



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 55817-10-15 גלעד מצבות אשדוד בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין -
ירושלים ואח'

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופט יעקב דנינו

התובעת: גלעד מצבות אשדוד בע"מ

נגד

הנתבעת: מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל

פסק דין חלקי

- 1 עניינה של התביעה במגרש אשר מתחילת שנות ה-60' עד לשנת 2006 הוחזק על ידי מר נסים סלים
2 ז"ל, ולאחר מכן על ידי יורשו מר נחום נסים ז"ל (להלן: "המנוח"). בין השנים 1989 עד 1996 נחתמו
3 מספר חוזי הרשאה זמניים בין רשות מקרקעי ישראל (להלן לסירוגין: "רמ"י" או "הנתבעת") לבין
4 המנוח בקשר עם המגרש, למטרת "מפעל זמני למצבות".
- 5 בשנת 2006, כעשור לאחר שהסכם ההרשאה הזמני האחרון בין רמ"י לבין המנוח הסתיים, נחתם
6 "זיכרון דברים" בין המנוח וחב' ש.ע.ל בבעלותו לבין התובעת, למסירת החזקה וזכות השימוש
7 במגרש לתובעת לשם הפעלת "עסקי שיש ומצבות". זאת, לתקופת שכירות בת ארבע שנים עם
8 אופציות להארכת השכירות, וכן עם אופציה לרכישת זכויות החכירה במגרש בכפוף לכך שתעבור
9 תכנית מסוימת במקרקעין. אין כל טענה כי רמ"י הייתה ערה לקיומו של זיכרון הדברים בעת
10 שנחתם או בסמוך לאחר מכן.
- 11 בחלוף השנים, ככל הנראה נוכח פניית עיריית אשדוד, נודע לרמ"י כי המקרקעין מוחזקים על ידי
12 התובעת. כן גילתה רמ"י כטענתה כי התובעת מחזיקה בשטח כולל של כ-2.4 דונם, דהיינו, כ-1.4
13 דונם מעבר למגרש המקורי שהוקצה למנוח בחוזי ההרשאה, שממילא פקעו כאמור בשנת 1996.
- 14 הצדדים באו בדברים ביניהם בניסיון לתור אחר מוצא שיניח דעת שניהם. משלא הסתייע הדבר,
15 הגישה התובעת את התביעה דנא במסגרתה עתרה להצהיר על זכויותיה "בשטח בן כ-1,160 מ"ר",
16 ואילו רמ"י מצדה הגישה תביעה שכנגד, במסגרתה עתרה להורות על פינוי וסילוק ידי התובעת
17 מהמקרקעין המוחזקים על ידה, וכן לתשלום דמי שימוש.
- 18 זו תמצית התביעות ההדדיות שבפנינו. מכאן מסתעפות טענות הצדדים.
- 19 התובעת מבקשת להישען על המסכת העובדתית רבת השנים, על מנת להוכיח כי למצער אחת
20 מהעילות המשפטיות אותן היא מפרטת, תכשר בעיני בית המשפט לקבוע כי היא בת רשות בלתי



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 55817-10-15 גלעד מצבות אשדוד בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין - ירושלים ואח'

תיק חיצוני:

- 1 הדירה, ולחלופין כי זכותה להמשיך להחזיק במקרקעין כדיירת מוגנת, ולחלופי חילופין כי רמ"י
2 התחייבה להעניק לה זכות חכירה לדורות כאשר יוסדר המצב התכנוני (סעיף 86 לכתב התביעה).
- 3 רמ"י, מנגד, טענה כי ההשתלשלות העובדתית ברבות השנים מול המנוח, אשר התובעת כלל לא
4 הייתה צד לה, מלמדת לכל היותר, כי בפרקי זמן קצובים רמ"י נכונה הייתה לאפשר למנוח לעשות
5 שימוש במקרקעין לשם ניהול מפעל מצבות. ואולם, הרשאות זמניות אלו, כשמן, מעידות מתוך
6 עצמן על תקופת חלותן המוגבלת ועל העובדה כי למנוח, ובוודאי לתובעת אשר לטענתה באה בנעליו
7 - מעולם לא הוקנו זכויות כנטען.
- 8 כבר בשלב זה נציין כי מסיבה שאינה מחוורת דיה, רמ"י עתרה לחייב את התובעת בדמי שימוש
9 החל מיום 15.5.06, הגם שהתביעה שכנגד הוגשה רק ביום 10.10.16 ואף שבמהלך ניהול התביעה
10 התחוויר כי לפרקים, המקרקעין, או חלקם, הופקעו לטובת עיריית אשדוד. מנגד, בדיונים שנערכו
11 התקשתה התובעת לבאר מקור זכותה המוגדרת במקרקעין, בראי ההלכה הנוהגת.
- 12 בין בשל הקשיים השונים שהצדדים זיהו בדרך הילוכם ובין אחרת, בדיון מיום 12.1.20 הגיעו
13 למתווה מוסכם לסיום ההליך, בדרך של סילוק ידי התובעת מהמקרקעין תוך פרק זמן שלא יפחת
14 מ-18 חודשים אך לא יעלה על 24 חודשים, וכן לחיוב התובעת בדמי שימוש בסך 423,756 ש"ח
15 בצירוף מע"מ, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית.
- 16 התובעת נתנה הסכמתה למתווה כבר במועד הדיון, ואילו הנתבעת ביקשה שהות על מנת לקבל
17 הסכמת הגורמים המוסמכים בקרבה. לבסוף, משניתנה הסכמת הנתבעת והצדדים נדרשו להגיש
18 פסיקתא לחתימה, חזרה בה התובעת מסיכום הדברים.
- 19 בכך לא תם העניין. בדיון מאוחר מיום 20.10.20 הגיעו הצדדים להסכמה למתן פסק דין חלקי לעניין
20 תביעת דמי השימוש בלבד. במסגרת זו סוכם כי התובעת תשלם לידי הנתבעת סך של 170,000 ₪,
21 בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום 10.10.16 ועד למועד התשלום בפועל. עם זאת, מאחר שאותה
22 עת טרם ניתן פסק דין בשאלת זכויותיה של התובעת במקרקעין, כמו גם בעניין תביעת רמ"י לפינוי
23 המקרקעין, נקבע שהסכום כאמור ישולם לידי רמ"י רק אם יימצא על ידי בית המשפט בפסק דין
24 כי לתובעת אין זכויות במקרקעין, וכי רמ"י זכאית לדרוש את פינויה מהמקרקעין.
- 25 כן הסכימו הצדדים כי ככל שייקבע שלתובעת אין זכויות במקרקעין, וכי רמ"י זכאית למתן פסק
26 דין לפינויו, כי אז הסכום כאמור ישולם במועד שייקבע על ידי בית המשפט לפי שיקול דעתו.
- 27 הצדדים הוסיפו והסכימו כי חוות דעתו של המומחה מטעם בית המשפט תוצא מתיק בית המשפט,
28 וכל צד יהא זכאי לשמור על טענותיו, לרבות במסגרת הליכים משפטיים עתידיים, ככל שיוגשו.
29



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 15-10-55817 גלעד מצבות אשדוד בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין - ירושלים ואח'

תיק חיצוני:

1 בו ביום ניתן תוקף של פסק דין חלקי להסכמות הצדדים. הלכך, פסק הדין החלקי שנוטר להכרעה
2 סב אחר מערך זכויות הצדדים במקרקעין, והנגזרת מכך לעניין שאלת פינוי התובעת מהמקרקעין.

3

4

רקע עובדתי

5 אין בין הצדדים מחלוקת כי החל משנת 1963 ועד הנה, למעט ביחס לתקופה קצרה, נעשה שימוש
6 במקרקעין הידועים כגוש 471 חלקה 9 (בחלק) (להלן: "המקרקעין") למטרת 'מפעל מצבות'.

7 בתחילה, השימוש במקרקעין נעשה על ידי מר סלים ניסים ז"ל, ולאחר מכן על ידי מר נחום ניסים
8 ז"ל. משנת 1989 עד שנת 1996 נחתמו, כאמור, הסכמי הרשאה קצרי מועד בין רמ"י לבין המנוח
9 למטרת "מפעל זמני למצבות". זאת, על בסיס היתר לשימוש חורג, לאור ייעודם של המקרקעין
10 שהוגדרו כ"שטח ציבורי פתוח".

11 כעולה מראיות התובעת - המפעילה כיום במקרקעין עסק לייצור, שיווק ומכירה של מצבות אבן
12 ושיש - עיריית אשדוד (להלן: "העירייה") הייתה מודעת לפעילות המתנהלת במקרקעין, ולמר סלים
13 ניסים ז"ל אף התאפשר לחבר את מפעל המצבות לרשת המים, תוך תשלום סכומים שונים הכרוכים
14 ככל הנראה בהחזקת המקרקעין (ראו המכתבים שצורפו בעניין זה כנספחים 2-5 לתצהירו של מנהל
15 התובעת, מר שמואל בן חמו).

16 ביום 30.8.83 פנה ראש העירייה בזמנו, מר צבי צילקר, למנהל מחוז רמ"י בבקשה לבחון אפשרות
17 הקצאת קרקע למפעל המצבות באזור בית העלמין. לא הוברר מה עלה בגורל הפניה. מכל מקום,
18 ביום 18.9.85 ניתנה החלטת וועדת המשנה לתכנון ובנייה בעירייה לאשר את בקשת מר ניסים ז"ל
19 להמשיך להפעיל את מפעל המצבות כשימוש חורג במקרקעין, תוך שצוין כי המפעל פועל: "...**שנים**
20 **רבות צפונית לבית הקברות ופועל ללא אישור ועל קרקע המסומנת במתאר כשטח ציבורי פתוח**".

21 ביום 25.2.86 החליטה הוועדה המחוזית לתכנון ובניה דרום לאשר את הבקשה לשימוש חורג
22 במקרקעין עד ליום 30.10.90, תוך שצוין כי בכל הנוגע להיתר בניה על מר ניסים ז"ל לפנות לוועדה
23 המקומית להמשך טיפול. הוועדה המקומית נתנה היתר ל"שימוש חריג עד לתאריך 30.10.1990
24 **לבית מלאכה למצבות, הקיים על שטח ציבורי פתוח והמסומן בתכנית להריסה בעתיד**".

25 בהמשך, ביום 17.4.86 פנה מנהל מחלקת התכנון בוועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד לנתבעת,
26 וציין כי הוועדה המקומית התירה את הריסת מפעל המצבות והקמת מבנה חלופי תחתיו, "בתנאי
27 חתימת בעל הנכס". עוד צוין כי הנתבעת חתמה כבעלת הנכס אך בפועל לא אפשרה את ביצוע פעולת
28 החכירה. על כן, נתבקשה לעשות כן על מנת שניתן יהיה לאפשר את הקמת המבנה החלופי. הצדדים
29 לא צירפו אסמכתא מאוחרת כלשהי בדבר עמדת הנתבעת בעניין זה, אף כי מתחוויר שבפועל ביום
30 29.5.87 נתנה הוועדה המקומית היתר ל"חידוש אישור בית מלאכה למצבות".



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 55817-10-15 גלעד מצבות אשדוד בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין - ירושלים ואח'

תיק חיצוני:

- 1 בשנת 1987, במועד שאינו ידוע במדויק, פנה מר ניסים סלים ז"ל לנתבעת, וביקש הסכמתה
2 להקצאת המקרקעין לידי. באותה שנה, ביום 24.12.87 פנתה גם העירייה לנתבעת וציינה:
3 "התרשמנו שיש צורך חיוני לפנות ולהסדיר המפגע המהווה מפגע אורבני חמור ואינו משתלב
4 בתכנית הת.ב.ע. אנו ממליצים להסדיר להנ"ל שטח חילופי, מגרש 10 הסמוך המתאים למטרה
5 הנ"ל והכלול בת.ב.ע הנמצאת בהליכי אישור סופיים". הנתבעת נתבקשה לזרז הטיפול, לרבות על
6 דרך של חתימת חוזה חכירה עם מר סלים ז"ל ללא מכרז, "במידה והדבר ניתן".
- 7 ביום 6.1.89 פנה מנהל מחוז ירושלים בנתבעת לראש העירייה, וציין כי בין הצדדים סוכם שתוכן
8 תכנית לשימוש חורג לשטח המוחזק על ידי מר ניסים ז"ל בהיקף של כ-1,000 מ"ר, וכי בעקבות כך
9 ניתן היתר לשימוש חורג לשלוש שנים, והנתבעת מוכנה להסדיר חוזית הרשאה זו. מנהל המחוז
10 הוסיף כי "גודלו של המגרש וייעודו לתעשייה נקייה וודאי שאינו מתאים לבית מלאכה למחצבות".
- 11 בסמוך לאחר מכן, ביום 13.2.89 שלח מנהל מחוז ירושלים בנתבעת מכתב נוסף למנהל מחלקת
12 התכנון בעירייה, תוך שביקש לידע האם העירייה מסכימה למתן הרשאה לשימוש חורג עד ליום
13 30.10.90, כמו גם האם תהיה מוכנה לחדש את ההרשאה לשימוש חורג עד לשינוי התביע.
- 14 בתשובת מנהל מחלקת התכנון מיום 12.3.89, צוין כי מפעל המצבות קיבל היתר לשימוש חורג עד
15 ליום 30.10.90. בה בעת, הוסיף הכותב: "נראה לי כי כל עוד לא ימצאו פתרון של קבע למפעל זה
16 במסגרת תכנית מפורטת מאושרת, נהיה נאלצים להמליץ על הארכת השימוש החורג שלו. בכל
17 מקרה, הנושא יצטרך להיות נדון מחדש בו.ב.ע ולקבל כל האישורים המתאימים והנדרשים על פי
18 החוק". כן יסף: "אנו חוזרים ומדגישים כי במסגרת השיקולים שנלקחו בחשבון, יינתן משקל
19 לעובדה כי ייצור מצבות הינו גורם מזהם סביבתי ואיננו תואם את הסמיכות לבתי מגורים
20 והשתלבות עתידית בתעשיות עתירות ידע".
- 21 בין בשל חילופי הדברים ובין אחרת, בטופס סיכום עסקת הקצאה של הנתבעת מיום 21.8.89 נכתב
22 ברקע העסקה כי "בדיונים בין מנהל המחוז לראש העיר סוכם להסדיר החזקה החוקית שלו בשטח
23 ולהסכים לשימוש חריג וזאת לתקופה של 3 שנים". עם זאת, צוין כי מדובר בקרקע שייעודה
24 שטח ציבורי פתוח. בסיכום הישיבה הוחלט על מתן הרשאה זמנית לשימוש חורג במקרקעין.
- 25 ביום 31.1.89 פנה מנהל מחלקת התכנון בעירייה לנתבעת, וציין כי המבנה בתחום מפעל המצבות
26 קיבל היתר לשימוש חורג עד ליום 30.10.90, אך הוברר בדיעבד כי בשגגה הוצא היתר למבנה מסוים,
27 והדבר תוקן בישיבת וועדת התכנון המאוחרת. כן הוסיף וטען: "ברור לנו שלא ניתן לפתור את
28 בעיית המפעל למצבות במסגרת התכנית המפורטת שהוכנה לאזור החווה החקלאית (ואשר
29 נמצאת בטיפול בוועדה המחוזית)". לצד זאת, הוסיף וציין כי נבדקות אפשרויות שונות למציאת
30 פתרון של קבע להקמת מפעל המצבות, בין היתר, על ידי שינוי תכנית מפורטת נקודתית.





בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 55817-10-15 גלעד מצבות אשדוד בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין - ירושלים ואח'

תיק חיצוני:

- 1 על יסוד האמור, לראשונה, ביום 19.9.89 שלחה הנתבעת מכתב למנוח, בו הודיעה לו כי הוחלט
2 להקצות לו 1,000 מ"ר בתוך שטח המקרקעין למטרת מפעל מצבות, בכפוף לתנאים שונים.
3 בהתאמה, ביום 24.12.89 נחתם הסכם הרשאה בין הנתבעת לבין המנוח ביחס ל-1,000 מ"ר
4 במקרקעין למטרת "מפעל זמני למצבות", לתקופה בת 36 חודשים החל מיום אישור העסקה
5 בתאריך 3.9.89 וכלה ביום 2.9.92. בהסכם נכלל איסור העברת הזכויות במגרש לאחר.
- 6 בהמשך, ביום 24.1.93 נחתם בין הנתבעת לבין המנוח הסכם הרשאה נוסף, מיום 3.9.92 עד ליום
7 2.9.93. בהסכם נכללו הוראות דומות, הן לעניין מטרת ההרשאה והן לעניין איסור העברת הזכויות.
8 ביום 12.10.93 פנה המנוח לנתבעת וציין כי תקופת ההרשאה הזמנית הסתיימה. מאחר שטרם בוצע
9 תכנון במקרקעין, ביקש לאפשר לו "המשך חכירה לתקופה ארוכת טווח או לחליפין לאשר לנו
10 הקצאת קרקע לקנייה". בתגובת הנתבעת מיום 31.10.93 נכתב: "לא נוכל לאשר לך עסקת הקצאה
11 לתקופה ארוכה, מאחר והתב"ע ל"שטח ציבורי פתוח". נהיה מוכנים להביא בפני הנהלת המנהל
12 הצעה לעסקה זמנית ל-3 שנים לשימוש חורג, ולפיכך אנו פונים לשמאי הממשלתי לקבלת שומה.
13 אין במכתבי זה משום התחייבות להקצאה כאמור לעיל, החלטה השמורה להנהלת המנהל בלבד".
- 14 אחר זאת, ביום 26.1.94 חתמו הצדדים על הסכם הרשאה זמני שלישי, לתקופה נוספת בת 12
15 חודשים, מיום 19.12.93 עד ליום 18.12.94, למטרת "מפעל זמני למצבות". אף בהסכם זה נכללו
16 תנאים דומים לאלה שמצאו ביטוי בהסכמי ההרשאה הקודמים.
- 17 ביום 26.12.94 שלחה הנתבעת מכתב למנוח, בו הודיעה לו כי תקופת ההרשאה הזמנית הסתיימה
18 ביום 18.12.94, וביקשה לדעת האם הוא עודנו מעוניין בחידוש ההרשאה הזמנית לתקופה קצרה
19 בלבד, שכן, "כידוע לך הייעוד בתב"ע ל"שטח ציבורי פתוח" ואנו מחכים לתכנונה מחדש".
- 20 בסמוך לאחר מכן, ביום 27.3.95 נחתם עם המנוח הסכם הרשאה זמנית, בפעם הרביעית, לתקופה
21 בת 24 חודשים החל מיום 19.12.94 עד ליום 18.12.96. אף הסכם זה כלל תנאים דומים לאלו שנכללו
22 בהסכמי ההרשאה הזמניים הקודמים.
- 23 ביום 17.2.96 פנה המנוח לנתבעת וביקש לחדש את ההסכם לתקופה בת 49 שנים (ראו מכתבו הנוסף
24 מיום 18.5.97). הצדדים לא צירפו אסמכתא בדבר תגובת הנתבעת לאותם מכתבים. חלף זאת, צורף
25 מכתב ששלחה הנתבעת למנוח ביום 31.3.98, במסגרתו צוין כי תוקף הסכם ההרשאה פג בינתיים.
26 כן צוין במכתב: "בשלב זה, בכוונתנו לאפשר חידוש הרשאה לתקופה קצרה, וזאת בשל פינוי
27 השטח המוחזק על ידך והעברה למקום אחר". ככל שניתן להבין, הורתו של המכתב נעוצה בכך
28 שבהתאם לתכנית המוצעת אותה עת, מפעל המצבות שכן על כביש מתוכנן שיועד לדרך גישה.
- 29 מכל מקום. ביום 22.6.98 שלח המנוח מכתב לראש העירייה, בו ציין כי בישיבה האחרונה שנערכה
30 בלשכת ראש העירייה ביום 8.4.98, בין היתר, בנוכחות נציגי הנתבעת, נאמר לו כי יאוותר עבורו



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 55817-10-15 גלעד מצבות אשדוד בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין - ירושלים ואח'

תיק חיצוני:

- 1 "שטח חדש" בסמוך לבית העלמין באשדוד, לשם ניהול מפעל מצבות. לפי הנטען במכתב, נקבעה
2 למנוח פגישה במשרדי הנתבעת על מנת לחתום על חוזה חכירה ל-49 שנים ביחס ל"שטח החדש".
3 ואולם, מאחר שלא אותר שטח כמובטח, לא נחתמה עסקה להעברת מפעל המצבות לשטח חלופי.
4 לפיכך, נאמר לו כי עליו לחתום על הסכם הרשאה זמני לשנה נוספת. את מכתבו חתם המנוח באלו
5 המילים: "אבקש לעזור לי למצוא מוצא כנגד מנהל מקרקעי ישראל שאין ביכולתי לשנות את פני
6 הדברים, כדי להעביר את המפעל הקיים".
- 7 בתשובת ראש העירייה מיום 7.7.98, צוין כי העירייה תעשה כמיטב יכולתה לקדם בקשת המנוח,
8 אך קיימים "נושאים בעלי קדימות דחופה יותר", וכי "כל עוד לא נמצא הסדר חדש ומאחר והנושא
9 נמצא בהליכים, לא נראה לי כי (לא) ינקטו צעדים כלשהם להעברת המפעל לשטח אחר". בסיפת
10 המכתב צוין כי העניין יובא לדיון עם נציגי הנתבעת בפגישה הבאה שתיערך עם העירייה.
- 11 ביום 29.7.98 שלחה הנתבעת מכתב למנוח, בו ציינה כי בישיבה שנערכה ביום 19.12.96 אישרה
12 להקצות לו את המקרקעין, פעם נוספת, "למטרת מפעל זמני למצבות". חרף הודעה זו, מסיבה שלא
13 הובררה, לא נחתם עם המנוח הסכם הרשאה זמני נוסף, אף כי ממצורפי התביעה עולה כי שולמו
14 דמי חכירה שנתיים בגין הרשאה עד חודש דצמבר 1998.
- 15 במקביל לכך, ביום 5.8.98 נערכה ישיבה נוספת בלשכת ראש העירייה, בין היתר, בנוכחות נציגי
16 הנתבעת, במהלכה סוכם להותיר את המנוח במקרקעין ולחדש העסקה, תוך שמהנדס העיר יבדוק
17 אפשרות להסטת הכביש המתוכנן, ככל הנראה משטח המקרקעין.
- 18 השנים חלפו, וביום 8.5.06 נחתם זיכרון דברים בין המנוח וחב' ש.ע.ל שיש (1995) בע"מ לבין
19 התובעת, במסגרתו צוין כי הוא מבטא עקרונות לפיהם ינוסח הסכם מפורט, וכי כל עוד לא יחתם
20 הסכם מפורט, יחייב זיכרון דברים זה את הצדדים.
- 21 במסגרת זיכרון הדברים הצהיר המנוח כי הוא מחזיק כדן במגרש בשטח של כ-1,160 מ"ר "בזכות
22 שנתית לחכירה עונתית כלפי מנהל מקרקעי ישראל", למעט באשר ל-120 מ"ר אשר ייוותרו בקניין
23 יורשי אביו של המנוח. כן צוין כי ישנה תכנית תכנונית בהתהוות, אשר מצויה נכון לאותה עת
24 בהליכי אישור והפקדה בוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז דרום.
- 25 עוד הצהיר המנוח במסגרת זיכרון הדברים כי הוא "פועל אצל מנהל מקרקעי ישראל להסדיר
26 לזכות נחום ניסים חכירה לדורות במגרש" (סעיף 3 (ג) להסכם), וכי הוא "מתחייב בזאת להמציא
27 לצד א' תוך 60 יום מחתימתו של זיכרון דברים זה, אישור המעיד על רצף נמשך ותקף לזכויותיו
28 של נחום ניסים לחכירה העונתית במגרש כלפי מנהל מקרקעי ישראל" (שם, סעיף 3 (ה)).
- 29 הצדדים הוסיפו וציינו בזיכרון הדברים כי החל מיום 15.5.06 החזקה והשימוש יועברו לידי התובעת
30 בשכירות לתקופה בת 4 שנים, עם אופציה להארכה לתקופות נוספות בנות 4 שנים, ובלבד שתקופת



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 55817-10-15 גלעד מצבות אשדוד בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין - ירושלים ואח'

תיק חיצוני:

1 השכירות לא תעלה על 24 שנים ו-11 חודשים. בכלל זאת צוין: "תנאי יסודי היורד לשורש
2 ההתחייבות של צד א' לתשלום דמי השכירות כאמור בס"ק (א) דלעיל הינו כי השכירות הינה
3 בגדר זכויותיו של ניסים נחום כלפי מנהל מקרקעי ישראל במסגרת החכירה העונתית (ובהמשך
4 - החכירה לדורות) ואינה סותרת את תנאיהן" (שם, ס"ק 4(ב)).

5 לצד זאת, צוין עוד כי המנוח מעניק לתובעת אופציה לרכישת זכויות החכירה במגרש, אותה תוכל
6 התובעת לממש "אך ורק לאחר שתכנס לתוקף התב"ע ופרצלציה כמתחייב ממנה שתחול על
7 המגרש... , ובתנאי שבאותה עת יש כבר בקניינו של נחום ניסים זכות לחכירה לדורות במגרש ו/או
8 כל זכות אחרת ממנהל מקרקעי ישראל באשר למגרש שניתן למכרה ו/או להסבה ו/או לסחרה
9 לזולת - ואף מותנית בקבלת אישורו של מנהל מקרקעי ישראל, ובכפוף להשגת אישור כזה על ידי
10 צד ב" (שם, ס"ק 5(ב)).

11 ככל הנראה, לאחר שהעירייה פנתה לנתבעת בדרישה לתשלום מיסים עירוניים שחלו על המקרקעין
12 (ראו נספח כ' לתצהירה של הגב' רחל אנג'ל, ראש צוות בכיר לקידום עסקות מגורים ותעסוקה
13 בנתבעת, מרחב עסקי ירושלים), גילתה הנתבעת בבדיקת מפקח מטעמה כי המקרקעין מוחזקים על
14 ידי התובעת, וכי זו מחזיקה בשטח כולל של כ-2.4 דונם, דהיינו, כ-1.4 דונם מעבר לשטח המקורי
15 שהוקצה למנוח בהסכמי ההרשאה הזמניים.

16 לפיכך, ביום 16.10.12 שלחה הנתבעת מכתב לתובעת, בו דרשה את סילוק ידה מהמקרקעין, מאחר
17 שלטענתה היא מחזיקה במקרקעין שלא כדין (ראו מכתבה הנוסף מיום 24.10.12). בתשובת
18 התובעת מיום 24.12.12 צוין כי מזה שנים רבות הנתבעת מודעת היטב לכך שהמקרקעין מוחזקים
19 על ידי התובעת, וקודם לכך בידי אחרים, וכי קיימת הסכמה עקרונית בדבר הצורך להסדיר את
20 זכויות התובעת אצל הנתבעת (ראו עוד: מכתב התגובה ששלחה הנתבעת מיום 2.1.13).

21 בשלב מאוחר יותר אף העלתה התובעת סימן שאלה האם המקרקעין מצויים בבעלות רשות הפיתוח
22 או שמא בבעלות העירייה, על רקע הפקעות שבוצעו בינתיים במקרקעין לטובת העירייה. התובעת
23 טענה כי נוכח ההפקעות שבוצעו, הבעלות במקרקעין שייכת לעירייה. לפיכך, הנתבעת אינה זכאית
24 לדרוש פינוייה מהמקרקעין או לעמוד על דרישת תשלום דמי שימוש.

25 מכל מקום, מאחר שהצדדים לא הגיעו להבנות בעניין זה, הוגשה התביעה דנא.

טענות הצדדים בהרחבה

27 התובעת עתרה כאמור למתן סעד הצהרתי לפיו היא בעלת הזכויות במקרקעין. לדבריה, היא רכשה
28 את הזכויות מאת המנוח והחברה בבעלותו, לאחר שבדיקתה העלתה "כי **"בימים הקרובים" ממש**
29 **תיחתם עסקה עם הנתבעת לחכירת המקרקעין ל-49 שנה"** (ס' 56 לכתב התביעה).



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 55817-10-15 גלעד מצבות אשדוד בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין - ירושלים ואח'

תיק חיצוני:

- 1 התובעת טענה כי אומנם במסגרת זיכרון הדברים ניתנה לה אופציה לרכישת זכויותיו של המנוח,
2 רק לאחר שיסדיר את זכויותיו במקרקעין ויחתום על הסכם חכירה עם הנתבעת ל-49 שנה. חרף
3 זאת, לדבריה "מלכתחילה" היא שילמה למנוח את מלוא התמורה שנקבעה בזיכרון הדברים, תוך
4 רכישת מלוא זכויותיו וזכויות החברה בבעלותו (ס' 57 לכתב התביעה; ס' 77 לסיכומיה).
- 5 כן נטען כי מפעל המצבות מספק שירות חיוני ועיקרי בעיר אשדוד, ועל כן, במהלך השנים העירייה
6 תמכה בהמשך פעילותו. בכלל זאת, ניתן לתובעת רישיון עסק והיתר בנייה, ולימים, נחתמו כאמור
7 גם הסכמי הרשאה זמניים עם הנתבעת לפרקי זמן קצובים למטרת "מפעל זמני למצבות".
- 8 בהינתן ייעוד המקרקעין בזמנו כשטח ציבורי פתוח, הסכמי ההרשאה שנחתמו התבססו על היתר
9 לשימוש חורג שקיבל המנוח מהמוסד התכנוני. ואולם, כיום אין מניעה תכנונית לאפשר לתובעת
10 להמשיך בהפעלת מפעל המצבות, "במקום הנוכחי בו שוכן המפעל או בסמוך לו" (שם, ס' 71).
- 11 התובעת טענה כי נוכח הבטחות שלטוניות שניתנו לה על ידי נציגי העירייה והנתבעת להסדרת
12 זכויותיה במקרקעין לתקופה ארוכת טווח בת 49 שנים, היא בנתה את "מפעל חייה" במקרקעין
13 (שם, ס' 75), תוך השקעת סכומי כסף משמעותיים והעסקת עובדים רבים.
- 14 לצד זאת, נטען כי לתובעת "זכות חזקה במגרש" (שם, ס' 77). זאת, על שום שהסכמי ההרשאה
15 הזמניים נועדו להוות שלב ביניים טרם ביצוע הסדרה קניינית לטווח ארוך. ההסדרה ארוכת הטווח
16 עוכבה לפי הנתען בשל אילוצים תכנוניים, שאינם מהווים עוד מכשלה בפני חתימת הסכם חכירה.
17 עוד טענה התובעת כי היא בת רשות בלתי הדירה במקרקעין, לאור השקעותיה הרבות והמצגים
18 שהונחו בפניה; כי הנתבעת מבקשת להתעשר שלא כדין, בשים לב להשקעות ולהשבחה שביצעה
19 התובעת במקרקעין ברבות השנים; כי התובעת בעלת מעמד של דייר מוגן במקרקעין, בהיותה
20 מחזיקה במקרקעין החל משנת 1963; כי שיקולי צדק תומכים אף הם בקריאת מסקנה לפיה יש
21 להעניק לה הסעד המבוקש.
- 22 הנתבעת, רמ"י, טענה מנגד כי התובעת נעדרת זכויות במקרקעין, וכי תפסה חזקה במקרקעין שלא
23 כדין, וכיום היא מבקשת להיבנות מדרך הילוכה הנפסד כמסד להצהרה על זכויותיה הקנייניות
24 לכאורה במקרקעין. נטען בהקשר זה כי אף אם הפיקוח והאכיפה ביחס למקרקעין לא היו רציפים
25 ומיטביים, אין בכך כדי להעניק זכויות יש מאין לפולשת (ס' 22 לכתב ההגנה).
- 26 כן נטען כי התובעת מעולם לא פנתה לנתבעת טרם רכישת הזכויות במקרקעין מהמנוח. המנוח מכר
27 לתובעת את מה שלא היה לו. ממילא, זיכרון הדברים שנחתם בין הצדדים מדגיש את העדר זכותו
28 של המנוח במקרקעין, תוך הבעת משאלה וציפייה כי יהא בכוחו לפעול לקבלת זכות חכירה לדורות.
29 הנתבעת הוסיפה וטענה כי מעולם לא התחייבה כלפי התובעת למתן זכות קניינית במקרקעין.
30 הזכות שניתנה למנוח הייתה מוגבלת בהיקפה ובמשכה, ודווקא ההסכמים שנחתמו עמו מלמדים





בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 55817-10-15 גלעד מצבות אשדוד בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין - ירושלים ואח'

תיק חיצוני:

1 על כך (לרבות מטרת ההרשאה ל"מפעל זמני למצבות", איסור הקמת מבנה קבע במקרקעין, וכן
2 היות זכות השימוש אישית שאינה ניתנת להעברה). מעת לעת, גילתה הנתבעת נכונות למציאת
3 פתרון מעשי להעתקת מפעל המצבות לשטח חלופי, אך בסופו של דבר העניין לא הסתייע, וממילא,
4 לא נחתם הסכם חכירה. לפיכך, משנת 1998 המנוח, והנתובעת אחריו, מחזיקים במקרקעין שלא
5 כדן, ללא הרשאה מהנתבעת וללא תשלום דמי שימוש.
6 נטען כי ריבוי הטענות המשפטיות בכתב התביעה, שגם אינן מתיישבות אהדדי, מצביע על קושי מצד
7 הנתובעת לבאר מקור זכותה המוגדרת. לא פחות מכך, מדובר בטענות בעל פה כנגד מסמכים בכתב,
8 הסכמי ההרשאה, שהנתובעת כלל לא הייתה צד להם.
9 בכלל זאת, נטען כי אין יסוד לטענה בדבר הבטחה שלטונית, שכן, לא מתקיימים איזה מבין התנאים
10 שנקבעו בהלכה הפסוקה, ובוודאי שהתנאים לא מתקיימים במצטבר. אף הטענה בדבר היות
11 הנתובעת בת רשות בלתי הדירה במקרקעין, ניגפת על רקע העובדה כי מדובר במקרקעי ציבור בהם
12 לא ניתן לזכות ברשות בלתי הדירה. נוסף לכך, הנתבעת העלתה טענות מקדמיות שונות, ובכללן,
13 העדר עילת תביעה, התיישנות, וכן מניעות והשתק לתבוע הסעד המבוקש.
14 בתביעה שכנגד, עתרה להורות על סילוק ידי הנתובעת מהמקרקעין וכן על חיובה בדמי שימוש.
15 על רקע מחלוקות שונות שהתגלעו בין הצדדים, ביום 21.5.20 הוריתי על מינויו של המודד ושמאי
16 המקרקעין, מר זהר עירון, כמומחה מטעם בית המשפט. בהחלטת המינוי הוריתי למומחה לבחון
17 מהו היקף השטח המדויק בו מחזיקה הנתובעת ביחס למקרקעין מושא התביעה; האם ההפקעות
18 שבוצעו על ידי העירייה חופפות את השטח המוחזק על ידי הנתובעת; לפרט באופן כרונולוגי את
19 ההפקעות שבוצעו בכל שנה מאז שנת 2009 ביחס לשטח המוחזק, וכן לאמוד את דמי השימוש
20 הראויים בגין השימוש שביצעה הנתובעת בשטח המוחזק, החל מיום 10.10.09 ועד ליום 10.10.16.

