



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 26770-02-13 רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח נ' הררי

לפני כבוד השופט רונן פלג

התובעת רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח

נגד

הנתבע אריאל מוטי הררי

ב"כ התובעת עו"ד יפית חנני - שפיר

ב"כ הנתבע עו"ד דרור ברוטפלד

פסק דין

1
2 1. לפניי תביעת התובעת נגד הנתבע לסילוק ידו משטח הנכלל במקרקעין הידועים כגוש 6653,
3 חלקות 196, 197 ו- 198 בהוד השרון (להלן: "המקרקעין").
4

תמצית טענות הצדדים בכתבי הטענות

5
6
7 2. בכתב התביעה נטען כך :
8

9 א. התובעת היא נציגתן של המדינה ושל הקרן הקיימת לישראל. התובעת היא
10 הבעלים של המקרקעין, שהם בבחינת מקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק יסוד :
11 מקרקעי ישראל.
12

13 ב. הנתבע תפס חזקה בחלק מהמקרקעין ללא רשות וללא הסכמה של התובעת,
14 והקים עליהם מבנים וקיר מבטון ללא היתרים מתאימים ובניגוד לדין.
15

16 ג. הנתבע משתמש במקרקעין ללא הסדר חוקי וללא תשלום דמי שימוש כנדרש.
17

18 ד. התובעת פנתה אל הנתבע בבקשה לפינוי המקרקעין ובדרישה להחזירם לידיה
19 כשהם פנויים מכל אדם ונכס, ואולם הנתבע נמנע מלעשות כן.
20

21 3. בכתב ההגנה (המתקן) מטעם הנתבע נטען כך :
22



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 26770-02-13 רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח נ' הררי

1 מטעמים הומניטריים ולצרכי שיקום, הנתבע ובני משפחתו קיבלו רשות בלתי
2 הדירה מעיריית הוד השרון להתגורר במקרקעין עד אחרית ימיהם.
3 ב. הנתבע נכנס ברשות העירייה למבנים קיימים במקרקעין, שהיו במצב רעוע ולא
4 ראוי למגורים. בהסכמת העירייה, הנתבע ביצע על חשבונו עבודות שיפוץ של
5 המבנים, והפך את מבנה המשחטה הנטושה שפעלה במקום לבית מגורים. חלק
6 נוסף של המשחטה ומחסן שהוצמד לו הוסבו לחנות ירקות ולמסעדה.
7

8 ג. העירייה הציגה לנתבע מצג שלפיו היא בעלת הזכויות במבנים ואף החתימה את
9 הנתבע על הסכם שכירות. העירייה אישרה את חיבור המבנים לשירותי החשמל
10 וגבתה עליהם מיסים.
11

12 ד. הנתבע מתגורר במקרקעין מעל ל- 20 שנה. במשך תקופה זו, נציגי העירייה ביקרו
13 במקרקעין והביעו את הערכתם כלפי הנתבע, לתהליך השיקום שהוא עבר
14 ולהשקעתו במבנים.
15

16 ה. התובעת נוקטת בהפליה פסולה בכך שהיא נמנעת מלפנות תושבים אחרים מנכסים
17 המצויים בסמוך למקרקעין, ושהוקצו על ידי העירייה בדומה לאופן שבו הוקצו
18 המקרקעין לנתבע.
19

20 4. התובעת טענה בכתב התשובה, כי טענות הנתבע לקבלת רשות להחזיק במקרקעין אינן
21 נתמכות באסמכתא כלשהי וממילא אין בהן כדי להקים לו זכות קניינית במקרקעין.
22

ההליכים בתיק

23
24
25 5. עם תחילת ההליך נדחתה בקשת הנתבע לצרף את עיריית הוד השרון כנתבעת נוספת, שכן
26 הסעד הנתבע הוא סילוק יד ממקרקעין ואין מחלוקת שהעירייה לא מחזיקה בהם.
27

28 עם זאת, במסגרת ההליך, ונוכח מעורבותה הברורה של עיריית הוד השרון בהתרחשויות,
29 העידו לפניי עדים שניהנו בתפקידים בכירים בעירייה לאורך השנים.
30

31 6. במהלך הזמן שבו התנהל התיק נעשו מספר ניסיונות להביא את הצדדים להסדר,
32 במעורבות של עיריית הוד השרון, אך לא הושג פתרון מוסכם.
33



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 26770-02-13 רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח נ' הררי

7. יש לציין כי התובעת הגישה בנוסף לבית משפט זה תביעה נגד הנתבע לתשלום דמי שימוש ראויים (ת"א 446-03-15), שההליכים בה עוכבו הלכה למעשה בהמתנה להכרעה בתיק זה.
8. במסגרת דיוני ההוכחות נשמעו העדויות של העדים הבאים :
- א. עת/1, מר דרור בן נתן, מודד שהגיש חוות דעת מטעם התובעת.
- ב. עת/2 מר יואל אליה, מפקח בתובעת.
- ג. עת/3 מר שלומי יפה, שמאי מקרקעין שהגיש חוות הדעת מטעם התובעת.
- ד. עת/1 עו"ד רפאל לב, לשעבר סגן וממלא מקום ראש עיריית הוד השרון.
- ה. עת/2 מר אריאל הררי, הנתבע.
- ו. עת/3 מר יוסף חברוני, מפקח לשעבר בתובעת.
- ז. עת/4 מר פנקס ליאון, שמאי מקרקעין שהגיש חוות הדעת מטעם הנתבע.
- ח. עת/5 מר עזרא בנימיני, ראש עיריית הוד השרון לשעבר.
- ט. עת/6 מר יגאל שמעוני, סגן ומ"מ מקום ראש עיריית הוד השרון ויו"ר וועדת המשנה לתכנון ובניה בעת מתן העדות.
- י. עת/7 מר עופר בן צבי, מנהל מחלקת איכות הסביבה לשעבר בעיריית הוד השרון.

דיון והכרעה

פרק א' - תיאור המקרקעין והמחוברים להם

9. נושא התביעה הם מקרקעין מוסדרים הידועים כחלקות 196, 197 ו-198 בגוש 6653 ברחוב המתנחלים 7, שכונת נווה עמל, בהוד השרון. בעבר, השטח היה חלק משטחה של המועצה המקומית מגדאל, שמיקומה בצדה המזרחי של הוד השרון.
- השטח הכולל של 3 החלקות הוא 3,138 מ"ר והן רשומות בבעלות התובעת. על חלקה 198 רשומה הערה בדבר חכירה לטובת עיריית הוד השרון (נסחי לשכת רישום המקרקעין צורפו לתצהירו של עת/2).
10. המקרקעין שבהם מחזיק הנתבע הוקפו בקווים אדומים בתרשים הצבעוני של השטח ת/1, שערך עת/1 המודד מטעם התובעת (עדות עת/4 בעמ' 45, ש' 14-22), ובנויים בהם המבנים הבאים :
- א. מבנה מגורים המשתרע על שטח של כ- 190 מ"ר (מסומן באות א' בתרשים ת/1).



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 13-02-26770 רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח נ' הררי

ב. מבנה עסק מסעדה, שאליו צמודים שני מבנים נוספים, המשתרעים על שטח של כ- 106 מ"ר (מסומנים באותיות ה', ו' ו- ז' בתרשים ת/1).
למבנה המסעדה ה' צמודה שורה של 3 מבנים החורגים מהשטח שבו מחזיק הנתבע - חנות בגדים המסומנת בתרשים ת/1 באות ד' ושני מבנים נוספים, המסומנים באותיות ב' ו- ט' (עדות המפקח עת/2 בעמ' 17, ש' 9-10).

