



בית משפט לענייני משפחה באשדוד

תמ"ש 4961-10-18 ש נ' כ

בפני כב' השופטת עפרה גיא

תובע

י.ש

ע"י ב"כ עו"ד אוהד חן

נגד

נתבעת

א.כ

ע"י ב"כ עו"ד תמיר יחיא

פסק דין

1 בפני תובענה כספית ע"ס 975,000 ₪ במסגרתה עותר התובע לחייב את הנתבעת לשלם לו את
2 ההשקעות אותן השקיע במשק מס' 77 במושב ... (להלן: 'המשק') ומכוח הרשאה אשר ניתנה לו
3 מאת אביה, להחזיק ולהשתמש בחלק מהמשק.

רקע ועובדות אשר אינן שנויות במחלוקת

1. התובע והנתבעת הם גיסים.
2. הנתבעת היא אחותה של רעיית התובע.
3. הזכויות במשק נובעות מכוח חוזה שכירות (משבצת דו צדדי) אשר נחתם בין רשות מקרקעי
4 ישראל לבין אגודת המושב במטרה לקיים יישוב חקלאי בשטח המשבצת ובהתאם לתנאי חוזה
5 המשבצת.
6 אגודת המושב העניקה זכויות שימוש בנחלות לחברי האגודה וכיום זכויות בר הרשות במשק
7 רשומות ע"ש אביה של הנתבעת, מר כהן חנינה שמעון (להלן: 'האב').
8 ביום 31.12.09 קיבלה הנתבעת במתנה מאת האב את מלוא הזכויות בנכס, בהתאם להסכם
9 מתנה נספח 1 לכתב ההגנה.
10 בקשת הנתבעת להעברת זכויות בר הרשות במשק על שמה, מכוח הסכם המתנה כאמור, לא
11 הושלמה על רקע חריגות בניה הקיימות במשק.
12
13
14
15
16



בית משפט לענייני משפחה באשדוד

תמ"ש 4961-10-18 ש נ' כ

4. ביום 23.05.17 הגישה הנתבעת כנגד התובע תביעה לפינוי וסילוק יד, במסגרתה עתרה להורות לתובע לפנות את המשק ולהרוס ו/או לפנות כל מבנה לא חוקי שנבנה בו על ידו (תמ"ש 50123-17) – להלן: **"התביעה לסילוק יד"**.

בפסק-דין מיום 31.10.19 אשר ניתן בהסכמת הצדדים בתביעה לסילוק יד, נקבע כי התובע יפנה מהמשק כל מבנה ו/או חפץ השייך לו ו/או אשר הוקם או הוצב על ידו.

טענות הצדדים

5. טענות התובע

א. הוא מחזיק בחלק ממשק מס' 77 במושב ובמבנים הבנויים עליו מכוח רשות שימוש בלתי הדירה אשר ניתנה לו ע"י האב, רשות אשר כללה גם הקמתם של מבנים המשמשים למסגרייה ולכל שימוש אחר אשר ימצא לנכון.

ב. כעשרים ושתיים שנים קודם הגשת התובענה פנה אליו האב בבקשה לסייע בעדו לשקם את הנחלה, אשר היתה עזובה ומוזנחת, כמו גם ביתו.

ג. האב, אשר אהב אותו בכל ליבו, הציע לו להקים מסגרייה בנחלה לצורך פרנסתו ופרנסת בני ביתו, תוך הבטחה כי הוא יוכל להשתמש בנחלה ובמבנים שיקים עליה למשך כל חייו, תוך שהוא מעודדו לפתח ולהגדיל את עסקיו על הנחלה.

ד. עוד הבטיח לו האב כי הוא יגיש תכנית למנהל מקרקעי ישראל על מנת לאשר את בניית המסגרייה והשימוש בה, כאשר תכניות להכשרת המסגרייה כפעילות לא חקלאית (פל"ח) הוכנו ונחתמו על ידי האב וכעולה מנספח ב' לתביעה.

* יוער כי **מנספח ב'** לתביעה עולה כי ביום 07.05.06 הגיש האב לועדה המקומית לתכנון ובניה בקשה שתוארה כבקשה: **"היתר בניה לסגירת רפת והקמת מחסן חדש והפיכתם לשימוש חורג למסגרייה חקלאית למשך 5 שנים"**.

בתצהיר עדות ראשית הוסיף התובע כי האב אף לקח אותו למשדרו של ב"כ הנתבעת ביחד עם התובעת וחלק מאחיה ובמהלך הפגישה ביקש האב מפורשות מב"כ הנתבעת שלא תפגענה זכויות השימוש שלו בנחלה – סעיף 10 לתצהיר עדות ראשית.

ה. על בסיס התחייבות האב כלפיו הוא ביצע עבורו, ללא קבלת תמורה, שיפוץ נרחב בבית מגוריו והפך אותו מבית סוכנות ישן לבית מגורים משופץ וחדיש.



בית משפט לענייני משפחה באשדוד

תמ"ש 4961-10-18 ש נ' כ

- 1 התובע השקיע הון עתק בהקמת המסגרייה וכל זאת על בסיס ויסוד ההבטחה של האב
- 2 כי מוקנות לו ולדורות שאחריו זכות בלתי הדירה ומוחלטת במבנים אשר נבנו על ידו
- 3 בנחלה.
- 4 ו. על פי הערכת שמאי עצמאית, שנערכה עבורו ע"י שמאי, השקעתו בהקמת המסגרייה
- 5 לבדה עמדה על סך של מיליון ₪ בקירוב.
- 6 ז. כל המשפחה לרבות הנתבעת, ידעו במפורש על זכות השימוש הבלתי הדירה והמוחלטת
- 7 שהוענקה לו ע"י האב וזכות זו אינה ניתנת לביטול, שכן על סמך הבטחת האב שינה את
- 8 מצבו הכלכלי.
- 9 בתצהיר עדות ראשית הוסיף התובע כי לו ידע שכך תנהג הנתבעת כלפיו, היה רוכש שטח
- 10 באזור התעשייה בעיר אשקלון, אשר מחירה בעת ההיא היה נמוך וערכו כיום נאמד
- 11 בכמה מיליוני שקלים.
- 12 ח. ככל שהנתבעת רכשה זכויות בנחלה, הרי שהן כפופות לזכויות שהוקנו לו קודם לכן ע"י
- 13 האב, שכן הנחלה עוברת על זכויותיה וחובותיה.
- 14 ט. על רקע תביעת פינוי וסילוק יד שהגישה הנתבעת נגדו, הוא עותר לקבלת פיצוי בגובה
- 15 הסכום אותו השקיע בנחלה על בסיס ההתחייבות של האב כלפיו.
- 16 י. מכאן עתירתו לחייב את הנתבעת לשלם לו את סך השקעותיו בנחלה בסך 975,000 ₪;
- 17 לחייב את הנתבעת בהוצאות הפינוי והנוקים שיגרמו כתוצאה מהפינוי, לרבות הפסד
- 18 ימי עבודה ומוניטין וכן לחייבה בהוצאות משפט ושכ"ט עו"ד.
- 19 טענות הנתבעת 6.
- 20 א. המדובר בתובענה טורדנית וקנטרנית אשר מטרתה להטריד את מנוחתה, להפעיל עליה
- 21 לחצים ולסחוט ממנה כספים אשר כלל אינם מגיעים לו.
- 22 ב. הזכויות במשק הועברו לה במתנה מאת האב ובהתאם להסכם מתנה מיום 31.12.09.
- 23 הסכם המתנה דווח כדין לכל הגורמים הרלוונטיים, לרבות לרשות המסים ורשות
- 24 מקרקעי ישראל והתקבלו האישורים הנדרשים לשם ביצוע העברת הזכויות במשק.
- 25 ג. התובע הציב בעבר מבנים יבילים במשק מבלי שקיבל לכך היתר ועושה שימוש בלתי
- 26 חוקי בשטח המשק לשם אחסנה של ציוד ואביזרים המשמשים אותו לעסק המסגרייה.
- 27



