



בית משפט חלום בתל אביב - יפו

20 יוני 2014

ת"א-08-30636 עיריית יהוד 'חונן ביה"ר למרצפות בע"מ ואה'

התובעת
עיריית יהוד
ע"ד ניר שביב

נגד

הנתבעת והנתבעת שכגד
חונן ביה"ר למרצפות בע"מ
ע"ד עיבב כהן

נגד

הנתבעים שכגד
עיריית יהוד
ע"ד ניר שביב

2. מינהל מקרקעי ישראל
ע"ד דניאל להמן (פמת"א – אזרח')

皋ה דין

קדמות מילן

1. **אותחל מסוף –**

2. שובי, עניין לנו בפולש למקרקעי ציבור, אשר לא זו בלבד שננה מהם לאורך שנים והפיק מהם רווחים
3. שלא כדין, אלא שעטנו הוא מבקש מבית המשפט שייתן זיו לפילה וידחה את התובעה לסלוק י"ד, תוך
4. חיבור הרשות המקומית ומנהל מקרקעי ישראל בפיצויים בסך 1,000,000 ש"ח בגין השקעות שהשקייע
5. הפולש במקרקעין.

6. אם לעניינו דברים שכתבי במקורה דומה, בהאי לישנא:
7. "לטעמי, הגעה העת שייאמר בקול צלול ובhair, שפולש למקרקעי ציבור לא יינה
8. מפלשתנו, והוא עדיף להיות מפונה מהמקרקעין תוך תשלום הוצאות של ממש, וכשהוא
9. חשוף לתביעה בגין דמי שימוש וואייטם. אפשר שבכן תפחית במידת מה מכת המדינה
10. שבגדודה פולשים אנטיס למקקרקעי ציבור ומוגאים בהם מונาง בעלים".
11. (ת"א (שלוט – תל אביב) 21083-02-10 מתן מקרקעי ישראל ל' משה (20/2/2013) (להלן – "עניין משה").

12. ערעור שהגיש מישת על תלקדים מפסק הדין בעניינו, נזהה, תוך שערכאת הערער מצטט בהסכמה
13. את הדברים דלעיל. (ע"א (מחוזי – תל אביב) 6867-04-13 מישת ל' רשות מקרקעי ישראל (26/3/2014)).

14. ועתה לדברים סדרם, דבר דבר על אופני:



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

יום 08.06.2014

ת"א-08-30636 עיריית יהוד ל' חסן ביתר למרצפות בע"מ נואם

פתח דבר ורקע עובדתי

- 1.
2. לפני תביעה מיום 3.6.2008 לטלוק יד ולתשולם דמי שימוש בסך 1,251,119 ש"ח (ר' החלטה מיום 7/12/2011 ב文书 מס' 22, בדבר קבלת כתוב התביעה המתקנן ומצוור ב文书 מס' 20). לפני גם תביעה שכנהגנו מיום 23.10.2008, לתשולם פיצויי בסך 1,000,000 ש"ח (לצריכי אגרה) בגין השקעה במרקען. התביעה שכנהגנו הוגשה גם נגד מנהל מקרקעין ישראל שאימן צד ל התביעה העיקרית.
3. העובדות – בוחן – איקן שנויות בחלוקת והן מתבררות מתחם המסמכים שהגישו הצדדים. ארchip, אףו, בתיאור התשתיות העובדיות, זכר אומל ל��ער בתיאור טענות הצדדים ובדין.
4. התובעת והנתבעת שכנדגן 1, עיריית יהוד-מונייסון (להלן: "התובעת" או "עירייה"), היא עירייה כמשמעותה בפקודת עיריות והוא הבעלים הרשמי של המקרקעין והיעדים כחלק 525 בגוש 6711 באזורי התעשייה ביודה (נוסף מקרקעין שופך לנכון והבעיה). חלק חלקה 525 אשר מוצי' ממזרח לחלקה 492 הוא השטח שבחלוקת בתיק זה (להלן: "המרקען") (ר' נספחים ח/א ות/ב להחות דעת המודן נתן שליטנו – ת/ב). קודם להעברת הבעלות בחלקה 525 לתובעת היה השטח בבעלות מנהל מקרקעין ישראל.
5. הנתבעת והנתבעת שכנדגן, חסן ביתר ל' מרצפות בע"מ (להלן: "הנתבעת" או "חסן"), היא חברה בע"מ אשר הפעילה בשעתו בית חרושת לייצור מרצפות בחלוקת הסמוכה למקרקעין, החברה הוקמה בשנת 1970 ובהא בעליה של אגודה שיתופית חסן (להלן: "אגודת חסן"). מר' ששון אהרון היה בעליה של הנתבעת במועדים הרלבנטיים ל התביעה, וכך גם לכן היה י"ר אגודת חסן.
6. הנתבע שכנדגן 2, מנהל מקרקעין ישראל (להלן – מ"י), היה רשום כבעל של המקרקעין עד להעברת הבעלות במרקען לעירייה בשנת 2000.
7. בטרם אפרט את התמונה העובדתית המתקבלת מן המסמכים שוצרטו לכרכי הטענות ולצדיה הצדדים, אני ראה ליחד מילים ספורות ליהו המקרקעין וביקבבם – כפי שהשתנה במהלך השנה. כפי שנראה להלן, זה חשוב להבנת השתלהות האירועים במרקען מושא התביעה.
8. חלקה 525 דהיום, הייתה בעבר חלקה 47 (ראה מס' ישן בדף הרשום). שטח החלקה 23,860 מ"ר והוא משתרע בין הרחובות אברם גירון שמצפון לחלקה לדרכ העצמאות שמדרום לה. צורת החלקה (בקטע הרלוונטי לדיזנגן), צורת האות Z כשהיא הפוכה על ראשה, דה"מ —. מזרחה חלק הבולט לכיוון צפון מציה חלקה 492 וממערב לאוותה חלק מצויה חלקה 491 (ר' המפה בתשריט ב' המופיע להדעת הנתבעת מיום 8/3/2009).



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

08 יוני 2014

ת"א-08-30636 עיריית יהוד נ' חסן בית"ר למרצותות בע"מ ואה'

