



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 40190-06-12 עיריית חדרה ואח' נ' גרבי ואח'

לפני כבוד השופטת תמר שרון נתנאל

התובעים

1. מבורך גרבי
 2. יגאל גרבי
 3. דבורה ג'רבי
- ע"י ב"כ עוה"ד איילה סגל-גבסי ואח'

נגד

הנתבעים

1. עיריית חדרה
- ע"י ב"כ עוה"ד עופר סמוך ואח'
2. היועץ המשפטי לממשלה
- ע"י פרקליטות מחוז חיפה (אזרחי)

1

פסק דין

2

מבוא

1. תובענה זו החלה דרכה בבית משפט השלום בחדרה, כתביעה שכנגד לתביעת סילוק יד ממקרקעין, שהוגשה (בסדר דין מקוצר) על ידי עיריית חדרה (להלן: "העירייה"). התביעה לסילוק יד נמחקה לאחר שהמקרקעין פונו, עקב פעילות של המשרד להגנת הסביבה, אשר הוציא צו לסילוק ידם מהמקרקעין והרס את המבנה (להלן: "צו הסילוק") ואילו התביעה שכנגד, שהיא תביעת פיצויים בגין החזקת גרבי במקרקעין במשך שנים, הועברה (נוכח סכומה) לבית משפט זה, מכוח סעיף 79א לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], תשמ"ד – 1984 (להלן: "חוק בתי המשפט"), והפכה להיות התביעה העיקרית בתיק זה.
2. מדובר במקרקעין הידועים כחלקות מס' 523 ו-1 בגוש 10570 (להלן: "המקרקעין") שבחוף גבעת אולגה (להלן: "חוף הים" או "החוף"), עליהם הוקם מזנון/מסעדה שהופעלו ונוהלו, במשך שנים רבות, על ידי מי ממשפחת גרבי. כך, למשל, רישיונות עסק, ככל שניתנו, ניתנו על שם התובעת 3, אולם, למען הנוחות, ייקראו כל גרבי, או מי מהם, בפסק דין זה, בשם "גרבי", ככל שיהיה צורך להתייחס למי מהם, באופן ספציפי, תיעשה ההתייחסות על פי שמו הפרטי.
3. המקרקעין נמצאים בתחום המוניציפלי של עיריית חדרה, בבעלות מינהל מקרקעי ישראל (כיום - רמ"י, להלן: "המינהל") ומוכרים לעירייה לתקופה של 49 שנים, המסתיימת ביום 7/12/2060.
4. מתחילת שנות ה-70 או ה-80, החזיקו גרבי בקיוסק, הממוקם על החוף, ומפעם לפעם נתנה להם העירייה רישיונות עונתיים למכירת ארטיקים, גלידות ושתייה, לציבור הבא לחוף הים, אך



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 40190-06-12 עיריית חדרה ואח' נ' גרבי ואח'

1 לא מעבר לכך. כל פעילות אחרת שנעשתה על ידי גרבי במקרקעין, נעשתה ללא רישיון וללא היתר.
2 הקיוסק ושאר התוספות והמבנים שנבנו על ידי גרבי, במהלך השנים, על חוף הים, נבנו ללא היתר
3 בנייה.

4
5 בשנים 1980-1982, נדונו, בעירייה, אפשרויות להסדיר את פעילותם של גרבי במקום, אך,
6 כפי שיפורט להלן, ניסיונות אלה לא נשאו פרי וגרבי מעולם לא קיבלו היתר למבנים שבנו או
7 לפעילותם בחוף הים, מעבר לאותם רישיונות עונתיים, מוגבלים.

8
9 3. בשנת 1987 הגישו **דבורה** (התובעת מס' 3) וכן בעלי קיוסקים נוספים על חוף הים, עתירה נגד
10 העירייה - בשג"צ 289/87, 288/87 דבורה גרבי, סמדר מלכה ואילנה בן-זקן נ' ראש עיריית חדרה
11 ומנהל מחלקת תברואה ורישוי עסקים בעירייה (להלן: "**העתירה**"). העותרים ביקשו להורות
12 לעירייה ולמנהל מחלקת תברואה בעירייה, לתת בידם רישיון להפעלת הקיוסקים. נוסח העתירה,
13 עיקרי הטיעון ותשובת העירייה, המצויים בין הנספחים הם של עתירת העותרים סמדר מלכה ואילנה
14 בן זקן ולא של דבורה, אך פסק הדין בעתירה (אשר הוגש), ניתן, במאוחד, גם לגבי דבורה, אשר הגישה
15 עתירה דומה (באמצעות אותו עורך דין). בעתירה שצורפה התבקש ביהמ"ש הגבוה לצדק "**ליתן טעם**
16 **מדוע לא יחודש לעותרות רישיון להפעלת קיוסק, שהופעל על ידן בחוף הרחצה בנבעת אולגה בחדרה**
17 **- לעונת הרחצה הנוכחית**". גרבי לא המציאו נוסח אחר של עתירה, כך שניתן להסיק, כי הנוסח זהה.
18 מנוסח העתירה עולה, לפחות לכאורה, כי העותרים עצמם לא סברו שיש להם זכות חזקה כלשהי
19 במקרקעין, מעבר לזכות להמשיך ולקבל רישיונות להפעלת קיוסק (וזכות לפיצויים במידה ויפנו).

20 במסגרת דיון בעתירה, קיבלו הצדדים את הצעת בית המשפט, אשר נרשמה מפי ב"כ העירייה,
21 כדלקמן:

22
23 "...אני מוכן לקבל את הצעת בית המשפט... לפיה יאפשרו לעותרים לנהל את
24 הקיוסק השתא (היינו עד תום עונת הרחצה) וכן כי בשנה הבאה תחזור המשיבה ותשקול
25 בצורה הוגנת, ובתום לב אם המשך הפעלת הקיוסק אינה מפריעה לה במימוש תכניותיה
26 בשטח הנדון. במידה שהתשובה לשאלה תהא שאין זה מפריע לה היא תרשה לעותרת -
27 **לפי שיקול דעתה הכלעדי שלא יהא עליו עוררין בפני בית משפט זה** - לאפשר לעותרת
28 גם להבא, היינו בשנה הבאה ואולי אף בשנים שלאחריה להפעיל את הקיוסק. אני
29 מדגיש שאם יקבלו העותרים דרישת פינוי, עליהם לפנות את המקום ללא עוררין ומבלי
30 לתקוף את החלטתנו בפני בית המשפט. יחד עם זאת, שמורה זכותם - זכות שאיננו
31 מכירים בה - לדרוש הסדר או פיצוי כתוצאה מהפינוי, אך זה בעניין נפרד, העומד בפני
32 עצמו...".

33



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 40190-06-12 עיריית חדרה ואח' נ' גרבי ואח'

1 כאמור, בסופו של דבר, נהרסו המבנים על ידי המשרד להגנת הסביבה ועל פי חוק הגנת
2 החופים) ולא על ידי העירייה. גרבי בחרו לתבוע פיצויים מהעירייה בטענה, כי לעניין הפיצויים אין
3 נפקא מינה מדוע התפנו, שכן הפיצויים מגיעים להן מכוח חזקתם רבת השנים במקרקעין, שנמסרה
4 להם על ידי העירייה.

5
6 4. השאלות המרכזיות העומדות בפנינו הן:

7
8 האם העירייה היא בעל הדין הנכון?

9
10 האם כתוצאה מהחזקתם של גרבי במקרקעין, משך שנים רבות ולאור התנהלות העירייה
11 במהלך השנים, לרבות הימנעותה מלפנותם במשך זמן כה רב, הוקנתה לגרבי זכות כלשהי במקרקעין?
12
13 ככל שהתשובה לכך תהא חיובית, יהיה צורך לדון בטיבה של הזכות המוקנית להם; האם
14 מדובר בזכות חכירה? ברשות - הדירה או בלתי הדירה? מה המשמעות של קביעה שכזו בהתייחס
15 למקרקעי ציבור?

16
17 כן יהא צורך לדון בזכאותם של גרבי לפיצויים וככל שייקבע כי זכאים הם, יהיה צורך לקבוע
18 את שיעור הפיצויים.

19
20 אבהיר, כי אתייחס לעיקר טענות הצדדים וכי בטענות אליהן לא התייחסתי לא מצאתי ממש
21 ואין בהן כדי לשנות ממסקנותיי.

22
23 רקע עובדתי

24
25 5. כאמור, תחילתו של ההליך המונח בפניי, בתביעה שהגישה העירייה ביום 21.06.2012, נגד
26 גרבי בתיק מס' 40190-06-12, בבית משפט השלום בחדרה (להלן: "התביעה בחדרה"). כאמור -
27 התביעה הוגשה, שם, על ידי העירייה, למתן צו לפינוי ולסילוק ידם של גרבי מהמקרקעין וזאת -
28 בעילות שונות ובכללן, שימוש בלתי חוקי במקרקעין ובמבנה; ניהול עסק ללא רישיון; בנייה והרחבה
29 ללא היתר; העדר זכויות במקרקעין; פגיעה בתכנון ובפיתוח רצועת החוף, ופגיעה ברצועת חוף ירוקה.

30
31 גרבי הגישו בחדרה, "תביעה שכנגד" נגד העירייה, בה עתרו לסעד הצהרתי ולקבלת פיצויים
32 בשווי מיליוני שקלים, בטענה ש"לפחות" מוקנית להם "רשות בלתי הדירה במקרקעין" או, לחילופין,
33 מוקנית להם זכות חכירה במקרקעין, ולכן אין לפנותם ללא פיצוי.

34
35 העירייה הגישה "כתב הגנה שכנגד", במסגרתו טענה, כי יש לדחות תביעת גרבי לפיצויים
36 ולסעד הצהרתי, שכן, לשיטתה, אין ולא היו לתובעים כל זכויות במקרקעין, אף לא רשות בלתי הדירה



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 40190-06-12 עיריית חדרה ואח' נ' גרבי ואח'

- 1 במקרקעין, שהם מקרקעי ציבור. נטען כי, לכל היותר ניתנה להם רשות חניס, הדירה, אשר בוטלה,
2 כדן, ברגע שהוגשה תביעת הפינוי. מעולם לא נחתם כל הסכם בין הצדדים, גרבי לא שילמו כל תמורה
3 ולא ניתנה כל התחייבות מטעם העירייה.
4
5 העירייה ציינה, עוד, כי כל עיכוב, הנובע מתביעה זו של גרבי, מיעכב הוצאה לפועל של פרויקט
6 הטיילת בחוף הים בגבעת אולגה, מכוח תכנית חד/762, שלשמו נדרש, בעבר, פינוי מידי של גרבי מחוף
7 הים.
8
9 6. נזכיר, כאן, שוב, כי גרבי לא פונו מחוף הים על ידי העירייה, אלא על ידי רשויות אחרות.
10 להלן תקציר האירועים שהביאו לפינוי: כשנה לפני שהוגשה התביעה בחדרה, בוצעה ביום 20.06.2011
11 פעילות משולבת לאכיפת החוק בעניין שימור וטיפוח חוף הים לרווחת כלל הציבור, במסגרתה נערכה
12 ביקורת (להלן: "הביקורת") במה שהיה, אז, המסעדה של גרבי, היא מסעדת "גורג'י ביץ" (להלן:
13 "המסעדה" או "המבנה"). הפעילות בוצעה ע"י מספר גורמי אכיפה וביניהם: היחידה הארצית
14 לפיקוח על הבנייה, משטרת ישראל, המינהל, רשויות המס, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות,
15 על מנת לבחון האם המסעדה מתנהלת בהתאם לחוק.
16
17 על פי ממצאי הביקורת, המסעדה הייתה מוקמת כ-30 מטר בלבד מקו החוף, פעלה ללא
18 רישיון עסק וללא היתר, תוך פגיעה בהתפתחות הטבעית של רצועת החוף, ופגיעה בזכות המעבר
19 החופשי של הציבור המשתמש בחוף.
20
21 מבחינה תברואית התברר, כי היו חסרות במסעדה תשתיות בסיסיות אשר דרושות לתפעול
22 תקין כגון תשתית ביוב לסילוק שפכים. בנוסף, לא היה ברור מקור מי השתייה במסעדה ונמצא, כי
23 הבשר והדגים נשמרו בתנאים לא נאותים וכי מערך הטיפול בירקות ובביצים לקוי.
24
25 לאור ממצאי הביקורת, החליט המשרד להגנת הסביבה (לאחר שליחת התראה) להוציא
26 למסעדה ביום 08.09.2011, מכוח סעיף 9(א) לחוק שמירת הסביבה החופית, תשס"ד-2004 (להלן:
27 "החוק להגנת החופים"), הוא צו הסילוק.
28
29
30 7. ניסיונותיה של דבורה לבטל את צו הסילוק, לא הועילו [בקשתה לביטול הצו שנדונה בבית
31 המשפט השלום בחיפה בפני כב' השופט שר (בתיק צ"א 32998-09-11), נדחתה וערעור שהגישה לבית
32 משפט המחוזי בחיפה (ע"פ 59405-11-12), נדחה גם הוא, לאחר שדבורה חזרה בה מהערעור]. בהמשך,
33 פעל המשרד להגנת הסביבה בהתאם לצו וביום 04.12.2012 הרס את המבנה.
34
35 8. בהמשך, ביום 27.01.2013, הודיע ב"כ היועץ המשפטי לממשלה על הצטרפותו לתביעה
36 בחדרה, בנימוק, כי ההליך מעורר עניין ציבורי וכי קיימת לציבור זכות, העלולה להיות מושפעת
37 מההליך.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 40190-06-12 עיריית חדרה ואח' נ' גרבי ואח'