ג. מבנה עזר הממוקם בעורפו של בית המגורים ומשתרע על שטח של כ- 45 מ"ר (מסומן באות ג' בתרשים ת/1).

ד. גדר בטון בגובה של כ- 1.5 מ', שמקיפה את המתחם כמעט מכל צדדיו (עדות הנתבע בעמ' 25, ש' 26-28).

11. היתרי הבנייה, מוצגים נ/1 ו- נ/2, מעידים על כך שבין השנים 1954-1955 הוועדה המקומית לבניין ערים - אזור גלילי מחוז מרכז, התירה את הקמתם של מבני 3 חנויות וחדר נוחיות בחלקה 196 (מספר חלקה קודם 18), שמוקמה באזור המסחרי של מגדאל. בשנת 1976 ניתן היתר להקמת מקלט בחלקה 196.

פרק ב' - הנתבע, התנהלותו במקרקעין והתנהלותו מול עיריית הוד השרון

ב'1 - הרקע של הנתבע

12. הנתבע, אריאל הררי (שם קודם מרדכי הררי), הוא יליד שנת 1956, נשוי ואב ל- 3 ילדים, מהם אחד השוהה במוסד ומבקר את משפחתו אחת לשבועיים. הנתבע מעיד על עצמו שהוא אדם קשה יום. לתצהירו צורפו מסמכים המצביעים על כך שנקבעה לו נכות נפשית בשיעור של 100% (ס' 2 ונספחים 1-2 לתצהיר הנתבע).

הנתבע גדל במשפחה קשת יום, התקשה לאורך השנים לנהל אורח חיים נורמטיבי, סבל מבעיות אישיות שונות והסתבך עם רשויות החוק (ס' 3 ונספח 3 לתצהירו; עדותו בעמ' 20, ש' 1-12).

לאחר שהוריו נפטרו, הנתבע נותר ללא קורת גג ובמשך תקופה מסוימת שהה במקלט ציבורי, עד שגורמי הרווחה בעיריית הוד השרון החליטו לשקמו (ס' 4 לתצהירו; עמ' 19, ש' 27 - עמ' 20, ש' 12).



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 26770-02-13 רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח נ' הררי

1

2

3 עה/1 מר רפאל לב, שימש בתקופה הרלוונטית סגן ומ"מ ראש העיר בעיריית הוד השרון. 13.
4 לפי עדותו, באירוע שאירע לפני כ- 30 שנה הנתבע התבצר בבית בהוד השרון ואיים לפוצץ
5 על עצמו את המבנה. מר לב ניצל היכרות קודמת עם הנתבע, שוחח עמו ושכנע אותו להסגיר
6 את עצמו. בהמשך לכך מר לב הבטיח לנתבע לעשות ככל הניתן לשיקומו ודיווח על כך
7 לגורמים המוסמכים בעירייה, כמו גם לראש העיר דאז מר עזרא בנימיני (עמ' 6, ש' 19 -
8 עמ' 7, ש' 7).

9

10

ב'2 - גרסת הנתבע לכניסתו למקרקעין

11

12 14. הנתבע טען כי המקרקעין נמסרו לחזקתו באופן הבא :

13

14 א. תקופת מה לאחר שהנתבע פנה לסיוע של גורמים בעירייה, הם הצליחו לאתר
15 עבורו את המקרקעין, שכללו מספר מבנים רעועים ונטושים, ובהם מבנה משחטה
16 ישנה, מחסנים של המשחטה ומסעדה, כולם במצב שאינו ראוי למגורים (ס' 5
17 לתצהירו).

18

19 ב. סגן ראש העיר דאז, מר רפאל לב, אמר לנתבע שהוא יוכל להשתמש במבנה
20 המסעדה לצורך ניהול חנות. על רקע זה הנתבע הוחתם בתחילת שנות ה-90 על
21 הסכם שכירות תמורת סך של \$ 100 לחודש בלבד, ונאמר לו שאם הוא יצליח
22 להשתקם, הוא ייחשב לדייר מוגן בחנות (ס' 6 לתצהירו).

23

24 ג. ברשות ובהוראת העירייה, הנתבע קיבל את החזקה בנכס ועשה בו שימוש לצורך
25 מכירת פלאפל. בלילות הוא ישן במבנה מקלט סמוך, אך כאשר הגיע החורף
26 והמקלט הוצף, הנתבע קיבל את הסכמתו של מנהל מחלקת הנכסים בעירייה, מר
27 עופר בן צבי, לגור עם משפחתו במבנה המשחטה הנטושה ולעשות שימוש בכל
28 הנכסים במקרקעין לצורכי שיקומו המלא (ס' 7 לתצהירו ; עמ' 22, ש' 23-31).

29

30 ד. במשך עשרות השנים שחלפו מאז ועד לימים אלו, הנתבע מתגורר עם משפחתו
31 במבנה המשחטה הישן. בתקופה זו הנתבע השקיע ממון רב בשיפוץ כל המבנים,
32 מתוך הבנה של עיריית הוד השרון שהכסף ייחשב לדמי מפתח ושהנתבע ובני
33 משפחתו הם בבחינת דיירים מוגנים. על רקע זה העירייה גם נתנה את הסכמתה
34 לחיבור המבנים לרשת החשמל (ס' 8, 9 ו-15 לתצהירו ; עמ' 25, ש' 16-23).



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 26770-02-13 רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח נ' הררי

1

2 ה. נציגי מחלקת הרווחה של העירייה הגיעו מפעם לפעם לביקורות במקרקעין כדי
3 לוודא כי מבנה המשחטה ראוי למגורים וכי מבנה המסעדה ראוי להפעלת העסק.
4 גם בכירי העירייה הגיעו לאכול במקום והתגאו בשיקומו המוצלח של הנתבע (ס'
5 11-10 לתצהירו).

6

7

ב'3 - גרסת נציגי העירייה לכניסת הנתבע למקרקעין

8

9 15. כאמור, לפני בית המשפט העידו מספר בעלי תפקידים בעבר ובהווה בעיריית הוד השרון,
10 במטרה לשפוך אור על נסיבות כניסתו של הנתבע למקרקעין ועל הסיכומים שסוכמו עמו.

11

12 16. עה/5, מר עזרא בנימיני, כיהן כראש עיריית הוד השרון בין השנים 1989-2003 (עמ' 44, ש'
13 12-13). לפי עדותו, המבנים במקרקעין הוקמו על ידי העירייה לצרכיה ובהסכמת התובעת.
14 בתקופות מאוחרות יותר המבנים שימשו את העירייה לצורך שיקום תושבים טעוני שיקום
15 ובהם גם הנתבע (עמ' 44, ש' 15-20). מר בנימיני זכר את עניינו של הנתבע באופן כללי ולא
16 זכר מעורבות אישית שלו במסירת המבנים לחזקתו (עמ' 45, ש' 11-15). לדבריו, סביר
17 להניח שמי שעסק בענייני שיקומו של הנתבע הוא מר בן יוסף ז"ל, שכיהן לימים כמנהל
18 מחלקת החינוך בעירייה (עמ' 46, ש' 9-14).

19

20 17. עה/6, מר יגאל שמעון, כיהן החל משנת 1996 ובזמן עדותו כסגן וממלא מקום ראש העיר
21 בעיריית הוד השרון, כמו גם כיו"ר וועדת המשנה לתכנון ובניה (עמ' 47, ש' 5-6; עמ' 49, ש'
22 17-18).