בית משפט לענייני משפחה באשדוד

תמ"ש 18-10-4961 ש' נ' כ

- 1 התובע גם השכיר חלקים מהמשק לצדדים שלישיים ושלשל לכיסו ממון רב תוך שהוא
2 מסכן את הנתבעת ואת האב.
- 3 התובע אף קיבל עונש מאסר בגין השימוש הבלתי חוקי שעשה במשק והוא חייב כספים
4 רבים בגין פעילות כאמור.
- 5 ד. לתובע מעולם לא ניתנה הזכות לבצע שימוש בלתי חוקי בשטח המשק.
- 6 ה. בעבר ניתנה לתובע רשות זמנית לעשות שימוש בחלק מסוים מהמשק, אולם שימוש זה
7 הותנה בכך שיהיה חוקי ותואם להוראות הדין ורשות מקרקעי ישראל.
- 8 לפיכך, ברי כי אין היא צריכה לשאת בכל "נזק" אשר נגרם לתובע, לכאורה, בשל
9 פעולותיו הבלתי חוקיות.
- 10 ו. מבדיקה שערכה עלה כי לא התקבל כל אישור מטעם רשות מקרקעי ישראל להפעלת
11 מסגרייה בשטח המשק. כך גם ובהתאם לנהלי רשות מקרקעי ישראל לא ניתן לקבל
12 אישור להפעלת מסגרייה במשק בכלל הואיל ואין המדובר בפעילות חקלאית וקבלת
13 היתר לשימוש חורג כרוך בתשלום סכומי עתק למינהל ולועדה לתכנון ובניה וכן מאחר
14 שישנן חריגות בניה משמעותיות במשק כתוצאה מהמבנים שבנה התובע שלא כדין וללא
15 היתר.
- 16 ז. בגין הבניה הבלתי חוקית שבוצעה ע"י התובע בשטח המשק ננקטו כנגד האב והתובע
17 הליכים משפטיים אזרחיים ופליליים.
- 18 בהליך פלילי שהתנהל במסגרת עמ"ק 846/09 הגיעו האב והוועדה המקומית לתכנון
19 ובניה 'שקמים' להסדר טיעון על פיו, בין היתר, כתב האישום יתוקן כך שהתובע יופיע
20 כנאשם תחת האב; התובע יורשע בעבירות המיוחסות לו ויינתן כנגדו קנס ולחילופין
21 מאסר; ניתן צו הריסה/פינוי למבנים נשוא כתב האישום וכן מתן התחייבות להימנע
22 מעבירות דומות לתקופה של שנתיים.
- 23 הסדר הטיעון אושר ביום 01.12.10 ע"י כב' השופטת נגה שמואלי-מאיר.
- 24 בתביעה אשר הוגשה כנגד האב ע"י מנהל מקרקעי ישראל במסגרת ת"א 53952-03-11,
25 ניתן בהסכמת הצדדים, ביום 31.05.11, פסק-דין לפיו, בין היתר, יופסקו לאלתר כל
26 השימושים החורגים בשטח במשק, לרבות פנוי כל המבנים אשר אינם מאושרים כדין
27 ע"י המנהל ובנוסף ניתן צו מניעה קבוע האוסר על האב או מי מטעמו לעשות כל שימוש
28 שאינו חקלאי בנחלה.



בית משפט לענייני משפחה באשדוד

תמ"ש 4961-10-18 ש' נ' כ

- 1
- 2 לאחרונה הגישה רשות מקרקעי ישראל תביעה כנגד האב בגין תשלום דמי שימוש ראויים
- 3 ע"ס 169,955 ₪ במסגרת ת"א 66005-03-17 (להלן: 'התביעה לדמי שימוש').
- 4 בנסיבות אלה היא חשופה לדרישות תשלום בגין דמי שימוש חורג בסך של מאות אלפי
- 5 שקלים בגין הפעילות הבלתי חוקית שעושה התובע בשטח המשק וכן נמנעת ממנה
- 6 האפשרות להשלים העברת הזכויות במשק על שמה, מה שמסב לב נזק רב.
- 7 מעשיו ומחדליו של התובע אף מונעים ממנה לקבל היתר בנייה לבניית בית נוסף בנחלה
- 8 לשימושו של אחיה, נכה בשיעור 100%.
- 9 ח. ביום 03.05.15 פנתה לתובע באמצעות ב"כ ודרשה ממנו לפנות את הסככות, המבנים,
- 10 שערים שהוקמו ו/או הוצבו על ידו בשטח המשק, אך פנייתה נותרה ללא מענה.
- 11 בפנייתה זו אף הבהירה לתובע כי ככל שניתנה לו רשות לעשות שימוש בשטח המשק,
- 12 היא הופסקה.
- 13 ט. ביום 01.02.17 שלחה לתובע מכתב התראה לפני נקיטת הליכים משפטיים והתובע השיב
- 14 לה בתגובה מיום 22.03.17 כי עמדתו תובא לאחר שתוגש תביעה נגדו.
- 15 י. ביום 23.05.17 הגישה כנגד התובע את התביעה לסילוק יד.
- 16 יא. התובע מסרב להכיר בעובדה שאין הוא בעל זכות כלשהי במשק וכי הרשות הזמנית אשר
- 17 ניתנה לו בעבר לעשות שימוש חוקי בלבד בחלק מהמשק, בוטלה זה מכבר.
- 18 יב. המבנים אשר נבנו ע"י התובע בשטח המשק והשימוש שנעשה בהם לצורך הפעלת
- 19 המסגרייה אינם חוקיים ולא ניתן להכשירם.
- 20 יג. טענת התובע כאילו הוקנו לו זכויות במקרקעין ע"י האב דינה להידחות על הסף שכן
- 21 עולה בסתירה עם הוראת סעיף 8 לחוק המקרקעין, הדורש כי עסקה במקרקעין טעונה
- 22 מסמך בכתב.
- 23 בין התובע לאב מעולם לא נערך הסכם כלשהו בכתב בנוגע למתן זכויות כאלה או אחרות
- 24 במשק וטענת התובע כי ניתנה לו זכות שימוש מוחלטת ובלתי הדירה לכל חייו ולדורות
- 25 שאחריו בלתי סבירה, שכן לא סביר כי זכות שכזו לא תעוגן במסמך או בחוזה מכר,
- 26 בייחוד על רקע טענת התובע כי השקיע סכומי עתק בבנייה במשק.