1
2 9. ביום 04.05.2014 הגישה העירייה בקשה למחיקת התביעה העיקרית בחדרה, בטיענה שהוא
3 התייטר, לאחר שהמסעדה נהרסה ולאחר שבמשך 15 חודשים ממועד הריסתה לא עשו גרבי פעולות
4 כלשהן לתפיסה חוזרת של החזקה במקום.
5
6 ביום 24.08.2014, ולאחר קבלת תגובות הצדדים, קיבלה כב' השופטת אניספלד את הבקשה
7 והורתה על מחיקת התביעה בחדרה. כאמור לעיל, בית המשפט בחדרה מצא לנכון להעביר את התביעה
8 שכנגד (שהגישו גרבי בחדרה) אל בית משפט זה, נוכח הסעד הנתבע במסגרתה - פיצוי בסכום של
9 4,200,000 ₪, המצוי בסמכותו העניינית של בית המשפט המחוזי.
10

תמצית טענות הצדדים

טענותיהן של גרבי

11
12
13
14 10. גרבי טוענים, כי הם החזיקו במקרקעין במשך יותר משלושים שנה, ברציפות, ו"לכל הפחות",
15 מוקנית להם **רשות בלתי הדירה** במקרקעין, שאינה ניתנת לביטול, וכי יש לפצותם בתשלום מלא, בגין
16 זכויותיהם.

17 לטענתם, התנהלותה של העירייה, לאורך השנים יצרה להם זכויות במקרקעין ולכן גם זכות
18 לפיצוי בגין פינויים והריסת המבנה. העירייה, היא שהקצתה להם את המקרקעין עוד בשנות ה-70,
19 ואף נתנה להם הרשאה להקים עליהם מבנה אשר ישמש כ"קיוסק" במטרה לסייע לשיקום כלכלי,
20 חברתי ותעסוקתי. לדבריהם, העירייה אף עודדה אותם, לאורך השנים, להפעיל את הקיוסק, סיפקה
21 לקיוסק חשמל, העניקה להם, פעם אחר פעם רישיונות עסק, ובשנת 1986 אף הודיעה להם, כי רישיון
22 העסק הסופי נמצא בתהליך ויוענק להם.

23 בנוסף, העירייה נמנעה במשך עשרות שנים ועד לשנת 2012, מלהגיש תביעת פינוי נגדם, תוך
24 שאפשרה להם לשפץ, לשפר ולהגדיל את המבנה, ללא כל התנגדות מצדה.

25 11. במשך כל השנים, כך נטען, שילמו גרבי את תשלומי החובה, הארנונה והמיסים עבור
26 המקרקעין, והשקיעו מאות אלפי שקלים בשיפוץ המבנה ובשמירה עליו, כך שהריסת המבנה גרמה
27 להם נזקים כלכליים. לדבריהם, העירייה אף הגיעה עמם להסכמה בעניין הזכויות במקרקעין וזכויות
28 לפיצויים, אשר קיבלה תוקף של פסק דין בעתירה.

29 נטען, כי גם לאחרונה, בשנים 2011 ו-2012 (בטרם הריסת המבנה), הביעה העירייה נכונות
30 להסדרת השימוש והחזקה של גרבי במקרקעין ולהגיע עמם להסכם בדבר רישום זכות חכירה על
31 שמים, ללא תמורה, ואף פעלה לצורך גיבוש מתווה חכירה מוסכם בין הצדדים. במטרה להסדיר את
32 הזכויות ואת נושא הרישום, התקיימו פגישות בנוכחות גרבי והיועץ המשפטי של העירייה עו"ד שרון



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 40190-06-12 עיריית חדרה ואח' נ' גרבי ואח'

1 שרוני. נטען כי, כפועל יוצא מכך, הזכות שמוקנית לתובעים במקרקעין היא זכות חזקה יותר מאשר
2 רשות בלתי הדירה.

3 כן נטען, כי הימנעות העירייה מלהביא עדים וראיות שיתמכו בגרסתה ובמיוחד הימנעותה
4 מלהביא לעדות את עוה"ד שרון שרוני, שעדיין עובדת בעירייה, פועלת לרעתה.
5

6 12. גרבי הגישו חוות דעת בדבר שווי זכויותיהם במקרקעין, שנערכה על ידי שמאי המקרקעין
7 מר דותן דרעי (להלן: "השמאי") (סומנה ת/1). השמאי העריך את שווי הזכויות בשני מצבים; ככל
8 שמדובר בזכות חכירה, השווי המהוון, להערכתו, הוא 4,200,000 ₪. ככל שמדובר בזכות בר-רשות
9 הדירה, שווי הזכויות על פי הערכתו, הוא 3,250,000 ₪. הודגש, כי סכומים אלה אינם כוללים מע"מ,
10 מיטלטלין, מוניטין אישי, והוצאות.

11 טענות העירייה
12

13 13. העירייה טענה, כי לא הוקנתה לגרבי כל זכות במקרקעין. לטענתה, כל שהיה להם, הוא, לכל
14 היותר, מעמד של בר-רישיון חנם, שבוטל כדין בתאריך 21.06.2012, הוא היום בו הגישה העירייה את
15 תביעת הפינוי נגדם.

16 העירייה טוענת כי לא נחתם ביניהם כל הסכם בדבר זכויות במקרקעין ואף לא הוכנה טיוטת
17 הסכם כלשהי. הבעלים של המקרקעין הם המנהל ולעירייה עצמה רק זכות חכירה במקרקעין. ממילא,
18 העירייה כלל איננה מוסמכת לעשות במקרקעין עסקה העולה על חמש שנים מבלי לקבל לכך את
19 אישור המדינה ואין חולק שאישור שכזה מעולם לא התבקש ומעולם לא התקבל.

20 הוטעם, כי גם נסח הטאבו שצורף לתביעה, מעיד על כך שלגרבי אין כל זכות במקרקעין, וכי
21 מעולם לא נרשמה על שמה זכות כלשהי בהם.
22

23 14. נטען, כי גרבי פעלו במקרקעין שלא כדין; הם מעולם לא קיבלו היתר או הסכמה לבניית
24 מבנה קבע, ואף לא קיבלו כל הסכמה מהעירייה להרחיב את המבנה לממדים נרחבים, כפי שעשו.
25 גרבי השתלטו, שלא כדין, על משאבים ציבוריים, ולזלו בחוקי המדינה, באופן מקומם ואין הם זכאים
26 לפיצוי כלשהו.
27

28 העירייה הדגישה, כי גרבי, מעולם לא שילמו תמורה כלשהי, אף לא דמי שכירות, בגין
29 השימוש והחזקה במקרקעין. הם ישבו חנם בשטח, וכל תביעתם, המבוססת כביכול על זכות כלשהי
30 במקרקעין, שגויה ומשוללת יסוד.
31



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 40190-06-12 עיריית חדרה ואח' נ' גרבי ואח'

15. כן טוענת העירייה, כי רישיונות העסק שקיבלו גרבי, ניתנו להם לסירוגין וזאת עבור מכירת
2 ארטיקים ושתייה בלבד. הובהר, כי היה מדובר ברישיונות זמניים ועונתיים בלבד, שהיה על גרבי
3 לקבל מחדש בכל עונת רחצה, ואף לא ניתנה להם אפשרות לחדשם באופן אוטומטי.
4
5 העירייה הוסיפה והדגישה, כי היא מעולם לא נתנה כל התחייבות לגרבי, לגבי מתן רישיון
6 זמני בעתיד. נהפוך הוא; היא הבהירה לתובעים, פעם אחר פעם, שאין מדובר ברישיון ארוך-טווח,
7 אלא ברישיון עונתי בלבד, וכי אין כל הבטחה שהוא יחודש בעונת הרחצה הבאה.
8
9 16. עוד נטען, כי בשל הקפאה, דאז, של תכנית הפיתוח של מערב העיר וחוף הים, כתוצאה מחוסר
10 תקציב, ואף בשל התחשבות העירייה בגרבי לאור כך ש**מבורך** (התובע מס' 1) היה בזמנו אסיר
11 משוחרר, היא אכן אישרה לגרבי, מפעם לפעם רישיון עסק עונתי, כאמור, אך גם עניין זה הופסק לפני
12 שנים רבות ולמעשה, החל מיום **31.10.1995** הפסיקה העירייה באופן מוחלט להעניק לגרבי רישיונות
13 עסק.
14
15 הובהר, כי לאחר תאריך זה, ולאור סירובה של העירייה להמשיך ולהעניק לגרבי רישיון עסק,
16 ברי כי המשך החזקה והשימוש שעשו גרבי במקרקעין, מבלי שקיבלו כל הסכמה לכך, נעשו באופן
17 פסול, בריוני ובלתי חוקי בעליל ואף בניגוד לחוק ההגנה על החופים.
18
19 17. העירייה חזרה והדגישה, כי גם הבנייה והרחבת הבנייה נעשו ללא כל היתר וכי "תופעת
20 הקיוסקים" הפכה למטרד ציבורי תוך הפרה בוטה של חוקי התכנון והבנייה. לטענתה, כבר משנות
21 השמונים, היא פעלה נגד גרבי ובעלי קיוסקים נוספים על מנת לפנות אותם מהמקרקעין ואף שלחה
22 להם הודעות פינוי, אך מפעילי הקיוסקים וגרבי ביניהם, התעלמו מפניותיה החוזרות והנשנות.
23 במקביל, פנתה העירייה לגרבי, במספר הזדמנויות, והתריעה על הפרות בניהול הקיוסק, ועל ליקויים
24 ותנאים תברואתיים ירודים, אך דבר לא תוקן.
25
26 18. העירייה טוענת כי טענות גרבי בנוגע לאשר אירע בעתירה אין נכונות. אמנם, הצדדים הגיעו
27 להסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק דין, אך בניגוד לטענות גרבי, כלל לא הוסכם שיש להם זכויות
28 במקרקעין. נהפוך הוא; הוסכם כי לעירייה שיקול הדעת הבלעדית, שאין עליו עוררין, אם לאפשר או
29 לא לאפשר, לגרבי ולאחרים, להפעיל את הקיוסקים גם בעונות הרחצה הבאות. מכאן, שאין כל בסיס
30 לטענותיהם של גרבי בדבר פיצויים או זכויות כלשהן במקרקעין כתוצאה מהסכם הפשרה.
31
32 19. הודגש, כי גרבי פגעו בזכות הקניין של העירייה במקרקעין, לאורך שנים רבות, תוך שהתעלמו
33 מדרישות הפינוי שקיבלו, תוך שהתעלמו מההתראות שנשלחו ע"י המשרד להגנת הסביבה והציבו
34 מכולות אשר חוברו דרך קבע לקרקע, לאחר הוצאת הצו והריסת המבנה, על מנת להמשיך ולהחזיק
35 במקרקעין שלא כדין. רק לאחר שהמשרד להגנת הסביבה, חזר ופינה גם את המכולות החדשות,
36 שהציבו גרבי על המקרקעין, נותרו המקרקעין פנויים.
37



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 40190-06-12 עיריית חדרה ואח' נ' גרבי ואח'