21 ביום 4.8.20 הוגשה חוות דעתו של המומחה מטעם ביהמ"ש. עם זאת, על רקע הסכמת הצדדים
22 בדיון מיום 20.10.20 להוציא את חוות דעתו מתיק ביהמ"ש, איני מוצא לפרט תוכן קביעותיו.

יריעת המחלוקת

24 לאור האמור, גרעינה ושיעורה של המחלוקת שנתורה בין הצדדים, סבה אחר שאלת זכויותיהם של
25 הצדדים במקרקעין, לרבות על יסוד העילות המשפטיות השונות שנטענו בכתבי הטענות.
26 ככל שיימצא כי אין לתובעת זכויות במקרקעין, נידרש להכריע האם נגרעה זכותה של מדינת ישראל
27 לדרוש את פינוי המקרקעין, חרף רישומה כבעלת הזכויות במקרקעין בלשכת רישום מקרקעין.
28 זאת, על יסוד טענת הנתובעת בדבר ההפקעות שבוצעו במקרקעין בינתיים, והעובדה כי טרם נערכה
29 חלוקה לצורכי רישום על פי תכנית מס' 126/101/02/3 שאושרה ביום 24.3.14, במסגרתה הוקצו
30 מגרשים 50-51 למדינת ישראל ולרשות הפיתוח.



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 55817-10-15 גלעד מצבות אשדוד בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין - ירושלים ואח'

תיק חיצוני:

1 כפועל יוצא מכך, תיגזר שאלת זכותה של הנתבעת לדרוש את פינוי המקרקעין, כפי הסעד המבוקש
2 בכתב התביעה שכנגד.

3 דין והכרעה

4 דרך הילוכנו להלן יבקש תחילה לעמוד על שאלת זכותה של הנתבעת במקרקעין. בהקשר זה, נידרש
5 לניתוח העילות המשפטיות השונות להן טענה הנתבעת, ובכלל זאת, חזקה רבת שנים; הבטחה
6 שלטונית; שאלת היות הנתבעת בת רשות במקרקעין; טענתה לזכות במקרקעין מכוח 'שיקולי צדק',
7 וכן בחינת מעמדה כדיירת מוגנת.

8 כהיבט משלים בסוגיית מעמדה של הנתבעת במקרקעין, נמשיך ונבחן את טענתה לפיה בני משפחת
9 המנוח הם בעלי הזכויות הקנייניות בכ-120 מ"ר מהמקרקעין המוחזקים על ידה.

10 אחר זאת, ובשים לב לתוצרי הקביעות עד אותה עת, נבחן מנגד את זכותה של הנתבעת במקרקעין,
11 לרבות על רקע טענות הנתבעת, ובראי ההפקעות והתכניות שחלו על המקרקעין בחלוף השנים.

12 צירופם של אלה יניב המסקנה השיפוטית המתחייבת על רקע הסעדים המבוקשים הנוגדים בכתב
13 התביעה לעומת כתב התביעה שכנגד.

14 טענת הנתבעת בדבר זכותה במקרקעין

15 מקור זכותה של הנתבעת במקרקעין, כך לטענתה, נעוץ ראשו ורובו ב"זיכרון הדברים" שנערך בינה
16 לבין המנוח וחב' ש.ע.ל בבעלותו ביום 8.5.06.

17 לעיל חזינו כי בהסכם ההרשאה האחרון שנחתם בין רמ"י לבין המנוח ביום 27.3.95, למטרת "מפעל
18 זמני למצבות", נקבע כי תקופת ההרשאה תהא עד ליום 18.12.96. במסגרת ההסכם נקבע כי המנוח
19 קיבל את המגרש לרשותו **כבר רשות בלבד** לשם שימוש בו למטרת ההרשאה ובמשך תקופת
20 ההרשאה בלבד (סעיף 2 להסכם). כן צוין בהסכם כי הרשות הניתנת למנוח במגרש "היא אישית
21 בלבד ואסור למורשה להעביר את זכויותיו לפי החוזה בשלמותן או בחלקן בכל צורה שהיא בין
22 במישרין ובין בעקיפין /או להשכיר את המגרש /או למסור חזקה או שימוש בו, או בחלקו
23 לאחרים" (שם, סעיף 8(א)). נוסף לכך, בסעיף 11(א) להסכם ההרשאה נקבע כי ההסכם יגיע לסיומו
24 עם תום תקופת ההרשאה, ללא צורך בכל הודעה נוספת.

25 עיינו הרואות. בין הנתבעת למנוח סוכם כי זכותו של האחרון במגרש תהא כבר רשות בלבד, עד
26 ליום 18.12.96, וכי המנוח לא יהא רשאי להעביר את זכותו במגרש לאחר, ואם יעשה כן, ייחשב
27 הדבר כהפרה יסודית של ההסכם (שם, סעיף 9(א)).

28 נוכח זאת, דעת לנבון נקל כי בעת חתימת זיכרון הדברים בין המנוח לנתבעת ביום 8.5.06, כעשור
29 לאחר שהסכם ההרשאה האחרון בין רמ"י למנוח הגיע לסיומו, לא היה בכוחו של המנוח להעביר



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 55817-10-15 גלעד מצבות אשדוד בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין - ירושלים ואח'

תיק חיצוני:

- 1 לתובעת יותר זכויות ממה שהיו לו. בוודאי שהמנוח והתובעת פעלו בניגוד להוראות הסכם ההרשאה
2 בין הנתבעת לבין המנוח, שאסר עליו להעביר זכויותיו במגרש לאחר.
3 למעשה, עיון ב"זיכרון הדברים" (לא נחתם מאוחר יותר הסכם, הגם שבסעיף 1 נקבע כי כך ייעשה),
4 מלמד כי לא זו בלבד שהתובעת ידעה שלמנוח אין זכויות קנייניות במגרש, אלא שאף האופציה
5 שהתובעת הותירה לעצמה בזיכרון הדברים לרכוש את זכויות החכירה במגרש, לא נכנסה לתוקף.
6 כך, בסעיף 3(א) נכתב כי המנוח "מחזיק במגרש כדין בזכות שנתית לחכירה עונתית כלפי מנהל
7 מקרקעי ישראל... במגרש המצוי בסמוך לבית העלמין באשדוד בשטח של כ-1,160 מ"ר, מגרש
8 501 שיהווה חלק מחלקה 9 בגוש 471 עפ"י ת.ב.ע מוצעת מס' 86/101/02/3... והמצויה בהליכי
9 אישור והפקדה בוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום...".
10 עוד פורט בזיכרון הדברים כי ההיתר הקיים מתייחס למגרש "שעל פי התכנון שבתוקף כיום, לפני
11 אישורה הצפוי של התב"ע, הינו שטח ציבורי פתוח... צד ב' מצהיר כי הוא מחכה לקבל היתר אותו
12 הוא יפעל להשיג מהוועדות לתכנון ובנייה לשם שינוי הייעוד במגרש לתכליות השימוש בו
13 במסגרת התב"ע, לכשתאושר (להלן: "ההיתר המעודכן"), ובמקביל צד ב' פועל אצל מנהל
14 מקרקעי ישראל להסדיר לזכות נחום נסים חכירה לדורות במגרש (להלן: "החכירה לדורות").
15 (שם, סעיפים 3(ב) ו-3(ג)).
16 המנוח וחב' ש.ע.ל התחייבו להמציא לתובעת תוך 60 ימים אישור "המעיד על רצף נמשך ותקף
17 לזכויותיו של נחום נסים לחכירה העונתית במגרש כלפי מנהל מקרקעי ישראל" (שם, ס' 3(ה)).
18 על יסוד האמור, הצדדים סיכמו בזיכרון הדברים כי המנוח והחברה בבעלותו יעניקו לתובעת חזקה
19 ושימוש במגרש "בשכירות לתקופה של ארבע שנים", עם אופציות להארכת השכירות, בכפוף לכך
20 שלמנוח זכות כלפי רמ"י להעניק זכות כאמור (שם, ס' 4). כן הוענקה לתובעת אופציה לרכישת
21 זכויות החכירה במגרש, כך שהתובעת תוכל "לממש את האופציה אך ורק לאחר שתיכנס לתוקף
22 התב"ע ופרצלציה כמתחייב ממנה שתחול על המגרש..., ובתנאי שבאותה עת יש כבר בקניינו של
23 נחום נסים זכות לחכירה לדורות במגרש ו/או כל זכות אחרת ממנהל מקרקעי ישראל באשר למגרש
24 שניתן למכרה ו/או להסבה ו/או לסחרה לזולת, ואף מותנית בקבלת אישורו של מנהל מקרקעי
25 ישראל, ובכפוף להשגת אישור כזה על ידי צד ב'" (שם, ס' 5(ב)).
26 סיכום ביניים ילמדנו, אפוא, כי במועד חתימת זיכרון הדברים, התובעת ידעה שלכל היותר למנוח
27 הייתה "זכות שנתית" במגרש. אומנם, גם זכות כאמור לא הייתה למנוח אותה עת, ולא ברור כיצד
28 הצהיר המנוח על זכות שלא הייתה קיימת לו. בוודאי שלא מחוור מדוע התובעת לא ביקשה לבחון
29 האם קיימת למנוח זכות כאמור במגרש. כך או אחרת, לכל היותר, הצדדים גילו דעתם מפורשות
30 בזיכרון הדברים כי למנוח "זכות שנתית" במגרש ולא מעבר לכך.



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 55817-10-15 גלעד מצבות אשדוד בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין - ירושלים ואח'

תיק חיצוני:

- 1 יתר על כן. מזיכרון הדברים עולה כי התובעת הייתה מודעת לכך שמדובר בשטח ציבורי פתוח.
2 אומנם. המנוח הצהיר כי בדעתו לשנות את ייעוד המגרש, ובה בעת, להסדיר זכויות חכירה במגרש
3 אצל רמ"י. ואולם, מדובר במשאלת לב גרידא ולא במצב משפטי מצוי.
- 4 זאת ועוד. אף אילו היו בידי המנוח זכויות במגרש שבכוחו היה להעביר לאחר, ממילא, אופציית
5 רכישת הזכויות הימנו הוכפפה "אך ורק לאחר שתיכנס לתוקף התב"ע... ובתנאי שאותה עת יש
6 כבר בקניינו של נחום נסים זכות לחכירה לדורות במגרש ו/או כל זכות אחרת ממנהל מקרקעי
7 ישראל...". מאחר שאין חולק כי לא נכנסה לתוקף התכנית כאמור, ובוודאי שאין חולק כי מאוחר
8 יותר לא הייתה למנוח זכות חכירה לדורות או כל זכות מוכרת אחרת במגרש, ממילא, אופציית
9 רכישת זכויות החכירה במגרש כלל לא נכנסה לתוקף.
- 10 בהקשר זה העיד בתחילה מנכ"ל התובעת, מר שמואל בן חמו, כי בשנת 2006 התובעת רכשה
11 מהמנוח את הזכויות במבנים על גבי הקרקע (עמ' 34 שו' 13-17). ואולם, בסמוך לאחר מכן, כבר
12 הודה: "... הייתה שם אופציה לרכישת הזכויות. החוזה נתן אופציה... היה הסכם שניתן אופציה
13 לרכוש. לא יכולתי לממש את האופציה. האופציה הייתה בתנאי שמר נחום מקיים את ההסכם
14 איתו ויקבל את השטח מהמנהל" (עמ' 35 שו' 14-18; השור: שם, שו' 21-24; עמ' 35 שו' 31 עד עמ'
15 36 שו' 3). מפורש מכך טען בהמשך דבריו: "...קניתי את זכויות המקום על כל הציוד. במידה
16 ויתממש, הכוונה שיקבלו את הזכויות מהמנהל אז העסקה שלנו תיכנס לפועל. אם לא יתממש,
17 הייתי צריך להחזיר לו..." (עמ' 36 שו' 9-11; באופן שאינו מחוור ואף אינו בעל היגיון פנימי, בהמשך
18 טען כי אין לדעת האם העסקה עם המנוח נכנסה לתוקף, שכן, אילו המנוח היה בחיים אפשר כי
19 הדברים היו נראים אחרת - שם, שו' 14-15).
- 20 ביהמ"ש המשיך ושאל בהקשר זה, מאחר שרמ"י לא העניקה למנוח זכויות במקרקעין, מהו מקור
21 זכותה של התובעת במקרקעין. על כך השיב מר בן חמו: "מכוח זה שהוא (מר נחום) בעל מניות
22 בחברה שאנו ממשיכים לעבוד. מכוח 50 שנה שהמקום פעיל. נחום נסים עדיין בעל מניות. זה
23 שהגורל לקח אותו מן העולם טרם זמנו" (עמ' 37 שו' 2-5; לעניין כניסת התובעת בנעלי המנוח, ראו
24 תשובתו, שם, עמ' 7). כאשר נשאל שוב בנדון, התחמק מר בן חמו ממתן תשובה לגופו של עניין, תוך
25 שטען כי אינו משפטן, וכי הוא מבקש "קצת מידת הרחמים" (עמ' 38 שו' 4), אך כמעט באותה
26 נשימה חזר על דבריו כי המבנים "הם שלי. קניתי אופציה לשימוש במקום" (שם, שו' 7).
- 27 ככל שניתן להבין, מר בן חמו טען כי רכישת הזכויות במגרש הותנתה בקיומו של תנאי מתלה,
28 המותנה בהתקיימות הסכמת רמ"י להעברת הזכויות למנוח.
- 29 אם אומנם נבוא לראות תניה זו כתנאי מתלה, המותנה בהתקיימות אירוע עתידי, בלתי ודאי, שאינו
30 מטיל חובה על מי מהצדדים, הרי לפי סעיף 29 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973, אם לא
31 התקיים התנאי תוך התקופה שנקבעה לכך, ובאין תקופה כזאת - תוך זמן סביר מכריתת החוזה,



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 55817-10-15 גלעד מצבות אשדוד בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין - ירושלים ואח'

תיק חיצוני:

1 הרי אם זה תנאי מתלה, מתבטל החוזה. מאחר שבמקרה דנא מאז נכרת זיכרון הדברים בשנת 2006,
2 לא התקבלה הסכמת רמ"י להעברת הזכויות למנוח (ראו סעיף 27(ב) לחוק החוזים; ע"א 1363/04
3 **צאלים החזקות בע"מ נ' "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ**), ממילא זיכרון הדברים בטל.
4 אם, לעומת זאת, נבוא לראות תניה זו כחייב חוזי רגיל שאת ביצועו (השגת הסכמת רמ"י) נטל על
5 עצמו המנוח (השוו: ע"א 1581/98 **חברת נתיבי איילון נ' בשורה ייזום וקידום פרויקטים**, פ"ד נד(4)
6 209, 216), הרי בהעדר הסכמת רמ"י, לכל היותר ניתן היה לראות באי קיום החייב כהפרת חוזה
7 מצד המנוח, על כל הנובע מכך לפי הוראות ההסכם והדין. ואולם, ברי כי אין בכך כדי לייסד עילת
8 תביעה נגד רמ"י (השוו: ע"א 2821/91 **מרכזי שליטה בע"מ נ' משיאן**, פ"ד מח(4) 107, 114; ע"א
9 4445/10 **ישיבה וכולל אבן חיים נ' חברת צמרות המושבה יזום והשקעות בע"מ**).

10 למען השלמת התמונה ייאמר כי הגב' אנג'ל צירפה לתצהירה מכתב ששלח ב"כ התובעת ללשכת
11 מיסוי מקרקעין אשקלון ביום 18.6.06, במסגרתו טען כי זיכרון הדברים טרם התגבש לכדי עסקה
12 במקרקעין (סעיף 6 למכתב; צורף כנספח לז'). משכך, קשה להלום כיצד טוענת התובעת כיום כי
13 זכותה במקרקעין נסמכת על זיכרון דברים שלעמדתה כלל לא התגבש לכדי עסקה במקרקעין.

14 מכל מקום. בהעדר אסמכתאות כתובות בדבר רכישת הזכויות במגרש על ידי התובעת, מר בן חמו
15 נשאל האם ייתכן כי שילם על רכישת הזכויות במזומן, או בדרך של החלפת נכס. על כך השיב
16 בשלילה (עמ' 42 שו' 8-11). לשאלה האם **"יכול להיות שלא שילמת על הזכויות במקרקעין כי לא**
17 **קיבלת(ת) אותם"**, השיב מר בן חמו: **"יכול להיות"** (שם, שו' 12-13; בהמשך דבריו טען באופן אמורפי
18 כי שילם על מוניטין, כמו גם על הזכויות, אך כאמור לא הוצגו כל אסמכתאות - עמ' 44 שו' 36-35).

19 מר בן חמו הוסיף וטען כי לאחר חתימת זיכרון הדברים, המנוח הוא אשר טיפל מול הנתבעת
20 בסוגיית הזכויות במגרש (שם, שו' 20-27).