בית משפט לענייני משפחה באשדוד

תמ"ש 4961-10-18 ש נ' כ

- 1 יד. אפילו וניתנה רשות זמנית לעשות שימוש בחלק מהמשק, הריש שרשות זו בוטלה ע"י
2 האב זה מכבר ומכל מקום בוטלה באופן אוטומטי עם חתימת הסכם המתנה.
3
- 4 טו. היא מכחישה את הסכום הנתבע וטוענת ביחס אליו כי הוא מופרז ורחוק אלפי שנות אור
5 מהמציאות. עוד מוסיפה הנתבעת וטוענת כי התובע הוא אשר החליט על דעת עצמו
6 לפעול בניגוד לדין ולבנות בשטח המשק מבנים ללא קבלת היתר, ולכן אין לו להלין אלא
7 על עצמו בלבד ואין כל הצדקה לחייבה לשאת בנזקיו הלכאוריים.
- 8 טז. לתובע ניתנה זכות שימוש זמנית, הניתנת לביטול, וכי תנאי למתן הרשות שניתנה לתובע
9 הינו ביצוע פעולות בהתאם לדין ולנהלי רמ"י.
- 10 יז. נספח ב' לתביעה, בקשת האב לשימוש חורג להפעלת מסגרייה במשק, סותר את טענת
11 התובע לשימוש שניתן לו למשך כל חייו, שכן מופיע בו בצורה ברורה כי השימוש החורג
12 מבוקש באופן זמני ולמשך חמש שנים ולכן מעיד על כי הרשות הזמנית שניתנה לתובע
13 הותנתה בקבלת היתרים לשימושים החורגים. לפיכך, בהינתן כי הפעלת המסגרייה
14 במשק לא אושרה ע"י הגורם הרלוונטי, אין בנספח ב' הנ"ל כדי לתמוך בטענת הנתבע על
15 קבלת רשות בלתי הדירה להשתמש בחלק של המשק.
- 16 יח. טענת התובע כי שיפץ את בית הוריה ללא תמורה מוכחשת ואף מהווה עזות מצח של
17 ממש. ההיפך הוא הנכון. התובע שלשל לכיסו סכומים גבוהים בגין השיפוץ שנעשה, אשר
18 מומן מכספים שהתקבלו ממשרד הבטחון בגין פציעה שעבר אחיה במהלך שירותו
19 הצבאי.
- 20 בית המגורים שופץ על ידי בעלי מלאכה שונים ומתוך הכספים שהתקבלו ממשרד
21 הבטחון הועבר חלק נכבד לתובע, אשר שימש בחלק מהמקרים כקבלן ראשי והתשלומים
22 לבעלי המקצוע עברו דרכו.
- 23 7. בשיבת קדם משפט אשר התקיימה ביום 31.10.19 הסכים התובע להתפנות מהמשק תוך
24 הותרת שאלת הפיצוי כעניין שיש להכריע בו.
- 25 בדיון הנ"ל העידה נציגת מנהל מקרקעי ישראל וטענה כי באופן עקרוני ניתן לעשות עסקת
26 פל"ח (פעילות לא חקלאית) עד חמש שנים במשק וכי עניין זה כרוך באישור הועדה המקומית
27 לתכנון ובנייה.
- 28 עוד טענה נציגת המנהל כי הם מצאו שהפעילות של התובע במשק חרגה מ- 2.5 הדונם של חלקת
29 המגורים בה צריך היה להתכנס לצורך בחינת הבקשה לביצוע פל"ח במשק.



בית משפט לענייני משפחה באשדוד

תמ"ש 4961-10-18 ש נ' כ

עוד טענה נציגת המנהל כי הסיבה בגינה לא ניתן להעביר את הזכויות במשק ע"ש הנתבעת נעוצה בחריגות הבנייה שנבנו במשק ע"י התובע. נציגת המנהל אף העידה, בניגוד לטענת התובע, כי לא קיימות חריגות בנייה במבנה המגורים שבמשק אלא אך בשימושים החורגים שנבנו לצורך הפעלת המסגרייה והמשרד שהקים הנתבע בשטח המשק.

ראו עדות נציגת המנהל בעמ' 2 שורות 10-3.

בדיון הנ"ל הסכימה הנתבעת כי ימונה שמאי להערכת הוצאות התובע לטובת השימוש שעשה במשק וכן את דמי השימוש עבור השימוש שעשה במשק וכי מההוצאות הנטענות ינוכו הרווחים של הנתבע מהעסק שהפעיל במשק וכן דמי השכירות.

בהחלטה שניתנה בתום הדיון הוריתי על מינוי השמאי, לצורך הערכת שווי השקעת התובע במשק וכן את דמי השכירות בגין השימוש שעשה הנתבע במשק.

8. חוות דעת מומחה

חוות דעתו של המומחה, הוגשה לתיק ביום 20.02.20 ותיקון תחשיב שווי השקעות, שבוצעה לאור טעות חישובית באשר למספר הקלונסאות שהוקמו ע"י התובע בשטח המשק, הוגשה לתיק ביום 24.11.20.

(להלן: "חוות הדעת").

שוויין של השקעות התובע במשק הוערכו בחוות הדעת ובתיקון לה על הסך של 785,000 ₪ ללא מע"מ ודמי השימוש הראויים הוערכו בחוות הדעת בגובה של 12,000 לחודש לא כולל מע"מ וסך של 144,000 ₪ לשנה לא כולל מע"מ.

דיון והכרעה

9. כאמור לעיל, זכויות האב במשק הוענקו לו מכוח הסכם דו-צדדי שנחתם בין רשות מקרקעי ישראל לבין אגודת המושב ומעמדו ביחס לזכויות במשק הוא של 'בר-רשות'.

האב העביר את זכויותיו במשק לנתבעת, מכוח הסכם מתנה שנחתם ביום 31.12.09. הסכם המתנה דווח לגורמים הרלוונטיים. עם זאת רישום זכויות 'בר-רשות' במשק טרם הוסדר על שם הנתבעת ועל רקע חריגות הבניה הקיימות במשק.

10. בעניין הנדון, מוסכם על הצדדים, כי האב אישר לתובע להפעיל במשק את עסק המסגרייה.



בית משפט לענייני משפחה באשדוד

תמ"ש 4961-10-18 ש נ' כ

"רישיון במקרקעין משמעו היתר או רשות שנתן בעל המקרקעין לאחר, להחזיק או להשתמש בנכס. . . אפשר שהיא תהא מעוגנת בחוזה שנקשר בין הצדדים . . . או תלמד משתיקתו ואי-מחאתו להחזקה או לשימוש שעושה אחר בנכס (להלן: רשות גרידא)".

נינה זלצמן "רישיון במקרקעין", הפרקליט מב 24, תשנ"ה.

11. כך גם אין מחלוקת כי התובע לא שילם לאב או לתובעת כל סכום שהוא עבור השימוש שעשה במשך השנים במשק ולכן, לכאורה, עסקין בהרשאה ללא תמורה.

12. המחלוקת הנטושה בין הצדדים נסבה סביב השאלה האם ניתנה לתובע רשות בלתי הדירה לעשות שימוש במשק, כטענת התובע או שמא רשות זמנית וחוקית להשתמש במשק, כטענת הנתבעת והאם זכאי התובע לקבלת פיצוי כספי בגין ביטול הרשאת החינם שניתנה לו להשתמש בחלק מהמשק.

הדין החל

13. זכות בר-הרשות אינה זכות קניינית ומשכך אינה ניתנת להורשה או להעברה והיא אף לא זכות במקרקעין ועל כן לא חלה עליה סעיפים 6 ו-8 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969. לכן אינני מקבלת את טענת הנתבעת על פיה היה על התובע לבסס תביעתו באמצעות מסמך בכתב.

ראו, מוטי בניאן, 'דיני מקרקעין – עקרונות והלכות', מהדורה שניה, 2004, בעמ' 394.

14. הכלל ברישיון חינם הוא כי ניתן לבטלו בכל עת על ידי מתן הודעה לבעל הרישיון והמחלוקת שנתגלעה בעניין זה בפסיקה היא בעניין זכות הבעלים לבטל רישיון חינם ללא מתן פיצויים.

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

הפסיקה הבחינה בין רישיון שניתן בתמורה לבין רישיון שלא ניתן בתמורה, כאשר נקבע כי כאשר לא ניתנה תמורה מדובר ברישיון אשר ניתן לביטול בכל עת, אם כי ייתכנו חריגים לכלל כאמור.

ע"א 32/77 טבוליצקי נ' בית כנסת ובית-מדרש החסידים, פ"ד לא (3) 210, 214 ;

ע"א 515/76 לוי נ' ויימן, פ"ד לא (2) 127, 134-132).