- 1 נטען, כי עיכוב הפינוי גרם נזק, בין היתר מאחר שלאחר שתוכנית חד/762 שמטרתה פיתוח
2 טיילת חופית ורצועת שצ"פ ירוקה באזור החוף של גבעת אולגה הושלמה ועמדה בפני ביצוע, קם צורך
3 מידי בפינוי הקיוסק של גרבי, שלא השתלב עם הפיתוח המתוכנן על פי התב"ע המאושרת, כך
4 שנוכחותם של גרבי במקרקעין והמשך השימוש שעשו במקום, מבלי שקיבלו כל רישיון לכך, עיכבו
5 את ביצוע התכנית.
- 6
7
8 20. בהתייחס לחוות הדעת השמאית שהוגשה מטעם גרבי, טענה העירייה, כי מדובר בחוות דעת
9 בלתי אמינה, מגמתית, מלאה בטעויות מהותיות וכי אין לתת לה כל משקל.
- 10
11 כך למשל, נטען, כי ה"מועד הקובע" שנקבע בה לעריכת השומה, הוא מועד שרירותי שאינו
12 מבוסס על דבר. כמו כן, חוות הדעת מתעלמת מכך שהמבנה נבנה באופן בלתי חוקי, ללא כל היתר.
13 בנוסף, עסקאות ההשוואה עליהן התבססה חוות הדעת, כלל אינן רלוונטיות, שכן, הן מתייחסות
14 לעסקאות שבוצעו בנוגע למסעדות חוקיות באזור ולא בנוגע לקיוסקים בלתי חוקיים והשמאי אף לא
15 טרח לבדוק איזה מוניטין, אם בכלל, רכשו גרבי.
- 16
17 טעויות נוספות עליהן הצביעה העירייה בחוו"ד השמאי הן אי מתן משקל כלשהו לעובדה
18 שמדובר במקרקעי ציבור ולא מדובר במקרקעין פרטיים; חישוב על פי מדד שגוי לעניין תוחלת החיים,
19 ממנה גזר השמאי את שווי הזכויות הנטיענות, שכן גרבי עצמם אמרו, כי "ראש הפירמידה" היא
20 דבורה, שהיא בת 80 שנה. לאור גילה, שווי הזכויות הנטיענות היה צריך להיות נמוך בהרבה. כמו כן,
21 מהעדויות עלה, כי בטרם הריסת המבנה, המקרקעין הניבו "הכנסות קטנות", כך שברי, כי הפיצוי
22 בסך של למעלה מ-4 מיליון ש"ח, שנקבע בחוות הדעת, מופרך בעליל.
- 23
24 21. בהתייחס לפיצויים בגין הריסת המבנה, טענה העירייה, כי בסופו של דבר, פינוי המקרקעין
25 כלל לא בוצע על ידה, אלא ע"י המשרד להגנת הסביבה שהוציא צו מנהלי להריסת המבנה ועל כן, גם
26 אם נרמזו לתובעים נזקים כלשהם (המוכחשים), היה עליהם לתבוע את המשרד להגנת הסביבה
27 שבמועל גרם לפינוי ולהריסת המבנה, ולא את העירייה, שכלל לא הייתה אחראית לכך.
- 28
29 להמחשה הודגש, כי גם בחוות דעתו של השמאי, שהוגשה מטעם גרבי, בה צוינה הדוגמא של
30 מתן פיצויים בפרשת "מלך הפלאפל", הפיצוי נפסק, שם, נגד החברה שהייתה אחראית על ביצוע
31 הפינוי בפועל, ולא הושת על גורם אחר כלשהו, שלא היה אחראי לפינוי.
- 32
33
34 לאור האמור, טענה העירייה כי יש לדחות את תביעתה של גרבי לסעד הצהרתי ולפיצויים.
- 35 22. עמדת היועץ המשפטי לממשלה, כפי שבאה לידי ביטוי בסיכומיו היא, כי אין כל בסיס
36 לתביעה וכי אין לאפשר לחוטא לצאת נשכר.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 40190-06-12 עיריית חדרה ואח' נ' גרבי ואח'

- 1 נטען, כי מדובר במקרקעין ייחודיים, המיועדים לשימוש הציבור כולו, אשר הרשות מחזיקה
2 בהם כנאמן הציבור.
- 3 אמנם, העירייה אפשרה לגרבי לעשות שיט במקרקעין, אולם שימוש זה נעשה תוך הפרת-דין
4 ושימוש כזה אינו יכול להצמיח ציפייה להימשכות אי החוקיות והפקדת רווחים על חשבון הציבור,
5 המהווה התעשרות שלא כדין.
- 6 23. עוד נטען, כי גם אם בית המשפט יכיר ב"רשות מכללא", ברי כי מדובר ברשות הדירה, שניתן
7 להפסיקה לאלתר. מתן פיצוי עבור שימוש שלא הוסדר בחוזה ולא שולמה עבורו תמורה, סותר את
8 עקרון שלטון החוק ואת תקנת הציבור.
- 9 24. בנוגע לטענת זכות החכירה נטען, בין היתר, כי עסקינן במקרקעי ייעוד, כהגדרתם בסעיף
10 107(1) לחוק המקרקעין ולפיכך, מאחר שלא ניתן אישור שר הפנים, כנדרש על פי סעיף 111 לחוק
11 המקרקעין, ברי כי כלל לא יכולה לקום לגרבי זכות חכירה במקרקעין.
- 12 לעניין הטענות לזכויות אחרות, מותח היועץ המשפטי ביקורת על התנהלות העירי ו, כי אין
13 בכוחה של אולת יד של רשות ציבורית, להמשיך ולהעניק הטבות שמלכתחילה לא היה זה מן הדין
14 להעניקן וכי פעילות מחוץ לדין איננה יכולה לייצר ציפייה להימשכותה.
- 15 25. נטען, כי התנהלות הכרוכה בהפרות דין בוטות, תוך השגת גבול במקרקעי ציבור, איננה יכולה
16 להצמיח זכויות כלשהן במקרקעין ובהעדר זכות, נשטט הבסיס למתן פיצוי כלשהו. אין מקום להכיר
17 ב"רישיון מכללא", שעה שמדובר בפלישה למקרקעי ציבור ואף אין להכיר ברשות בלתי הדירה
18 במקרקעין שכאלה.
- 19 גם העירייה, כרשות ציבורית, איננה יכולה להעניק רשות לשימוש, המפר את החוק ברגל גסה
20 ומי שמקבל רשות כזו, אינו רשאי לראות עצמו ככר-רשות של העירייה, אלא הוא מסיג גבול ואין הוא
21 זכאי לפיצוי כלשהו. נהפוך הוא; היה על העירייה לתבוע מגרבי, שהחזיקו במקרקעין, שלא כדין, את
22 כל הסכומים המגיעים לקופת הציבור בגין השימוש שהם עשו במקרקעין, בעבר.
- 23 **דין והכרעה:**
- 24 26. לאחר ששקלתי את כל אשר הובא בפניי ואת טענות הצדדים, הגעתי לכלל מסקנה כי לגרבי
25 זכויות של בני רשות הדירה במקרקעין, וכי אין הם זכאים לפיצויים.
- 26 אפרט ואנמק את מסקנותיי, תוך שאתייחס, אחת לאחת, לשאלות שהועלו לעיל.
- 27
- 28



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 40190-06-12 עיריית חדרה ואח' נ' גרבי ואח'

- 1 האם העירייה היא בעלת הדין הנכונה?
- 2 27. כפי שנאמר לעיל, אין חולק שהמבנים שבנו גרבי במקרקעין, נהרסו על ידי המשרד להגנת
- 3 הסביבה (על פי חוק הגנת החופים) ולא על ידי העירייה. משום כך, טוענת העירייה, כאמור, כי מאחר
- 4 שלא היא זו שהביאה להפסקת הפעילות של גרבי במקרקעין, אין היא חייבת בתשלום פיצויים
- 5 כלשהם לתובעים.
- 6 ברי כי גרבי לא יכולים היו לתבוע את המשרד להגנת הסביבה אשר, בהריסתו את המבנה,
- 7 פעל על פי חוק ולכן הם בחרו לתבוע את העירייה. בנסיבות אלה, ספק רב בעיניי אם גרבי זכאים
- 8 לפיצויים מהעירייה.
- 9 גם אם נכונה טענתם, לפיה "**החזקתם במקרקעין באה מכוח העירייה**", משהעירייה לא
- 10 פינתה אותם, מדוע יהיו זכאים לפיצויים ממנה? הרי הפיצויים נדרשים עבור הריסת המבנה ועבור
- 11 שלילת האפשרות להמשיך להחזיק במקרקעין ולעשות בהם שימוש בעתיד.
- 12 אם העירייה איננה זו שהרסה את המבנה ואיננה זו ששללה את אפשרותם של גרבי לעשות
- 13 במקרקעין שימוש בעתיד, מדוע יש לחייבה בפיצוי כלשהו? זאת ועוד - אם החוק (חוק הגנת החופים)
- 14 שולל אפשרות של גרבי לעשות שימוש במקרקעין, מדוע הם זכאים לפיצוי בגין זכות שאיננה מוקנית
- 15 להם ואיננה יכולה להיות מוקנית להן כדין? שהרי, בהחלטת בית משפט השלום בחיפה, בבקשת גרבי
- 16 לבטל את צו הסילוק (החלטה שהפכה חלוטה), נקבע כי הוכחו פגיעות בסביבה החופית, כהגדרתן
- 17 בסעיף 2 לחוק שמירת הסביבה החופית ולכן צו הסילוק הוצא כדין, כך שגם הריסת המבנה, שנבנה
- 18 שלא כדין וללא היתר בנייה, בוצעה כדין.
- 19 28. התשובה שמנסה באת כוחם של גרבי לספק, איננה מניחה את דעתי. לטענתה, העירייה היא
- 20 שחייבת בפיצויים של גרבי מאחר שהיא זו ש"הקצתה" להם את המקרקעין לצורך הקמת עסק,
- 21 הציעה לרכוש עבורם נכס חלופי, להסדיר את זכויותיהם בחכירה ויצרה אצל גרבי אינטרס
- 22 הסתמכות, כך ששיקולי צדק מצדיקים חיוב העירייה בפיצויים.
- 23 גם אם הצגת דברים זו הייתה מדויקת ומלאה (ונראה, להלן, שלא כך הם פני הדברים), עדיין
- 24 אין בכך הסבר מדוע, במצב דברים בו לא העירייה היא זו שהרסה את המבנה ופינתה את גרבי
- 25 מהמקרקעין, אלא רשות אחרת עשתה זאת, מכוח חוקים אחרים, שאינם מאפשרים לגרבי להמשיך
- 26 ולעשות שימוש במקרקעין, שהם חוף ים ומקרקעי ציבור, יש לחייב את העירייה בפיצוי.
- 27 29. אוסיף ואומר, כי דווקא פסק הדין שניתן בעתירה (שנתן תוקף להסדר פשרה שהוצע על ידי
- 28 בית המשפט העליון, להלן: "**פסק הדין בעתירה**") מחליש עד מאד ואף מאיין את טענות גרבי לזכות
- 29 חכירה, או לזכות בר-רשות בלתי הדירה. בעניין זה יש להדגיש, כי במסגרת העתירה, עתרו גרבי
- 30 להורות לעירייה להעניק להם רישיון עסק ועתירה זו לא התקבלה.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 40190-06-12 עיריית חדרה ואח' נ' גרבי ואח'

1 פסק הדין שניתן בעתירה בג"ץ לא קבע שלתובעים זכויות כלשהן במקרקעין, המקנות להם
2 זכות לעשות בהם שימוש גם בעתיד. ההיפך הוא הנכון; מפסק הדין עולה, למעשה, כי אין לתובעים
3 כל זכות להחזיק במקרקעין, או לעשות בהם שימוש קבוע, שהרי נפסק, כי כל זכותם של גרבי היא
4 לקבל רישיונות עונתיים לנהל את הקיוסק, כאשר מתן הרישיונות תלוי ברצונה של העירייה ובשיקול
5 דעתה. אמנם, נקבע כי על העירייה להפעיל את שיקול הדעת בתום לב, אולם צוין כי השיקול העיקרי
6 שעליה לשקול הוא, האם המשך הפעלת הקיוסק מפריע לה במימוש תכניתה. עוד נקבע, כי ככל
7 שגרבי יקבלו דרישת פינוי מהעירייה, עליהם לפנות את המקום "ללא עוררין ומבלי לתקוף את
8 [החלטת העירייה] בבית המשפט".

9 30. אינני מתעלמת מכך שבא כוח העירייה הסכים, כי "שמורה זכותה [של גרבי] - זכות שאיננו
10 מכירים בה - לדרוש הסדר או פיצוי כחוצאה מהפינוי, אך זה בעניין נפרד העומד בפני עצמו"
11 ומכך שמשפט זה נכלל בהסדר הכולל, לו ניתן תוקף של פסק דין בעתירה, אולם על כך יש לומר שני
12 דברים.

13 האחד - אין מדובר בהכרה בזכות של גרבי לפיצויים (לא על ידי העירייה ולא על ידי בית
14 המשפט העליון), אלא בהכרה בזכותה של גרבי לטעון לזכות כזו, וזכות טיעון ותביעה ברי כי קיימת
15 תמיד.

16 השני - ההסדר שנעשה בעתירה התייחס, במפורש, למצב בו גרבי מפנים את המקרקעין
17 כתוצאה מדרישה של העירייה ולא למצב בו רשות אחרת מפנה אותם, מכוח חוקים אחרים.

18 לטעמי, די באמור לעיל כדי שתביעת גרבי תידחה, אולם לא אעשה מלאכתי קלה ואדון,
19 לגופן, בטענות הצדדים בעניין זכויותיהם של גרבי במקרקעין.