23

24 לתצהירו של הנתבע צורף מכתבו של מר שמעון מיום 27/2/14 (נספח 9), החתום על ידו
25 בתפקידו כסגן ומ"מ ראש העירייה, שבו נכתב בין היתר כך:

26

27 "לדבריו (של הנתבע - הערה שלי ר.פ.), במהלך שנות ה-90 העירייה הקצתה לו חנות בעיר
28 ע"מ שיוכל לעבוד ולהתפרנס בכוחות עצמו. לימים אריאל השתמש בחנות זו לצורך מכירת
29 פלאפל (מצ"ב צילום הסכם שכירות). באותה תקופה לא היה לאריאל בית להתגורר בו.
30 בסמוך למקום עבודתו ניצבה משחטה נטושה. אריאל ביקש ממנהל מחלקת הנכסים דאז
31 לגור במקום זה, ולדבריו העירייה נענתה לבקשתו".

32

33

34



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 26770-02-13 רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח נ' הררי

- 1 מר שמעון העיד לפניי, שהוא ראה לראשונה את הנתבע במקרקעין בין השנים 2003-2004,
2 אך לא איתר מסמכים שנוגעים לשהותו במקום ולא ידוע לו מידיעה אישית, שהעירייה
3 אישרה לנתבע או הנחתה אותו לגור במבנה שבו הוא מתגורר (עמ' 49, ש' 19-24; עמ' 50,
4 ש' 10-11).
- 5
- 6 עה/7, מר עופר בן צבי, ניהל את מחלקת איכות הסביבה בעיריית הוד השרון בין השנים 18.
7 2004-1986, ובכלל זה היה אחראי על רישוי העסקים ועל הפיקוח (עמ' 50, ש' 17-19).
8 לדבריו הוא הכיר את הנתבע ואת בני משפחתו, ושמר עמו על קשר עד ליציאתו המוקדמת
9 לגמלאות (עמ' 50 ש' 21-23; עמ' 51, ש' 11-12).
- 10
- 11 לתצהירו של הנתבע צורף מכתב של מר בן צבי מיום 4/9/14 (נספח 5), שממנו עולה כי
12 הנתבע מתגורר במבנה המשחטה באישור העירייה וראש העיר וכי "לא בוצעה כל פעילות
13 מנהלתית בגין מגוריו במבנה זה".
- 14
- 15 לפי עדותו של מר בן צבי, במקרקעין התנהל בעבר מרכז מסחרי קטן, שכלל משחטה, חנות
16 מכולת וחנות בגדים, וטופל על ידי העירייה. מר בן צבי לא הכיר את הנסיבות שבהן הנתבע
17 קיבל את הנכס, אך זכור לו שהעירייה סייעה לו לסדר את המקום המוזנח ולנקות סביבו
18 (עמ' 50, ש' 23-29). הנתבע נכנס למבנה המשחטה ללא אישור כתוב, והמגמה הכללית
19 בעירייה הייתה לסייע לו ולא להכביד על שהותו במקום (עמ' 51, ש' 1-3). עם זאת, לנתבע
20 לא ניתן רישיון עסק לנהל את המסעדה (עמ' 51, ש' 17-18; עמ' 52, ש' 26-27). מר בן צבי
21 לא ידע מכוח מה הנתבע ישב במקרקעין (עמ' 51, ש' 19-20) ושלל את טענת הנתבע, שהוא
22 זה שאישר את מגוריו במקום (עמ' 52, ש' 30 - עמ' 53, ש' 4).
- 23
- 24 **ב'4 - הסכם השכירות והמסמכים מתיק העירייה**
- 25
- 26 נספח 4 לתצהירו של הנתבע נושא את הכותרת "הסכם שכירות בלתי מוגנת", והוא למעשה
27 ההסכם הכתוב היחיד, שמתיימר להסדיר את יחסי הנתבע ועיריית הוד השרון, החתומים
28 עליו שניהם.
- 29
- 30 במבוא להסכם העירייה הציגה את עצמה כבעלים / בעל זכויות בחנות שבחלקה 196, אשר
31 הושכרה לנתבע למטרה בלעדית של חנות למכירת ירקות ושימורים (סעיף 3 להסכם).
- 32
- 33 ההסכם הוא לשכירות רגילה של מבנה החנות ובאופן מפורש נכתב בו שלא יחולו עליו
34 הוראות חוק הגנת הדייר (בכותרת ובסעיף 16 להסכם).



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 26770-02-13 רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח נ' הררי

1 תקופת השכירות היא 12 חודשים (סעיף 4 להסכם), אך תאריכי תחילתה וסיומה לא נרשמו
2 ואף לא נכתב תאריך עריכת ההסכם. דמי השכירות החודשיים נקבעו על סך של \$100
3 ולצורך הבטחת קיום ההסכם, הנתבע התחייב להפקיד בידי העירייה שטר חוב על סך של
4 15,000 ₪.

5
6 20. הנתבע טען כאמור שההסכם נחתם בתחילת שנות ה-90 ונקבעו בו דמי שכירות סמליים
7 מתוך כוונה שהנתבע יהיה דייר מוגן (ס' 6 לתצהירו; עמ' 20, ש' 24-29). לדבריו הוא שילם
8 רק תשלום חודשי אחד ומעבר לכך לא פנו אליו, לא גבו ממנו תשלומים (עמ' 20, ש' 14-15;
9 עמ' 22, ש' 11-2) ואף לא חתמו עמו על חידוש החוזה (עמ' 21, ש' 24-26). הנתבע גם הודה
10 שהוא מעולם לא הפעיל במקום חנות ירקות וטען שנציגי העירייה לא עמדו על כך (עמ' 12,
11 ש' 31 - עמ' 22, ש' 1).

12
13 21. אנשי העירייה שהעידו לפניי לא הכירו את הסכם השכירות ולא ידעו לשפוך אור על נסיבות
14 חתימתו (עדות מר רפאל לב בעמ' 7, ש' 17-19; עדות מר עזרא בנימיני בעמ' 46, ש' 19-24;
15 עדות מר עופר בן צבי בעמ' 51, ש' 21-22), למעט מר יגאל שמעון שרק ידע על עצם קיומו
16 של הסכם לגבי אחד המבנים (עמ' 49, ש' 27-30).

17
18 22. לתצהירו של מר יואל אליה, המפקח מטעם התובעת, צורפו מסמכים שהתובעת קיבלה
19 לעיונה ביום 31/7/13 מהיועץ המשפטי של עיריית הוד השרון, כדלקמן (נספח ה' לתצהיר):

20
21 א. מכתב מיום 5/4/95 מאת היועץ המשפטי של העירייה עו"ד רוני עמיר אל הנתבע,
22 המתריע בפניו שלא שולמו דמי שכירות מאז חודש ינואר 1995, בניגוד לתנאי
23 הסכם השכירות שנחתם עמו. המכתב מתריע כי בכוונת העירייה לנקוט בהליכים
24 לגביית החוב.

25
26 ב. מכתב מיום 12/10/95 מאת היועץ המשפטי של העירייה עו"ד רוני עמיר אל הנתבע,
27 החוזר בשנית על תוכן המכתב מיום 5/4/95.