עוד נקבע בפסיקה כי יש לבחון בכל מקרה ומקרה לאור נסיבות העניין האם הצדק מחייב את המשך קיומו של הרישיון :



בית משפט לענייני משפחה באשדוד

תמ"ש 4961-10-18 ש נ' כ

"המסקנה, לפיה דורש הצדק את קיום החוזה, צריכה להתבסס על נסיבותיו של כל ענין וענין, ועל-כן יש לבדוק את העובדות כדי ללמוד ולהסיק מהן, אם אכן זו המסקנה המתבקשת. לא בכל מקרה, בו ניתן רישיון ובעל הנכס מבקש לבטלו, דורש הצדק את המשך קיומו של הרישיון, ויש מקרים בהם ניתן, למשל, להסתפק בתשלום פיצויים, כפי שיש גם מקרים, בהם אין הצדק דורש אפילו את תשלומם של פיצויים כלשהם; אף היפוכו של הדבר הוא הנכון, היינו, יש נסיבות, בהן תשלום פיצויים בעקבות סילוק ידו של בעל הרישיון הוא דווקא שיכול לנגוד את תחושת הצדק".

ע"א 496/82 רוזן נ' סלונים, פ"ד לט(2) 337, 341).

בספרו הנ"ל, בעמ' 406, מביע המלומד מוטי בניאן דעתו לעניין פיצוי לבר-הרשות חינוס כדלקמן:

'לדעתנו, המפתח לעניין פיצוי לבר-רשות חינוס הינו, האם ועד כמה הושבחו המקרקעין ובידיעת הבעלים ועד כמה ביטול הרישיון גורם להפסד לבר-רשות מבחינת מאזן הנזקים. כלומר, השאלה אינה אם ניתן לבטל את הרישיון אלא מהו המחיר, וזאת ייקבע בהתאם לציפיות ולהתנהגות הצדדים ותנאי הרישיון הנלמדים מהם'.

15. מתוך הנסיבות עולה כי האב, אשר אהב מאור את התובע, ביקש להעניק לתובע, ללא תמורה, זכות החזקה ושימוש בלעדית ובלתי הדירה במסגרייה ובמבנים הנוספים שהקים התובע במשק לצורך הפעלתה.

הגב' ט' העידה כי העידה כי האב אישר לתובע לפתוח במשק את המסגרייה; כי האב ביקר רבות במסגרייה ושמח לפגוש בתובע וכי האב אמר שהוא אוהב מאוד את התובע ושמאוד אוהב שהוא בקרבתו – עמ' 5 שורות 23-27 ועמ' 6 שורה 21.

הנתבעת אף היא העידה כי האב העניק לתובע את זכות השימוש במשק – ראו, עדותה בעמ' 18 שורה 27, כי זכות זו לא הוגבלה בזמן – עמ' 19 שורה 15 וכי בשנת 2015 התחרט האב על ההרשאה שהעניק לתובע ולכן מבקש לחזור בו מההרשאה – עמ' 20 שורה 31. הנתבעת העידה כי חרטת האב הגיעה בשנת 2015, לאחר שהתובע כבר השקיע במשק ובעת בה המסגרייה כבר לא היתה פעילה – עמ' 21 שורה 8.

הנתבעת אישרה את טענת התובע בדבר המפגש שהתקיים עם בא כוחה וכי במהלכו ביקש האב להעביר לה את הזכויות במשק בכפוף לקיומה של ההרשאה שנתן לתובע במשק, אלא שלגרסתה האב התנה זאת בכך שהתובע "... ימשיך לעבוד בתנאי שהדברים יהיו חוקיים" – עמ' 21 שורות 12-14.



בית משפט לענייני משפחה באשדוד

תמ"ש 4961-10-18 ש נ' כ

- 1 כך גם מצאתי כי האב ידע על הפעילות הבלתי חוקית שנעשתה במשק ובנסיבות העניין
2 מתיישבת יותר גרסת התובע, על פיה הבנייה הבלתי חוקית במשק נעשתה בעידודו של האב,
3 מהגרסה שהוצגה מטעם הנתבעת, שלא רק שאינה סבירה אלא אף סותרת את חומר הראיות
4 שהוצג בפניי. ממכתבו של האב נושא תאריך 10.01.08 (צורף לכתב ההגנה וגם כנספח 7 לתצהיר
5 התובע וכן מנספחים 5-9 לתצהיר עדות ראשית מטעם התובע) עולה כי האב ידע על השימוש
6 החורג שעושה התובע במשק. במכתבו הנ"ל טען האב כי הפעלת המסגרייה החלה בחודש
7 10/2007 והוא אף התחייב במכתבו הנ"ל לפנות את כל הקשור לשימוש החורג ולפעול להגשת
8 תכנית לשימוש חורג (עד 500 מ"ר ב-2.5 דונם) ולהיתר בניה.
- 9 אלא שהאב לא עשה דבר בעניין ובפועל פעל לסילוק ידו של התובע מהמשק (באמצעות התביעה
10 לסילוק יד שהגישה הנתבעת) רק בשנת 2015.
- 11 הנתבעת מצידה העידה כי הסיבה לתביעת הפינוי היא הקנסות ביחס למסגרייה הלכו והצטברו
12 – עמ' 17 שורות 21-22 וכשנשאלה מדוע נקטה בהליכים רק בשנת 2015 כאשר התובע חדל
13 לעבוד במשק בשנת 2010, השיבה: **'לא יודעת'** – ע' 18 שורה 19.
- 14 16. בנסיבות בהן זכויות האב במשק הן של בר-רשות, הרי שמעמד התובע הינו של בר-רשות משנה.
- 15 ראו **פרשת בצר** בעמ' 197-196 ו**פרשת אלוני** בעמ' 43.
- 16 השופט ריבלין בפרשת אלוני הנ"ל, בע"מ 43:
- 17 **"ההורים מחזיקים אפוא בזכות של בני-רישיון. הם ביקשו להעניק זכויות לבנם ולבת-זוגו**
18 **בחלק מהנחלה וליתר דיוק בחלק שעליו הוקם ביתם של האחרונים. על כך שזו הייתה כוונתם**
19 **אין עוררין. טיבה של הפעולה המשפטית שביצעו על-מנת להוציא מהכוח אל הפועל כוונה זו,**
20 **הוא של הענקת זכות של בני-רישיון משנה לבנם ולבת-זוגו. כך על-פי ההלכה שנקבעה בע"א**
21 **2836/90 הנ"ל (להלן – פרשת בצר [3]), בעמ' 196-197. להענקה זו של זכות רישיון המשנה**
22 **נדרשה, מראש ובכתב, הסכמתם של מינהל מקרקעי ישראל (להלן – המינהל) ושל הסוכנות**
23 **היהודית לארץ ישראל (להלן – הסוכנות) – כך לפי ההסכם המשולש בין גורמים אלה לבין**
24 **המושב, אשר ממנו יונקת זכותם של ההורים."**
- 25 17. הגם שהתרשמתי כי הרשאה כאמור ניתנה לתובע עוד בשנות השמונים, הרי שבפועל בקשת
26 האב לוועדה לתכנון ובניה להתיר לו שימוש החורג מפעילות חקלאית במשק הוגשה רק ביום
27 07.05.06 וראו בעניין זה נספח ב' לכתב התביעה.