1 492 היא חלקה שהייתה יכולה בבעלות הנ忝עת עד אשר מכירה מחלוקת ממנה לצד שלישי.
 2 חלקה זו היא חלקה מלבנית המוחלקת לרוחבה (מצפון לדרום) לשני מגרשים דומים בשטחם: מגרש מס' 3
 3 ומגרש מס' 2 א. (ר' המתשה בתעריט א' המשורף להזעם הוכחית מיום 08/3/2009 לשני חלקה זו נקבעה על פי 4
 4 תכנית מפורשת מס' ז-1094/ב' שהתקבלה להפקדה ביום 29/7/1997 (ה/ז, תיאור המצב המוצע). על פי 5
 5 תכנית זו מיעדים מגרשים 2 ו-2 א למסחר, משרדים, תעשייה והייטק. עבור לאישור תכנית זו הייתה 6
 6 החלקה מוחלקת לאורכה (מזרחה למערב), למגרשים 2 ו-2 א, כשמגרש 2 נמצא בצעו החלקה ומגרש 7
 7 2 א בדרומה. מגרש 2 א היה רצועת קרקע, שב עבר עברה בה תעלת אשר הוסטה לשטח שמדרום 8
 8 למגרש 2 א. שטחו של מגרש 2 א כמחצית משטח מגרש 2. מגרשים 2 ו-2 א מיעדים לתעשייה (ת/ב, תיאור 9
 9 מצב קיימ). הן על פי המצב הקיים והן על פי המצב המוצע מיעד השטח שמערבה למגרשים 2 ו-2 א (הוא 10
 10 השטח שבמחלקה בתיק זה) לשטח ציבורי פתוח.
 11
 12 על המצב שקדם במצב המתוואר לעיל ניתן ללמידה מתכנית מס' 1094 (ה/ז), אשר הומלכה להפקדה ביום 13
 13 26/10/1976. המצב המוצע על פי תכנית זו הוא המצב הקיים בתכנית ת/ב. לשיטת ذات, המצב הקיים 14
 14 במועד הפקדת תכנית מס' מ/מ 1094, דהיינו - שנת 1976, מתוואר כך: הרזועה שמדרום למגרש 2,
 15 שבופיע למגרש 2 א, היא חלק משטח ציבורי פתוח (!). מגרש 2 א מוגדר כמגרש להשלמה וייעד אף 16
 16 הוא לתעשייה. המגרש שעתיד להיות מגרש 2 מורכב מהמגרשים 16, 17 ו-18. על מגרשים 16 – 17 – 17
 17 בניי מבנה. מגרש 18 שמדרום למגרש 17 איט מבנה, וכך גם מגרשים 52 ו-52 א שמערבה למגרש 18
 18 בניי מבנה. כל המגרשים מיעדים לתעשייה ומלאכה. באופן סכמטי, זה תיאור המגרשים: 18 | 17 | 16 | 16 | 19
 19 52 | 16 | 17 | 18. מגרשים 16, 17 ו-18 הופיעו ברובם לשטח ציבורי פתוח – יופיעו לשטח לתעשייה. כך, למעשה, הופיע 20
 20 מיעדים לתעשייה יופיעו ברובם לשטח ציבורי פתוח – יופיעו לשטח לתעשייה. כך, למעשה, הופיע 21
 21 שטח שמערבה למגרש 52 – שהוא שטח ציבורי פתוח – יופיעו לשטח לתעשייה. כך, למעשה, הופיע 22
 22 השטח שהוא מגרשים 52 – וליים יקרא חלקה 525 לשטח ציבורי פתוח.
 23
 24 להשלמת התמונה יציין כי המגרשים שכנו בשעתם מגרשים מס' 16-17-18 והפט למשרדים, יחד עם
 25 מגרש 2 א שמדרום להם, הם חלקה 492 שמהרה לשטח שבמחלקה. השטח שבמחלקה הוא שטח
 26 ציבורי פתוח שהוא בעבר שטח המועד לתעשייה וכונה מגרשים 52 ו-52 א. ממערבה לשטח שבמחלקה
 27 מצוי חלקה 491 שהיא בעבר שטח ציבורי פתוח, והפכה תקופה לשטח לתעשייה ולבסוף לשטח
 28 המועד למשרדים ותעשייה עתירת ידע (ר' ת/ב – תכנית מס' י/ז' 6179 שנפקדה בשנת 2005).
 29
 30 עתה ניתן לעבור לתיאור השתלשות האירועים כהוויתם, כפי שזו מתאפשרת מן המנסכים שהציגו
 31 הצדדים.
 32



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

יום 08

ת"א-08-30636 עירית יהוד נ' חוסן ביה"ר למס因为它 בע"מ ואות'

1 5. ביום 15/5/1962 פגתה אגדת חסן לממ"י בבקשתו בכתב לרכוש ממ"ט שטח של 2,928 מ"ר
 2 הידוע כמגרשים 17-16 בוגש 6711. למכتب צירפה האגדה את תרשימים המגרשים. (המכتب והוועשים
 3 צורפו גםפה 1 לתצהיר הגבי ממשען מל"י, להלן: לתזהיר לממ"י) במכتب, אשר חתום על ידי מר יצחק
 4 אהרון, אחיו של מר שושן אהרון, מצינית אגדת חסן כי היא מסרפת את המלצה ראש מועצת יהוד מר
 5 זהותה. ואכן, במכتب ראש המועצה המקומית יהוד, מר. ס. חותמה, ביום 6/5/1962 מליץ ראש
 6 המועצה לאשר לי"חסן" לרכוש את חלקות 16 – 17 באחר התעשייה ביהודה, לשם הקמת מפעל לייצור
 7 מסיטות. (נספה 2 לתזהיר לממ"י). במקביל לפניהיה לממ"י, פגתה חסן למשרד המסחר והתעשייה על מנת
 8 Shimatz' בפני למ"י להקצות ל"חסן" את המגרש המבוקש. זאת, אף למדים ממכتب משרד המסחר
 9 והתעשייה, המזר לקרונות ולכניינים, ביום 29/5/1962 (נספה 3 לתזהיר לממ"י). במכتب זה אשר התקבל
 10 ביום 6/6/1962 מישן מנהל המדריך, ד"ר מ. כהן, את פניהיה של חסן אשר מבקשת להקים
 11 מפעל לייצור מסיטות הכלול בין כ-480 מ"ר, לשמו דריש לה מגרש בגודל של כ-3 דונם. הכותב
 12 חתום את מכתבו בכרך שאין מצדיו הטענות להיענות לבקשתו.
 13