21 לצד עדותו של מר בן חמו, טען מר שמעון נסים, אחיו של המנוח, כי המגרש הוחזק על ידי אביו מאז
22 **"קיבל את השטח בשנות 81-82..."** (עמ' 46 שו' 15), אך משנת 2006 מר שמואל בן חמו **"שוכר את**
23 **המקום מאחי נחום... אחי סיפר לי שהוא קיבל דמי שכירות משמואל. היום אני לא יודע מי מקבל**
24 **דמי שכירות, אם בכלל"** (עמ' 46 שו' 19-21; עמ' 47 שו' 31-32). לדברי מר שמעון נסים, **"אני קיבלתי**
25 **בירושה 120 מטר בירושה בשטח... יש לי סנטימנטים לשטח"** (עמ' 46 שו' 16-17; אך ראו דבריו
26 בהמשך כי המגרש **"לא שלי"** - עמ' 48 שו' 2). מר שמעון נסים הובא לעדות על מנת לתמוך לכאורה
27 בגרסת התובעת, אלא שמדבריו עולה כי המנוח השכיר את המגרש למר בן חמו, אך לא מכר לו את
28 הזכויות. בהמשך חקירתו הוסיף וטען מר נסים, כי אינו יודע האם מאוחר יותר המנוח החליט
29 למכור את המגרש ולא רק להשכירו (עמ' 47 שו' 35), וכי **"(ו)זה לא מעניין אותי"** (עמ' 48 שו' 2).



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 55817-10-15 גלעד מצבות אשדוד בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין - ירושלים ואח'

תיק חיצוני:

- 1 מסקנת הדברים כפולה: ראשית, המנוח והחברה בבעלותו לא יכולים היו להעביר לתובעת זכויות
2 שלא היו להם במגרש. שנית, בכל מקרה, זכות החכירה הלכאורית העתידית ש"רכשה" התובעת
3 בזיכרון הדברים, כלל לא נכנסה לתוקף, מאחר שבינתיים לא עברה תכנית חדשה ולמנוח לא היו
4 זכויות חכירה לדורות במגרש.
- 5 דומה כי ניתן לקבוע כבר בשלב זה כי התובעת לא הוכיחה קיומה של זכות מוכרת במקרקעין.
6 מסקנה זו מצטרפת לעולה מדבריה של העדה מטעם התובעת, הגב' רחל אנג'ל, ראש צוות בכיר
7 ברמ"י מרחב עסקי ירושלים.
- 8 לטענת הגב' אנג'ל, שלא נסתרה, עיון בתיק הנכס מלמד כי "משנת 1963 ועד היום (למעט תקופה
9 קצרה), נעשה שימוש שלא כדין במקרקעין...". (ס' 5 לתצהירה), וכי "השימוש במקרקעין נעשה
10 ללא אישור רשות מקרקעי ישראל... וללא הסכמתה. כמו כן, מבלי שהועברו כספים לצורך שימוש
11 זה" (שם, ס' 6). בחקירתה הבהירה כי עת ציינה שהשימוש במקרקעין נעשה שלא כדין, התכוונה
12 "שאין כל הסדרה עם הגורם הרגולטורי שמאשר את השימוש בקרקע", הלא היא רמ"י (עמ' 57
13 שו' 30-34; עמ' 58 שו' 18).
- 14 אשר לטענה כי בשנים מסוימות הופקעו חלק מהמקרקעין לטובת העירייה, טענה הגב' אנג'ל כי
15 רשות מקומית רשאית להפקיע מקרקעין רק לצורכי ציבור, וכי "היא לא רשאית לעשות שימוש
16 סחיר בקרקע" (עמ' 58 שו' 8; השוו דבריו הזהים של ראש העירייה לשעבר, מר צבי צילקר, אשר
17 העיד כי העירייה לא יכולה הייתה להפקיע אלא בשיתוף בעלי הקרקע, "ובכל מקרה, כולל המקרה
18 הזה, לא יכולתי וגם המועצה לא יכלה להקנות את הזכויות" - עמ' 18 שו' 22-23).
- 19 אכן. הגב' אנג'ל העידה כי במהלך השנים היה שיג ושיח בין הצדדים, לרבות סיכומי ישיבות, "אבל
20 לא משהו שיצא לפועל" (עמ' 58 שו' 22). בשנת '89 נחתם עם המנוח הסכם הרשאה זמני, אך לדבריה
21 "הרשאות לשימוש זמני לא יכולות להימשך לעד" (שם, שו' 24; עמ' 60 שו' 9). הסכמת רמ"י ניתנה
22 "לפרק זמן מסוים כשימוש זמני בלבד" (עמ' 60 שו' 12). היתר הבנייה שניתן למנוח בשנת '89, ניתן
23 כ"שימוש חורג לבית מלאכה" (עמ' 61 שו' 8; שם, שו' 9-10).
- 24 תמציתו של דבר. אין כל יסוד לטענות התובעת בדבר זכויות קנייניות כלשהן במגרש. הסכמי
25 ההרשאה הזמניים שנחתמו עם המנוח בין השנים 1989 עד 1996, היו מבוססים על היתר לשימוש
26 חורג. הזכויות שנקבעו בהסכמים אלו היו לתקופה קצובה, וכללו זכות אישית שכלל אינה ניתנת
27 להעברה, וממילא ההסכמים התיירו להקים במגרש מבנים ארעיים בלבד.
- 28 למעשה, נוכח לשון הסכמי ההרשאה הזמניים, שהתובעת ומר בן חמו ממילא לא היו צד להם,
29 מתפרשת טענת התובעת כראיה בעל פה נגד מסמך בכתב. זאת, מאחר שחרף תוכנם, חפצה התובעת



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 55817-10-15 גלעד מצבות אשדוד בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין - ירושלים ואח'

תיק חיצוני:

1 לקרוא מסקנה כי זכויותיה רחבות מאשר מפורט בהסכמים. בוודאי שאין להלום טענה להקניית
2 זכויות קנייניות במקרקעין על סמך מוצא פיו הנטען של מאן דהו.

3 אין בנמצא אסמכתא בדבר קיומה של זכות שרכשה התובעת במקרקעין מאז פג תוקף הסכם
4 ההרשאה האחרון בשנת 1996 (למעט הסכמת רמ"י לחתימה על הסכם קצר מועד נוסף, ככל הנראה
5 עד שנת '98) ועד לשנת 2012, מועד פניית רמ"י לסילוק ידה. רצונה של התובעת לפסוח על פני כל
6 השנים, אינו יכול להחליף את המציאות המשפטית הפשוטה, לפיה מעולם לא היו לה זכויות
7 במקרקעין (מסקנה זו תואמת את המשתקף מחליפת המכתבים בין המנוח לנתבעת ולעירייה לאורך
8 השנים, כפי שפורט לעיל. התכתובת מלמדת כי למירב הסכימה הנתבעת למתן הרשאה מוגבלת
9 בזמן במקרקעין, וכך גם הבין זאת המנוח. ראו, למשל, מכתבו לראש העיר מיום 22.6.98).

10 טענת התובעת לזכותה במקרקעין מכוח עילות משפטיות שונות, שאינן מתיישבות אהדדי

11 אחר שלא הסתייע בידה להוכיח קיומה של זכות קניינית במקרקעין, הוסיפה וטענה התובעת כי
12 זכותה במקרקעין צומחת, בין היתר, מכוח חזקה רבת שנים, הבטחה שלטונית שקיבלה, היותה בת
13 רשות בלתי הדירה במגרש, שיקולי צדק וכן דיירות מוגנת.

14 כבר בשלב זה יצוין כי אף אם נימצא לומר כי יש ממש באיזה מבין העילות להן טענה התובעת, לכל
15 היותה, בכוח רובן היה להקנות לה הגנה מפני פינוי, אך בוודאי שלא הצהרה בדבר זכויותיה
16 הקנייניות במקרקעין, כפי הסעד המבוקש.

17 מכל מקום, על פניו הטענות השונות אינן מתיישבות האחת עם רעותה. כך, טענתה להבטחה
18 שלטונית ולהיותה בת רשות, אינה יכולה לעמוד בקנה אחד עם הטענה בדבר היותה דיירת מוגנת.
19 זאת, מאחר שהעילות הראשונות מקפלות בתוכן אמירה בדבר הסכמה מצד גורם כלשהו להיוותר
20 במקרקעין, בעוד אשר העילה האחרונה מיוסדת על הסכמי שכירות לכאורה שנחתמו עמה. הבטחה
21 שלטונית אינה יכולה לדור בכפיפה אחת עם טענה בדבר זכות מכוח הסכם.

22 בכל מקרה, טענות אלו בכללותן סותרות את האמור בזיכרון הדברים שחתמה התובעת עם המנוח,
23 שכן, בזיכרון הדברים צוין במובהק כי לתובעת "זכות שנתית לחכירה עונתית" בלבד, כאשר המנוח
24 פועל לשנות הייעוד במגרש ולהסדיר את זכויותיו ברמ"י. לא ניתן לקרוא לתוך זיכרון הדברים את
25 מה שאין בו. הצדדים ציינו מפורשות כי לעת חתימתו אין למנוח זכות קניינית או תכנונית במגרש,
26 ולכל היותר, הוא התחייב לנסות לפעול להשגתם. לא ברור כיצד העילות בכתב התביעה מתיישבות
27 עם זיכרון הדברים. בע"א 7716/00 נעמי קיסרי נ' רשות הפיתוח נקבע: "...מעבר לכך, טענת
28 החזקה מכוח שנים, המבוססת על החזקה נוגדת, אינה עולה בקנה אחד עם ההסתמכות על חוזה
29 רכישה, שמשמעה החזקה בהסכמת הבעלים..."



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 55817-10-15 גלעד מצבות אשדוד בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין - ירושלים ואח'

תיק חיצוני:

1 מצופה היה כי התובעת תכלכל צעדיה כראוי ותחליט בלבבה מה העילה המשמשת יסוד לזכותה
2 הנטענת במגרש. העילות המתחלפות, שאינן בהכרח מתיישבות זו עם זו, יוצרות קושי לחלץ מסקנה
3 בדבר הזכות הלכאורית שלפי הנטען משמשת יסוד לסעד המבוקש.

4 אין לאפשר לבעל דין לעשות שימוש לרעה בהליך המשפטי, על דרך של העלאת טענות נוגדות, מתוך
5 מגמה לקצור פירות אחד מהטיעונים הסותרים. הטעם להשתק שיפוטי זה נעוץ בשיקולי צדק
6 ובדרישה להתנהגות ראויה ותמת לב מצד בעל דין הבא לבקש סעד מבית המשפט (השוו: ע"א
7 4224/04 בית ששון בע"מ נ' שיכון עובדים והשקעות בע"מ, פ"ד נט(6) 625).

8 בכך עוד טרם נתתי דעתי לעובדה כי לא ברור כיצד יכולה התובעת לטעון להיותה בת רשות נוכח
9 השנים שחלפו או לכך שניתנה לה הבטחה שלטונית, מקום בו מתפרש במובהק מהעובדות והראיות
10 כי עד שנת 2012 הנתבעת לא ידעה כלל שהיא מחזיקה במקרקעין.

טענת התובעת לזכויות מכוח חזקה רבת שנים

11 התובעת טענה כי קמה לה "זכות חזקה במגרש" (ס' 77 לכתב התביעה). זאת, לדבריה, נוכח העובדה
12 שהנתבעת התחייבה להעניק לה זכות חכירה לדורות במקרקעין, לאחר ההסדרה התכנונית
13 שתבוצע, ובינתיים סוכם כי ייחתמו הסכמי הרשאה זמניים (שם, שם). בעדותו חזר מר בן חמו וטען
14 כי זכותו במקום השתכללה, בין היתר, "מכוח 50 שנה שהמקום פעיל..." (עמ' 37 שו' 4).

15 תחילה, ייאמר כי נוכח לשון הסכמי ההרשאה הזמניים, לא ברור מניין שואבת התובעת טענתה,
16 לפיה הנתבעת התחייבה להעניק לה זכות קניינית כלשהי במקרקעין.

17 בכל מקרה, בפסיקה נקבע כי החזקה במקרקעין משך תקופה ארוכה, יכולה להוות ראיה להוכחת
18 בעלותו של מחזיק בנכס בלתי רשום בלבד, בתנאים מוגדרים (ע"א 272/53 מחמד נ' היועץ המשפטי
19 לממשלה, פ"ד ט 1095, 1097). אין טענה כי המקרה דנא נופל לגדר מקרים אלו, בפרט בהינתן
20 שהקרקע רשומה. החזקה בלבד אין בה כדי להוכיח בעלות בהיעדר "שטר קניין או ראייה ממשית
21 נוספת להוכחת בעלותו" (ע"א 238/63 חיסוי נ' מדינת ישראל, פ"ד יח(2) 41, 43). מטעם זה, בעניין
22 קיסרי נ' רשות הפיתוח הנזכרת, נקבע: "במקרה שלפנינו, כאמור, אין בידי המערערת ראיה
23 ממשית נוספת להוכחת הבעלות. על כן, בהחזקתה רבת השנים בנכס אין די כדי להוכיח בעלותה
24 בנכס זה..." (ס' 10 לפסה"ד; ע"א 1063/05 תלמוד תורה הכללי והישיבה הגדולה "עץ חיים"
25 בירושלים נ' החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי; ע"א 618/05 דיאמנשטיין נ' מחלקת עבודות
26 ציבוריות, שם שלל ביהמ"ש קיומן של זכויות במקרקעין מכוח חזקה שנמשכה למעלה מ-40 שנה).

27 אף טענת התובעת, לפיה תשלום הארנונה ויתר התשלומים על ידי המנוח ברבות השנים (ס' 15-16,
28 25 ו-35 לתצהירו של מר בן חמו), מלמדים על זכותה הקניינית מכוח החזקתה, נדחתה בפסיקה.



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 55817-10-15 גלעד מצבות אשדוד בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין - ירושלים ואח'

תיק חיצוני:

1 הלכה היא שאין בתשלום מסים כדי ללמד על קיומה של זכות במקרקעין (ע"א 218/74 אלהואשלה
2 נ' מדינת ישראל, פ"ד לח(3), 141, 155-156).

3 הטענה בדבר הבטחה שלטונית

4 התובעת טענה כי העירייה והנתבעת הציגו בפניה מצג לפיו יוענקו לה זכויות במקרקעין למשך 49
5 שנים, וכי "הם פועלים בתיאום להסדרת המצב התכנוני בד בבד עם המצב המשפטי..." (ס' 74
6 לתביעה; ס' 7 לתצהירו של מר בן חמו). לטענת התובעת, התחייבות זו מצד הנתבעת עולה כדי
7 הבטחה שלטונית, בהתאם לתנאים שנקבעו בהלכה הפסוקה.

8 בכלל זאת, נטען כי ההתחייבות ניתנה על ידי בעל הסמכות לתיתה, מנהל מחוז ירושלים ברמ"י,
9 וזאת "בשנות השישים, השבעים והשמונים של המאה הקודמת" (שם, ס' 85.1); כי הייתה כוונה
10 ליתן להתחייבות תוקף משפטי מחייב, באמצעות המכתבים וסיכומי הישיבות כנזכר; כי
11 ההתחייבות הייתה מפורשת די הצורך, כמפורט במסמכים דלעיל; כי ההתחייבות להסדר הזכויות
12 היא בת ביצוע, "לכל הפחות באופן זמני" (שם, ס' 85.4); כי אין טעם סביר לשנות או לבטל את
13 ההתחייבות, בפרט על רקע העובדה שאילו הייתה התובעת מודעת לכך שלא יוענקו לה הזכויות
14 במקרקעין, הייתה בוחרת לבנות את מפעל המצבות במקום אחר (שם, ס' 85.5).

15 פסק הדין המנחה בסוגיית ההבטחה המנהלית ניתן בבג"ץ 15/75 סאי-טקס בע"מ נ' שר המסחר
16 והתעשייה, פ"ד ל(1) 673 (להלן: "הלכת סאי-טקס"), במסגרתו נקבע כי הבטחה מנהלית, שניתנה
17 על ידי בעל סמכות לתיתה, מתוך כוונה שיהא לה תוקף משפטי מחייב - וכך הובנה על ידי מי שניתנה
18 לו - ושהיא מפורטת די הצורך ובת ביצוע, עשויה להיות מקור עצמאי לחיובה של הרשות ועילה
19 להתערבות משפטית. ואולם, אף אם נתקיימו בהבטחה המנהלית כל הדרישות המצטברות כנזכר,
20 עדיין יש לבחון האם היה לרשות צידוק חוקי לסגת מהבטחתה, וככל שכן - גובר הצידוק על היסוד
21 ה"חוזי" שבהבטחה השלטונית (ראו עוד: בג"ץ 594/78 אומן מפעלי סריגה בע"מ נ' שר התעשייה
22 המסחר והתיירות ואח', פ"ד לב(3) 469; בג"ץ 142/86 "דישון" כפר שיתופי להתיישבות חקלאית
23 נ' שר החקלאות, פ"ד מ(4) 523, 529).

24 התובעת טענה תחילה כי ההבטחה ניתנה על ידי מנהל מחוז ירושלים ברמ"י, "עו"ד בהכשרתו...
25 לאחר התייעצות ומתן הרשאה מהגוף המוסמך בנתבעת... יש לזכור כי ההתחייבות ניתנה לתובעת
26 "בשנות השישים, השבעים והשמונים של המאה הקודמת..." (ס' 85.1 לתביעה). בסיכומי
27 התשובה מטעמה נטען, לפתע, כי ההתחייבות ניתנה על ידי שני מנהלי מחוז, מר יהודה זיו ומחליפו,
28 עוה"ד מיכה טילקין (שם, ס' 13). לבד משינוי הגרסה - עת בתביעה נטען כי ההתחייבות ניתנה על
29 ידי מנהל מחוז שהיה עו"ד בהכשרתו, ואילו בסיכומי התשובה הוסף מנהל מחוז נוסף, לכאורה,
30 העונה לשם יהודה זיו - לא הוברר כלל כי אלה היו מנהלי המחוז בשנים בהם ניתנה ההבטחה
31 הנתענת, "בשנות השישים, השבעים והשמונים של המאה הקודמת". אף לא מחוור מה היה טיבה



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 55817-10-15 גלעד מצבות אשדוד בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין - ירושלים ואח'

תיק חיצוני:

1 המוגדר, המפורש והברור של ההבטחה, אימתי בדיוק ניתנה, למי ניתנה והאם המבטיח לכאורה
2 היה בעל סמכות לתיתה (מאחר שנטען כי ההבטחה ניתנה "בשנות השישים, השבעים והשמונים של
3 המאה הקודמת", ברור כי מדובר בהבטחה שלפי הנטען ניתנה עשרות שנים לפני שהתובעת רכשה
4 את "הזכויות" במגרש מהמנוח, כאשר זה האחרון לא העלה כל טענה בנדון בחייו; בעניין זה ראו
5 ס' 12 לסיכומי התשובה מטעם הנתבעת).