בית משפט לענייני משפחה באשדוד

תמ"ש 4961-10-18 ש' נ' כ

- 1 הנתבעת אישרה כי בשנת 2007 התובע כבר ישב במשק וכי משך הזמן הכולל בו ישב התובע
2 במשק הוא 28 שנים – עמ' 16 שורה 4, קרי, משנת 1987.
- 3 התובעת גם העידה כי כל אחיה ידעו על ישיבתו של התובע במשק – עמ' 17 שורה 10 וכי מערכת
4 היחסים בין התובע לאב היתה מערכת יחסים מאוד טובה – עמ' 17 שורה 12.
- 5 כך גם ראו עדות הגב' ט' על פיה עבדה כמזכירה במסגרייה החל משנת 2001 – בעמ' 5 שורה 19
6 ועדות התובע על פיה נכנס למשק הרבה קודם לשנת 2001 - עמ' 12 שורה 17.
- 7 קרי, התובע, בהסכמת ובאישור האב, פעל במשק באופן לא חוקי שנים רבות קודם הגשת
8 הבקשה לועדה לתכנון ובניה להעניק היתר לביצוע פעילות לא חקלאית במשק.
- 9 מכל המקובץ לעיל הגעתי לכלל מסקנה כי פעילותו הבלתי חוקית של התובע במשק נעשתה
10 באישורו ובידיעתו של האב ובהמשך באישורה של הנתבעת וכי האב ביקש להעניק לתובע רשות
11 בלתי הדירה במשק.
- 12 18. נקבע בפסיקה כי זכות הרישיון הבלתי הדיר גובר על צדדים שלישיים ולכן הזכות שהוענקה
13 לתובע מאת האב ממשיכה להתקיים ומחייבת גם את הנתבעת אליה הועברו הזכויות במשק
14 מכוח הסכם המתנה.
- 15 מכאן כי אין לקבל גם את טענת הנתבעת על פיה בחתימת האב על הסכם המתנה בוטלה
16 ההרשאה שהעניק לתובע במשק.
- 17 19. כאמור לעיל, בר-רשות אשר בוטל רישיונו, זכאי לקבל פיצויים בגין ההשבחה שהשביח את
18 השטח. הלכה היא כי רישיון הניתן לביטול אינו מקנה לבעליו זכות לקבל פיצויים בעקבות
19 ביטול הרישיון אלא פיצויים בגין השבחת הקרקע בלבד ואף זאת מכוח שיקולי צדק – ע"א
20 618/05 גדליהו נ' מחלקת עבודות ציבוריות (פורסם במאגרים האלקטרוניים).
- 21 "כאשר מן הנסיבות עולה, כי בהסתמך על הציפיה שיצר אצלו בעל המקרקעין בהתנהגותו
22 הפסיבית, השקיע פלוני בנכס, כגון הקים מבנה או נטע נטיעות, אפשר שבית משפט יתנה את
23 ביטול הרשות בתשלום פיצויים לפלוני על השקעותיו בנכס לפי ערכן הראלי".
- 24 נינה זלצמן, "רישיון במקרקעין", הפרקליט, כרך מב 24.
- 25 20. הגם כי המחלוקת הנטושה בין הצדדים נסבה סביב אופיה של ההרשאה אשר ניתנה לתובע ע"י
26 האב (בר-רשות בלתי הדירה או זמנית וחוקית), סבורני כי היה תחילה לבחון את השאלה האם
27 בניסבות העניין יכול היה האב, בר-הרשות במשק, להעניק לתובע רישיון להחזיק ולהשתמש



בית משפט לענייני משפחה באשדוד

תמ"ש 4961-10-18 ש נ' כ

- 1 במשק? קרי, האם מעמדו של האב במשק, כבר רשות, מקנה לו את היכולת להעניק זכויות
2 במשק לידי בר-רשות משנה?
- 3 עיון בהלכה הפסוקה מעלה כי התשובה לשאלתי הנ"ל היא בשלילה.
- 4 21. סעיף 27(ב) לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973, קובע כדלקמן:
- 5 "חווה שהיה טעון הסכמת אדם שלישי או רשיון על פי חיקוק, חזקה שקבלת ההסכמה או
6 הרשיון היא תנאי מתלה".
- 7 ראו בעניין זה דברי כב' השופט אשר בע"א 767/77 בן חיים נ' כהן, פ"ד לד(1) 570:
- 8 "דומה כי לשון הסעיף ברורה וחד משמעית, הוא קובע שאפילו לא נאמר דבר בחווה עצמו,
9 הרי עצם העובדה שקיום החווה טעון הסכמת צד ג' הופכת אותו אוטומטית לחווה מותלה...".
- 10 22. בעניינינו סבורני כי האב מנוע היה להעניק לתובע רישיון לביצוע פעולות חורגות במשק מבלי
11 שקיבל את הסכמת המנהל מראש ובכתב לפעולות כאמור.
- 12 ראו בעניין ז דב' כב' השופט גולדברג בע"א 2836/90 אריה בצר נ' נחמה צילביץ, פ"מ מו (5)
13 184, 191-192:
- 14 "נוכח הרקע הדיוני בבית המשפט קמא עלינו לצאת מנקודת הנחה, כי מדובר בזכות רישיון
15 שניתנה לאם, שאין בידה להעבירה בלא הסכמת המינהל, וזאת בשל האמור בחווה המסגרת
16 בין המינהל והמושב, לפיו אין להעביר זכויות בלי לקבל את הסכמת המינהל 'מראש ובכתב'
17 . . . במקרה שלפנינו, כל העברה של זכויות על ידי המושב טעונה, כאמור, הסכמת המינהל
18 'מראש ובכתב'. ומאחר שהמתיישבים יונקים את זכויותיהם מחווה המסגרת עם המושב,
19 אין מנוס, כאמור, מלראות את הסכמת המינהל תנאי מוקדם גם לכל הקניה של זכויות על ידי
20 המתיישבים כיחידים. מה עוד שבחווה המסגרת עם המושב ישנה התייחסות ישירה לכך
21 ש"אסור לחבר האגודה להעביר ו/או למסור לאחר את זכויות השימוש שלו במשקו לרבות בית
22 המגורים אלא אם קיבל לכך הסכמת המשכיר בכתב ומראש". באת כוח המערער אף היא אינה
23 מתכחשת להוראה שבחווה המסגרת, המחייבת קבלת הסכמה מהמינהל . . . סבורני, כי גם
24 אם צודקת פרופ' שלו בכך שהחזקה הקבועה בסעיף 27(ב) היא חזקה בדבר רצון הצדדים, וגם
25 אם נאמר כי אלה אכן לא התכוונו בענייננו להתלות את המתנה בהסכמת המינהל, עדיין אין
26 אפשרות לראות במקרה זה את המתנה כמושלמת, ולפנינו רק התחייבות לתתה. זאת, מאחר
27 שגם אם אין הסכמת המינהל בגדר תנאי מתלה לעצם ההתחייבות, מהווה ההסכמה תנאי
28 לעצם ההעברה. שהרי ראינו, כי אין המתיישבים רשאים להעביר זכויותיהם לאחרים מבלי