20 טיב הזכויות שהיו לגרבי במקרקעין

21 31. תחילה ובטרם דיון לגופו של עניין, אבקש להעמיד דברים על דיוקם; גרבי משתיתים את
22 טענותיהם לזכויות במקרקעין, בעיקר על הטענה לפיה הם מחזיקים במקרקעין מזה למעלה מ- 30
23 שנה ברציפות, מאז שנת 1980 [שאז "קיבלו" גרבי (או מי מהם) מהעירייה, רשות לעשות שימוש עונתי
24 במקרקעין, לשם מכירת ארטיקים, גלילות ושתייה בחוף הים (להלן: "הרשות המקורית")], ועד
25 להריסת המבנה על ידי המשרד להגנת הסביבה.

26 32. אולם, טענתם הנ"ל רחוקה מלהיות שלימה ומדויקת. אכן, מאז ניתנה לגרבי רשות עונתית,
27 למכור גלילות ושתייה בחוף הים ועד להריסת המבנה, עברו כשלושה עשורים, אולם יש לזכור, כי
28 עניינם של גרבי (ושל אחרים, שמצבם היה דומה) הובא בפני בג"ץ במסגרת העתירה, עוד בשנת 1987
29 (7 שנים לאחר קבלת הרשות הנ"ל) וכי במסגרת ההסדר שקיבל תוקף של פסק דין בעתירה, הוסכם,
30 במפורש, כי העירייה רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדית ובהתאם לצרכיה, לתת לתובעים רישיונות



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 40190-06-12 עיריית חדרה ואח' נ' גרבי ואח'

עונתיים להפעיל את הקיוסק וכי, ככל שיקבלו דרישת פינוי עליהם לפנות את המקרקעין מיד, ללא עוררין.

כאמור, אינני מתעלמת מכך שגרבי "שמרו" לעצמם זכות לתבוע פיצוי (זכות שהעירייה חלקה עליה והיא נדונה במסגרת תביעה זו) אולם, ללא קשר "לשמירת" זכות זו, יש לתת משמעות לכך, שהחלק הארי מ"שלושת העשורים" בהם עשו גרבי שימוש במקרקעין, הוא לאחר פסק הדין בעתירה, שעה שמפסק הדין עולה, במפורש, כי לתובעים אין זכות להחזיק במקרקעין ולעשות בהם שימוש, אלא במסגרת אותם רישיונות שתיתן להם העירייה, להפעיל את הקיוסק, ככל שתיתן וכי כאשר העירייה תדרוש מהם לפנות את המקרקעין, עליהם לעשות כד מיד.

בנסיבות אלה, יש גם לדחות, מכול וכול את טענת ב"כ גרבי לפיה יש לראות את התקופה שלאחר מתן פסק הדין בעתירה, "כעומדת בפני עצמה ובמנותק מכל אשר קדם לה" (ההדגשה - במקור). כפי שנכתב בסוף סעיף 10 לסיכומי גרבי. פסק הדין בעתירה קבע, למעשה, את זכויותיהם של גרבי במקרקעין, כזכות הדירה, של בני רשות ולא מעבר לכך. בנסיבות אלה לא ניתן לראות את התקופה שעברה מאז פסק הדין בעתירה ועד להגשת תביעת הפינוי על ידי העירייה כעומדת בפני עצמה, אלא היא חוסה בצל פסק הדין שניתן בעתירה, אשר לא בוטל ולא שונה.

למעשה, בכך ניתן היה לסיים את הדיון בזכויות גרבי במקרקעין, לקבוע כי זכותם היא זכות הדירה, עונתית, המסתיימת ככל שהעירייה תחליט שלא לחדשה (כאמור בפסק הדין) ולעבור לדון בשאלה אם מגיעים להם פיצויים כלשהם. אולם ועל מנת שלא להותיר, ללא התייחסות, את טענות גרבי בדבר זכויותיהם השונות במקרקעין, אדון בהן ספציפית.

האם לתובעים זכות חכירה במקרקעין?

גרבי טענו, כי מכוח ההסכמה אליה הגיעו הצדדים, מוקנית להם זכות חכירה, ללא תמורה, במקרקעין.

טענה זו מופרכת על פניה ומוטב היה שלא הייתה נטענת; מהראיות שהוצגו בפניי, עולה, כאמור, כי לא נחתם בין הצדדים חוזה או הסכם כלשהו, המעניק לתובעים זכות חכירה (או זכות אחרת כלשהי) במקרקעין.

נסח רישום המקרקעין מצביע על כך שהמינהל הוא הבעלים של המקרקעין, המוכחים לעירייה. כל עסקה במקרקעין טעונה הסכם בכתב [סעיף 8 לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969]. כך גם עסקת חכירה (ושכירות לתקופה העולה על 5 שנים, בכלל זה). אין חולק, כי עסקת חכירה (למעשה -



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 40190-06-12 עיריית חדרה ואח' נ' גרבי ואח'

- 1 חכירת משנה) טעונה אישור של המינהל; אין חולק, כי לא נחתם הסכם חכירה; אין חולק, כי מעולם
2 לא התבקש אישור המינהל ואף אין כל מסמך התחייבות להענקת זכות שכר (או אחרת) בעתיד.
3
4 35. אמנם, במהלך השנים היו בין הצדדים מגעים כאלה ואחרים בניסיון להסדיר שימוש של גרבי
5 במקרקעין, אולם מגעים אלה אינם עולים כדי התחייבות להענקת זכות חכירה, בוודאי לא במקרקעי
6 ציבור.
7
8 למעשה, ההיפך הוא הנכון; אמנם, בשנת 2011, דנו הצדדים באופן בו יוסדר השימוש
9 בקרקעית שעל חוף הים ובין היתר הועלתה אפשרות שגרבי יחכרו את המקרקעין, אולם גרבי סירבו
10 לשלם תמורה והעסקה לא התגבשה. ראו: סעיף 3 למכתב סיכום פגישה מיום 13.09.2011, (נספח ו'
11 לתצהיר ת/2) (להלן: "סיכום הפגישה") שהוכן ע"י עו"ד ביי, אשר ייצגה בזמנו את גרבי ונשלח לגבי
12 שרון שרוני - יועמ"ש העירייה ולאחרים, שם נכתב, כי: "**הצדדים יישקלו התקשרות בהסכם**
13 **חכירה...ב"כ העירייה ביקשה שההתקשרות תהיה בתמורה כלשהי. המשפחות התנגדו**".
14
15 אני דוחה את טענת גרבי לפיה יש בסיכום הפגישה משום הבנת "עמדה" של העירייה,
16 המשקפת את הדרך בה ראתה העירייה את זכויות גרבי וכי הכוונה הייתה "להסדיר מצב קיים"
17 (סעיף 80 לסיכומי גרבי). לא מניח ולא מקצתיה. מושכלות יסוד הם, כי נכונות להגיע להסדר איננה
18 הסדר וצד המביע נכונות, או מעלה הצעות בפני הצד האחר, איננו יכול להיות מוחזק כמי שמכיר
19 בזכויות הנטענות על ידי הצד האחר, ומקל וחומר - גם איננו יכול להיות מוחזק כמי שהתחייב
20 התחייבות כלשהי. שאם לא כך תאמר - לעולם לא יהיה ניתן להעלות הצעות או לנהל מו"מ. בנוסף,
21 האפשרות שהעירייה הייתה מוכנה לשקול, הייתה **חכירה בתמורה**. אם, בכלל, ניתן ללמוד משהו
22 מהצעה זו, הרי זה שהעירייה לא סברה שיש לגרבי זכות חכירה במקרקעין, או זכות כלשהי להשתמש
23 בהם ללא תמורה. ממילא, מאחר שגרבי דחו תנאי זה, ברי כי לא התגבש כל הסכם או הסדר.
24
25 על פי עדותו של מר נועם גרייף (מהנדס העיר חדרה), העירייה לא ראתה ואיננה רואה בסיכום
26 הפגישה מסמך המעיד על קיומה של זכות חכירה או יוצר זכות חכירה. וכך העיד "פרוטוקול דיון זה
27 שנערך במשרד ביי לא מחייב את העירייה, הלכה למעשה, לא הוגשה כל בקשה להיתר או לבקשה
28 להסכם חכירה או טיוטה להסכם חכירה" (עמ' 56, שו' 27-28).
29
30 אינני סבורה שהיה צורך להעיד את הגב' שרוני. האמור במסמך ברור ואף גרבי עצמם לא
31 העידו שהם הסכימו לשלם תמורה, או שנערך הסכם חכירה או הסכם אחר כלשהו.
32
33 36. עובדותיו של פסק הדין בעניין רע"א 725/05 הועדה המקומית לתכנון ובניה השומרון נ'
34 נוזי וספרה בלוח (3/9/2014) אליו הפנתה ב"כ גרבי, **שונות מהותית**, מהעובדות בעניינו ואף
35 השאלות שנדונו שם שונות באופיין, כך שאין בפסה"ד כדי ללמד על עניינו. שם היה מדובר בחברי



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 40190-06-12 עיריית חדרה ואח' נ' גרבי ואח'

- 1 אגודה חקלאית שיתופית (גבעת עדה) אשר שכרה במושך עשרות שנים (תחילה מהסוכנות היהודית
2 ולאחר מכן ישירות מהמינהל) מקרקעין על פי חוזה משבצת, שילמה דמי שכירות למינהל והעניקה
3 לחבריה, מכוח זכויותיה היא על פי חוזה המשבצת, זכויות של בני רשות בחלקותיהם. השאלה שנדונה
4 שם הייתה, האם יש לראות את הזכויות שהוענקו לבעלי החלקות כזכויות חכירה לצורך תשלום דמי
5 השבחה, בשל תכנית חדשה שאושרה לגבי אותם מקרקעין. ביהמ"ש בחן את העסקה לפיה מהותה
6 וסבר שיש לתת למונח "חוכר לדורות" פרשנות אשר תגשים את תכליתו של תשלום היטל השבחה
7 וקבע כי יש לראות את מעמד בעלי החלקות כמעמד של חוכרים לדורות.
8
9 לא למותר להוסיף, כי בית המשפט העליון הדגיש, כי על אף שלצורך היטל השבחה יש לראות
10 את מעמדם של בעלי חלקות כמעמד של חוכרים לדורות, אין זו קביעה קניינית וכך אמר: "...
11 מסקנתנו לפיה יש לראות במשיבים כחוכרים לדורות לצורך החיוב בהיטל, אין בה משום קביעה
12 בדבר מעמדם הקנייני של המשיבים במקרקעין או באשר לאופן שיש לסווג את זכותם לקטגוריות
13 המוכרות בדיני הקניין".
14
15 דומה שאין צורך להכביר מילים ולהסביר מדוע אין הנדון דומה לראייה. ומדוע אין בפסק
16 הדין הנ"ל כדי להועיל לתובעים.
17
18 37. לאור כל האמור, אני דוחה את טענת גרבי לזכות חכירה במקרקעין.
19
20 האם הוקנתה לגרבי זכות של בני-רשות במקרקעין?
21 38. אין חולק, כי עסקין במקרקעי ציבור וכי גרבי החזיקו במקרקעין אלו למעלה משלושים
22 שנה, בנו עליהם קיוסק (מבלי לקבל היתר בניה) ובמהלך השנים הורחבה הבנייה והורחבה פעילות
23 העסק, הכול - ללא היתר בניה וללא הסכמת העירייה, וללא תשלום תמורה כלשהי עבור החזקה
24 במקרקעין או עבור השימוש בהם.
25
26 קיימות ראיות לפיהן גרבי שילמו, לפחות מפעם לפעם, חשבונות חשמל וארנונה, אולם לא
27 נטען ולא הוכח, שהם שילמו, אי פעם, דמי שכירות, או תשלום אחר עבור השימוש במקרקעין. יש
28 לדחות את טענת גרבי לפיה יש בעובדה שהעירייה סיפקה חשמל לעסק, משום ראייה כלשהי לעניין
29 טיב הרשות, או לעניין זכותם של גרבי לפיצויים, שהרי גם לשם הפעלת העסק על פי רישיונות
30 עונתיים, היה צורך לספק חשמל לעסק. גם אם שילמו ארנונה עבור המבנה, ברי כי מדובר במס עירוני
31 ולא בתשלום המהווה תמורה כלשהי עבור השימוש במקרקעין.
32
33 39. אין חולק שבראשית שנות השמונים העניקה העירייה לדבורה, הרשאה זמנית - חנם -
34 להפעלת הקיוסק לצורך מכירת ארטיקים, גלידות ושתייה. כן אין חולק, כי העירייה לא הגישה תביעת



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 40190-06-12 עיריית חדרה ואח' נ' גרבי ואח'

1 פינוי נגד גרבי (או נגד מפעילי קיוסקים אחרים שפעלו בחוף הים), גם לא כאשר גרבי הוסיפו ובנו,
2 הרחיבו את הקיוסק והפכו אותו למסעדה (על היקפו וטיבו של המבנה ניתן לעמוד מהתמונות שסומנו
3 נ/ו-6). עם זאת, העירייה שלחה לתובעים דרישות פינוי וכן והתרעות על ליקויים בעסק.