6 מנהל המחוז לא הובא לעדות, ולכן, לא ניתן היה להתרשם מתוקף הטענה. לבד מכך, ברור כי מנהל
7 מחוז ברמ"י אינו מוסמך לאשר הקצאה של קרקע, ובוודאי שאינו בעל היכולת לקיימה (לעניין
8 החובה להוכיח כי ההבטחה ניתנה על ידי מי שמוסמך לתיתה, אחרת - אין להבטחה תוקף, ראו,
9 למשל, ע"א 5566/18 עזבון המנוח סמי שמעון ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל (ניתן ביום 3.12.20);
10 ע"א 5042/96 פנחס כהן נ' מנהל מקרקעי ישראל, וכן יתר האסמכתאות בס' 53 לסיכומי הנתבעת).

11 כך או אחרת. מאחר שנטען כי ההבטחה ניתנה לכל המאוחר בשנות ה-80, יש לזכור כי החל משנת
12 '89 נחתמו הסכמי הרשאה זמניים עם המנוח. מעת שנחתמו ההסכמים, אין לעילת ההבטחה
13 המנהלית כל יסוד. לאמור, מוסד ההבטחה המנהלית נדרש לדיון כאשר מועלית טענה כי ניתנה
14 לכאורה הבטחה על ידי בעל סמכות ברשות, בדרך של ביטוי מחייב במישור הציבורי. זאת, שעה
15 שאותה הבטחה לא באה לכלל ביטוי כתוב בהסכם. ואולם, כאשר משא ומתן מסוים בין צדדים
16 הסתיים בדרך של חתימת הסכם, יש להידרש לתוכן ההסכם, לפרשנותו וליתר דיני החוזים החלים
17 בנסיבות העניין. במקרה כזה אין מקום לדיון בהבטחה מנהלית נטענת, שכן, תוכן הלבוש המשפטי
18 החדש שעוצב בהסכם, ולא הבטחה נטענת מהעבר, היא שמכתיבה את גדר הדיון.

19 תוכן הסכמי ההרשאה מלמד על כוונה מוגדרת להעניק למנוח זכויות מוגבלות בטיבן לפרקי זמן
20 קצובים. וודאי שלא ניתן לומר כי הבטחה מנהלית עלומה שניתנה במועד מוקדם יותר, היא בעלת
21 תוקף משפטי מחייב נוגד, לרבות במועד חתימת הסכמי ההרשאה. חזקה על המנוח שאילו כך הבין
22 את ההבטחה, לא היה מסכים לחתום על הסכמי ההרשאה, בהם נכתב כי זכותו היא לחכירה עונתית
23 שנתית בלבד ואף זאת כשימוש חורג. עוד ברור כי לא היה חותם על זיכרון דברים מול התובעת, בו
24 נכתב כי יש לו זכות שנתית לחכירה עונתית, וכי הוא פועל לשנות הייעוד במגרש ולהסדיר זכויותיו
25 ברמ"י. מפורש מזה ימצא במכתבו מיום 22.6.98 לראש העירייה, במסגרתו ביקש "לעזור לי למצוא
26 מוצא כנגד מנהל מקרקעי ישראל שאין ביכולתי לשנות את פני הדברים, כדי להעביר את המפעל
27 הקיים" (המכתב צורף כנספח ד' לתצהירו של מר צילקר). עולה בבירור כי המנוח לא סבר כי ניתנה
28 לו הבטחה על ידי רמ"י, אלא רק ביקש סיוע בהעתקת המפעל למקום אחר.

29 לעניין החובה להוכיח כי ההבטחה הייתה מפורשת, ברורה ונטולת סייגים, ראו, למשל: ע"א
30 5315/06 עמותת נאות רעות נ' מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון פסקה 32; אשר להכרח לבחון
31 את אופייה המפורש של ההבטחה הנטענת על פי מבחן אובייקטיבי ולא לפי התרשמות הנמען, ראו



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 55817-10-15 גלעד מצבות אשדוד בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין - ירושלים ואח'

תיק חיצוני:

1 עוד: בג"ץ 3246/92 גלעד הר עוז נ' שר הביטחון, פ"ד מו(5) 301. במקרה דנא, מר צילקר לא ידע
2 לומר טיבה של הזכות הנטענת שהובטחה, היקפה ופרטיה המדויקים - עמ' 19 שו' 1-9 ושו' 27-28.
3 אף באשר לטענה כי ההתחייבות הייתה בת ביצוע, ייאמר כי התובעת הודתה כי לא ניתן היה
4 להסדיר את הזכויות במגרש נוכח ייעוד המקרקעין לשטח ציבורי. דברים אלו קיבלו ביטוי מפורש
5 אף בזיכרון הדברים עליו חתמה עם המנוח. בכל מקרה, ברי כי ההסדרה התכנונית מצויה בגדרי
6 סמכותו של המוסד התכנוני ולא של הנתבעת.

7 לסיכום עניין זה, יפים דבריו של כב' בית המשפט העליון:
8 **"לגבי הבטחות בעל פה שנטענו, הדעת נותנת כי אילו היה יסוד מוצק לכך, היו דואגים המבקשים
9 לאשש את ראיותיהם דרך חומרים שבתיקי המנהל או מסמכים כלשהם; קשה להלום, כי תבוסת
10 הבטחה שלטונית על אמירה כי פקיד מדינה מבטיח בהבל פה - ואין המדובר בימי ראשית המדינה
11 אלא כעבור שנים רבות - כשצריך היה להיות ברור שקרקעות מדינה אינן ניתנות בדרך זו" (רע"א
12 11889/04 אזברגה נ' מדינת ישראל).**

13 בהיות התובעת ערה לעובדה כי נוכח ייעוד המקרקעין לשטח ציבורי, הבטחת הנתבעת לבדה אינה
14 יכולה להיות מספקת, נטען על ידה כי ההבטחה ניתנה במשותף עם העירייה, כך שהנתבעת והעירייה
15 גם יחד הציגו בפניה מצג כי **"הם פועלים בתיאום להסדרת המצב התכנוני בד בבד עם המצב
16 המשפטי..." (ס' 74 לתביעה).**

17 מאחר שממילא יתר התנאים לא מתקיימים כאמור, בוודאי לא בהצטברם, ספק אם יש מקום
18 להאריך בנדון. חרף זאת, על מנת שלא יימצא השלם חסר, נפרט להלן כי אין תימוכין גם לטענה
19 בדבר הבטחה מצד העירייה, שממילא לא הייתה מוסמכת להעניק זכויות במקרקעין לא לה.

20 בעניין זה צירפו התובעים את תצהירו של ראש העירייה בחלק מהמועדים הרלוונטיים, מר צבי
21 יהושע צילקר. בתצהירו מציין מר צילקר כי במהלך השנים נעשו מספר ניסיונות למצוא דרך חוקית
22 להקצאת המקרקעין לידי המנוח, אף כי לא זכר לומר בוודאות האם מר בן חמו פנה אליו בעניין,
23 תוך שאמר: **"יכול להיות שכן"** (עמ' 15 שו' 28), או האם פנה לגורם אחר בעירייה (עמ' 16 שו' 3).

24 מר צילקר העיד כי נפגש עם המנוח, אך **"לא יכולתי להבטיח לו שטח. הבטחתי שנמצא פתרון יחד
25 עם רמ"י... אני לא יכול להבטיח לתת לו שטח. אני יכול רק להמליץ בפני הגורמים של רמ"י.
26 החוק אומר שאם אני, לראש עיר אין סמכות לחלק שטחים. צריך את מועצת העיר, את ההנהלה,
27 צריך שיהיה שטח ציבורי ואני לא זוכר שלשטח הזה הייתה הגדרה..." (עמ' 16 שו' 7-12). גם
28 בהמשך דבריו העיד מר צילקר כי הבטיח לעשות מאמץ בלבד. במענה לשאלה האם **"הבטחת לעזור
29 לו בלבד"**, השיב: **"חד וחלק"** (עמ' 16 שו' 19-23; השוו: עמ' 18 שו' 32-36; עמ' 19 שו' 32; עמ' 20**



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 55817-10-15 גלעד מצבות אשדוד בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין - ירושלים ואח'

תיק חיצוני:

- 1 שו' 1 וש' 5-6). כן טען: "המילה הבטחה שיקבל את השטח, מעולם לא יצאה מפי. (ה)הבטחה
2 ברורה מפי שהוא יקבל לא יכולה להיות כל עוד אין תכנית בניין עיר למקום" (עמ' 17 שו' 5-10).
- 3 הנה כי כן. מר צילקר הבהיר כי לא נתן למנוח כל הבטחה להסדיר זכויותיו, שכן, אין לו סמכות
4 לעשות כן. הסמכות נתונה למליאת המועצה ביחס לשטח ציבורי בלבד. ככל שמבוקש להקצות שטח
5 למטרה מסחרית, יש בכוחו של ראש העיר "רק להמליץ בפני הגורמים של רמ"י" אך "לא יכולתי
6 וגם המועצה לא יכלה להקנות את הזכויות" (עמ' 18 שו' 22-23; ראו עוד: עמ' 20 שו' 18-27).
- 7 כאשר נשאל האם נכונה טענת התובעת בסעיף 14 לכתב התביעה כי באמצע שנות ה-60 הוזמן מר
8 סלים נסים ז"ל על ידי העירייה להקים מפעל מצבות בסמוך לבית העלמין, השיב מר צילקר: "זה
9 לא מתאים ליי" (עמ' 18 שו' 1; זאת, בניגוד לנטען בס' 8 לסיכומי התובעת).
- 10 עוד הופנה מר צילקר לאמור בסעיף 6 לכתב התביעה, שם נטען, בין היתר, כי העירייה הבטיחה
11 לתובעת כי זכויותיה יוסדרו. על כך השיב באופן ממצה: "אז הוא אומר" (עמ' 16 שו' 17; למעשה,
12 בניגוד לטענת התובעת בס' 6 לתביעה לפיה בזמן אמת העירייה הבטיחה לפעול לקידום העניין
13 מאחר שמדובר ב"אספקת שירות חיוני", במכתבו של מר צילקר למנוח מיום 7.7.98, נכתב כי הגם
14 שיעשה מאמץ לקדם הנושא, "עליך להבין שיש נושאים בעלי קדימות דחופה יותר..." - ס' 2
15 למכתב שצורף כנספח ה' לתצהירו של מר צילקר).
- 16 אשר לשאלת היות ההתחייבות מפורשת די הצורך, טען מר צילקר כי אינו זוכר מהו היקף השטח
17 לגביו דנו בעניין זה (עמ' 19 שו' 28).
- 18 המקובץ מדבריו של מר צילקר מלמד כי נעשו ניסיונות למצוא פתרון, לרבות על ידי נציגי רמ"י (ס'
19 6 ו-8 לתצהירו של מר צילקר; נספח 3 לתצהירו; עמ' 18 שו' 2-5), אך "לצערי לא אותר השטח ולא
20 נחתמה עסקה" (שם, שו' 9). ראש העיר הבטיח להשתדל בעניין, אך לא מעבר לכך.
- 21 הנתבעת הוסיפה וטענה כי אף לו ניתן היה להגיע למסקנה שמדובר בהבטחה שלטונית, קיימת
22 הצדקה לחזור מההתחייבות. זאת, על רקע העובדה שהמנוח העביר לתובעת זכויות לכאוריות
23 במקרקעין שכלל לא היו בידו אותה עת, ללא ידיעת הנתבעת וממילא ללא אישורה, וכן לאור
24 העובדה שהתובעת לא שילמה דמי שימוש במשך השנים. טענה זו מקובלת עליי.
- 25 **טענת התובעת בדבר היותה בת רשות במקרקעין**
- 26 התובעת הוסיפה וטענה כי יש לה מעמד של בת רשות במקרקעין. זאת, לאור השקעותיה במקרקעין
27 שנעשו על יסוד התחייבויות ומצגי הנתבעת, שאף הציגה בפניה מצג לפיו הטעם היחיד לכך שלא
28 ניתן לחתום על הסכם חכירה, נעוץ בהיבט התכנוני (ס' 79 לכתב התביעה; שם, ס' 86.1).



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 55817-10-15 גלעד מצבות אשדוד בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין - ירושלים ואח'

תיק חיצוני:

- 1 עוד בטרם נידרש לניתוח הטענות בראי הפסיקה הנוהגת, ייאמר כי מאחר שההסכמי ההרשאה
2 הזמניים נחתמו עם המנוח ולא עם התובעת, לא נהירה טענתה כי הנתבעת הציגה בפניה מצגים
3 והעניקה לה התחייבויות שהסכמי ההרשאה ייחתמו עמה עד אשר יוסדר ההיבט התכנוני. בוודאי
4 שלא ברור כיצד ניתן לומר כי "כך אף הציגה בפניה הנתבעת בישיבות שהתקיימו בנושא".
- 5 אף המימרה, לפיה "באופן זה משכה הנתבעת את התובעת משנה לשנה, כשהיא גורמת לה
6 להעמיק את השקעותיה...", מתפרשת כבלתי מובנת, לאור העובדה שהנתבעת כלל לא ידעה
7 שהתובעת מחזיקה במקרקעין אלא ככל הנראה עד שנת 2012. לא בכדי אין כל סימוכין לטענת
8 התובעת בדבר מועדי ההרשאה, ההתחייבויות והמצגים לכאורה שניתנו לה על ידי הנתבעת, כנטען.
- 9 אף אם נבוא לומר כי התובעת לא דייקה בדבריה, והתכוונה כי המצגים וההתחייבויות ניתנו למנוח,
10 אלא שהיא באה בנעליו, הרי בהסכמי ההרשאה שנחתמו עם המנוח, צוין מפורשות כי הרשות
11 הניתנת לו היא אישית בלבד וכי אסור לו להעביר את זכויותיו או למסור חזקה ושימוש במגרש
12 לאחר (ראו, למשל, ס' 8 להסכם שצורף כנספח 8 לכתב ההגנה). הוראה חוזית זו משתלבת עם
13 ההלכה לפיה רישיון מטבעו מעניק זכות אישית שאינה ניתנת להעברה. בע"א 3846/13 מדינת
14 ישראל נ' היפר-חלף, נקבע: "אך ככלל רישיון מקנה זכות אישית כלפי הבעלים, ולא זכות
15 קניינית כלפי עלמא..." (סעיף יח' לחוות דעתו של כב' השופט רובינשטיין). נוכח זאת, ברי כי
16 אין להידרש לטענות בעל פה כנגד מסמך בכתב, וממילא, בעת שנחתם זיכרון הדברים המנוח לא
17 יכול היה להעביר זכויות שאין לו.
- 18 ברור, אפוא, כי עד שנת 1996 ישב המנוח במקרקעין מכוח חוזים זמניים שהתחדשו, ולא מכוח
19 היותו ברשות. אף באשר לתקופה שחלפה משנת 2006 עד שנת 2012, אין לומר כי נוצרה הסכמה
20 שבשתיקה, מאחר שכאמור הנתבעת לא ידעה כי החל משנת 2006 התובעת החזיקה במקרקעין.
21 בסמוך לאחר שידעה על כך, שלחה לתובעת דרישת פינוי. לפיכך, אין לומר כי ניתן רישיון מכללא.
- 22 אף אם חרף האמור התובעת הייתה מוכיחה דבר היותה בת רשות, יש לזכור כי בהתאם להלכה הפסוקה,
23 ברשות ניתן לפנות כהרף עין עם גילוי דעת בעל הקרקע (ע"א 32/77 טבוליצקי נ' בית כנסת ובית מדרש
24 החסידיים, פד"י לא(3) 210. ע"א 50/77 מזרחי נ' אפלול, פ"ד לא(3) 433). ראו בנדון מכתבה של הגב' אנגיל
25 מיום 2.1.13 לב"כ התובעת, נספח לב' לתצהירה.
- 26 אשר לטענת התובעת כי היא בת רשות בלתי הדירה, הרי על רקע האמור - ובפרט העובדה כי בזמן
27 שנחתמו הסכמי ההרשאה, הנתבעת כלל לא ידעה שהתובעת מחזיקה במקרקעין, וממילא אף בזמן
28 שהסכמי ההרשאה נחתמו, נאסר על המנוח להעביר זכותו לאחר - ברי כי אין לכך יסוד. ממילא, הנתבעת
29 לא יכולה הייתה להקנות לתובעת מעמד של בת רשות בלתי הדירה, מקום בו ייעוד הקרקע לא אפשר
30 שימוש כמפעל מצבות (השוו: ע"א 1948/97 (מחוזי תל אביב) איצקוביץ' נ' מנהל מקרקעי ישראל).



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 55817-10-15 גלעד מצבות אשדוד בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין - ירושלים ואח'

תיק חיצוני:

1 בע"א 6757/13 מרים אביטס נחום נ' מדינת ישראל, נקבע בהקשר זה כי אף אם במקרים חריגים
2 ונדירים ביותר, יקבע ביהמ"ש כי הפולש הפך לבר רשות במקרקעין, נוכח שתיקת הרשויות, הרי "רשות
3 שכזו לא תתגבש לכדי רשות בלתי הדירה, והאת נוכח האינטרס הציבורי בדבר השמירה על רכוש הציבור
4 והרצון שלא לתמרץ פולשים על ידי הקניית רישיון שאינו ניתן לביטול ויצירת זכות מעין צמיתה בנכס..."
5 (ס' 22 לפסק דינו של כב' השופט זילברטל, אליו הצטרפו כב' השופטת חיות וכב' השופט הנדל).