בית משפט לענייני משפחה באשדוד

תמ"ש 4961-10-18 ש נ' כ

- 1 לקבל את הסכמת המינהל "מראש ובכתב" . . . אם כי פשיטא הוא, שכל עוד לא ניתנה
2 הסכמת המינהל, לא יכולה ההתחייבות להבשיל לכדי הקניה מלאה של הזכות".
- 3 23. משכך, האב אכן העניק לתובע רשות בלתי הדירה לבנות ולהשתמש במבנים אשר שימשו
4 להפעלת המסגרייה. עם זאת ולאור זכויות האב עצמו במשק, כבן-רשות, הענקת זכות בן-
5 הרשות המשנה לתובע חייבה את קבלת הסכמתו של מינהל מקרקעי ישראל 'מראש ובכתב'
6 ובהתאם להוראות ההסכם הדו-צדדי מכוחו יונקת זכותו של האב במשק.
- 7 24. בתביעה אשר הוגשה כנגד האב ע"י רשות הפיתוח באמצעות מנהל מקרקעי ישראל, במסגרת
8 ת"א 53952-03-11, נספח 7 לכתב ההגנה, נטען כי סעיף 19 א' להסכם המשבצת אוסר על האב
9 לבנות במקרקעין ללא קבלת הסכמת מנהל מקרקעי ישראל מראש ובכתב וכי הנתבע או מי
10 מטעמו פעל בניגוד לסעיף הנ"ל, ללא קבלת היתר כדין וללא אישור התובע.
- 11 עוד עולה מתביעת מנהל מקרקעי ישראל וכאמור, כי למרות דרישות המנהל מהנתבע לחסל את
12 השימוש החורג, ממשיך הנתבע לעשות שימוש חורג במשק, בין בעצמו ובין באמצעות אחרים.
- 13 לפיכך, עתר המנהל להורות לנתבע להפסיק לאלתר כל שימוש חורג שעושה הנתבע בשטח
14 המשק, לפנות כל מבנה, מחסן או התקנה על המקרקעין, לרבות המחברים ושאינם מחוברים
15 וכן לתת צו מניעה קבוע האוסר על הנתבע או מי מטעמו לעשות כל שימוש שאינו חקלאי במשק,
16 לקיים ו/או להקים כל מבנה, עסק, מחסן או מתקן שאינו מאושר ע"י המנהל.
- 17 בפסק-דין מיום 31.05.11 בת.א 53952-03-11 אשר אישר את הסכמות מינהל מקרקעי ישראל
18 ואבי הנתבעת, נקבע, בין היתר, כי יופסקו לאלתר כל השימושים החורגים בשטח במשק, לרבות
19 פנוי כל המבנים אשר אינם מאושרים כדין ע"י המנהל. בנוסף ניתן במסגרת פסק הדין צו מניעה
20 קבוע האוסר על האב או מי מטעמו לעשות כל שימוש שאינו חקלאי בנחלה.
- 21 נספח ב' לכתב התביעה, אשר הוגש לועדה המקומית לתכנון ובניה ביום 22.09.07 (המסמך נערך
22 ביום 07.05.06) מעיד על כך שהתובע ידע כי פעילותו במשק חורגת מהשימוש המותר אחרת לא
23 היה כל צורך להגיש בקשה להתיר לו לבצע שימוש חריג במשק ולבצע פעילות לא חקלאית
24 בשטחו.
- 25 אישור כאמור לא ניתן מעולם לאב. ההיפך הוא הנכון, מנהל מקרקעי ישראל דחה פעם אחר
26 פעם את בקשת האב לאישור שימוש חורג למסגרייה במשק. לא זו אף זו, כאמור לעיל, הענקת
27 ההרשאה החורגת ניתנה לתובע שנים רבות קודם הגשת הבקשה להתיר בניה, כאשר האב מתיר
28 ומעודד את התובע לבנות ולפעול באופן לא חוקי במשק שעה שהוא יודע כי בהסכמתו כאמור
29 הוא מפר את ההסכמות עליהן חתם מול האגודה.



בית משפט לענייני משפחה באשדוד

תמ"ש 4961-10-18 ש נ' כ

- 1 בסופו של יום בקשת האב לועדה לתכנון ובניה לא זכתה לאישור הגורמים הרלוונטיים וביניהם
2 מנהל מקרקעי ישראל וזאת מאחר שהשימוש שנעשה בשטח ע"י התובע חרג מהשטח שהוקצה
3 לצורך זה.
- 4 האב היה ער להשגות מינהל מקרקעי ישראל, שנים רבות קודם לנקיטת ההליכים שהוגשו לבית
5 משפט זה ואף התחייב לפנות את כל הקשור לשימוש החורג שנעשה במשק. בפועל, המשיך
6 להתיר לתובע את השימוש החורג במשק.
- 7 לפיכך, משמצאתי כי האב העניק לתובע רישיון בן-רשות משנה שלא בהסכמת הגופים
8 המיישבים, אני קובעת כי לא השתכללה זכות בר-הרשות-המשנה לתובע מעולם ופעילות התובע
9 במשק, הגם שנעשתה בהסכמת התובע ובהמשך בהסכמת הנתבעת, ולו מכללא, שלא כדין
10 נעשתה.
- 11 ראו, בפרשת בצר, בעמ' 190 :
- 12 **"בעניין מידת עבירותן של זכויות האם קבע בית המשפט, כי "במערכת היחסים בין כל בעלי**
13 **הזכויות על המשק . . . אין כל מניעה להעברת הזכויות במשק בכפיפות לקבלת אישורים**
14 **מסויימים, ובראשם הסכמה של מינהל מקרקעי ישראל. מאחר שבמקרה דנן הסכמה זו לא**
15 **ניתנה - אין לראות את ההתחייבות עצמה משוכללת כל עוד לא ניתנה ההסכמה. . . יש לקרוא,**
16 **בהכרח, תנאי המכפיף את ההתחייבות להסכמתו של המינהל והצורך בהסכמה זו הופך להיות**
17 **חלק מן ההתחייבות".**
- 18
- 19 25. נשאלת, אם כן, השאלה האם זכאי התובע לקבל פיצוי כספי בגין השקעתו במשק הגם שהדבר
20 נעשה ללא היתר בניה ובניגוד לחוק?
21 גם על לשאלה זו אשיב בשלילה.
22
- 23 26. ברי כי מקום בו יונקת טענת התובע לקבלת פיצוי מכוח ביטול הרשות שניתנה לו במשק, הרי
24 משקבעתי כי רשות בר-רשות המשנה לא נשתכללה הרי שלא קמה לתובע הזכות לקבלת פיצוי
25 כספי בגין הנזקים שנגרמו לו, לכאורה, בעקבות ביטול ההרשאה.
26
- 27 27. עולה, אם כן, השאלה האם זכאי התובע לקבלת פיצוי כספי שלא מכוח זכותו כבר-רשות במשק.



בית משפט לענייני משפחה באשדוד

תמ"ש 4961-10-18 ש נ' כ

- 1 **בפרשת בצר** הנ"ל עלתה שאלה דומה בעניין חיוב בתשלום כספי שלא מכוח השתכללות זכות
2 בר-הרשות אלא מכוח חוזה אחר שנכרת בין הצדדים ומתגבר על החובה הקבועה בסעיף 27
3 לחוק החוזים.
- 4 האם, במקרה דנן, ראוי לקבוע פיצוי לתובע מכוח הסכם שנכרת בין הצדדים בעל פה
5 ובהתנהגות?
6 לשאלה זו גם אשיב בשלילה.
- 7
- 8 28. התובע מאשר כי בנה במשק ללא היתר בניה ו"על סמך שחמי הפציר בי להמשיך" – עמ' 9
9 שורה 21.
- 10 כך גם העיד התובע כי האב ורעייתו המנוחה העניקו לו את הרשות להקים מסגרייה; כי האב
11 אמר לו לבנות בלי היתרי בניה וכן "תעשה מה שאתה רוצה זה שלך המקום" – עמ' 12 שורות
12 3-9. כשנשאל התובע אם לקח על אחריותו את העובדה שבונה בלי היתר, השיב: "אני מוכן
13 לקחת את המקום בחזרה ואתן הכל, את כל החובות לקחתי" – עמ' 12 שורה 11.
- 14 ברע"א 1054/03 הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' יהודה ונעמי בדיחי (פורסם
15 במאגרים האלקטרוניים, נדרש כב' השופט ריבלין לשאלה דומה ופסק בה כדלקמן):
- 16 "במקרה דנן, כאשר הופקעה זכותם של המשיבים בנכס, לא נפגעה כל זכות קיימת
17 שלהם להפעלת העסק במקום- כיוון שזכות כזו לא הייתה קיימת בידיהם מעולם.
18 מכאן שאין הם זכאים לפיצוי על הפגיעה במוניטין העסק ועל אובדן ההכנסות שהוא
19 מניב. שימוש בלתי חוקי בנכס אינו מצמיח זכות להמשך שימוש שכזה. אדם אינו
20 יכול לקנות לעצמו זכות להפר את החוק מכוח העובדה שהרשות לא הקפידה לאכוף
21 אותו. אין להשלים עם הפרה בוטה של דיני התכנון והבנייה ושל דיני רישוי העסקים.
22 יתכן שאוזלת היד של הרשויות באכיפת דינים אלה ראויה לגנאי, אך אין להשלים
23 עם מצב בו יתמרצו דיני פסיקת הפיצויים בגין הפקעה להפר את דיני התכנון
24 והבנייה, ואת דיני רישוי העסקים, ויתגמלו את מפרי החוק.
- 25 מעוולה לא תצמח עילה. מי שנוהג בניגוד לחוק אינו קונה לו זכות. הנה, למשל...אדם
26 שהפך דירת מגורים לחנות או למשרד בניגוד לתוכנית מתאר...אין זה הולם את
27 תכלית החוק, אף אין זה סביר, לפרש את סעיף 197 לחוק כך שהעברייני יקבל פרס על
28 העבירה. מכאן סעיף 197, כאשר הוא קובע כי פגיעה במקרקעין על ידי תכנית מזכה
29 בפיצויים את "בעל הזכות" במקרקעין, מתכוון לזכות שנרכשה כדין ואינה נוגדת דין.
30 המסקנה היא שלפי סעיף 197 אין חובה לפצות אדם שנפגע על ידי תוכנית, אפילו