4
5 בסופו של דבר, לאחר שהתגבש תכנון כולל לגבי חוף הים ונחתם הסכם (בשנת 2008), בין
6 החברה הממשלתית לתיירות ובין העירייה, לתכנון פרויקט משותף של פיתוח תשתית תיירותית,
7 בהתייחס לחוף הים ולמקרקעין, הגישה העירייה נגד גרבי (בשנת 2012) את התביעה בחדרה, בה
8 דרשה פינוי וסילוק יד. נזכיר, כי בטרם התבררה התביעה, המשרד להגנת הסביבה הרס את המבנה,
9 מכוח סמכותו על פי חוק, וגרבי לא שבו לעשות שימוש במקרקעין.

10
11 40. על מנת לבחון אם לגרבי זכויות כלשהן במקרקעין, נפנה לבחון מהם הפרמטרים שנקבעו
12 בספרות ובפסיקה לצורך בחינת שאלת הזכויות, בנסיבות דומות. פרופ' נינה זלצמן (להלן: "פרופ'
13 זלצמן") במאמרה "רישיון במקרקעין", הפרקליט מב' חוברת א', עמ' 24 (תשנ"ה) מסבירה, כי רשות
14 במקרקעין או רישיון במקרקעין יכולים להיווצר מכוח חוזה שנעשה בין צדדים; מכוח רצון טוב מבלי
15 שהייתה כוונה ליצור זכות חוזית, או מכוח שתיקה ואי הבעת מחאה של בעל המקרקעין. עם זאת
16 חשוב לציין, שהמחברת מדגישה, כי רשות במקרקעין איננה ניתנת לשם הקניית זכות קניין כלשהי
17 במקרקעין, אלא רק לשם החזקה ושימוש בהם ואלה דבריה: "רישיון במקרקעין משמעו היתר
18 או רשות שנתן בעל המקרקעין לאחר, להחזיק או להשתמש בנכס... הרשות נעדרת כוונה
19 הקנייה של זכות בנכס. אפשר שהיא תהא מעוגנת בחוזה שנקשר בין הצדדים וכך תצמיח
20 למקבל הרשות זכות חוזית כלפי בעל המקרקעין (להלן: רשות חוזית) ואפשר שתיתן
21 ע"י בעל המקרקעין ללא כוונה ליצור זכות חוזית, אקט של רצון טוב, או תלמד
22 משתיקתו ואי-מחאתו להחזקה או לשימוש שעושה אחר בנכס...".

23
24 גם הפסיקה קבעה, כי רשות לשימוש במקרקעין יכולה להיווצר גם על ידי שתיקה. כך, בבג"ץ
25 45/71 אריה קרובסקי נ' ראש העיר, חברי המועצה ותושבי העיר תל-אביב-יפו (27/05/1971)
26 נאמר כי: "מתן רשות לשימוש במקרקעין אינו צריך מלים מפורשות... הרשות יכול שתיתן על-
27 ידי הודאה בשתיקה, המעידה על כך שהבעלים השלים עם המעשה...". בע"א 32/77 אליסף
28 טבולצקי נ' בית כנסת ובית מדרש החסידים (21/06/1977) נקבע, כי: "לשם יצירת רישיון של
29 שימוש במקרקעין אין צורך בהסכם מפורש, ומספיקה התנהגותם של בעלי המקרקעין שממנה
30 ניתן להסיק שהסכימו בדיעבד והשלימו עם שימושו של אדם אחר ברכושם. העובדה שעבר זמן
31 רב מאז תפס האדם את הקרקע, ושבמשך כל אותו זמן נמנע בעל הנכס מתגובה כלשהי למרות
32 שידע על התפיסה, יכולה להעיד על הסכמתו, וליצור רישיון מכללא (implied license) שלא
33 היה קיים מלכתחילה".

34



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 40190-06-12 עיריית חדרה ואח' נ' גרבי ואח'

41. בנסיבות המקרה דנן, כפי שהובאו לעיל, נראה, כי בטרם הוגשה נגדם תביעת הפינוי, ניתן היה לראות את גרבי כבעלי מעמד של בני-רשות במקרקעין, שהרי אין מחלוקת שהם החזיקו, בפועל, במקרקעין במשך שנים רבות, ברשותה של העירייה, אשר לא הגישה נגדם תביעת פינוי ואף נתנה בידם רישיונות עונתיים להפעלת קיוסק.
- אכן, מפעם לפעם שלחה העירייה לתובעים דרישות לפנות את המקרקעין, אך, בפועל, לא נקטה כל צעד ממשי על מנת לפנותם והתנהלותה הכללית הצביעה על כך שהיא מרשה להם לעשות שימוש בשטח, אם כי באופן זמני.
- הנה כי כן, גם בחינת הנתונים והעובדות לגופם מעלה, כי לגרבי קמה זכות של בני רשות במקרקעין.
- רשות הדירה או בלתי הדירה:
42. כפי שכבר אמרתי לעיל, זכויותיהם של גרבי במקרקעין הן, לכל היותר זכות של בני-רשות, שהיא הדירה. אוסיף ואבהיר את מסקנתי;
43. הפסיקה קובעת, כי לשם החלטה בשאלה אם מדובר ברשות הדירה או בלתי הדירה, יש לבחון את כלל נסיבות העניין. בעיקר יש לתת את הדעת לשתי שאלות עיקריות: האחת - האם הרשות ניתנה בתמורה או ללא תמורה והשנייה - באילו מקרקעין מדובר, האם במקרקעין פרטיים או במקרקעי ציבור. במקרה דנן, התשובה לשתי שאלות אלה מביאה, בהכרח, למסקנה כי מדובר ברשות הדירה.
44. ראשית - כפי שנאמר לעיל, העתירה לבג"ץ ופסק הדין שניתן בעתירה מבססים, לכל היותר, רשות הדירה, שהרי שאלת המשך שהותם של גרבי במקרקעין הושארה לשיקול דעתה של העירייה וגרבי התחייבו לפנות את המקרקעין, ללא עוררין. עם דרישת העירייה.
- העובדה שמאז עברו 25 שנים, אינה מפקיעה את האמור בפסק הדין ואיננה משנה את תנאיו. בעניין זה ראוי להפנות אל רישיונות זמניים שניתנו לדבורה, בהם נכתב כי מתן הרישיון כפוף לפסק הדין שניתן בבג"ץ (עמ' 50-51 למסמכים). אוסיף ואבהיר, כי גם ללא כיתוב זה, מימילא שני הצדדים מחויבים לפסק הדין שניתן בעתירה, כל עוד הוא לא שונה ואין חולק שהוא מעולם לא שונה.
- בעניין זה יש לומר, עוד, כי העירייה התנהלה, בתום לב, בהתאם לפסק הדין בבג"ץ, שעה שהמשיכה לתת לגרבי רישיונות עונתיים ולא דרשה לפנותם, אלא לאחר שהתגבשה תכנית לפיתוח חוף הים.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 40190-06-12 עיריית חדרה ואח' נ' גרבי ואח'

לא למותר לציין, כי העירייה הביעה, פעמים רבות, התנגדות לשימוש שעושים גרבי במקרקעין. עוד בשנות ה-80 שלחה העירייה לתובעים דרישות פינוי והתראות, אך גרבי לא שעו אליהן והמשיכו לעשות שימוש חינם במקרקעין ולהפיק מהם רווחים, וכעת הם מבקשים להסתמך על אוזלת ידה של העירייה בפניושים, על מנת לנכס לעצמם זכויות של קבע במקרקעי ציבור. לכך אין לתת יד.

ביטולה של רשות הדירה

בשורה של פסקי דין, נקבע, כי כאשר מדובר ברשות שניתנה חינם למחזיק המקרקעין (כפי המקרה דנן) מדובר, ככלל, ברשות הדירה, שניתן לבטל אותה בו ברגע שנותן הרשות החליט שאינו מעוניין להמשיך להעניק אותה.

ראו בעניין זה: ע"א 602/84 יוסף דיבוא נ' אברהם גל (מיום 02.10.1985), שם נקבע כי: "רישיון שניתן ללא תמורה אפשר לבטלו כהרף עין עם גילוי דעתו של בעל הקרקע, שאין ברצונו להמשיך בהענקת הרישיון". כך גם נפסק ברי"א 9261/05 משען נ' מנהל מקרקעי ישראל (02.04.2006): "אף אם יקבל בית המשפט המחוזי את טענתם כי נוצר רישיון מכללא במקרקעין מכוח החזקתם רבת השנים, הרי שמדובר ברישיון חינם אשר נותן הרישיון רשאי לחזור בו ממנו בכל עת...".

כן ראו: רע"א 977/06 מרדכי בן חמו נ' מדינת ישראל משרד הבריאות (17.05.2006) שם נפסק: "רשות חינם - לא כל שכן ברכוש הציבור - אינה יכולה ככלל להיות בלתי הדירה... רשות חינם אינה בלתי הדירה, ומכל שכן שאינה יוצרת זכות לדיירות מוגנת, והמגמה, כפי שנתבטאה גם בחקיקה, צריכה לדידי להיות צמצום מופעה של האחרונה ולא הרחבתה".

46. אין חולק שהמקרקעין בענייננו הם מקרקעי ציבור - חוף ים מוכרז.

האינטרס הציבורי בשמירה על מקרקעי ציבור מחייב נקיטת זהירות יתירה בקביעה כי שימוש בהם, ללא תמורה, בחינם יוצר זכויות קנייניות או מעין-קנייניות במקרקעין. ראו, למשל: ע"א 6757/13 מרים אביטסס נחום נ' מדינת ישראל - רשות הפיתוח (להלן: "עניין אביטסס") (19.08.2015), שם נקבע, כי בכל הנוגע למקרקעי ציבור, יש להיזהר מאוד מקביעה כי מדובר ברשות בלתי הדירה, שכן, על בית המשפט לשמור על האינטרס הציבורי בעניין רכוש הציבור, ולא לתת תמריץ לפולשים, דרך הקניית רישיון שאין כל דרך לבטלו. וכך נאמר שם: "לגישתי, ככלל יש לנהוג במשנה זהירות ביחס לקביעה כי רשות היא בלתי-הדירה, וזכות שכזו תוסק אך במקרים חריגים ויוצאי דופן. בצד זאת, כאשר עסקינו ברשות מכללא במקרקעי ציבור, שנוצרה עקב מחדלן של הרשויות מלפעול לסילוקן של מסיג גבול במקרקעין, אין מקום לקביעה



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 40190-06-12 עיריית חדרה ואח' נ' גרבי ואח'

1 כי זכותו של בר-הרשות התגבשה לכדי רשות בלתי הדירה... אכן, פעולות האכיפה של
 2 הרשויות נגד פולשים למקרקעי ציבור אורכות זמן רב לעיתים, וכפי שנלמד מן המקרה
 3 שלפנינו - לעיתים אף זמן רב מדי. במקרים חריגים ונדירים ביותר, יכול ובית המשפט
 4 ייקבע כי הפולש הפך לבר-רשות במקרקעין נוכח שתיקת הרשויות, תוך שייחס בכלל
 5 שיקוליו משקל הולם לפעולות האכיפה הרבות שעל הרשויות לבצע בהקשר זה. ואולם,
 6 רשות שכזו לא תתגבש לכדי רשות בלתי-הדירה, וזאת נוכח האינטרס הציבורי בדבר
 7 השמירה על רכוש הציבור והרצון שלא לתמרץ פולשים על-ידי הקניית רישיון שאינו
 8 ניתן לביטול ויצירת זכות מעין צמיחה בנכס".
 9
 10 נקבע, כי בהתייחס למקרקעין ציבור אין מקום להסיק הסכמה להחזקה או לשימוש בהם, לא
 11 מכללא, ולא מכוח התנהגות, או מחדל ולכן אין "לגזור סמכות" של רשות (עירייה או כל רשות אחרת),
 12 לוותר על המקרקעין, או על זכות כלשהי בהם. זאת - בשל החשיבות הציבורית שבשמירה על מקרקעי
 13 ציבור. גם אם הרשות "מעלימה עין" לגבי החזקה ושימוש בשטחים שלה, או שבמחדל היא איננה
 14 פועלת על מנת לסלק את המחזיק במקרקעין, אין בכך כדי להעניק רשות בלתי הדירה למחזיק
 15 במקרקעי ציבור.
 16
 17 ראו הערותיו של כב' השופט מזוז בע"א 3846/13 מדינת ישראל מינהל מקרקעי
 18 ישראל נ' היפר-חלף (להלן: עניין "היפר חלף") (21.07.2015) שם נקבע כי: "אין בסיס -
 19 לא במציאות ולא בדיון - לייחס לרשות ציבורית הסכמה מכללית להעניק הרשאה לפולש
 20 להחזיק או להשתמש במקרקעי ציבור, וזאת מעצם העובדה שהיא לא פעלה נגד
 21 הפלישה. כידוע מקרקעי הציבור הם רבים ומפוזרים, וקיים קושי מעשי רב בפיקוח קרוב
 22 ובגילוי של כל החזקה או שימוש בקרקע ציבורית ללא רשות... גם מקום שדבר הפלישה
 23 מגיע לידיעת הרשות, לעתים היא אינה משכילה למפל בפלישה באופן יעיל, או בכלל.
 24 גם כאן מעצם מחדלה זה של הרשות אין להסיק על קיומה של הסכמה של הרשות
 25 להחזקה ולשימוש במקרקעי הציבור... יתרה מזו, בניגוד לבעל מקרקעין פרטי, שברצונו
 26 פועל נגד הפולש למקרקעיו וברצונו הוא מוחל על זכויותיו, כאשר מדובר במקרקעי
 27 ציבור קיימת מערכת של דינים של המשפט המינהלי - הדיוני והמהותי - החלה על
 28 ניהולם של מקרקעי ציבור והענקת זכויות בהם. ברשות הציבורית אין סמכות לאיש
 29 להעניק זכויות במקרקעי ציבור על ידי העלמת עין מפולש או על ידי מחדל בפעולה
 30 לפינויו של הפולש... לא ניתן לייחס למחדלים של גורמי הפיקוח לאתר פולש או לפעול
 31 נגדו, הסכמה של בעלי הסמכות ברשות להעניק הרשאה להחזיק או להשתמש
 32 במקרקעיה".
 33