6 נוסף לכל אלו, ייזכר כי בפרשת היפר-חלף קבע כב' השופט מזוז כי לאחר חקיקת חוק המקרקעין,
7 ספק רב אם יש מקום להכיר במוסד ה"רישיון" בכלל, ו"ברישיון מכללא" בפרט (ס' 2 לחוות דעתו).
8 בכל מקרה, לדבריו, "... בין כך ובין אחרת, כאשר מדובר בפלישה למקרקעי ציבור, אין לדעתי
9 בסיס ענייני ולא צידוק חוקי להכיר בקיומו של "רישיון מכללא", המבוסס אך על כך שהרשות
10 הציבורית לא נקטה בהליכי פינוי נגד הפולש, או אף לא מחתה בידו... אין בסיס - לא במציאות
11 ולא בדין - לייחס לרשות ציבורית הסכמה מכללא להעניק הרשאה לפולש להחזיק או להשתמש
12 במקרקעי ציבור, והאת מעצם העובדה שהיא לא פעלה נגד הפלישה..." (שם, ס' 3-4 לחוות הדעת;
13 כב' השופט רובינשטיין הצטרף למסקנה זו בסעיף לבי' לחוות דעתו, אף שסייג דבריו עת קבע כי
14 בהתקיים "נסיבות חריגות ונדירות עד מאוד" יוכר רישיון מכללא במקרקעי ציבור).

טענת התובעת בדבר שיקולי צדק

15
16 התובעת הוסיפה וטענה כי "יש לשקול שיקולי צדק" (ס' 83 לתביעה). בכלל זאת, נטען כי ראוי
17 ליטול במניין השיקולים את השנים הארוכות בהם החזיקה במקרקעין, את התנהלות הנתבעת, את
18 העובדים הרבים התלויים במפעל התובעת ואת חיוניות השירות לציבור בפרט בצמוד לבית העלמין.

19 ואולם, חיוניות שירות מסוים אינה מעניקה למאן דהו זכות לתפוס חזקה במקרקעין שלא כדין,
20 מתוך הנחה כי טיבו של השירות שבדעתו ליתן, יקנה לו חסינות מפני פינוי. אף העובדה כי אחרים
21 סמוכים על שולחנה של התובעת (והטענה כלל לא פורטה כדבעי), אינה יכולה לגבור על הצורך
22 בתפיסת חזקה במקרקעין מכוח הדין בלבד. למעשה, מתן הכשר לדרך פועלו של אדם או תאגיד,
23 בשל חיוניות השירות הנטען או בשל מספר העובדים התלויים לפרנסתם במפעל, עלולה להתפרש
24 כמתן הכשר שיפוטי להתנהלות בלתי חוקית. בהקשר אחר קבע כב' בית המשפט העליון: "אין
25 בתחושה זו כדי להניע אותנו להנציח קיומם של מבנים, שנבנו שלא כחוק, או להורות למשיבים
26 שלא לפעול לשם השלטת החוק בנושא זה" (בג"צ 2678/91 אל צנעא נ' היועץ המשפטי לממשלה).

27 אשר לטענה כי מפעל התובעת חייב להימצא בקרבת בית העלמין, ייאמר כי העד מטעם התובעת,
28 מר צילקר, העיד כי "היום זה באמת לא חשוב" (עמ' 17 לפרו' שו' 22-17). אומנם, השמאי מטעם
29 התובעת העיד כי "יותר נוח למקם אותו ליד בית העלמין" (עמ' 26 שו' 20), וכך גם העיד מר בן חמו
30 (עמ' 43 שו' 15). ואולם, מר בן חמו ציין בהגינותו כי אם המפעל יועתק לאזור התעשייה הצפוני,
31 "לא יודע אם ארוויח פחות או לא" (שם, שם). מאחר שבן חמו עצמו לא ידע לומר האם העתקת



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 55817-10-15 גלעד מצבות אשדוד בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין -
ירושלים ואח'

תיק חיצוני:

1 המפעל תגרום לו חיסרון כיס, ממילא ברור כי שיקולי צדק, אף כהגדרתם הסובייקטיבית על ידי
2 התובעת, אינם מחייבים הותרת המפעל במקומו.

3 טענת התובעת בדבר דיירות מוגנת

4 התובעת הוסיפה וטענה כי היא בעלת מעמד של דייר מוגן במקרקעין, "שכן, היא מחזיקה
5 במקרקעין בזכות כבר משנת 1963, השקיעה במקרקעין כספים רבים ועמל רב והקימה עליהם
6 מפעל חיים, והכל בידיעת ובעידוד העירייה והנתבעת, אשר נהנו מעמל זה ומפירותיו, ואף
7 הסתמכו עליהם" (ס' 82 לתביעה; שם, ס' 86.1).

8 תחילה, ייאמר כי בהסכמי ההרשאה הזמניים שנחתמו עם המנוח עד לשנת 1996, נקבע במפורש כי
9 חוק הגנת הדייר לא יחול על ההסכמים, וכי מוצהר כי המורשה לא שילם לנתבעת דמי מפתח בגין
10 ההסכמים, בכל צורה שהיא (ראו, למשל, ס' 15 להסכם מיום 24.12.189, אשר צורף כנספח ה'
11 לתצהירה של הגב' אנג'ל, ובכל ההסכמים העוקבים).

12 ממילא, התובעת לא הבהירה מכוח איזה סעיף בחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972,
13 קמה זכותה לכאורה להיות בעלת מעמד של דיירת מוגנת. יש לזכור כי, "המגמה בפסיקה היא
14 לפרשנות מצמצמת להוראות חוק הגנת הדייר, כדי שלא תיווצר מכוח החוק שרשרת אינסופית
15 של דיירות..." (רע"א 3299/08 זריק נ' עזבון המנוח סמיר סרוג'י).

16 התובעת לא חתמה על הסכם שכירות עם הנתבעת, לא שילמה דמי מפתח ולא הוכיחה כי היא
17 עומדת בהוראות חוק הגנת הדייר. טענתה בנדון נותרה, אפוא, מיותרת ובלתי מוסברת. בכך עוד
18 טרם נתתי דעתי לטענת הנתבעת, לפיה בית המשפט המחוזי נעדר סמכות לדון בטענות לפי חוק
19 הגנת הדייר (ס' 75-78 לכתב ההגנה).

20 סיכום ביניים

21 כמפורט, אין כל יסוד לטענות התובעת בדבר זכויות קנייניות כלשהן במקרקעין. ניסיונה להיבנות
22 מעילות משפטיות שונות, שבחלקן אינן משתלבות אהדדי, אינו יכול להקנות לה זכויות שאינן
23 קיימות. התובעת רכשה מהמנוח זכויות שלא היו לו. הסכמי ההרשאה הזמניים שנחתמו בין רמ"י
24 לבין המנוח עד שנת 1996, היו מבוססים על היתר לשימוש חורג. הזכויות שנקבעו בהסכמים אלו
25 היו לתקופה קצובה, כללו זכות אישית שאינה ניתנת להעברה והתירו להקים מבנים ארעיים בלבד.

26 התובעת הוסיפה וטענה לתחולת עילות שונות, לרבות עשיית עושר ולא במשפט, בין היתר, בשל
27 המוניטין שלכאורה "קשור באופן בלתי נפרד במקרקעין" (ס' 81 לתביעה). ואולם, לבד מן העובדה
28 כי אף עילות אלו אינן מייסדות זכות קניינית לכאורית כלשהי, אינני מוצא כי יש מקום להיזקק



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 55817-10-15 גלעד מצבות אשדוד בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין -
ירושלים ואח'

תיק חיצוני:

1 לטענות נוספות אלו בהרחבה. יש והטענות הן כה מרובות ומשקלן הסגולי כה מועט, עד שאין צורך
2 או אין אפשרות להתייחס אל כולן (השוו: ע"א 478/88 בקר נ' שטרן, מב(3) 679).

3 **טענת התובעת לפיה כ-120 מ"ר מהמקרקעין המוחזקים על ידה, שייכים לבני משפחת המנוח**

4 בדיון מיום 12.1.20 הסכימו הצדדים למתווה פשרה כולל ביחס לתביעות ההדדיות, והטעם היחיד
5 לכך שלא ניתן פסק דין במועד הדיון, סב אחר הצורך של ב"כ הנתבעת לקבל הסכמת הנציגים
6 המוסמכים מטעם הנתבעת לפשרה.

7 אחר שהנתבעת צירפה הסכמתה למתווה, ביום 5.5.20 הודיעה התובעת כי היא חוזרת בה
8 מהסכמתה, תוך שהוסיפה כי "במהלך ההתייעצויות והלבטים בנוגע להסכם הפשרה, התברר כי
9 בני משפחתו של מר נחום נסים ז"ל, אשר תופסים במקרקעין נשוא התביעה שטח של כ-120
10 מ"ר, מסרבים לקבל על עצמם את הסכם הפשרה ונאחזים בטענות כי יש להם זכויות במקרקעין"
11 (ס' 5 להודעה). כן טענה התובעת כי לגבי המבנים המצויים במקרקעין, אין לה זכות להרוס אותם
12 וכי ככל שתהרוס המבנים, היא חוששת מתביעה שתוגש נגדה על ידי יורשי המנוח.

13 בתגובת הנתבעת מיום 7.5.20 להודעה, נטען כי התובעת התנהלה בחוסר תום לב בנדון. זאת, מאחר
14 שבדיון מיום 12.1.20 במסגרתו עיצבו הצדדים הסכם פשרה, לא ציינה התובעת כלל דבר קיומו של
15 מחזיק אחר במקרקעין, ומנהל התובעת אישר שהוא הגורם היחיד המספק מצבות במיקום הנוכחי.
16 כן טענה הנתבעת כי לא ברורה עמדת התובעת לפיה היא באה בנעליו של המנוח, ומנגד, כי אין היא
17 מוסמכת להרוס המבנים בהם היא עושה שימוש משנת 2006. מכל מקום. הנתבעת ביקשה להורות
18 לתובעת לפרט מי המחזיקים הנוספים במקרקעין, על מנת שיהא בכוחה לבקש לזמנם למתן עדות.

19 בהודעת התובעת מיום 10.5.20 נטען כי למיטב ידיעתה, מר שמעון נסים, אחיו של המנוח, הוא אשר
20 מחזיק כיום בשטח של כ-120 מ"ר במקרקעין, וכי "לתובעת אין שליטה על מעשיו של מר שמעון
21 נסים, וכן פרטים נוספים אודותיו". כן ציינה התובעת כי אין לה פרטים אודות יורשי המנוח.
22 נוכח זאת, מר שמעון נסים זומן לעדות מטעם הנתבעת.

23 תחילה ייאמר כי קשה להיזקק לטענת התובעת, לפיה רק "במהלך ההתייעצויות והלבטים בנוגע
24 להסכם הפשרה" התברר כי בני משפחתו של המנוח מסרבים לקבל על עצמם את הסכם הפשרה.
25 בכתב התביעה עתרה התובעת להצהיר עליה כבעלת הזכויות בכלל המקרקעין מושא התביעה, ולא
26 ביקשה להחריג מהסעד ההצהרתי כ-120 מ"ר. גם בדיון מיום 12.1.20, עת הסכימה למתווה פשרה
27 לפינוי כלל המקרקעין, היא לא ציינה כל עיקר כי מי מבני משפחת המנוח מחזיק במקרקעין.

28 זאת ועוד. התובעת טענה כי רכשה את זכויותיה במקרקעין מהמנוח, תוך שפירטה את ההשתלשלות
29 העובדתית הכרונולוגית כמסד להוכחת עילות משפטיות שונות. בכך ביקשה ללמד כי באה בנעליו



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 55817-10-15 גלעד מצבות אשדוד בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין - ירושלים ואח'

תיק חיצוני:

- 1 המנוח בכל הנוגע לזכויות במקרקעין. ככל שכך הם פני הדברים, מקובלת עליי טענת התובעת, לפיה
2 לא ברור כיצד מחד ניתן לומר שהתובעת באה בנעלי המנוח, אך מאידך כי זכויותיה במקרקעין
3 מוגבלות בכל הנוגע לכ-120 מ"ר שעודם מוחזקים על ידי מר שמעון נסים. לכך יש לצרף את העובדה
4 כי התובעת לא צירפה תשריט ביחס למיקומם המדויק של אותם 120 מ"ר.
- 5 בחקירתו, נשאל מר בן חמו מי לטענתו בעל זכויות באותם 120 מ"ר מהמקרקעין. על כך השיב:
6 "שלו. כתוב בחוזה ש-120 מטר שייכים למשפחה. אני יכול להשתמש בהם במהלך התקופה" (עמ' 38
7 שו' 13; השוו דבריו בעמ' 40 שו' 23-26). באופן עוקב נשאל מר בן חמו מדוע, אפוא, הגיש תביעה
8 להצהיר עליו כבעלים של כל המקרקעין, עת הוא מצהיר כיום כי 120 מ"ר מתוכם אינם שייכים לו.
9 בתשובתו טען הלה: "אני צריך לספר לך? לא ייחסתי לזה חשיבות..." (עמ' 38 שו' 20).
- 10 יש להצר על דרך התנהלות התובעת, אשר עתרה לסעד תוך הסתרת עובדות. בכל מקרה, אם
11 התובעת לא ייחסה לכך חשיבות בעת הגשת התביעה, וביקשה להכריז עליה כבעלת זכות בקרקע
12 שלדידה אין לה בה זכויות, לא מחוויר כיצד לפתע בהודעה מיום 5.5.20 סברה כי יש לכך משמעות.
- 13 יהיו הדברים אשר יהיו. בניגוד לטענת מר בן חמו, בא כוח התובעת דווקא טען כי למר שמעון נסים
14 אין כלל זכויות ב-120 מ"ר, וכי טענת מר בן חמו בנדון יסודה בחוסר הבנה משפטית. לדבריו:
- 15 "עם כל הכבוד מר שמעון נסים למיטב הבנתנו המשפטית אין זכויות. הוא טוען שיש לו זכויות
16 לבוא ולומר שאנו פוגעים בזכויות שלו. בגוף השאלה מדברים על זכויות של מר נסים שמעון.
17 העד אינו מבין את המושג בין יורש משפטי לבין פוטנציאל. איני מתערב בחקירה הנגד(ית) בקשר
18 ליחסים. מר שמעון נסים לא ירשם ולא יכול לרשת את מר נחום נסים. לא טען לזכויות ולא קיבל
19 זכויות. גם בהסכם. מר בן חמו לא מבין משפטית. כל מה שאני רוצה שלא יטעו אותו. אני לא יודע
20 מה הזכויות שלו. אסביר את טוהר העניין. כשבאים לפנות את הקרקע בהסכמה רצינו להתריע
21 שיש גורם נוסף שלא יכולים לפנות אותו. כתבנו בהודעה שהוא טוען לזכויות לא טענו שיש לו
22 זכויות. הוא מחזיק, נמצא שם. יכול להיות פולש. לא יודע לא מכיר את הסוגיה. לא טענתי שהוא
23 מחזיק כדין מעולם. בהודעה מיום 10.5.20 התייחסנו רק לפרטים שלו. עמדתנו נאחז בטוענות (כך
24 הוקלד במקור) שלנחום יש זכויות והוא רוצה ליהנות מהזכויות האלה לא יודע מכוח מה. לדעתנו
25 הוא פולש. העד אינו מבין את ההבדל בין פולש למחזיק לבעל זכויות ליורש משפטי. הוא מכיר את
26 מר שמעון נסים מהעבודה בשטח" (עמ' 39 שו' 27 עד עמ' 40 שו' 6).
- 27 הנה כי כן. בניגוד לטענת מנהל התובעת, לפיה הזכויות ב-120 מ"ר "שלו", ב"כ התובעת דווקא טען
28 כי למר נסים אין זכויות ברצועת קרקע זו, וכי הוא מחזיק במקרקעין, כאשר "לדעתנו הוא פולש".
- 29 בעדותו נשאל מר בן חמו האם "סיפרת למר שמעון נסים שהגשת תביעה שיש לה השלכה גם על
30 זכויותיו", והשיב: "הוא ידע שמתנהל הדיון בנושא" (עמ' 39 שו' 1-2). בהמשך חקירתו ביקש



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 55817-10-15 גלעד מצבות אשדוד בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין - ירושלים ואח'

תיק חיצוני:

- 1 להסתייג מדבריו המוקדמים, אך בה בעת, טען: "לא דיברתי איתו על זה. הוא ידע שקיימת תביעה,
2 אבל לא שיתפנו אותו בכל הפרטים" (שם, שו' 12).
- 3 מר שמעון נסים, מצדו, טען בחקירתו כי לא ידע שבתביעה עתרה התובעת להצהיר עליה כבעלת
4 הזכויות גם ביחס ל-120 מ"ר (עמ' 46 שו' 24-31). עם זאת, הודה כי אין לו טענה לזכויות במקרקעין.
5 כך, במענה לשאלה "האם יכול להיות שאיך במהלך הדיונים עם שמואל, החליט למכור לו את
6 השטח?", השיב מר נסים: "אני לא יודע וזה לא מעניין אותי, זה לא שלי..." (עמ' 48 שו' 1-2). מר
7 נסים נשאל האם בכוחו להוכיח זכות לכאורה ב-120 מ"ר, על רקע האפשרות כי המקרקעין יפוננו.
8 על כך השיב: "אני אבדוק אם יש לי בטבו (צ.ל. "טאבו") או במנהל, זכויות" (עמ' 48 שו' 5). לשאלת
9 ביהמ"ש, "האם אתה מבין כי המשמעות שיכולה להיות מקיומו של הליך זה היא בדרך של סילוק
10 ידי התובעת מכל המקרקעין", ענה: "אני משיב שאני מבין" (שם, שו' 18-19). בהמשך עוד הוסיף
11 מר שמעון: "אני לא יודע להגיד האם הנזק של הריסת המחסנים הוא משמעותי" (שם, שו' 14).
- 12 אשר לשאלת החזקתו במקרקעין, ייאמר כי בניגוד לטענת ב"כ התובעת, לפיה מר שמעון נסים "הוא
13 מחזיק, נמצא שם..." (עמ' 39 שו' 35), טען מר נסים: "אני משיב שלא הייתי שם 4-5 שנים. יש לי
14 מכונת אותיות ובשאר השטח יש זבל, יש שלוש מחסנים. אולי מתלבשים במחסנים. השטח לא
15 מגודר. אף אחד לא עושה שימוש במחסנים" (עמ' 47 שו' 1-3). בהלימה לטענתו כי אינו מחזיק
16 במקרקעין, הוסיף וטען מר נסים: "לשאלת בית המשפט מי מחזיק בשטח היום, אני משיב שמר
17 שמואל בן חמו, הוא שוכר את המקום מאחי נחום..." (עמ' 46 שו' 19-20).
- 18 תצרך הדברים מניב מסקנה כי מר נסים הודה שאין לו זכויות ב-120 מ"ר, וממילא, הוא לא צירף
19 אסמכתאות כלשהן להוכחת זכות כאמור. מר נסים אף הודה כי אינו מחזיק במקרקעין, וכי מר בן
20 חמו הוא אשר מחזיק במקרקעין.
- 21 נוכח זאת, מאחר שמר נסים אינו טוען לזכויות במקרקעין, מודה כי אינו מחזיק במקרקעין ואף
22 אינו מבקש להצטרף להליך, ברי כי אין מניעה שפסק הדין מושא ההליך דנא יתייחס לכלל
23 המקרקעין מושא התביעה, לרבות אותם 120 מ"ר שלטענת התובעת בהודעתה מיום 5.5.20
24 מוחזקים לכאורה על ידי מר שמעון נסים (בעניין זה ראו עוד הסתירה בין טענת ב"כ התובעת כי מר
25 שמעון נסים "הוא מחזיק, נמצא שם..." (עמ' 39 שו' 35), לעומת דבריו הפוכים של מר בן חמו
26 לפיהם הוא עצמו מחזיק גם ב-120 מ"ר הללו, ומשלם בגינם ארנונה - עמ' 38 שו' 31-36).
- 27 למעלה מן הצורך, ייאמר כי אף לו היה מר נסים טוען לזכויות במקרקעין, הרי מאחר שידע על
28 התביעה וחרף זאת לא ביקש להצטרף כבעל דין, זהות האינטרסים והקרבה המשפטית בינו לבין
29 התובעת, כמו גם שיקולי מניעות, שוללים הימנו זכות מאוחרת לטעון כי פסק הדין אינו חל לגביו
30 (ראו בעניין זה: רע"א 1422/07 כרמית מועלם נ' מנהל מקרקעי ישראל; רע"א 5457/06 כרמלה
31 עטיה נ' מדינת ישראל; רע"א 2397/06 יהודה אברג'יל נ' מנהל מקרקעי ישראל - מחוז ת"א).



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 55817-10-15 גלעד מצבות אשדוד בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין - ירושלים ואח'

תיק חיצוני:

זכות הנתבעת במקרקעין מושא התביעה

- 1
- 2 בכתב התביעה שכנגד שהגישה הנתבעת לפינוי וסילוק ידי התובעת מהמקרקעין, וכן לתשלום דמי
3 שימוש, נטען כי התובעת מחזיקה שלא כדין, וללא הרשאה, במקרקעין בהיקף כ-2,400 מ"ר.
- 4 הנתבעת צירפה העתק נסח רישום מפנקס הזכויות, המלמד כי רשות הפיתוח היא הבעלים הרשום
5 של המקרקעין, משנת 1956. כידוע, רשות הפיתוח היא תאגיד ציבורי שהוקם על פי חוק רשות פיתוח
6 (העברת נכסים), תשי"א-1950, ומטרתו פיתוח הארץ. מקרקעי רשות הפיתוח הינם מקרקעי ישראל,
7 כאמור בסעיף 1 לחוק יסוד: מקרקעי ישראל, אשר לפי חוק מנוהלים על ידי רשות מקרקעי ישראל
8 (ס' 1א לחוק רשות מקרקעי ישראל, התשי"ך-1960).
- 9 בתצהירו של מר גרשון שרצר, מרכז מיפוי ומדידות במרחב עסקי ירושלים ברשות מקרקעי ישראל,
10 נטען כי "שטח מפעל המצבות" רשום בפנקס הזכויות על שם רשות הפיתוח.
- 11 כן ציין מר שרצר כי מעיון בנסח הרישום עולה כי במהלך השנים בוצעו במקרקעין הפקעות על ידי
12 העירייה, מכוחן נרשמו הערות הפקעה שונות לטובת העירייה בהתאם להוראת סעיף 19 לפקודת
13 הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 (להן: "פקודת הקרקעות").
- 14 הערת הפקעה מיום 18.9.96 פורסמה בילקוט הפרסומים 4413, בהתאם להוראות סעיפים 5 ו-7
15 לפקודת הקרקעות. ההודעה מתייחסת לשטח בייעוד שצ"פ לפי תכנית ד/311 בגודל 30,312 מ"ר
16 מתוך חלקה 9, אשר גודלה הוא 105,079 מ"ר. ממדידה גרפית בתב"ע ד/313 עולה כי שטח השצ"פ
17 הכלול בחלקה 9 הוא כ-54,000 מ"ר, וכי לא ניתן לקבוע במדויק מהו שטח ההפקעה המוגדר מתוך
18 אותם 54,000 מ"ר.
- 19 הערת הפקעה נוספת מיום 18.9.98 פורסמה בילקוט הפרסומים 4650, בהתאם להוראות סעיפים 5
20 ו-7 לפקודת הקרקעות. ההודעה פורסמה בהתאם לתכנית ד/529 ומתייחסת ל"בית עלמין אשדוד
21 גוש 471, ח"ח 9, גוש 473 ח"ח 14, גוש 2069 ח"ח 39, שטח של 273,700 מ"ר". מר שרצר ציין כי
22 מנוסח הפרסום הוא למד כי כוונת הגורם המפקיע הייתה להפקיע את שטח בית העלמין, ללא שטח
23 מפעל המצבות. מכל מקום, לדבריו, על מנת לקבוע באופן מדויק את גבול ההפקעה, יש למדוד
24 פרטים בשטח ולבצע התמרת קואורדינטות וחישובי שטחים מהתב"ע, כמקובל בביצוע תכנית
25 לצרכי רישום התואמת לתכנון.
- 26 הערת הפקעה מאוחרת נוספת מיום 16.11.00 פורסמה בילקוט הפרסומים 4901, בהתאם להוראות
27 סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות. ההודעה פורסמה בהתאם לתכנית 72/101/02/3 ומתייחסת
28 למגרש הקרוי צפ"פ 1/ בייעוד שצ"פ, בשטח של 27,389 מ"ר. בתשרי התכנית האמורה מגרש צפ"פ 1
29 כולל חלק משטח מפעל המצבות. מזיהוי על גבי אורתופוטו נראה כי קיימת רצועה ברוחב של כ-16



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 55817-10-15 גלעד מצבות אשדוד בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין - ירושלים ואח'

תיק חיצוני:

1 מטר בין שטח בית העלמין בפועל לבין שטח מגרש צפ"1, על אף שהם סמוכים על פי המסומן במצב
2 הקיים בתב"ע 72/101/02/3.

3 הערה אחרונה מיום 2.2.15 פורסמה בילקוט הפרסומים 6880, בהתאם להוראות סעיפים 5 ו-7
4 לפקודת הקרקעות. ההודעה פורסמה בהתאם לתכנית איחוד וחלוקה מס' 126/101/02/3 שפורסמה
5 למתן תוקף ברשומות ביום 4.3.2014 (להלן: "תכנית איחוד וחלוקה"). התכנית כוללת הוראות
6 רישום לפיהן הזכויות במגרשים 50-52 הוקנו למדינת ישראל ולרשות הפיתוח. בכך למעשה בוטלו
7 ההפקעות הקודמות שחלו על המקרקעין לטובת העירייה. אין חולק כי המקרקעין מושא התביעה
8 כלולים במגרשים 50-51 (ראו, למשל, ס' 10 לחוות דעתו של השמאי בן ארי מטעם התובעת).

9 בתשריט התכנית כאמור מסומנים בצבע ירוק מגרשים 40-42 בייעוד שטח ציבורי פתוח, בשטח של
10 21,144 מ"ר, שהוקנו לעירייה. מגרשים אלו אינם חופפים כלל את שטחי הסכמי ההרשאה הזמניים
11 שנחתמו עם המנוח, אך חופפים במעט את השטח המוחזק בפועל, בצד צפון מערב.

12 בחוות דעתו של מר חיים בן ארי, שמאי המקרקעין מטעם התובעת, צוין כי המקרקעין רשומים
13 בלשכת רישום מקרקעין על שם רשות הפיתוח, תוך שפורט כי נרשמו ארבע הערות על הפקעת חלק
14 מהמקרקעין, באופן ההולם טענת מר שרצר בתצהירו (סעיף 9 לחוות הדעת). מר בן ארי אינו מכחד
15 שהחל מיום 24.3.14 המקרקעין מושא התביעה כלולים במגרשים 50-51 (ס' 10 לחוות דעתו).

16 אכן. על אף שבתכנית האיחוד והחלוקה שאושרה ביום 24.3.14 הוקצו מגרשים 50-51 למדינת
17 ישראל ולרשות הפיתוח, בפועל טרם נערכה תכנית חלוקה לצורכי רישום על פי התכנית האמורה.
18 עם זאת, אין הדבר גורע מזכות הנתבעת לתבוע סילוק ידי התובעת, בשל מספר טעמים מצטברים:

19 ראשית. במסגרת ת.א. 70847-09-16 (מחוזי ת"א) קעניג ואח' נ' מרגו חברה להשקעות ובניין בע"מ
20 ואח', נדרש ביהמ"ש, בין היתר, לשאלה האם רשאי זכאי לפי תכנית איחוד וחלוקה, להגיש תביעה
21 לפינוי הבעלים הישן מהקרקע כל עוד לא הסתיימו הליכי הרישום. ביהמ"ש ציין כי בע"א 144/65
22 חברת חלקה 120 בגוש 7146 בע"מ נ' שמעון גמליאל (פ"ד יט(3) 197), נותרה שאלה זו בצריך עיון.
23 ביהמ"ש המחוזי סבר כי יש להשיב על שאלה זו בחיוב. זאת, הן לאור ההתפתחות החקיקתית,
24 ובכלל זאת, זכותו של הזכאי לתפוס חזקה ולבנות על המגרש מושא התכנית, והן לאור העובדה
25 שממילא פעולת הרישום אינה משנה את מערך הזכויות הקבועות בטבלת ההקצאות הכלולה
26 בתכנית האיחוד והחלוקה (ס' 25 לפסק הדין).

27 לדידי, מסקנה זו תקפה ביתר שאת במקרה דנא. זאת, מאחר שאין המדובר בתביעת הזכאי לפי
28 תכנית האיחוד והחלוקה (מדינת ישראל) נגד בעל הזכויות הקודם (העירייה). ענייננו בזכותו של
29 הזכאי לפי התכנית נגד מחזיק במקרקעין שאין לו זכות קניינית במקרקעין.



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 55817-10-15 גלעד מצבות אשדוד בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין - ירושלים ואח'

תיק חיצוני:

1 שנית. סעיף 125 לחוק התכנון והבניה, שכותרתו "רישום חלוקה בפנקסי המקרקעין על פי תכנית"
2 קובע מועדים מוגדרים ומדודים להכנת תכנית לצרכי רישום התואמת את תכנית החלוקה
3 שאושרה, וזה לשונו:

4 "(א) בתוך שמונה חודשים מיום תחילת תוקפה של החלוקה החדשה, יגיש יושב ראש הועדה
5 המקומית, שבתחומה אושרה תכנית החלוקה החדשה, למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות
6 (בסעיף זה - המנהל), תכנית לצורכי רישום התואמת את התכנית של החלוקה החדשה שאושרה;
7 בתוך חודשיים מהיום שהועברה התכנית למנהל, יאשרה ככשרה לרישום בהתאם לפקודת
8 המדידות וחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, אם מצא כי התכנית ראויה לרישום כאמור.

9 (ב) בתוך שמונה חודשים מהיום שאושרה תכנית ככשרה לרישום לפי סעיף קטן (א), יעביר יושב
10 ראש הועדה המקומית ללשכת רישום המקרקעין הנוגעת בדבר את התכנית, וכן את העתק
11 התכנית לחלוקה החדשה שאושרה על תשריטיה, כשהוא חתום על ידיו, ורשם המקרקעין ירשום
12 את החלוקה בהתאם לתכנית בתוך חודשיים מהיום שהועברו אליו התכנית והעתק התכנית
13 כאמור.

14 (ג) אי שמירת המועדים האמורים בסעיף זה, לא תפגע בתוקפה של החלוקה החדשה ובזכויות
15 שנרכשו מכוח סעיף 124."

16 ס"ק (ג) מלמדנו, אפוא, כי אי רישום תכנית החלוקה במועדים שנקבעו, לא יפגע בתוקפה של
17 החלוקה החדשה ובזכויות שנרכשו מכוח סעיף 124 לחוק, הקובע כי תחילת תוקפה של חלוקה
18 חדשה היא ביום תחילת תוקפה של התכנית שבה נכללה החלוקה.

19 נוכח זאת, אין בהעדר רישום תכנית החלוקה על שם מדינת ישראל ורשות הפיתוח, בהתאם
20 למתחייב מתכנית האיחוד והחלוקה שאושרה כאמור ביום 24.3.14, כדי לגרוע מזכותם הקניינית
21 במקרקעין. בפרט נכון הדבר מקום בו ממילא המקרקעין רשומים על שם רשות הפיתוח (אף
22 שההפקעות טרם בוטלו ברישום).

23 לעניין העדפת הנצחת הזיקה של בעל הזכויות במגרש כפי הקבוע בתכנית האיחוד והחלוקה, על פני
24 שימור הזכויות ערב התכנית, ראו עוד: משה רז-כהן, "תוקפה הקנייני של תכנית איחוד וחלוקה
25 שטרם נרשמה", מקרקעין יא/4 (יולי 2012), עמ' 1 (הנתבעת הפנתה למאמר בס' 29 לסיכומיה).

26 אשר לעוצמת הזכות המוקנית לפי תכנית האיחוד והחלוקה, ראוי עוד לזכור כי ממועד תחילת
27 תוקפה של התכנית (לעניין מועד תחילת תוקפה, ראו סעיפים 119 ו-124 לחוק התכנון והבניה) - עוד
28 בטרם רישום הזכות בלשכת רישום מקרקעין - התכנית היא בגדר חיקוק (ע"א 119/86 קני בתים
29 בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה נתניה, פ"ד מו(5) 727, 742).



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 55817-10-15 גלעד מצבות אשדוד בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין - ירושלים ואח'

תיק חיצוני:

1 שלישית. מאחר שברבות השנים ההפקעות בוצעו לטובת העירייה, לכל היותר היא אשר יכולה
2 לטעון לזכויות במקרקעין. ואולם, העירייה מסכימה כי הזכויות במקרקעין הן של מדינת ישראל.
3 כך, בדיון שנערך ביום 8.9.20 נכחו, בין היתר, עוה"ד אייל אילוז, סגן היועץ המשפטי בעיריית
4 אשדוד, וכן הגב' מירב ביטון, מנהלת מחלקת נכסים בעירייה.

5 עוה"ד אילוז ציין: "לשאלת בית המשפט של מי הקרקע נשוא התביעה, אני משיב כי זה לא שלנו
6 וזה לא היה שלנו, הכוונה לעיריית אשדוד" (עמ' 8 שו' 29-30). בהמשך דבריו הוסיף: "המשבצת
7 הזו שהיא לא מוגדרת, הכוונה למקום בו יושב המפעל, לפי תכנית 126 היא לא מוגדרת, היא
8 הייתה חלק משצ"פ. היא הייתה רשומה על שם מדינת ישראל. כלומר, כשבוצעה ההפקעה ב-96
9 השימוש היה מסחרי" (עמ' 9 שו' 16-18).

10 לשאלת ביהמ"ש, מדוע תכנית האיחוד והחלוקה לא נרשמה על שם מדינת ישראל, כהוראת תכנית
11 126/101/02/3, השיב עוה"ד אילוז: "אני אומר שהתכנית אושרה על ידי הוועדה המקומית בשנת
12 2014. טרם נרשמה בלשכת רישום מקרקעין. אין לי תשובה מדוע לא נרשמה עד כה, גם כעבור 5
13 שנים" (שם, שו' 27-29). עם זאת, עוה"ד אילוז ראה להדגיש כי הגם שההפקעה הותרה על שטח
14 מפעל המצבות, "העירייה מעולם לא ראתה עצמה כבעלים של אותו שטח וזו עובדה חשובה, לכן
15 כשהוגש כתב אישום בשנת 2016 בגין חריגות בניה באזור, ההתייחסות בכתב האישום הייתה
16 שונה בהתייחס למקרקעין שחרגו מגבול אותו מגרש שראינו עצמנו כמגרש שאנו לא בעליו
17 כעירייה, לבין השטח הציבורי אליו בוצעה פלישה" (שם, שו' 31-34).