28
29 ג. מכתב מיום 21/1/96 מאת יוסי בן נון, רכז נכסים, חוזים ומכרזים בעירייה, אל
30 מבקר העירייה מוטי פרוינד. נכתב בו שהנתבע ואחיו שוהים במקלט ובמבנה
31 המשחטה ללא אישור לפחות מאז חודש ספטמבר 1993. עוד נכתב שלנתבע
32 הושכרה חנות בהסכם שתוקפו בין התאריכים 4/1/95 - 4/1/96, אלא שהוא לא
33 משלם את דמי השכירות, על אף התראות מאת היועץ המשפטי של העירייה.
34



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 26770-02-13 רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח נ' הררי

ד. מכתב מיום 7/2/96 מאת עו"ד רוני עמיר אל הנתבע, המתריע בפניו כי הוא פלש
שלא כדין למבנה המשחטה העירונית ודורש את פינויו תוך 14 יום.

ה. מכתב מיום 20/10/96 מאת יוסי בן נון, אל יגאל ואביגדור הררי, אחיו של הנתבע.
במכתב נטען כי הנתבע אינו מסדיר את חובות דמי השכירות שלו לעירייה והוא
מתריע לפני האחים על נקיטת הליכי הוצאה לפועל, נוכח העובדה ששניהם חתמו
על שטר חוב ע"ס של 15,000 ₪.

ו. מכתב מיום 18/11/96 מאת יוסי בן נון אל מנהל מחלקת הגבייה בצלאל רייזנברג.
במכתב נטען שלנתבע הושכרה חנות לצורך מכירת שימורי ירקות במטרה לשקמו,
לאחר קבלת חוות דעת משירותי הרווחה ובטיפול היועץ המשפטי של העירייה.
תקופת השכירות נקבעה לתאריכים 4/1/95 - 4/1/96, אך הנתבע לא שילם דמי
שכירות, מלבד עלויות שיפוץ בסך של 3,000 ₪, שהוסכם להכיר בהן כדמי שכירות.

ז. מכתב מיום 26/7/99 מאת יוסי בן נון אל המהנדס אדגר ברודצקי, אחראי פיקוח
ורישוי בניה בעירייה. במכתב צוין כי הנתבע בונה מבנה שירותים ללא היתר בניה
ובניגוד להוראות צו איסור בנייה.

ח. מכתב מיום 3/12/01 מאת יוסי בן נון אל המפקח על הבנייה מר אדגר ברודצקי.
במכתב דיווח מר בן נון על מה שלהבנתו מהווה בנייה לא חוקית של הנתבע בשטח
של כ- 80 מ"ר לפחות בצמוד למבנה המשחטה.

ט. מכתב מיום 5/1/05 מאת יוסי בן נון אל התובעת העירונית הגב' מיכל פלג שור.
במכתב נטען שהסכם השכירות נחתם ביוזמת סמנכ"ל העירייה מר זכריה בן יוסף,
שטיפל בשיקום אזורי העיר אשר נזקקו לכך. עוד נכתב, שהנתבע, בניגוד לשכניו,
לא שילם מעולם דמי שכירות וחיובי ארנונה ומים, השתלט על מבנה שירותים של
חנות שכנה והתעלם מהתראות מחלקת הגבייה של העירייה.

בסעיף 10 של המכתב צוין כי הקרקע היא בבעלות המנהל, בעוד ש- 3 החנויות נבנו
על ידי העירייה.

23. יצוין כי במהלך חקירתו הנגדית של מר אליה קבעתי שלא ניתן להגיש את המסמכים
באמצעותו ושככל שהתובעת תהיה מעוניינת בכך, היא תוכל לעשות כן באמצעות הגורם
המתאים (ההחלטה בעמ' 11 לפרוטוקול הדיון).



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 26770-02-13 רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח נ' הררי

בהמשך לכך, המכתבים לא הוגשו באופן פורמלי כראיות באמצעות מי מנציגי העירייה. עם זאת, החקירות הנגדיות הפנו למסמכים, השמאי מטעם הנתבע פנקס לאון ראה אותם בתיק העירייה (עמ' 42, ש' 20-25) ואף הנתבע התייחס בתצהירו למסמכי הגבייה שנשלחו אליו. ההסתמכות על האמור במכתבים הנ"ל תהא אפוא מוגבלת, וזאת על אף שתוכנם שופך אור של ממש על ההתרחשויות שאירעו בזמן אמת.

ב'5 - הנתבע מתנהל במקרקעין ללא היתרי בניה ושימוש

24. הנתבע עושה שימוש במבנה א', מבנה המשחטה, לצורך מגוריו ומגורי בני משפחתו (ס' 23 לתצהירו; עמ' 18, ש' 23-24). במקור שטח המבנה היה כ- 60 מ"ר ולטענת הנתבע כיום שטחו 80-90 מ"ר (עמ' 24, ש' 7-11), לאחר שיפוץ שהושלם בתחילת שנות ה-2000 (עמ' 25, ש' 24-25).

בניגוד לכך, שמאי המקרקעין מטעם הנתבע, עה/4 פנקס לאון, מצא שבית המגורים משתרע על שטח של כ- 190 מ"ר (ס' 5.2.3. לחוות הדעת) ומחולק ל-3 יחידות נפרדות, מהן שתיים המושכרות על ידי הנתבע לאחרים (עמ' 43, ש' 5-28).

25. במבנה ה' הנתבע מפעיל לדבריו עסק מסעדה לפלאפל ולבשרים, ללא רישיון עסק מהרשות המקומית (עמ' 18, ש' 25 - עמ' 19, ש' 9). המבנים שסומנו בתרשים ת/1 באותיות ו' ו-ז' שופצו על ידי הנתבע ומשמשים כמבני שירות ואחסון לצרכי המסעדה (עמ' 19, ש' 10-14). המבנים כוללים שירותים, המשרתים לטענת הנתבע את באי המסעדה והחנויות הסמוכות לה (עמ' 25, ש' 32 - עמ' 26, ש' 10).

עם זאת, השמאי עה/4 פנקס לאון העיד שבעת ביקורו במקרקעין, הנתבע מנע ממנו כניסה למבנה המסעדה, והוא התרשם שהמקום עובר שיפוץ ושאינן וודאות שהוא מיועד לצרכי עסק (עמ' 45, ש' 1-13).

26. במבנה שסומן באות ג' היה מחסן עם גג אזבסט, שהנתבע שיפץ והכשיר למגורים. לדבריו המבנה משמש מדי פעם למגוריו של אחיו, ששוהה בדרך כלל במוסד רפואי, ובין לבין לא מתגורר בו איש (עמ' 19, ש' 15-22).

בניגוד לנטען, עה/4 השמאי פנקס לאון העיד שבעת ביקורו במקום הוא לא יכול היה לבקר בתוך מבנה ג', מן הטעם שהוא הושכר על ידי הנתבע לשוכרים (עמ' 44, ש' 1-28).



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 26770-02-13 רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח נ' הררי

27. סביב המתחם, הנתבע הקים על שרידי הגדר הקודמת גדר חומה בגובה של כמטר וחצי, ללא היתר בניה (עמ' 25, ש' 26-31; עדות השמאי עה/4 בעמ' 45, ש' 14-23).
28. מפקח התובעת עת/2 יואל אליה העיד שפעולות הנתבע במקרקעין לא הוגבלו לשיפוץ, שכן מבנה א' של בית המגורים הוגדל משמעותית, מבנה ג' נבנה על ידי הנתבע ומשמש למגורים, כמו גם מבנה ז' (עמ' 17, ש' 6-19; ס' 13 לתצהירו).
29. הנתבע נשאל לגבי נושא היעדר ההיתרים לפעילותו במקרקעין והשיב שכל המבנים היו במקור במצב גרוע ושופצו על ידו מבלי שנבנו מבנים חדשים הזקוקים להיתר בניה (עמ' 26, ש' 11-18). בניגוד מוחלט לכך, השמאי פנקס לאון עה/4, אישר שלמבנה א' אין היתר בניה למגורים, שלמבנה ג' אין היתר בניה למגורים, שלמסעדה במבנה ה' אין רישיון עסק ושלגדר ההיקפית אין היתר בניה (עמ' 45, ש' 24 - עמ' 46, ש' 3).

