

יונה אטדגי, שופט

יהודית שבח, שופטת, סג"נ  
אב"ד