18 לשון אחר. העירייה מסכימה במובהק כי הגם שהמקרקעין טרם נרשמו על שם מדינת ישראל ורשות
19 הפיתוח בהתאם להוראות תכנית האיחוד והחלוקה, העירייה אינה רואה עצמה כבעלת הזכויות
20 במקרקעין, ולדידה הזכויות שייכות במלואן למדינת ישראל (כזכור, גם ראש העיר בשעתו, מר
21 צילקר, העיד כי העירייה לא הייתה מוסמכת להפקיע המקרקעין אלא למטרות ציבוריות, ולא
22 לטובת מפעל המצבות המסחרי; לענין הגדרת "צורכי ציבור" שבגינם מותר להפקיע מקרקעין, ראו
23 סעיף 188(ב) וסעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וכן סעיף 20(2) לפקודת
24 הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943; כן ראו דבריו הנוספים של מר צילקר בעמ' 20 שו' 28-34).

25 רביעית. סעיף 16 לחוק המקרקעין, קובע: "בעל מקרקעין ומי שזכאי להחזיק בהם זכאי לדרוש
26 מסירת המקרקעין ממי שמחזיק בהם שלא כדין". לאור זאת, אפילו נמצא היה לומר כי ההפקעות
27 שבוצעו בינתיים כרסמו מזכותה הקניינית המוכחת של הנתבעת ביחס למקרקעין, חרף הוראות
28 תכנית האיחוד והחלוקה שבוצעה בינתיים, הרי מעת שאין חולק - גם לדידה של העירייה, אשר
29 לטובתה בוצעו ההפקעות - כי הנתבעת זכאית להחזיק במקרקעין, ודאי כי היא רשאית לדרוש
30 מהנתבעת לפנות את המקרקעין המוחזקים על ידה שלא כדין.



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 55817-10-15 גלעד מצבות אשדוד בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין -
ירושלים ואח'

תיק חיצוני:

1 מאחר שבמקרה דנא רשות הפיתוח היא הבעלים הרשום של המקרקעין, וממילא בעקבות תכנית
2 126/101/02/3 שאושרה ביום 24.3.14, הוקצו מגרשים 50-51 (שעד אותה עת הופקעו לטובת עיריית
3 אשדוד) למדינת ישראל ולרשות הפיתוח, ברי כי זכותה של הנתבעת היא כשל בעל מקרקעין,
4 ובוודאי שהיא זכאית להחזיק בהם. בע"א 50/77 מזרחי נ' אפללו נקבע בעניין זה: "... בניגוד לטענת
5 המערער סעיף זה אינו מגביל את זכות התביעה למחזיק בקרקע שהוא גם הבעל הרשום... לכן אין
6 צורך לדון בכל הטענות של בא כוח המערער שזכות הבעלות של הקונה עומדת לו כלפי צד ג' רק
7 עם השלמת המכר על ידי רישום, כי גם לפני שהושלמה זכותו לבעלות על ידי רישום על שמו,
8 מקנה לו החוק אפשרות להגן על זכות החזקה שלו..." (שם, עמ' 436).

9 **חמישית.** קיים טעם לפגם בטענת התובעת, לפיה מאחר שהזכויות במקרקעין לפי תכנית האיחוד
10 והחלוקה טרם נרשמו על שם מדינת ישראל, אין בכוחה של האחרונה להגיש תביעה לסילוק יד.
11 זאת, מאחר שמתפרש מעמדת התובעת כי עד אשר סוגיית רישום הזכויות לא תושלם על שם מדינת
12 ישראל, התובעת תוכל להמשיך להחזיק במקרקעין בהעדר זכות לעשות כן.

13 בהתחשב בכך שמדינת ישראל ועיריית אשדוד תמימי דעים כי הזכויות במקרקעין שייכות למדינת
14 ישראל ולרשות הפיתוח (השוו דבריו של עוה"ד אילוז בעמ' 9 לפרו' שו' 31-34), איני סבור כי צד
15 שלישי, התובעת או כל גורם אחר, זכאי לטעון כי הוא רשאי להיוותר במקרקעין אך בשל מחלוקת
16 מדומה שהוא מוצא בשאלת בעל הזכויות במקרקעין, מדינת ישראל או העירייה תחתיה.

17 עוד ראוי להדגיש בהקשר זה כי התובעת טענה שהיא יונקת זכותה במקרקעין מהזכויות שהיו
18 למנוח, אשר חתם עם הנתבעת על הסכמי הרשאה זמניים בין השנים 1989 עד 1996. כן עתרה
19 התובעת, כאחד הסעדים החלופיים בתביעה, "**להצהיר כי הנתבעת התחייבה ליתן לתובעת זכות**
20 **חכירה לדורות בפטור ממכרז...**" (סעיף 86.3 לתביעה).

21 המנוח חתם עם הנתבעת על הסכמי הרשאה מתחדשים ביחס למקרקעין, ובכך הכיר למעשה
22 בזכותה במקרקעין. מאחר שהתובעת טענה כי היא באה בנעלי המנוח, ברי כי היא מנועה מלטעון
23 שלנתבעת אין זכויות במקרקעין. הלכה פסוקה היא כי משעה שחתם אדם על הסכם שכירות, מנוע
24 הוא מלכפור בזכות המשכיר על הנכס, בין שזה האחרון הינו הבעלים ובין אם לאו (ע"א 18/91
25 אוחנה נ' עיריית בת ים; ראו גם: ע"א (חיפה) 4071/96 מוריס לוי נ' יעקב הראל).

26 **תמציתו של דבר.** תקופת הביניים שבין אישורה הסטוטורי של התכנית לבין רישומה בפועל
27 בלשכת רישום מקרקעין, יוצר פער בין הרישום בפועל המשקף בעלות קודמת בחלקה לבין זכותו
28 של הזכאי במגרש לפי התכנית החדשה. הקשיים המתעוררים מכך בין הבעלים הרשום במרשם לבין
29 הזכאי לפי התכנית, מחייבים בחינה קזואיסטית של מקרה נתון על רקע מאפייניו ונסיבותיו. ואולם,
30 במקרה דנא, אין אנו צריכים להכרעה בנדון, שכן, גם העירייה שלטובתה הופקעו המקרקעין וגם
31 הנתבעת הזכאית לפי תכנית האיחוד והחלוקה, תמימי דעים כי הזכויות במקרקעין שייכות



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 55817-10-15 גלעד מצבות אשדוד בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין - ירושלים ואח'

תיק חיצוני:

1 לנתבעת. מטעם זה, אין התובעת רשאית להרהר אחר מעמדה המשפטי של הנתבעת במקרקעין,
2 כמסד להמשך החזקתה במקרקעין שלא כדין.

3 טרם סיום פרק זה ייאמר כי בסיכומיה הודתה התובעת כי "הקרקע חזרה לבעלות רמ"י" (ס' 70
4 לסיכומיה) עם אישור התכנית בוועדה המקומית, אך בסיכומי התשובה חזרה לאחוז בעמדה הפוכה,
5 לפיה "הבעלות במקרקעין עודנה מוקנית לרשות המקומית" (שם, ס' 29; כן ראו: שם, ס' 19-42).
6 לבד משינוי עמדתה של התובעת המהווה הרחבת חזית אסורה, הרי בשים לב למכלול הטעמים
7 שנמנו לעיל, אין אלא לקבוע כי הנתבעת רשאית לתבוע סילוק ידי התובעת מהמקרקעין. ממילא,
8 ככל שהתובעת סברה כי הנתבעת אינה בעלת הזכויות במקרקעין, כי אם העירייה (ס' 29 וס' 42
9 לסיכומי התשובה) ייפלא על שום מה ביקשה מהנתבעת שתסדיר זכויותיה במקרקעין, ותמיהה רבה
10 יותר תימצא בכך שהגישה תביעה זו נגד הנתבעת ולא נגד העירייה

סיכום

11 בהגיענו הלום, באנו לכלל מסקנה כי התובעת נעדרת זכויות במקרקעין. זו האחרונה מבקשת לראות
12 עצמה כמי שבאה בנעלי המנוח. ואולם, לטעמי, הניסיון לזהות השניים כאחד, אינו אפשרי, בפרט
13 מאחר שגם במועד בו היו למנוח זכויות מוגבלות במקרקעין, נאסר עליו להעביר הזכויות לזולתו.

14 אפילו נמצא היה לומר כי התובעת הינה חליפתו של המנוח, ברי כי במועד בו רכשה את "זכויותיו",
15 הוא לא יכול היה להעביר לה את אשר לא היה לו אותה עת. לאמור, בעת חתימת זיכרון הדברים
16 בין המנוח לבין התובעת בשנת 2006 - כעשור לאחר שפג תוקף הסכם הרשאה הזמני האחרון בין
17 הנתבעת לבין המנוח ביחס למקרקעין - לא הכירה הנתבעת בזכויות המנוח במקרקעין.

18 זאת ועוד. טענות התובעת מתייחסות למצגים והבטחות שניתנו לכאורה למנוח עובר לשנת 2006,
19 המועד בו נחתם זיכרון הדברים בין התובעת לבין המנוח. ואולם, לבד מן העובדה כי המנוח עצמו
20 לא העלה כל טענה בנדון בחייו, הרי תוכן זיכרון הדברים מלמד כי אף המנוח והתובעת ידעו בבירור
21 כי למצער אותה עת אין למנוח כל זכות במקרקעין. לכל היותר, המנוח התחייב לפעול מול הנתבעת
22 על מנת לקבל זכות חכירה במקרקעין. התחייבות זו בוודאי שאינה יכולה לחייב את הנתבעת.

23 בהסכמי הרשאה שנחתמו עם המנוח צוין במפורש כי מדובר בהסכמי הרשאה קצרי מועד, למטרה
24 מוגדרת. בנסיבות אלה, נוסח ההסכמים סותם את הגולל על טענות מאוחרות לפיהן למנוח היו
25 זכויות קנייניות במקרקעין (בכך יש לדחות במובהק הטענה בס' 49 לסיכומי התובעת, שממילא,
26 אינה מתיישבת עם העובדות).

27 מנגד. הוכח כאמור בבירור כי מדינת ישראל היא בעלת הזכויות במקרקעין, ומתוך שכן, כי קיימת
28 לה זכות לדרוש את פינויה של התובעת מהמקרקעין.
29



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 55817-10-15 גלעד מצבות אשדוד בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין - ירושלים ואח'

תיק חיצוני:

1 הנתבעת הוסיפה וטענה להתיישנות עילת התביעה (ס' 61 לכתב ההגנה). לאור מסקנתי, מתייתר
2 הצורך להכריע בטענה. הגם שכך, אציין בקליפת אגוז כי טענה זו מקובלת עליי, שכן, ככל שהמנוח
3 סבר כי קיימת לו זכות לדרוש מהנתבעת כי תחתום עמו על חוזה חכירה ביחס למקרקעין, היה
4 מקום כי יפעל לעשות כן החל מהמועד בו הסתיימו הרשאות השימוש הזמניות במקרקעין.

5 טרם סיום ייאמר, כי ראוי היה לצפות שהנתבעת תפעל לדרוש את סילוק ידי המחזיקים במקרקעין,
6 כלל הפחות מהמועד בו הסתיימו הרשאות השימוש הזמניות במקרקעין. לא היה מקום כי הנתבעת
7 תיתן דעתה לכך לראשונה רק בשנת 2012, עת העירייה הסבה תשומת ליבה לכך.

8 חרף זאת, אין בכך כדי לרפות את ידי ביהמ"ש מלעודד את הרשויות לעשות מלאכתן, גם אם
9 באיחור, על מנת להגן על המשאב הציבורי. בפסיקה נקבע כי בתי המשפט חייבים לתרום את
10 תרומתם המכרעת לאכיפת הדין בכלל, וסילוק ידי הפולשים בפרט, שנועדו מדרך הטבע להיטיב עם
11 כלל החברה. ראו בהקשר זה קביעתו של כב' ביהמ"ש העליון בעניין אזברגה: "כאמור, המדובר
12 במקרקעי מדינה. העובדה שהרשויות לא פעלו נגד השימוש בהם לאורך השנים, והחלו בפעולה
13 רק בשנים האחרונות, אינה יכולה ליצור זכות למבקשים; הם נהנו ממחדלי הרשויות לאורך
14 עשרות שנים, ואם הגיעה עת ורשויות המדינה החלו פועלות, על בית המשפט לסייע למימוש
15 האינטרס הציבורי..." (רע"א 11889/04 אזברגה נ' מדינת ישראל; השוו: רע"א 1004/05 שרלי
16 חומרי בניין נגד מדינת ישראל; רע"א 6156/05 אדאדי נ' מדינת ישראל; בג"ץ 244/00 עמותת שיח
17 חדש נ' שר התשתיות הלאומיות, פ"ד נו(6) 25; רע"א 11527/05 עיריית תל-אביב-יפו נ' לוי).

18 בפרשת כרמלה עטיה הנזכרת, הוסיף וקבע כב' ביהמ"ש העליון: "...אכן, חדשים לבקרים מגיעים
19 לבתי המשפט... מקרים בהם אנשים מחזיקים בנכסי הזולת תוך עשיית דין עצמי והפרת
20 הסכמים. כשהמדובר בנכסי הציבור, שהמערכות המטפלות בהן כבדות ואטיות מטבען, והעוסקים
21 בהם מתחלפים לא אחת, תופעה זו קשה עוד יותר... לפתחה של מערכת בתי המשפט האתגר לקצר
22 הליכים כאלה, ככל שהדבר בשליטתה. אכן, גם אם ניתן להבין את ניסיונות המבקשת מצדה שלה
23 להיאחז בכל קש על מנת למנוע את פינויה מן החנות שהייתה למזנון, שכן כל השהיה יש בה
24 מבחינתה תועלת כלכלית, אך ההליך הנוכחי הוא למצער השישי (ולא ספרנו הכל) בו נדונה פרשה
25 זו, החל משנת 1992. על כך יש להצר, והגיעה עת סיום..."

26 אשר למועד פינוי המקרקעין, ייאמר כי בהתאם לאמור בסעיף 4(א) לזיכרון הדברים שנחתם בין
27 המנוח לבין התובעת, זו האחרונה מחזיקה במקרקעין שלא כדין החל מיום 15.5.06, דהיינו, למעלה
28 מ-14 שנים ומחצה. התביעה דנא הוגשה בשנת 2015, והתובעת עודנה מחזיקה במקרקעין שלא כדין.
29 סימני השאלה שביהמ"ש עורר בפני באי כוח התובעת ומנהלה במועדי הדיון השונים, לא הועילו.



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

ת"א 55817-10-15 גלעד מצבות אשדוד בע"מ ואח' נ' לשכת רישום מקרקעין - ירושלים ואח'

תיק חיצוני:

1 בנסיבות אלו, הגם שראוי לאפשר לתובעת פרק זמן להתארגנות עובר לפינויה, הרי בשים לב לעובדה
2 כי היא מחזיקה במקרקעין שלא כדין במשך שנים רבות מאוד, אינני סבור כי יש מקום ליתן בידה
3 פרק זמן ממושך נוסף להיוותר במקרקעין.

4 באיזון שבין הדברים, ניתן בזאת צו לסילוק ידי התובעת או מי מטעמה מהמקרקעין, וזאת לא
5 יאוחר מיום 30.6.21. עד לאותו מועד תפעל התובעת לפנות את כלל המחוברים והמיטלטלין
6 המצויים במקרקעין, ותימנע מכל פעולה שיהא בה כדי להפריע לנתבעת לבצע במקרקעין פעולה
7 כלשהי, בין בעצמה ובין על ידי מי מטעמה.

8 אשר להוצאות ההליך, הלכה היא מלפנינו כי בעל דין שזכה, זכאי לקבל הוצאותיו מבלי שייצא
9 שכרו בהפסדו (ע"א 27/81 מודול חברה להנדסה נ' אימקו, לז(1) 211). כן ראו: תקנות 153-151
10 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018, בראי קביעת כב' ביהמ"ש העליון ברע"א 7650/20
11 Magic Software Enterprises Ltd נ' פאיירפלאי בעמ' ואח' (פסק דין מיום 28.12.20).

12 בפרט נכון הדבר מקום בו התובעת מחזיקה במקרקעין שלא כדין מזה כ-14 שנים ומחצה, ומפיקה
13 הנאה כלכלית לא מבוטלת מעצם הפעלת "מפעל המצבות המרכזי והעיקרי באשדוד" שלא כדין (ס'
14 4 לתצהירו של מר בן חמו), ללא שהיא משלמת דמי שימוש כלשהם.

15 עם זאת, בשים לב להעדר פירוט סוגיית ההפקעות בכתב התביעה שכנגד, בהתחשב בהעדר המעש
16 שנים רבות, על רקע אי פירוט ההוצאות במפורש בסיכומי התובעת שכנגד, ולאור הסכמת התובעת
17 למתן פסק דין חלקי בעניין התביעה לדמי שימוש, לא אבוא למיצוי מלוא שיעור ההוצאות שראוי
18 היה לפסוק לחובת התובעת. נוכח זאת, מצאתי לחייב את התובעת לשלם לנתבעת הוצאות בסך
19 50,000 ₪, אשר ישולמו תוך 60 יום, אחרת - יישא הסכום הפרשי הצמדה וריבית כדין.

20 המזכירות תשלח העתק פסק הדין החלקי לידי הצדדים, ותסגור ההליך ברישומי ביהמ"ש.

21 ניתן היום, ד' שבט תשפ"א, 17 ינואר 2021, בהעדר הצדדים.

22

יעקב דנינו, שופט

23

24