14 בהמשך לאלה, ביום 27/9/1962 חתמה אגדת חסן על בקשה פרומאלית לרכישת מגרשים מס' 16 –
 15 ותצהיר בה לשלם את התמורה על פי המפסדים שיושת במיסודות לממ"י. (נספה 4 לתזהיר לממ"י). ביום
 16 18/12/1962 נחתם הסכם מכיר באחד רכישה אגדת חסן מרשות הפניות, ע"י למ"י, את מגרשים 16 –
 17 בוגש 6711 בשטח של 2,928 מ"ר למטרת הקמה של מפעל לתעשיית מסיטות. (נספה 5 לתזהיר
 18 לממ"י). על פי ההסכם נמסרה החזקה בשטח לאגדת חסן ביום 3/10/1962.

19 במצר פנימי שהועבר בין משרדים בממ"י ביום 10/6/1974 ביתס למגרשים 16 – 17 הנ"ל, לאחר
 20 ביקור במקומות שונים הכתוב ביום 17/5/1974 נרשם, בין היתר, כך:
 21 "על המגרשים 16, 17 קיים מפעל למוציארי בטון מסיטות וכי על שם "חסן".
 22 המפעל הזה השולט גל (הטיעונית במרקורי. כנראה צירף להוות: "השלט גמ". י"ק על
 23 המגרש הסטטוס מס' 18 ומואסן בשטח חומר גלם, ומוציארים מגמורים.
 24 המذبور באחסנה פתוחה ולא במבנה כלשהו על המגרש הנזכר" (נספה 6 לתזהיר לממ"י).

25 ביום 9/8/1974, שלח למ"י לחסן ביה"ר למסיטות בע"מ מכתב התראה ודרישה לפינוי מגרש מס' 18.
 26 (נספה 6 לתזהיר לממ"י). כאן המקום לציין, כי במועד שלגבוי לא הובאו ראיות, וככל הנראה היה בשנת
 27 1970, הוקמה חברת חסן ביה"ר לתעשיית מסיטות בע"מ, והבעלות במגרשים 16 – 17 בוגש 6711
 28 הועברה על שמה. (נספה 15 – 16 לתזהיר הטבעה. מכתב המועט יהוד ל"רשות הקרקעות" לממ"י; ר' גם סע' 3.1
 29 להסכם בין חסן לבין גלאור עמוס ואתי – נספה 14 לתזהיר לממ"י – ממנה עלה כי ביום 9/7/1970 רכשה חסן ממפרק אגדת
 30 חסן את זכויות האגדה מל' למ"י, כי הסכם בעניין זה חתום ביום 10/2/1971 בין חסן, מפרק האגדה וממ"י).
 31



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

2014 יוני 08

תל"א-08 30636 עיריית יהוד ב' חונן ביח"ר למרוצפות בע"מ ואוח'