בית משפט לענייני משפחה באשדוד

תמ"ש 4961-10-18 ש נ' כ

1 הוא דייר מוגן, על שימוש חורג ללא היתר (ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון
2 ולבנייה ירושלים נ' ברעלי ואח', פ"ד מט(1) 463, 470).

3 כאמור, אני סבור כי יש להחיל את הכלל, לפיו על שימוש העומד בניגוד לחוק לא
4 יינתן פיצוי, גם על הפקעה מכוח סעיף 189 לחוק התכנון והבנייה. דעה זו כבר הובעה
5 בספרות: בעל זכות או טובת הנאה במקרקעין שהופקעו זכאי לפיצוי בעד שימושים
6 חוקיים שעשה או שניתן היה לעשות במקרקעין. אין הוא זכאי לפיצוי בעד שימושים
7 בלתי חוקיים שעשה או שניתן לעשות במקרקעין. באופן זה, אין התובע זכאי לפיצוי
8 בעד שימוש שעשה במקרקעין בניגוד לדיני התכנון והבנייה, או בניגוד לדיני רישוי
9 עסקים, או בניגוד לדין הפלילי (א' קמר דיני הפקעת מקרקעין (מהדורה שישית,
10 תשס"א, בעריכת מ' י' קמר) 406).

11
12 29. בע"א 6529/96 טקסטיל ריינס בע"מ נ' רייך, פ"ד נג(2) 218, סבר השופט טירקל כי במקרה
13 שבו הומחאה זכות בניגוד לקבוע בהסכם שבין החייב לממחה, מנוע צד זר להתקשרות
14 מלהעלות את הטענה כי הופר החוזה. השופט שטרסברג-כהן חזרה על דברים אלה והחילה
15 אותם על יחסי המתיישב והגופים המיישבים, בע"א 1662/99 חיים נ' חיים פ"ד נו (6) 295, בעמ'
16 340-339.

17
18 30. פניית האב למנהל מקרקעי ישראל, בבקשה לקבלת היתר לעשיית שימוש חורג בנחלה מעידה
19 על ידיעת האב והתובע כי תנאי יסוד להקמת מסגרייה בשטח המשק כרוך בקבלת היתר לעשיית
20 שימוש חורג במשק.

21 התובע אף אישר כי ביום 01.12.10 ניתן גזר דין נגדו לאחר שהודה בעבירה של בנייה ללא היתר
22 וציין כי לקח את האחריות על המעשה על שמו, תחת האב – עמ' 8 שורה 27.

23 התובע עושה שימוש בנספח ב' לתביעה להוכחת טענתו לשימוש בלתי הדיר ומוחלט במשק,
24 ומוסיף כי 'כל המשאים והמתנים נוהלו על ידי התובע יחד עם חמיו' – סעיף 7 לתביעה. כך
25 שברור שהתובע ידע כי כל עוד לא ניתן לו אישור אין הוא רשאי לעשות שימוש חורג במשק
26 החקלאי לצורך הפעלת מסגרייה במשק ובניית כל מתקן שהוא אשר נועד לצורך הפעלתה.

27 כך גם עדות התובע לעיל כי פעל במשק בניגוד לחוק ובהסתמכו על הסכמות האב והפצרתו בו
28 להמשיך ולפעול במשק ואף להרחיב פעילותו החורגת במשק.

29 מכאן כי סבורני שאין לפסוק לתובע כל סכום שהוא, שכן טענתו זו גובלת בחוסר תום לב ובניגוד
30 להוראת סעיף 39 לחוק החוזים והסכמת הצדדים לעשות שימוש חורג במשק ללא קבלת היתר



בית משפט לענייני משפחה באשדוד

תמ"ש 4961-10-18 ש נ' כ

- 1 לכך אף סותרת את הוראת סעיף 30 לחוק החוזים, שכן עסקינן ב'חוזה שכריתתו, תכנו או
2 מטרתו הם בלתי חוקיים' ולפיכך, עסקינן בהסכם פסול אשר דינו בטלות.
- 3 בעניין זה ראו דברי כב' השופט ג'ובראן בע"א 618/05 גדליהו דיאמנשטיין נ' מחלקת
4 **עבודות ציבוריות-מדינת ישראל**(פורסם במאגרים האלקטרוניים):
- 5 **"האם יש לפסוק למערער פיצויים בגין ההפסד הכלכלי שנגרם לו עקב הפסקת**
6 **פעילותו העסקית של המפעל בעקבות מעשה ההפקעה? התשובה לכך היא שלילית.**
7 **מדובר במפעל אשר פעל במבנים שנבנו שלא כחוק, על שטח אשר למערער אין זכויות**
8 **בו ואשר נועד לפעילות חקלאית ולא לתעשייה ולכן המערער אינו זכאי לקבל פיצויים**
9 **בגין הפסדים כלכליים שנגרמו לו בעקבות ההפקעה: "פיצויים בגין הפסד רווחים**
10 **ומוניטין ישולמו אך ורק אם המחזיק זכאי לפיצויים לפי החוק אך לא כאשר אין לו**
11 **זכות לפיצויי הפקעה, או כאשר יש לו זכות כזו אך העסק המנוהל על המקרקעין אינו**
12 **עסק חוקי" (נמדר, עמוד 406; פרשת בדיחי)".**
- 13
- 14 31. כך גם פסיקת פיצוי במקרה זה נוגדת את תחושת הצדק, שכן התובע התפרנס שנים רבות
15 מעבודתו במסגרייה שהקים במשק שעה שהוא מודע לכך כי פעילותו במשק איננה חוקית.
- 16 תמימה דעים אנוכי עם כב' השופט ריבלין, כפי שהובעה **בפרשת הועדה המקומית לתכנון ובניה**
17 **ירושלים**, כי גם במקרה שבפני יש להחיל את הכלל לפיו על שימוש העומד בניגוד לחוק לא ינתן
18 פיצוי, שכן מעוולה לא תצמח עילה.
- 19 32. כך גם לא ניתן להתעלם מהרווחים שהפיק התובע מהשימוש שעשה משך שנים רבות במשק
20 ומהעובדה כי לא שילם לאב או לנתבעת כל סכום שהוא עבור השימוש שעשה במשק ואף לא
21 שיתף מי מהם ברווחים שהפיק מהמשק, בין מאלה שהגיעו לידיה מהפעלת המסגרייה ובין אלה
22 שקיבל מהשכרת המבנים שהקים במשק לצדדים שלישיים. כך גם אפילו הייתי מגיעה למסקנה
23 כי יש מקום לפצות את התובע, לא מן הנמנע כי היה מקום לקבל את טענת הנתבעת לקיזוז דמי
24 שימוש ראויים והרווחים שהפיק התובע מהמשק וכנגד כל פיצוי שהיה נפסק לטובת התובע, לו
25 היה נפסק.
- 26 ראו, עדות התובע במסגרתה אישר כי האב לא היה שותף עמו במסגרייה – עמ' 9 שורה 17 וכן
27 עדותו על פיה השכיר את השטח של המסגרייה לצד שלישי וקיבל דמי שכירות – **'בית המלאכה**
28 **הוא שלי ואני אעשה בו כרצוני כל זמן שהייתי שם"** – עמ' 12 שורה 26.
- 29 יפים לעניין זה דבריו של השופט טירקל ברע"א 1156/02 **חיר נ' לידאי**, פ"ד נז(3) 958, 949 :