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 40190-06-12 עיריית חדרה ואח' נ' גרבי ואח'

- 1 עוד נפסק, שם, מפי כב' השופט רובינשטיין כי: "צריכות להתקיים...נסיבות חריגות
 2 ונדירות עד מאוד כדי שיוכר רישיון מכללא במקרקעי הציבור, וככל הנראה תמה דרכה
 3 ונלוהו כעיקרון לבית עולמו".
 4
 5 47. לאור ההלכות דלעיל ומאחר שגרבי לא שילמו דבר עבור החזקה במקרקעין או עבור השימוש
 6 שהם עשו בהם וכן נוכח העובדה שמדובר במקרקעי ציבור, ברי כי גרבי לא קנו רשות בלתי הדירה
 7 להחזיק במקרקעין ולהשתמש בהם.
 8
 9 כל שהיה בידי גרבי, הוא, "רשות" מכללא להשתמש במקרקעין (שימוש מסוים, ממנו הם חרגו
 10 חריגה משמיעותית). "רשות" זו לא הקנתה להם זכות להמשיך ולהחזיק במקרקעין, לאחר ביטול
 11 הרשות או לאחר תום מועדה; היא לא הקנתה להם זכות קנין ואף לא "זכות שביושר" כלשהי
 12 והעירייה הייתה רשאית לבטלה בכל עת, בהודעה זמן סביר מראש. בעניין ע"א 10653/05 ת"ת הכללי
 13 והישיבה הגדולה "עץ חיים" בירושלים נ' החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי (01.08.2010)
 14 נקבע, כי: "מעמד זה של בר-רשות, אינו מקנה זכות קנין או זכות שביושר מכל סוג שהוא".
 15 (להרחבה והשוואה ראו גם: ע"א 618/05 גדליהו דיאמנשטיין נ' מחלקת עבודות ציבוריות - מדינת
 16 ישראל (21/03/2007) שם נקבע, במקרה דומה, כי למחזיק במקרקעין, ניתן מעמד של בר רשות, אך
 17 מדובר ברשות הדירה).
 18
 19 פרופ' זלצמן, הסבירה במאמרה הנ"ל, כי רשות מסוג "רשות גרידא" או "רשות
 20 מכללא" (שמאפייניה תואמים את המקרה דנן), ניתנת לביטול בכל עת ואינה מעניקה לבעל
 21 הרשות זכות כלשהי במקרקעין.
 22
 23 וכך כתבה: "רשות גרידא אינה מעניקה לבעליה זכות כלשהי כלפי בעל
 24 המקרקעין. היא בגדר היתר של רצון טוב שנותנו רשאי לבטלו בכל רגע... להבחנה בין
 25 רשות חוזית לבין רשות גרידא תהא נפקות לצורך השאלה אם לפלוני, בר-הרשות, זכות
 26 חוזית כלפי בעל המקרקעין, נותן הרשות, להחזיק ולהשתמש בנכס, או שאין בידי אלא
 27 היתר של חסד, המתחדש מרגע לרגע וכל עוד תפץ בעל המקרקעין לתיתו... בר-רשות
 28 מכוחה של רשות גרידא צפוי בכל רגע לדרישת סילוק יד של בעל המקרקעין, אפילו
 29 ומשכרת פעולתו בנכס על פני תקופת זמן ארוכה. לא די בציפיה שנוצרה אצל מקבל
 30 הרשות להבטיח את המשך קיומה של הרשות גם בעתיד" (שם בעמ' 27, 29).
 31
 32 48. בענייננו, דבורה קיבלה רישיונות עונתיים להפעלת קיוסק, בין השנים 1982 עד 1997 (עמ' 48-
 33 40 לנספחים). לא הוגשו רישיונות לשנים 1983-1984, 1987, 1990-1991, 1993, 1996, אולם גם אם
 34 אניח, לטובת גרבי, כי ניתנו רישיונות גם לשנים אלה, הרי מתוכן הרישיונות ברור שמדובר ברישיונות
 35 עונתיים - לעונת הקיץ. אין במתן רישיונות כאלה כדי ליצור מחויבות של הרשות להמשיך ולתת



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 40190-06-12 עיריית חדרה ואח' נ' גרבי ואח'

1 רישיונות כאלה גם בשנים הבאות, בוודאי לא, שעה שהרשות מעוניינת לפתח את האזור באופן אחר,
2 לטובת הציבור. הדבר בא לידי ביטוי, גם בפסק הדין שניתן בעתירה, לפיו שיקול הדעת במתן רישיונות
3 בעתיד הוא של העירייה בלבד, אשר תשקול את מתן הרישיונות בהתאם לצרכיה. אם המשיך הפעילות
4 אינה מפריעה לעירייה: "... היא תרשה לעותרת - לפי שיקול דעתה הבלעדי שלא יהא עליו
5 עוררין בפני בית משפט זה - לאפשר לעותרת גם להבא, היינו בשנה הבאה ואולי אף
6 בשנים שלאחריה להפעיל את הקיוסק".

7
8 לא מצאתי כי מתקיימות במקרה זה נסיבות חריגות ונדירות עד מאד, אשר יצדיקו קביעה כי
9 מדובר ברשות בלתי הדירה.

10
11 זכותם של גרבי לפיצויים

12 49. גרבי טוענים, כי מהעמדה של העירייה, כפי שהיא באה לידי ביטוי בעיקרי הטיעון שהוגשו
13 על ידה בעתירה עולה, כי העירייה מכירה בזכותם של גרבי לפיצוי, כנגזרת מן הפינוי, בין בשכירת
14 חנות ובין בתשלום סכום כסף וכי לצורך כך החליטה העירייה לממן להם עו"ד שיטפל בדרישותיהם.

15 קראתי את עיקרי הטיעון (עמ' 91-95 לנספחי העירייה) ולא מצאתי בהם עמדה, כנטען על
16 ידי ב"כ גרבי. נהפוך הוא: המדינה טענה שאין לתובעים כל זכות במקרקעין, שהם פעלו בהם באופן
17 בלתי חוקי וציננה שנגד גרבי קיימים צווי פינוי ושהיא עשתה ניסיונות ללכת לקראתם "לפנים משורת
18 הדין" ועמדה על דחיית העתירה ועל פינויים.

19 50. ב"כ גרבי מנסה להיבנות מהמגיעים שהתקיימו בין הצדדים, במהלך השנים, לא רק לעניין
20 הזכות, אלא גם לעניין הטענה לפיה מגיעים לגרבי פיצויים. לטענתה, יש להסיק מתוך דברים שנכתבו
21 במסמכי העירייה - פרוטוקולים של ישיבות ההנהלה ומכתבים שונים, כי העירייה עצמה הכירה
22 בזכותם של גרבי לפיצוי בגין פינויים מהמקום והריסת הקיוסק.

23 לטעמי, ראיית התמונה בכללותה מביאה למסקנות שונות לחלוטין. לטעמי, מהמסמכים
24 ניכר שהעירייה רצתה לפנות את הקיוסקים מחוף הים, בדרכי שלום ואף חפצה לעזור לתובעים
25 ולמצוא פתרונות סבירים בעיני העירייה, שיהיו מקובלים גם על גרבי ויביאו לפינויים מרצון. אולם
26 גרבי לא נטלו את ידי העירייה שהושטו אליהם, אלא ביקשו לעשות רווח מרצונה הטוב ומהימנעותה
27 מלפנותם. ברי שהפעלת הקיוסק שירתה גם את באי החוף, אך דבר לא מנע מהעירייה להתנות רשות
28 זו בתמורה. אלא, שמלכתחילה חפצה העירייה לעזור לתובעים, לשם שיקומם.

29 51. בישיבת מועצת העיר חדרה, מיום 22/7/1980, הוחלט על "הקצאת שטח להקמת סככת
30 מכירה בחוף הרחצה" ועל "הקצאת שטח" לחני גרבי (התובע מ' 1) לצורך הקמת סככת מכירה בחוף
31 הרחצה בעונת הרחצה 1980" (נספח א' לתצהיר גרבי).



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 40190-06-12 עיריית חדרה ואח' נ' גרבי ואח'

52. לתצהירו של יגאל צורף מסמך מאת מהנדס הוועדה המקומית של העירייה שנכתב, ביום 3/5/1982, אל המנהל האדמיניסטרטיבי של העירייה (נספח ב' לתצהיר גרבי) ובו נכתב לגבי בקשה להיתר בניה שהגישה דבורה, כי "אין מניעה לקבל את התכנית המוצעת". אין במסמך כל תיאור של "התכנית המוצעת", כך שלא ניתן לדעת אם הוא מתייחס למבנה הנדון ומהי התכנית המוצעת. מכל מקום - היתר לא ניתן וגרבי לא הבהירו מדוע.
53. אפרט להלן, את הדברים הרלבנטיים לענייננו, כפי שנכתבו בפרוטוקולים של ישיבות הנהלת העירייה:
 - 8 ב"כ גרבי מפנה להחלטה שהתקבלה בהנהלת העירייה, פרוטוקול מס' 62/8 מיום 15/2/1987 נקבע, לגבי אברהם עמר ודבורה, כי: "העירייה תרכוש או תשכור עבור חנות בגבעת אולגה או במקום אחר בחדרה ותשכיר להם בשכ"ד סמלי" (עמ' 79 לנספחי העירייה). כן מפנה היא לכך, שהעירייה מימנה עבור גרבי עורך דין אשר יטפל בטענותיהם נגד הפינוי, כפי שעולה מהמסמכים דלהלן:
54. בפרוטוקול 50/80 מיום 6/8/1986 נכתב: "כיוון שהקיוסקים בחוף הרחצה אינם חוקיים ואין להם רישיונות מחליטה ההנהלה לפנותם בחודש נובמבר 1986 ויש להפעיל את כל האמצעים העומדים לרשות העירייה כדי להרוס מבנים לא חוקיים אלו" (עמ' 72 לנספחי העירייה).
- 56/80 מיום 9/11/1986 נכתב לגבי הקיוסקים בחוף הרחצה: "עם קידום פרויקט 'החוף' חדרה, מקבלת הבעיה הנ"ל סדר קדימות ראשוני ואין להמתין עם קבלת החלטות עד ח' ינואר 1987, כפי שהחליט הוועד המנהל בישיבתו 55/80 מיום ... 28 בספטמבר 1986" (עמ' 74 לנספחי העירייה).
- 58/80 מיום 23/11/1986 נכתב, בין היתר: "חלק ממחזיקי הקיוסקים השיב לפנייה בדבר פינוי והריסת הקיוסקים, אך חלק אחר לא הגיב כלל" (עמ' 75 לנספחי העירייה).
- 15/2/1987, נכתב, קודם לציטוט הנ"ל, כי: "הוועד המנהל שב ומחליט כי יש לפעול מיידית לשינוי והריסת 5 קיוסקים בחוף הרחצה". בהמשך, נכתב, כי הוטל על מזכיר העיר "לפנות ל- 4 מחזיקי הקיוסקים הסמוכים לחוף, בהודעת פינוי והריסה מהנימוקים דלהלן". "הנימוקים" שנכתבו הם, למעשה, "פתרונות" חליפיים לבעלי הקיוסקים. לגבי דבורה נכתב, כי העירייה תרכוש חנות בגבעת אולגה ותשכיר להם בשכ"ד סמלי - לא בחינם (!).
- 66/80 מיום 29/3/1987 נכתב לגבי הקיוסקים בחוף הרחצה: "בהמשך להחלטות קודמות שב הוועד המנהל ומחליט להודיע לארבעת הקיוסקים בחוף הרחצה, כי אין לעירייה כל מחשבה לאשר הקמת ו/או החזקת קיוסקים בחוף הרחצה. עם זאת מחליט הוועד המנהל של העירייה לאשר להם שכירת עורך-דין ע"ח העירייה (עו"ד יחיד לכל ארבעת מחזיקי הקיוסקים),



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 40190-06-12 עיריית חדרה ואח' נ' גרבי ואח'

1 כדי שיטפל בבקשותיהם הנובעות מפינוי הקיוסקים, עורך דין זה יהיה בקשר עם היועצת
2 המשפטית של העירייה" (עמ' 82 לנספחי העירייה).