ב'6 - סיכום ומסקנות פרק ב'

30. העדויות והמסמכים שהובאו לפניי מעלים את תמונת המצב הבאה:
- א. עיריית הוד השרון, באמצעות מי מטעמה, פעלה בראשית שנות ה-90 בניסיון לשקם את הנתבע, כדי שיקדם את חייו וימנע מהידרדרות לחיים עברייניים. העירייה השכירה לנתבע מבנה של בית עסק בשכירות רגילה למשך שנה, למטרת חנות ירקות ושימורים.
- ב. הנתבע הקים מסעדה במבנה שהושכר לו עבור חנות, שפעלה ללא רישיון עסק. הנתבע לא שילם למעשה דמי שכירות, והמשיך להפעיל את המסעדה גם בשנים הבאות, מבלי שהסכם השכירות חודש.
- ג. יתרה מכך, הנתבע פלש באופן הדרגתי למבנים נוספים במקרקעין, שיפץ אותם והכשיר אותם למגורים. כמו כן, הנתבע הקיף, את המתחם שייחס לעצמו בגדר חומה. הנתבע ביצע את פעולות הבנייה הנ"ל ללא היתרי בנייה.
- ד. הנתבע עושה במבנים במקרקעין כבשלו. מבנה המשחטה הישן הוגדל יותר מפי שלושה והנתבע משכיר בו שתי יחידות לאחרים. מבנה ג' הוסב אף הוא על ידי הנתבע למגורים וגם הוא מושכר כפי הנראה לאחרים. במבנה החנות לא פועל עסק ולא מן הנמנע שהנתבע משפץ אותו לצרכי השכרה נוספת לאחרים.



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 26770-02-13 רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח נ' הררי

ה. הנתבע מתנהל במקרקעין בהסכמה שבשתיקה והתעלמות מצדה של עיריית הוד השרון, הבוחרת מסיבותיה שלא לפעול נגד הנתבע לפי סמכויותיה בתחומי התכנון והבניה ורישוי העסקים.

ו. הנתבע לא הוכיח לפניי שהמבנים השונים הועברו לחזקתו בברכת עיריית הוד השרון וכי מי מטעם העירייה הבטיח לו שהוא ייחשב לדייר מוגן באיזה מהמבנים. העדויות והמסמכים השונים מעידים שלא כך, אם כי כאמור, העירייה בחרה את דרך ההתעלמות ואפשרה לנתבע לעשות במקרקעין כבשלו.

31. מסקנתי היא שלמצער הנתבע לא הוכיח את טענותיו כי הוא מחזיק במקרקעין מכוח היתר מפורש של עיריית הוד השרון. הנתבע מחזיק במקרקעין ועושה בהם כבשלו, תוך התעלמות מופגנת מדיני התכנון והבניה ורישוי העסקים.

פרק ג' - לא הוכח כלל שעיריית הוד השרון פעלה במקרקעין ברשות התובעת

32. לכאורה די במסקנות פרק ב' דלעיל כדי להכריע בעד קבלת התביעה, ואולם להלן תיבחן השאלה מכוח מה עיריית הוד השרון פעלה במקרקעין.

33. עה/6 מר יגאל שמעון, כאמור סגן ראש העיר בעת מתן העדות, העיד שהמבנים במקרקעין הוקמו על קרקע של התובעת בשנות ה-50' לצרכי מסחר, בדומה למרכזי מסחר נוספים שהוקמו לצד שכונות הוד השרון. לימים חלקם הוסבו למגורים, אם כי לא לפי התב"ע. בשנות ה-50' של המאה הקודמת, ניתנה לרשות המקומית הסכמת מנהל מקרקעי ישראל לאפשר לתושבים טעוני שיקום להפעיל את המקום, בהסדרים "כאלה ואחרים" ובהסכמות בעל פה (עמ' 47, ש' 10-17, 25-27).

בבדיקותיו של מר שמעון לא אותרו מסמכים המעידים על זכות קניינית או על זכות חוזית של העירייה במקרקעין מול התובעת, שהיא הבעלים (עמ' 47, ש' 13-14). בנוסף לא אותרו מסמכים המעידים על כך שהמבנים עצמם נבנו על ידי העירייה, ובבדיקה מול מנהלת מחלקת הנכסים של העירייה, על אף היתר הבנייה נ/1, לא אותרו זכויות כלשהן של העירייה במבנים (עמ' 47, ש' 18-22).

עם זאת, לדעתו של מר שמעון, נוכח העובדה שהמנהל הסכים לפעולותיה של העירייה בשנות ה-50' וה-60', עליו לקיים את ההסכמים ואת ההתחייבויות של העירייה מאותה תקופה (עמ' 47, ש' 30-32).



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 26770-02-13 רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח נ' הררי

34. סגן ראש העיר לשעבר, עה/1 רפאל לב, העיד שהמקרקעין היו חלק מהשטחים שלעירייה הייתה השליטה עליהם לצרכי שיקום אנשים שנזקקו לכך, במסגרת הסדרים עם המנהל שתוכנם לא ידוע לו (עמ' 7, ש' 22-32).

35. ראש העיר לשעבר, עה/5 עזרא בנימיני, זכר שהמבנים הוקמו בעבר על ידי הרשות המקומית ושימשו אותה לשיקום תושבים שנזקקו לכך, ולפי הבנתו לא יתכן שהדבר נעשה ללא ידיעת המנהל (עמ' 44, ש' 19-26).

לדבריו "המצב לפני 20 שנה לא היה כמו שהיום והייתה הבנה, לא רק על המבנה הזה, הייתה הבנה בין עיריית הוד השרון לבין מנהל מקרקעי ישראל שבחלק מהמקומות שאנשים פלשו הם היו מבנים של המנהל או שטחים של המנהל, מגיעים לאיזה הסדר וההסדר היה או שהם נשארים במקום בשכ"ד או נשארים קבוע, או כברי רשות. היו כל מיני שיטות לעשות את הדברים האלה, וככה עשו" (עמ' 44, ש' 26 - עמ' 45, ש' 2).

מר בנימיני הסביר שאין לו זיכרון וידיעה לגבי המקרקעין המסוימים, אך זכור לו קשר כלשהוא בתקופתו בין העירייה לבין המנהל (עמ' 45, ש' 3-8).

36. עת/2, מפקח התובעת יואל אליה, העיד שלפי מיטב ידיעתו, עיריית הוד השרון פעלה במקרקעין ללא שום זכות וללא תיעוד של אישור מאת התובעת (עמ' 15, ש' 27 - עמ' 16, ש' 18 ; עמ' 12, ש' 29 - עמ' 13, ש' 10).

הנתבע העיד מטעמו בנוסף את עה/3, מפקח התובעת בעבר מר יוסף חברוני. הלה העיד שלא ידוע לו על הסכמים בכתב בין התובעת לבין העירייה. לדבריו, בשנות ה-50 הוקמו שכונות ולצדן מבנים המיועדים לחנויות, שהרשות המקומית הייתה מתנהלת בהן כמו חברה משכנת, מאכלסת ומפנה אותם לפי הבנתה ורצונה, והכל ללא הסכמים מסודרים (עמ' 34, ש' 1-10).