בית משפט לענייני משפחה באשדוד

תמ"ש 4961-10-18 ש נ' כ

1 "האם יש לפצות את המבקשים מכוח "שיקולים של צדק" שאינם מן הדין? עד ביטול הרשות
2 התגוררו המבקשים בנכס במשך 40 שנה בקירוב, ומשהגיע המבקש לגיל פרישה, עליהם
3 לפנות את הנכס שבו התגוררו ולמצוא לעצמם מקום מגורים אחר. כנגד קושי זה של
4 המבקשים עומדת טובת ההנאה שהייתה להם – למבקש, לאשתו ולילדיהם – במשך תקופה
5 כה ארוכה שבמהלכה התגוררו בנכס ללא תמורה; אין זאת הטבה של מה בכך. המבקשים היו
6 יכולים אפוא לחסוך במשך התקופה סכום נכבד – כשיעור דמי השכירות שלא שילמו –
7 ולהבטיח לעצמם מקום מגורים..."

8 וכן דברי כב' השופט ג'ובראן בע"א 618/05 גדליהו דיאמנשטיין נ' מחלקת עבודות ציבוריות-
9 מדינת ישראל (פורסם במאגרים האלקטרוניים), אשר הובעו בהקשר של הדברים שנאמרו
10 בפרשת חיר הנ"ל:

11 "אם בפרשת חיר בה דובר על נכס אשר שימש למגורים נקבע כי אין מקום לשלם פיצויים,
12 על אחת כמה וכמה נכון הדבר בענייננו, היות והשטח נשוא הערעור שימש את המערער
13 לצרכים עסקיים בלבד. בנסיבות אלו, בהן השתמש המערער בשטח השייך לרשות הפיתוח
14 במשך למעלה מ-40 שנה ללא תשלום, אינני סבור כי קמה לו זכות לקבל פיצויים בגין הפקעת
15 השטח".

16 33. כך גם לא ניתן להתעלם מההליכים המשפטיים הרבים שהתנהלו כנגד האב ומהתביעה התלויה
17 ועומדת כנגדו, לקבלת דמי שימוש ראויים שהוגשה על ידי מינהל מקרקעי ישראל והמחיר
18 הנפשי ויתכן גם הכספי שנגבה ועתיד להיגבות בעתיד מהאב או מהנתבעת בגין השימוש החורג
19 שעשה התובע במשק.

20 34. לא זו אף זו, התובע אף לא הוכיח כי נגרם לו נזק המזכה אותו בפיצוי, שכן הוא עצמו מודה כי
21 הפסיק פעילותו במשק עוד בשנת 2010 ובמנותק מרצון הנתבעת לפנותו מהמשק - ראו עדות
22 התובע בעמ' 8 שורה 33.

23 כך ראו עדות הגב' ט' מי ששימשה כמזכירתו של התובע במסגרייה, שהעידה כי הסיבה
24 להפסקת עבודתה במסגרייה, בשנת 2010, היתה על רקע סגירת המסגרייה וכי המסגרייה
25 נסגרה על רקע חובות שצבר התובע למע"מ – עמ' 6 שורות 6 ו-10.

26 35. בסופו של יום פעילות המסגרייה הופסקה על ידי התובע עצמו ועל רקע חובות כבדים
27 שנצברו על שמו, בין היתר, בגין עבירות מס והנפקת חשבוניות פיקטיביות, עבירות
28 בגין אף ריצה עונש מאסר – ראו עדות התובע בעמ' 7 שורות 19 ; 33-30 ובעמ' 8 שורות
29 1-5.



בית משפט לענייני משפחה באשדוד

תמ"ש 4961-10-18 ש נ' כ

36. בשולי הדברים מצאתי מקום לציין, כי גם שיקולים של מדיניות ראויה מצדיקים אי תשלום פיצוי כלשהו לתובע. המדובר בתביעה שהוגשה לפיצוי התובע בגין השקעות שנעשו במשק בניגוד לחוק וללא רשות בעל הזכויות במקרקעין, מינהל מקרקעי ישראל וחרף התנגדותו לכך. מתן פיצוי כלשהו כאמור לתובע, חרף כתבי אישום שהוגשו כנגדו בגין עבירות בנייה שלא כדין בשטח ופסקי דין לפינוי המקרקעין כאמור, יש בו בכדי לעודד אנשים לפעול במקרקעין בניגוד לרשות שניתנה להם על ידי בעל הזכויות במקרקעי ובניגוד להוראות החוק. לעניין זה נקבע זה מכבר ביחס לשימושים לא חוקיים בקרקעות חקלאיות כי: "שימושים לא מורשים שכאלה הם, לצערנו, תופעה שכיחה ואכיפת החוק לצורך מניעתם היא חיונית" (ראו רע"א 327/13 כהן נ' מינהל מקרקעי ישראל, פסקה 12, פורסם ביום 07/05/2013). כמו כן ראו פסק דינו של כבוד השופט מינץ בע"א 1594/20 יצחק קלקודה נ' רשות מקרקעי ישראל, פורסם במאגרים משפטיים ביום 29/08/2021, פסקה 39 לפסק דינו) ורע"פ 2330/09 נוסטרדמוס מסעדות בע"מ נ' הועדה לתיכנון ובנייה - חבל מודיעין, פורסם ביום 09/06/2009).
- בנסיבות העניין, סבורני, כי מתן פיצוי כאמור, יש בו בכדי לפגוע בכלל הציבור ומנוגד למדיניות ציבורית, שכן עלול לעודד ביצוע פעולות לא חוקיות במשאבי קרקע, שעה שבוצעו במקרקעין פעולות החורגות מהרישיון שניתן לאבי הנתבעת.
36. מכל המקובץ לעיל, התביעה נדחית.
37. בנסיבות העניין ובהינתן כי פעילות התובע במשק נעשתה בחסות האב והנתבעת אינני עשה צו להוצאות וכל צד יישא בהוצאותיו.
38. פסק-דין זה מסיים את בירורה של התובענה.
- המזכירות תשלח עותק מפסק-הדין לצדדים ותסגור את ההליך.
- פסק הדין מותר לפרסום ללא פרטים מזהים.
- ניתן היום, ו' תשרי תשפ"ב, 12 ספטמבר 2021, בהעדר הצדדים.



בית משפט לענייני משפחה באשדוד

תמ"ש 4961-10-18 ש נ' כ

עפרה גיא, שופטת

1

2