3 55. אכן, העירייה לא נקטה הליכי פינוי נגד גרבי, כפי שאישר גם מהנדס העירייה בעדותו. אולם,
4 הוא עמד על כך שלתובעים אין כל זכויות במקרקעין, בנוסף ציין, כי הוצאו לתובעים מספר התראות,
5 שהרישיונות שלהם לא חודשו באופן של קבע ושלא ניתנו היתרי בנייה.

6 לגבי הנאמר בישיבת הנ"ל הוא הסביר, כי ייתכן שהמגעים עם גרבי בעניין הסדרת פעילות
7 הקיוסקים נבע מרצון ורוחב לב מצד הרשות. לעניין הסכמת הרשות לממן עורך דין לבעלי הקיוסקים
8 אמר מהנדס העירייה, כי "אין זה מקרה ראשון וגם בתקופתי העירייה המליצה בתביעה שונה, שלא
9 נדונה בבית המשפט, שגרבי ישכרו עורכי דין במימון העירייה, לטובת פשרה לאור העובדה שלתובע
10 לא היו את הכלים להגיע לדין ודברים מול הרשות".
11

12 לגבי הצעת העירייה לרכוש לתובעים חנות בגבעת אולגה אמר המהנדס: "אין לי הסבר חד
13 ערכי, ייתכן שזה היה לאור מצבו של בעל הנכס ולכן העירייה גילתה רוחב לב כלשהו".
14

15 56. אכן, גם לאחר שגרבי לא שעו להודעות הפינוי הייתה העירייה מוכנה ללכת כברת דרך ארוכה
16 לקראתם, כפי שלמעשה, נהגה בהם מלכתחילה, שעה שלשם שיקומם אפשרה להם למכור גלילות
17 ושתייה בחוף הים, ללא כל תשלום עבור השימוש במקרקעי הציבור. בנסיבות אלה, אין להסיק
18 מההצעה, הכרה של העירייה בזכויות כלשהן של גרבי במקרקעין, בוודאי לא שעה שהיא הודיעה,
19 במפורש, במסגרת העתירה, שהיא איננה מכירה בזכויות כאלה.
20

21 גם הנכונות לשכור לבעלי הקיוסקים עורך דין איננה מצביעה על הכרה בזכויות, אלא על רצון
22 למצוא פתרון מוסכם (שלא יחייב פינוי בכוח, על כל המשתמע מכך) וככל הנראה, גם על מנת להקל
23 על המגעים עם בעלי הקיוסקים.
24

25 57. עוד עולה מהמסמכים, כי לגרבי היו "עיניים גדולות";

26 בפרוטוקול צוות קיוסקים של העירייה מחודש יוני 1987 (נספח ה' לתצהירו של יגאל) הוחלט
27 "לקבל הצעות ממחזיקי קיוסקים בחוף הים". בהתייחס להצעתו של יגאל נכתב: "גרבי יגאל - רוצה
28 להישאר במקום או \$250,000". לא למותר לציין, כי הצעותיהם של שאר מפעילי הקיוסקים היו הרבה
29 יותר צנועות.

30 ההחלטה שהתקבלה באותה ישיבה הייתה: "סגירת הקיוסקים תתבצע ע"י המשטרה
31 ביום ראשון 28.6.87. הודעה על כך תימסר למחזיקי הדוכנים...".



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 40190-06-12 עיריית חדרה ואח' נ' גרבי ואח'

- 1 מיד לאחר מכן, ביום 30/6/1987, הגיש עו"ד שמואלי, בשם מפעילי הקיוסקים, את העתירה
- 2 לבג"ץ. מפסק הדין בעתירה עולה, כאמור, שכבר אז טענה העירייה כי אין למפעילי הקיוסקים כל
- 3 זכות לפיצוי בגין פינויים מהמקום.
- 4 58. לא ניתן, אפוא, להסיק מהמסמכים, כי העירייה הסכימה שמגיע לגרבי פיצוי, כפי שמבקשת
- 5 באת כוחם לעשות.
- 6 אציין, כי אינני מתעלמת מנספח ד' לתצהירו של יגאל, שהוא מכתב, בו מאשר מנהל מחלקת
- 7 רישוי עסקים, כי "ועדת הרישיונות אישר לגבי דבורה גרבי קבלת הרישיון לקיוסק בחוף הים" וכי:
- 8 "מתן הרישיון הסופי נמצא בתהליכים המקובלים לקבלת רישיון". אולם, לא ברור מהו "רישיון
- 9 סופי" ואין כל ראיה שהתהליכים הושלמו. מכל מקום - אין מחלוקת כי מעולם לא ניתן למי ממשפחת
- 10 גרבי רישיון של קבע, אלא ניתנו רישיונות עונתיים בלבד וכל הפרוטוקולים שצוטטו לעיל, לרבות פסק
- 11 הדין בעתירה, מצביעים על כך.
- 12 59. כפי שאמרתי לעיל, פסק הדין בעתירה הבהיר את המצב המשפטי וקבע, למעשה, כי הרשות
- 13 של גרבי לעשות שימוש בקיוסק, היא רשות הדירה.
- 14 לאחר פסק הדין בעתירה, המשיכה העירייה לתת לתובעים רישיונות עונתיים. במקביל,
- 15 הייתה העירייה נכונה לבחון בקשה להיתר בנייה שהוגשה על ידי דבורה, לגבי חלקה 11 בגוש 10570
- 16 ובשנים מאוחרות יותר שוב התקיימו מגעים בין הצדדים בניסיון למצוא הסדר שיהיה מקובל על
- 17 גרבי.
- 18 כך, במכתב, מיום 2/8/1992, מאת מהנדס העיר אל דבורה, בעניין בקשה להיתר בניה
- 19 להקמת קיוסק וסככה (נספח ג' לתצהיר גרבי) נכתב כי הבקשה נדונה ע"י ועדת המשנה וכי: "הוחלט
- 20 להטיל על ועדת משנה מיוחדת לבקר במקום ולהביא חוות דעת לוועדה". במכתב הודגש, כי: "אין
- 21 הודעה זו מהווה היתר בנייה" (כך הודגש במקור). לא הובהר מה היו ממצאי חוות הדעת, אך אין
- 22 חולק כי רישיון לא ניתן.
- 23
- 24 60. בשנים 2011 ו-2012 שוב התקיימו מגעים בין הצדדים, אך הם לא הסתיימו בהסכמה כלשהי
- 25 וכאמור - אין להסיק מנכונותה של העירייה להגיע להסדר מוסכם, הסכמה מכללא בדבר זכויות קבע
- 26 כלשהן של גרבי במקום. הדברים ברורים מתוכן המסמכים שהוגשו.
- 27
- 28 כך לדוגמא במכתב מיום 19.09.2011 (נספח ז' לתצהיר גרבי) שכותרתו מזונונים בחוף הים -
- 29 מזנון דודי על החוף/וגרבי ביץ', ששלח מנכ"ל העירייה מר איקי צור (להלן: "מנכ"ל העירייה"), לב"כ
- 30 התובע דאז גברת ליאורה ביין (להלן: "עו"ד ביין"), נכתב: "...הנושא מורכב ואנו בוחנים את כל
- 31 המסמכים המצויים בידי העירייה והאם יש בהם כדי לחזק את העמדות שהצגת בפנייתך...". "אין



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 40190-06-12 עיריית חדרה ואח' נ' גרבי ואח'

לעירייה התנגדות עקרונית ואף יש לנו רצון להסדרת השימוש במזנונים וזאת בכפוף לכל הוראות
הדין ואישור הגורמים המוסמכים"

ברור מהמסמך, שהעירייה באותה העת, רק החלה בבדיקת מסמכים לאור פנייה של גרבי ובוודאי שאין מדובר בהתחייבות אלא בבירור, שהוא שלב ראשוני ביותר, מבלי שהעירייה התחייבה לתת תשובה חיובית בעניין ואף הדגישה כי הכול בכפוף להוראות הדין ואישור הגורמים המוסמכים.

גם מהמכתב ששלח מנכ"ל העירייה ביום 19.01.2012 לעו"ד בין (נספח ח' לתצהיר גרבי), שכותרתו "קיוסקים בחוף הים - מרשותיך משפחות מלכה וגרבי" לא ניתן להבין כלל כי קיימת הכרה כלשהי בזכות של גרבי במקרקעין. גם שם הבהירה העירייה, שוב, כי היא בוחנת ובודקת את המצב המשפטי מבלי שהתחייבה לדבר. העירייה חזרה, במכתב, על עיקרי פסק הדין בעתירה והוסיפה: "... העירייה פועלת בימים אלה לשם בחינת הסדרת המשך הפעלת הקיוסקים ואף שכרה שירותים משפטיים חיצוניים כדי לבחון הסדרת הנושא באופן חוקי".

כל שיש במכתב הוא הבעת רצון מצד העירייה להסדיר את המשך הפעלת הקיוסקים. אין בו הכרה בזכותם של גרבי להמשיך ולהישאר במקום ובוודאי לא בזכותם לעשות כן ללא תמורה, או בזכותם לפיצוי כלשהו, ככל שהעניין לא יוסדר.

61. אכן, ראוי היה שהעירייה תמלא כראוי את תפקידה הציבורי, תהרוס את הבנייה הבלתי חוקית שהקימו גרבי, תוציא נגדם צווי פינוי ותפעל לביצועם. אך גם אם, מסיבותיה שלה, בחרה העירייה שלא לעשות כן, מחדלה זה אינו יכול להקנות לתובעים זכות לפיצויים. בהקשר לכך יש להזכיר, כי גרבי המשיכו ובנו על המקרקעין, ללא היתר וגם כאשר הוצא נגדם צו פינוי, הם לא צייתו לצו, עד שהמשרד להגנת הסביבה הרס את המבנים הבלתי חוקיים שגרבי הקימו על המקרקעין.

בנסיבות אלו - בהינתן העובדה שמדובר במקרקעי ציבור, בהינתן הבנייה הבלתי חוקית שביצעו גרבי במקום והתנהלותם ובהינתן מחדליה של העירייה לפעול נגד הבנייה הבלתי חוקית, נגד השימוש במקרקעין ונגד אי ציות להוראות פינוי ולהתראות פינוי, בהחלט ראוי היה שהיועץ המשפטי לממשלה יצטרף לתביעה, אינני רואה כל פסול בהצטרפותו או בטיעונו. ואינני רואה להכביר מילים בעניין זה.