37. בסיכומו של דבר, לא הוכח לפניי כי עיריית הוד השרון פעלה במקרקעין בזכות ובאישור של התובעת. לא מן הנמנע כי בעבר, בתקופת בניית השכונות של הוד השרון והמועצות שקדמו לה, הייתה הבנה מצד המנהל, כי הרשות המקומית פועלת בשטחים המסחריים הצמודים לשכונות לטובת התושבים, ואולם עם חלוף השנים בוצעו בהם פעולות החורגות מהשימוש המסחרי, ללא היתר מפורש של התובעת.



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 26770-02-13 רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח נ' הררי

38. המסקנה היא, שגם אם העירייה התירה לנתבע לפעול במקרקעין, וכבר קבעתי לעיל שלא כך, הרי שהיא עצמה עשתה זאת ללא הסכמה של התובעת בעלת המקרקעין וללא זכות ברורה לעשות כן.

פרק ד' - הנתבע לא קיבל הסכמה של התובעת להחזיק במקרקעין

39. סעיף 16 לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969, קובע כך :

"בעל מקרקעין ומי שזכאי להחזיק בהם זכאי לדרוש מסירת המקרקעין ממי שמחזיק בהם שלא כדין".

בהתאם להוראותיו של סעיף 125(א) לחוק המקרקעין, רישום בפנקסים לגבי מקרקעין מוסדרים יהווה ראיה חותכת לתוכנו.

בענייננו, התובעת רשומה כבעלים של המקרקעין ועל כן היא זכאית לדרוש את מסירתם מהנתבע המחזיק בהם. יצוין שבנסח לשכת רישום המקרקעין של חלקה 198 רשומה חכירה לטובת עיריית הוד השרון, ואולם ממילא החזקתו של הנתבע בשטח חלקה זו היא שולית. מכל מקום, זכות החכירה אינה גורעת מזכותה של התובעת לדרוש גם את פינויה של החלקה הנ"ל, מה גם שלא הנתבע הוא החוכר.

40. הכלל הוא שעל התובע סילוק יד ממקרקעין להוכיח שהם אכן בבעלותו ואז עובר נטל ההוכחה לכתפי הנתבע, להוכיח את זכותו להמשיך ולהחזיק בהם (ע"א 483/62 קוך נ' לנדוי, פ"ד יז 1953, בעמ' 1957 ; ראו גם ת"א (שלום - ת"א) 42657/07 עיריית תל אביב נ' זעור (פורסם במאגרים -22/2/15)).

41. בעדותו לפניי, הנתבע אישר שהוא מעולם לא פנה באופן יזום למנהל מקרקעי ישראל בבקשה שיכיר בו כמחזיק ואף לא שילם לו תשלום כלשהוא (עמ' 24, ש' 15-20).

42. הנתבע הצהיר, שמספר שנים קודם לעריכת תצהירו ביקר במקום המפקח חברוני מטעם התובעת לצורך פינוי אחיו של הנתבע משטח סמוך. לדבריו, המפקח חברוני ציין בפניו שהוא מחזיק בשטח של עיריית הוד השרון ולכן אין לתובעת כל התנגדות שימשיך להחזיק בנכס כל ימי חייו (ס' 21-22 לתצהירו).



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 26770-02-13 רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח נ' הררי

43. עה/3 מר יוסף חברוני אישר שהיה מפקח במחוז מרכז של מנהל מקרקעי ישראל עד יציאתו לגמלאות (עמ' 32, ש' 17). לפי עדותו, הוא טיפל בעבר בפינוי קרוואן משטח סמוך למקרקעין ותוך כדי הטיפול בכך שוחח שיחת חולין עם הנתבע שיצא לקראתו. הנתבע שאל אותו כיצד הוא יכול לקבל הסכם מהמנהל והעד השיב לו, במה שהוגדר על ידו כ- "תשובה עממית", שעיריית הוד השרון הכניסה אותו לשם ועל כן היא תמשיך לטפל בו (עמ' 33, ש' 23-15). העד שלל בתוקף את הטענה שהוא אישר לנתבע להישאר במקרקעין והבהיר שהוא כלל לא נדרש לבצע סקר על המקרקעין שבהם הנתבע החזיק (עמ' 34, ש' 30-22).
44. עת/2 המפקח יואל אליה ביצע פעולות פיקוח במקרקעין ביום 21/12/10 ומצא שהנתבע מחזיק בהם מזה זמן ועושה בהם שימוש כפולש ללא כל זכות או היתר, ללא אישור התובעת ואף ללא היתרי בניה (ס' 4 לתצהירו; עמ' 12, ש' 20-14). העד ערך שני דו"חות פיקוח ובהמשך לכך נשלח אל הנתבע מכתב התראה מיום 3/8/11 (ס' 5 ונספחים ב'-ג' לתצהירו).
- בהמשך לכך מר אליה ביקר במקרקעין פעמיים נוספות בתאריכים 5/9/11 ו- 26/12/12, מצא שהנתבע ממשיך להחזיק בהם וערך שני דו"חות פיקוח נוספים (ס' 6 ונספחים ד'1-ד'2 לתצהירו). מבדיקותיו עלה שהנתבע מחזיק במקרקעין ללא כל זכות ומבלי לשלם למנהל מקרקעי ישראל (ס' 7 לתצהירו).
45. כפי שפורט לעיל, הנתבע לא הוכיח שיש לו זכות כלשהיא להחזיק במקרקעין ובמבנים. הנתבע החזיק במבנה אחד מכוח הסכם שכירות לשנה אחת שפקע מזמן, שאף הוא נחתם מול עיריית הוד השרון, מבלי שהוכחו זכותה לעשות כן או הסכמת התובעת. הנתבע פלש ליתר חלקי המקרקעין, וישב בהם ללא אישור התובעת ובמעין הסכמה שבשתיקה מצד עיריית הוד השרון.
46. טענת הנתבע הלכה למעשה, היא שהוא בעל רשות בלתי הדירה במקרקעין. בפסק הדין שניתן בבע"מ 1894/16 פלוני נ' פלונית (פורסם במאגרים - 10/5/17), בית המשפט העליון התווה את המסלול שיש לצעוד בו כאשר דנים בעניינו של בר רשות (בפסקה 11):
- "הנה כי כן, במסגרת דיון ב'גורלה' של רשות במקרקעין, על בית המשפט לדון ולהכריע במספר שאלות: האחת, האם הרשות הדירה, אם לאו; השניה - אם יקבע כי הרשות הדירה - האם היא בוטלה, אם לאו; והשלישית - אם יקבע כי הרשות בוטלה - האם יש להתנות את ביטולה בתשלום פיצוי בגין ביטולה - ואף אם קביעות אלו התבססו על שיקולי צדק - או אז יש לילך בדרך שהתוותה הפסיקה ולקבוע פיצוי אך בשווי השקעת ברי-הרשות בנכס ובהשבחתו".**



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 26770-02-13 רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח נ' הררי

בענייננו, הנתבע לא קיבל את הסכמת התובעת לעשות שימוש במקרקעין. למעלה מהנדרש, אפילו הייתה ניתנת לו רשות של עיריית הוד השרון, שאיננה הבעלים, בהיעדר תשלום כלשהוא עסקינן ברשות חנם, הניתנת לביטול בהיותה רשות הדירה המתחדשת מרגע לרגע עד למועד שבו היא מתבטלת על ידי בעל המקרקעין.

כך בע"א 96/50 יעקב צינקי ואח נ' ויקטור ע. כיאט, פ"ד ה(1), 474, בעמ' 479 (מפי כב' השופט זילברג):

"... רישיון הניתן חנם, ללא כל תמורה, איננו 'הסכם' במובן החוקי של המילה. רישיון כזה מתפרנס מדי רגע ברגע מרצונו החופשי של המרשה והוא מתבטל כהרף עין עם גילוי דעתו של זה, כי אין ברצונו להמשיך בהענקת הרישיון".