אסתפק בכך שאצין, כי עובדותיהם של המקרים אשר הובאו, בעניין זה, על ידי באת כוחם של גרבי בסיכומי התשובה שהוגשו מטעמה, שונים בתכלית מהמקרה דנן ואין לגזור מהם גזירה שווה לענייננו.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 40190-06-12 עיריית חדרה ואח' נ' גרבי ואח'

62. כאמור - במהלך השנים הגדילו גרבי את הקיוסק, ללא היתר בנייה ושינו את אופי הפעילות
בו, מקיוסק למסעדה של ממש וכעת הם טוענים כי השקיעו במקום כספים רבים ודורשים פיצויים על
אובדן ההשקעה, בשל הריסת המבנה ופינויים מהמקום.
- יש להדגיש, כי גרבי הפעילו במקום מסעדה, בעוד שכל שהיה בידיהם (גם זאת - לא לכל
התקופה) הם רישיונות עונתיים למכירת גלילות, ארטיקים ושתיה. נסיבות אלה יש לזקוף לחובת
גרבי ולא לטובתם.
- גרבי אף לא ביקשו היתר להפעלת מסעדה. כל הבקשות לרישיון עסק שהגישו גרבי
(למעשה - הגישה דבורה) במהלך כל השנים, היו בקשות לעסק מסוג "קיוסק", כאשר החל משנת 1992
הם הוסיפו גם "משקאות משכרים במקום" (עמ' 41-48 לנספחים). הרישיונות היחידים שהוגשו, היו
רישיונות ל"קיוסק" (עמ' 51-53 לנספחים).
- כפי שהעיד יגאל (שאחיו היה גורם בכיר בעירייה מזה שנים רבות ואף מנהל מחלקת
החופים, במקום בו הקיוסק של גרבי היה ממוקם), משפחת גרבי התפרנסה, במשך שנים רבות,
מהשימוש שהיא עשתה במקרקעין. אמנם, גם הציבור נהנה מהשירות שניתן לו בחוף הים, על ידי
גרבי, אולם דבר זה נכון לגבי עסקים רבים, במיוחד כאלה המצויים במקומות בילוי, ללא שבעליהם
נהנים מהמקרקעין עליהם הם מפעילים את עסקיהם, מבלי לשלם על כך תמורה כלשהי. מזווית אחרת
ניתן לומר, כי עצם ישיבתה של משפחת גרבי חנים במקרקעין, זמן כה רב, ללא תמורה עבור השימוש,
מגלמת בתוכה "הטבה" כלכלית בשווי רב.
63. אציין, כי לא נעלם מעיניי מכתבו של מנכ"ל העירייה, מר איקי צור למנהלת רישוי
עסקים בעירייה, ביום 6/1/2012 (כנראה טעות. צ"ל 6/2/2012), אשר נכתב בו: "נא לאפשר לפעול
להוצאת רישיון בהתאם לסדר הפעולות לשני הקיוסקים, בהתאם לשיחתנו" (ת/4).
- מנגד, מצוי מכתבו של מנכ"ל העירייה, מר איקי צור, מיום 19/1/2012, אל באת כוחם של
גרבי, בו נכתב כי: "העירייה מכירה בעובדה כי מרשותיך מחזיקות בקיוסקים בחוף הים, מעל ל-
30 שנה וכי בעבר ניתנו על ידי העירייה רישיונות עונתיים להפעלת הקיוסקים. כמו כן בדין
שהתקיים בבג"צ בשנת 87 בעניינם הסכימה העירייה ליתן להם רישיון עונתי לאותה שנה ואף
לאפשר, על פי שיקול דעתה הבלעדי, הפעלת קיוסקים אף בשנים שלאחריהם" (נספח ח' לתצהיר
גרבי).
- מהנדס העירייה לא יכול היה להסביר מדוע וכיצד נשלח מכתב כזה (עמ' 61 שו' 9-23) אך,
לטעמי, אין לכך משמעות ואף אין משמעות לכך שהגב' יצחקי לא הובאה להעיד. התנהלות פסולה של
העירייה במקרקעי ציבור איננה יכולה להקנות זכויות, בוודאי לא בנתוני המקרה דנן. ברי כי המכתב
הראשון אינו עולה בקנה אחד עם פסק הדין בעתירה ואף לא עם העובדה שגרבי הפעילו במקום



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 40190-06-12 עיריית חדרה ואח' נ' גרבי ואח'

1 מסעדה ולא קיוסק. מכל מקום, אין במכתבים הנ"ל כדי לשנות את עמדתי, שכן אין בהם כדי לגבור
2 על העובדות שפורטו לעיל ועל השיקולים שהביאוני למסקנות האמורות בפסק דין זה וממילא, רישיון
3 לא הוצא והפינוי וההריסה בוצעו, כאמור, על ידי המשרד להגנת הסביבה.
4

5 64. בהתייחס לזכות לפיצויים, בנסיבות כגון אלה, נפסק, כי כאשר מדובר ברשות חנם שניתנה
6 ללא תמורה למחזיק (כפי המצב בענייננו), פסיקת פיצויים כפופה לשיקולי צדק. פיצויים נפסקו רק
7 במקרים בהם מתן פיצויים התיישב עם "תחושת הצדק", וגם אז - לא נפסקו פיצויים בגין עצם ביטול
8 הרשות, אלא רק פיצויים עבור ההשקעות שהשקיע בר הרשות במקרקעין ועבור השבחת הנכס.

9 ראו, בעניין זה, רע"א 1156/02 עבד אל סלאם חיר נ' אלון לידאי (להלן: "עניין
10 חיר") (11.05.2003) שם נקבע כי: "מקום שנפסקו פיצויים למי שהיה בר רשות ללא תמורה
11 בנכס מקרקעין, שרישיונו בוטל, נפסקו הפיצויים רק עבור השקעותיו של בר הרשות
12 בנכס והשבחתו (ראו, בין היתר: ע"א 4163/91 מינהל מקרקעי ישראל נ' בראשי, (לא
13 פורסם) תק-על 98(2) 495; ע"א 32/77 טבוליצי נ' בית כנסת ובית מדרש, פ"ד לא(3)
14 210; ע"א 515/76 לוי נ' ויימן, פ"ד לא(2) 127)...".
15

16 65. עוד יש לציין, כי בתי המשפט בישראל, מקנים חשיבות יתרה לשאלה האם השימוש שנעשה
17 במקרקעין ע"י בר הרשות, נעשה עבור מגורים, או שמא לצרכי עסק. כאשר מדובר בשימוש לצורך
18 מגורים, הסיכוי שבית המשפט יעניק פיצויים, גבוה יותר. לעומת זאת, כאשר מדובר בשימוש שנעשה
19 במקרקעין לצרכי עסק, תקטן נטיית בית המשפט, להעניק פיצויים למחזיק.
20

21 ראו בעניין זה ע"א 496/82 יצחק רוזן נ' יגאל סלונים (27/05/1985): "לא בכל
22 מקרה, בו ניתן רישיון ובעל הנכס מבקש לבטלו, דורש הצדק את המשך קיומו של
23 הרישיון, ויש מקרים בהם ניתן, למשל, להסתפק בתשלום פיצויים, כפי שיש גם מקרים,
24 בהם אין הצדק דורש אפילו את תשלומם של פיצויים כלשהם; אף היפוכו של הדבר
25 הוא הנכון, הינו, יש נסיבות, בהן תשלום פיצויים בעקבות סילוק ידו של בעל הרישיון
26 הוא דווקא שיכול לנגוד את תחושת הצדק".
27

28 לעניין חשיבות סוג השימוש שנעשה במקרקעין לצורך פסיקת פיצויים, ראו דברים
29 שנאמרו בע"א 618/05 גדליהו דיאמנשטיין נ' מחלקת עבודות ציבוריות - מדינת ישראל
30 (21.03.2007): "אם בפרשת חיר בה דובר על נכס אשר שימש למגורים נקבע כי אין מקום
31 לשלם פיצויים, על אחת כמה וכמה נכון הדבר בענייננו, היות והשטח נשוא הערעור
32 שימש את המערער לצרכים עסקיים בלבד. בנסיבות אלו, בהן השתמש המערער בשטח



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 40190-06-12 עיריית חדרה ואח' נ' גרבי ואח'

1 השייך לרשות הפיתוח במשך למעלה מ-40 שנה ללא תשלום. אינני סבור כי קמה לו
2 זכות לקבל פיצויים בגין הפקעת השטח".

3
4 כן ראו: רע"א 9438/09 שלמה גואטה נ' מדינת ישראל (29.04.2010), שם
5 נקבע, בנסיבות דומות למקרה דנן, כי ברשות שהחזיק משך שנים רבות בחוף בצדו המזרחי
6 של הכנרת (ב"חוף לבנון"), הקים עסק על החוף, בנה בנייה לא חוקית וגרף רווחים לכיסו,
7 מבלי לשלם על כך כל תמורה וכל זאת במקרקעין אשר שייכים לציבור, אינו זכאי לפיצויים.
8 וכך נאמר שם: "מסכים אני עם בית המשפט המחוזי כי מקרה מעין זה, בו המבקש נמנע
9 מלפעול על פי צווי בית משפט, בנה בנייה בלתי חוקית על שטח החוף ושלשל במשך
10 שנים רבות רווחים לכיסו הפרטי על חשבון הציבור ותוך שימוש במקרקעין ציבוריים,
11 אינו המקרה המתאים ליישום והפעלת עקרונות הצדק...בנסיבות אלה אין ביכולתי
12 לקבל את טענת המבקש בדבר פגיעה באינטרס ההסתמכות שלו. הפועל בניגוד להסכם
13 שנחתם בינו לבין המינהל, בונה בנייה בלתי חוקית על שטח ציבורי ומסרב לפעול
14 בהתאם לצווי בית משפט, אינו יכול לדרוש בסופו של יום פיצוי מן המינהל. אין ספק
15 כי מתן פיצוי למבקש בנסיבות אלה יגרם למצב בו חוטא יוצא נשכר, מצב שאין כל
16 אפשרות להשלים איתו".

17
18 להרחבה בנושא ראו: ע"א (ת"א) 1766/00 אברגיל משה נ' מנהל מקרקעי
19 ישראל תל אביב (26.06.2005) שם התייחס בית המשפט גם להשקעות שנעשו במקרקעין,
20 בקבעו: "המעוררים השתמשו במקרקעין נשוא התביעה והפיקו הנאה ממנו משך שנים
21 רבות, מבלי לשלם כל תמורה. הם הקימו עסק כלכלי על זה השטח וזכו להפיק רווחים
22 מהחזקתו. אשר על כן אין אנו מוצאים כי זה המקרה בו נדרשת הפעלתם של שיקולי
23 הצדק ופסיקת פיצויים בגין ההשקעה שנעשתה לטובתם של המעוררים בלבד, ואין היא
24 משביחה את הנכס עצמו". ראו והשוו: ע"א 16-01-22408 גרנות נ' רשות הפיתוח
25 (13.03.2017), שם נקבע, כי הזכות לפינוי בר הרשות, איננה שלובה בזכות לפיצויים, כאשר
26 מדובר במקרקעי ציבור וכן: ת"א 2816/03 צפורה קונצ'צקי נ' דליה שפלן (03.04.2006)
27 שם נקבע כי, כאשר המחזיק במקרקעין בנה בניה לא חוקית, אין זה צודק לטעון לציפיית
28 הסתמכות לגיטימית הראויה להגנה. כאשר "השאלה שעל הפרק היא שאלת זכותו של בר רשות
29 בהשבתו שהשביח את הנכס אי אפשר שלא להתעלם מהעדרה של ציפייה לגיטימית הצריכה
30 לעמוד ביסוד ההשבתה. בנייה בלתי חוקית נתונה, מעצם טיבה, לסכנת הריסה, ואין הבונה
31 רשאי לטעון לזכות הנשענת על הסתמכותו".

32
33 66. שיקולי צדק מחייבים, אפוא, את דחיית תביעת גרבי לפיצויים. מתן פיצויים למי שמחזיק
34 במקרקעי ציבור, אינו מציית לדרישות לפינויים, בונה עליהם בנייה בלתי חוקית, בה הוא מנהל עסק



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 40190-06-12 עיריית חדרה ואח' נ' גרבי ואח'

1 לצורך הפקת רווחים עבורו ועבור משפחתו, יעשה את החוק פלסטר ויעודד התנהלות בלתי חוקית
2 מסוג זה.

3 עמיד על כך כבי השופט רובינשטיין ברע"א 6156/05 אדאדי נ' מדינת ישראל,
4 (20.07.2005), שם נקבע: "לפלישות למקרקעי הציבור אין בית משפט זה יכול כל עיקר
5 ליתן יד, וכבר נאמר לא אחת כי אף אם לא מילאו הרשויות את חובתן לאורך שנים
6 רבות, ואף אם התרשלו ... אם הגיעה שעת התעשתות מצדן והן החלו במעשים, על בית
7 המשפט לעודדן ולא להיפך. זו החובה כלפי הציבור".
8

9 67. לא רק שלא מצאתי כי מדובר במקרה חריג, בו הנסיבות מצדיקות מתן פיצויים משיקולי
10 צדק, אלא ההיפך הוא הנכון, מתן פיצויים בנסיבות אלו, נוגד באופן ממשי את תחושת הצדק ואת
11 האינטרס הציבורי.

12 68. לאור התוצאה אליה הגעתי, מתייטר הצורך שאדון בשאלת גובה הפיצוי הנטען ובחוות הדעת
13 שהוגשו ואסתפק בכך שאציין כי גם לו היה נקבע כי מגיעים לגרבי פיצויים כלשהם, הרי הפיצויים
14 שנתבעו מופרזים עד מאד וחסרי בסיס עובדתי ומשפטי.

15 69. לאור כל האמור לעיל, התביעה נדחית בזאת, על כל חלקיה.

16 גרבי ישלמו לעירייה, ביחד ולחוד, שכר טרחת עו"ד בסך של 80,000 ₪.

17 סכום זה ישולם בתוך 60 ימים מעת קבלת פסק דין זה אצל גרבי או אצל באת כוחם, שאם
18 לא כן יישא הסכום הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד לתשלום המלא בפועל.

19

20 המזכירות תמציא את פסק הדין לצדדים ותסגור את התיק.

21

22 ניתן היום, ב' אלול תשע"ח, 13 אוגוסט 2018, בהעדר הצדדים.

23

24 חנוך שרון נתנאל, שופטת
25
26
27