(ראו גם: ע"א 50/77, אליהו מזרחי נ' אלברט אפללו, פ"ד ל"א (3), 433).

47. אפילו היה ניתן לטעון לרשות מכללא מכוח שתיקת התובעת לאורך השנים, הרי שרשות כזו היא הדירה. בע"א 3846/13 מדינת ישראל מינהל מקרקעי ישראל נ' היפר-חלף (פורסם במאגרים - 21/7/15) בית המשפט העליון סקר את ההלכות בסוגיה זו וקבע כך (בפסקה יח'):

"הרציונל שבבסיס הרישיון מכללא הוא היות הבעלים מושקעים מטענת הסגת גבול כלפי מי שהחזיק בקרקע והסתמך על שתיקתם. רישיון במקרקעין עשוי להיות הדיר או בלתי-הדיר. קרי, ישנם רשיונות אשר הבעלים יכולים לבטל כרצונם, וישנם רשיונות שלגביהם לא יוכלו לעשות כן. ככלל, רישיון מכללא הוא מטבעו רישיון הדיר הניתן לביטול בכל עת (ע"א 50/77 מזרחי נ' אפללו [פורסם בנבו] (1977); רע"א 2272/11 ברכה נ' בזק [פורסם בנבו] (2011)). מתן רישיון בלתי הדיר עשוי להשפיע גם על צד ג' (ראו ע"א 588/81 ציזיק נ' הורוביץ [פורסם בנבו] (1986)), אך ככלל רישיון מקנה זכות אישית כלפי הבעלים, ולא זכות קניינית כלפי כולי עלמא".

באותו עניין, הובעה הדעה כי הגיעה העת להיפרד לשלום ממוסד הרישיון, ובמיוחד כאשר מדובר בפלישה למקרקעי ציבור, שאז אין בסיס ענייני או צידוק חוקי להכיר בקיומו של רישיון מכללא, המבוסס על כך שהרשות הציבורית לא נקטה בהליכי פינוי כנגד הפולש. עוד נקבע, כי פלישה למקרקעי ציבור מחייבת פינוי וטענת רשות מכללא תתקבל רק בנסיבות חריגות ונדירות.



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 26770-02-13 רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח נ' הררי

48. בע"א 6757/13 מרים אביטס נחום נ' מדינת ישראל רשות הפיתוח (פורסם במאגרים -
9/3/15), בית המשפט העליון דן בעניינה של מי שישבה במקרקעין כ - 60 שנה מבלי שנעשו
צעדים ממשיתים לסילוקה, כשברקע היו אינדיקציות לכך שהרשויות היו נכונות להגיע
להסדר, שיאפשר את המשך ההחזקה במקרקעין. בית המשפט קבע כי מדובר במקרה חריג
שבו אזלת היד של הרשות מלמדת על התגבשותה של רשות מכללא. עם זאת, בית המשפט
סייג קביעה זו בכך שמדובר ברשות הדירה שאינה מקימה זכות במקרקעין ולכל היותר
מהווה טענת הגנה מפני תביעות להסגת גבול או לדמי שימוש ראויים.

8

באותו עניין נקבע כי יש לנהוג משנה זהירות ביחס לקביעה כי רשות היא בלתי הדירה וזכות
כזו תוסק אך ורק במקרים חריגים ויוצאי דופן. כאשר עסקין ברשות מכללא במקרקעי
ציבור, שנוצרה עקב מחדלן של הרשויות לפעול נגד מסיג גבול במקרקעין, אין מקום
לקביעה כי זכותו של בר הרשות התגבשה לכדי רשות בלתי הדירה, שכן לעיתים פעולות
האכיפה של הרשות נגד פולשים למקרקעי ציבור אורכות זמן רב, ואין לזקוף את איטיותו
וסרבולו של המנהל הציבורי לחובתו.

15

49. הדברים נכונים מקל וחומר בענייננו, שבו הנתבע פעל בחוסר תום לב, השתלט לאורך
השנים על חלקים נוספים במקרקעין ללא כל רשות ובנה ללא היתרי בנייה.

18

50. המסקנה הברורה היא שהנתבע לא קיבל את הסכמת התובעת להחזיק במקרקעין והוא
חסר כל זכות בהם. לפיכך דינה של תביעת הפינוי להתקבל.

21

פרק ה' - לא הוכחה טענת הנתבע להפליה

23

51. הנתבע טען בסעיף 21(ב) לכתב ההגנה, שבנכסים צמודים עיריית הוד השרון שיכנה אחרים
שהתובעת לא דרשה לפנותם, כך שהתביעה נגדו היא בבחינת הפליה פסולה.

26

52. בפסיקה נקבע כי הפליה במישור המנהלי היא הפרת שוויון מהותי, המוגדר כיחס שווה אל
שווים וכיחס שונה לשונים (בג"ץ 10203/03 "המפקד הלאומי" בע"מ נ' היועץ המשפטי
לממשלה, פ"ד סב(4) 715, בפסקה 53). כדי שתתקיים פגיעה כזו בשוויון, על הנתבע להוכיח
את קיומן של קבוצות יחס, אשר מקיימות ביניהן זהות או שוויון במאפיינים שהם
רלוונטיים, וכי חרף הדמיון ביניהן, הן זוכות ליחס שונה (דנג"ץ 4191/97 רקנט נ' בית הדין
הארצי לעבודה, פ"ד נד(5) 330, פסקאות 11-13 לפסק דינו של כב' הנשיא ברק).

33



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 26770-02-13 רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח נ' הררי

53. בענייננו, הנתבע לא פירט את טענתו להפליה בצורה מספקת ולא הציג מידע שיכול לבסס את הטענה. על מנת להוכיח הפליה, היה על הנתבע להציג מסמכים ולהעיד אחרים שעניינם זהה לענייננו, וחרף זאת התובעת העניקה להם יחס שונה.

בתצהירו הנתבע כלל לא התייחס לנושא. הנתבע לא הזמין למתן עדות את מי מאותם אחרים נטענים, לא הציג תמונות או מסמכים המעידים על שהייתם בנכסים באופן דומה להחזקתו במקרקעין ובאופן כללי לא ניסה להוכיח את טענתו.

54. עת/2, מפקח התובעת יואל אליה, העיד שננקטים הליכים נגד אדם בשם משה סופטי, המחזיק מבנים בחלקה 196, ובנוסף שנערכו דו"חות על החזקתה של אישה נוספת במבנה חנות הבגדים הסמוכה, אלא שהוחלט שלא לנקוט נגדה בהליכים מסיבה שאינה ידוע לעד (עמ' 13, ש' 25 - עמ' 14, ש' 13). הנתבע העיד בהקשר זה ששמה של מחזיקת חנות הבגדים הוא ויקי ושההליכים נגדה הופסקו, אם כי הוא לא פירט מדוע (עמ' 24, ש' 26-28).

55. עה/3 המפקח בגמלאות יוסף חברוני העיד שהוא טיפל בעבר בפינוי קרוואן בשטח סמוך ושעיריית הוד השרון דרשה מהתובעת לאורך השנים לפנות אחרים "כמו טקו, כמו דגה שעדיין במשפט עם העירייה ועוד מסגר" (עמ' 33, ש' 15-23).

56. עה/6 סגן ראש העיר יגאל שמעון העיד שידועים לו מקרים שבהם המנהל הגיע להסכמות והחתים בעלי נכסים דומים מרחוב אילת בהוד השרון על חוזי חכירה (עמ' 47, ש' 27-30). הנ"ל גם ידע לומר שהשכנה של הנתבע הגיעה להסדר עם המנהל, אך מצד שני העיד על הליכי הריסה ופינוי של משפחה ברחוב מבוא קדם (עמ' 48, ש' 5-14).

57. העדויות שנמסרו בעניין זה היו אגביות וכאמור לא גובו במסמכים ובעדויות ישירות. מסקנתי היא שהטענה לא הוכחה.

פרק ו' - אין לקבל את דרישת הנתבע לפיצוי

58. משנקבע כי הנתבע הוא לא בר רשות במקרקעין, לא ניתן לקבל את טענותיו בנוגע לפיצוי המגיע לו בגין החזקתו במקרקעין לאורך השנים, מה גם שהוא לא הגיש תביעה כספית נפרדת בעניין זה.



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 26770-02-13 רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח נ' הררי

59. גם אם הנתבע היה מוכר כבר רשות במקרקעין, היה מקום לבחון באופן נפרד את זכאותו לפיצוי בגין השקעותיו במקרקעין והשבחתם. עניין זה נבחן בכל מקרה לגופו, תוך התחשבות בשיקולי צדק (רע"א 1156/02 **חיר נ' לידאי**, פ"ד נז(3) 949, בעמ' 953, ובכל מקרה אין להתנות את פינויו של הנתבע בפיצוי בגין השקעתו במקרקעין (ע"א (מחוזי - ת"א) 36576-07-15 **ברוך נ' עיריית תל אביב** (פורסם במאגרים - 8/3/17)).

במסגרת קביעת פיצוי, על בית המשפט לשקול שיקולים שונים ובהם משך השנים שבהם קיימת חזקה, אינטרס ההסתמכות והציפייה וחוקיות הבניה, כאשר בכל המקרים הפיצוי ניתן בגין ההשקעות והשבחת המקרקעין לאחר שהוכחו כדבעי. במסגרת הזכות לפיצוי אף נבחן שווי השימוש הראוי במקרקעין, לכל הפחות ממועד ביטול הרשות (ע"א (מחוזי - ת"א) 1187/09 **רמ-נח בע"מ נ' עבדי טוביה** (פורסם במאגרים - 7/2/11); רע"א 2060/11 **טוביה עבדי נ' רמ-נח בע"מ** (פורסם במאגרים - 6/10/11)).

60. הנתבע טען שהוא ביצע לאורך השנים עבודות שיפוץ בעלות של כמה מאות אלפי ₪ (ס' 8 לתצהירו), אך לא הציג ראיות בדבר היקף העבודות ועלותן. גם חוות דעת השמאי פנקס לאון מטעם הנתבע לא העריכה את שווי השיפוץ אלא התמקדה בשווי המבנים נכון להיום, שהוערך בסך של 950,000 ₪, וזאת מבלי להביא בחשבון שאין למבנים השונים היתרי בניה (עמ' 46, ש' 25-7; עמ' 47, ש' 11-16).

61. למעלה מן הנדרש, נסיבות העניין מטות את הכף לעבר שלילת פיצוי, ולו בשל כל אחד מהטעמים הבאים:

א. הנתבע מחזיק במקרקעין מאז שנות ה-90 ללא כל תשלום. בהתאם לפסיקה, אי תשלום דמי שימוש בגין החזקה במקרקעין לאורך שנים, ומזה כמעט עשור מאז שהתובעת דרשה את פינויים לראשונה, מהווה טעם משמעותי לקבוע כי אין זה מן הצדק לפצות את הנתבע על השקעתו במקרקעין (רע"א 9212/05 **מנחם מעודה נ' חברת מפעלי בתים משותפים בגוש 6135 בע"מ** (פורסם במאגרים - 23/11/06); ע"א (מחוזי - ת"א) 1766/00 **אברג'יל משה נ' מנהל מקרקעי ישראל תל אביב** (פורסם במאגרים - 26/6/05); רע"א 9057/05 **משה אברג'יל נ' מינהל מקרקעי ישראל** (פורסם במאגרים - 2/3/06)).



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 26770-02-13 רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח נ' הררי

ב. העובדה שמדובר במקרקעי ציבור, שוללת או למצער מקשה מאד על קבלת טענת ההסתמכות שהעלה הנתבע, שלפיה הוא סבר שיוכל להמשיך ולהחזיק במקרקעין עד אחרית ימיו, במיוחד בשל העובדה כי המבנים שימשו קודם לכן כמבנים מסחריים, ששירתו את הציבור כולו (מקלט, משחטה ומחסנים).

ג. הנתבע שינה את ייעודם של המבנים לצורך מגורים, תוך חריגות בנייה ניכרות וללא היתרים. יתרה מכך, העדויות העלו שהנתבע משכיר יחידות מגורים במקרקעין לאחרים. עובדה זו כשלעצמה, מטה את הכף לעבר אי פסיקת פיצוי מן הצדק.

בהקשר זה נקבע בפסיקה כי מקום שבו נשללים פיצויים בגין נכס ששימש למגורים יש לשלול מקל וחומר פיצויים בגין נכס עסקי אשר הופקו ממנו רווחים ללא תשלום דמי שימוש (ע"א 618/05 דיאמנשטיין נ' מחלקת עבודות ציבוריות - מדינת ישראל (פורסם במאגרים - 21/3/07)).

ד. כאמור לעיל, לא הובאה ראיה שמבססת את ההשבחה הנטענת, אלא חוות דעת שהעריכה את שווי המבנים נכון להיום, ללא הערכה של שוויים לפני עבודות השיפוץ.

62. לפיכך, דינה של טענת הנתבע כי הוא זכאי לפיצוי להידחות.

סיכום

63. תביעת התובעת נגד הנתבע לסילוק ידו מהמקרקעין מתקבלת.

64. ההתרחשויות שתוארו בפסק הדין מקורן בהתנהלות מהעבר הרחוק, אשר הותירה "איים" של מקרקעין בבעלות המדינה, שבהם פעלו רשויות מקומיות ללא הסדר כתוב ומפורש.

65. הנתבע ניצל הסכמה שבשתיקה של עיריית הוד השרון לצורך פלישה למבנים במקרקעין, בנייה בהם ללא היתרים ובין היתר השכרתם לאחרים.



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 26770-02-13 רשות הפיתוח במובן חוק רשות הפיתוח נ' הררי

66. במסגרת שיקול הדעת בנושא מועד הפינוי, יש להביא בחשבון את העובדה שהנתבע בנה את
1 חייו במקרקעין, גידל בהם את משפחתו וככל הידוע אף ניהל בו לפרקים בית עסק ששימש
2 לפרנסתו. הכל כאמור בהסכמה שבשתיקה מצד הרשות המקומית ועד לשנת 2011 גם ללא
3 התערבות של התובעת. יש גם להניח שילדיו של הנתבע לומדים במערכת החינוך באזור שבו
4 מצויים המקרקעין.
5

67. לפיכך, אני מורה לנתבע לפנות את המקרקעין מכל אדם וחפץ השייכים לו עד ליום 10/7/20.
6

68. בשים לב לרקע של הנתבע ולמצבו הכלכלי, נוכח הפינוי הצפוי ולפנים משורת הדין, אני
7 עושה צו להוצאות בהליך.
8

ניתן היום, ה' שבט תש"פ, 31 ינואר 2020, בהעדר הצדדים.
9
10
11
12
13

רון פלג, שופט

14
15