9 האזריל בעופר גוף גוף 7 לתשhir חום).
8 עד הרטבי בתcheinיות של חוון לפונת שטחים שתפסה ללא רשות (גופת 7 לתשhir מם); זהה גם המלצת
7 ומדרום לו מגארש A2 המועד להתחבר למגארש 2 על חשבן השטח הציבורי הפתוח – לא העביר
6 וככל הנראה הכוונה לתוכנית מפורטת מ-1094/1, בגדה הגדיר מגארש מס' 2 כשהוא כולל את מגארש
5 עליה שלמותה שמן"י ים תייקון לתכנית המתאר המפורטת באופן שיאפשר מכירת חלק מהשטוח לחוון
4 מיום 3/3/1978 מלילץ אדריכל מחוץ תל אביב של מם" שלא לעשות עסקה נוספת עם חמוץ. מן המזכיר
3 הגנובעת (גופות 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23). תשובה מם" צורפו כנספחין לתשhir
2 שלחה ע"ד ז. הרטבי לממ" בשם הגנובעת בין השנים 1978 – 1980 צורפו כנספחין לתשhir
1 וחוון לא פינטה את השטח מתחת צאת הצעה לרכוש את השטח המוחזק על ידה בפועל. מכתביהם

בהתכתבות שהוחלפה בין הצדדים מצוי גם מכתבו של ע"ד י. כהנא בשם ממ"י לע"ד הרטבי מיום 19/11/1980. על פי מכתב זה השטח המוחזק על ידי חוץן עומד על 8,400 מ"ר והוא חורג מן השטח שmittן להקצותו לה על פי ה התב"ע החדש. למכתו של ע"ד כהנא מצורף תרשיף, אשר סומן בדין כ- 1,2928 מ"ר. תרשיט נש"ל מתאר את השטחים הבאים: השטח שנמכר לחוץן – מגרשים 16 – 17 – 2,928 מ"ר (תחום בקן כחול); השטח המוחזק על ידי חוץן, 8,400 מ"ר (תחום בקן אדום); שטח אשר מצוי מ"ר (תחום בקן כחול); השטח המפורטים במסמך וביהם פיטוי חלק מהשטחים הפלושים, 7,200 מ"ר. זאת לדעת, על פי לוחון בתמונות המפורטים במסמך וביהם פיטוי חלק מהשטחים הפלושים, 7,200 מ"ר. זאת לדעת, על פי התרשיטים חורה חוץן שנמכר לה – מגרשים 16 – 17 – לכיוון מזרח לעבר מגרש 18, לכיוון מערב לעבר מגרש 52, ולכיוון דרום לעבר השטח הציורי הפתוח. מעיין לצ"נ שלאחר מכתב זה של ע"ד כהנא שולחות חוץן לממ"י מכתב ביום 21/12/1980 בו היא כתובת, בין היתר, כך: "היא לי סכסוך עם שן שנמשך כ-10 שנים, איבני יודע במני האשם, אבל לאחר שהיא עם ראש המועצה שוכנעתי שהמיןיאל אדק בטענותיו, והתכתבויותינו עס המיגנה לא היה במקומם". המכתב מסתיים בבקשה לקבל הערכת שמא.

בימים 19/10/1983 – 19/10/1983 שולח ע"ד הרטבי מכתב אל מר סעדיה חותכה ראש מוע"מ יהוד, ובו הוא מתייחס לשטח הציבורי הפתווח שמעורב לשטח שרכשה חוסן, ומבקש לפעול לשינוי "יעוד של השטח האמור במועד – לדבריו – להשלמת המגרשים שרכשה חוסן", והוא מהווה ברובו גמזכיר, חלק בלתי נפרד משטח העבודה של בהוח"ר הנ"ל, בינויד לאחסון חומרי הגלם, חניה, טיענה ופריקה זדרך גישה".
(עמ' 25 למשך אחריו חוסן)

ככלות כל אלה, ביום 2/8/1984 נחתם הסכם מכור גוזף בגין רשות הפטוחה באמצעות מ"מ' בגין חוץ, ובגדירו רכשה חוץן את מגארש מס' 53 בשטח של 3,070 מ"ר (נוסף 10 לתשי"ה מ"מ'; ר' פרוטוקול חוץן מיום 29/3/1984 המסביר את טריטוריית החוץן על הסכם בעשוי בשם חברה. נוסף 14 לתשי"ה חוץן).



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

08 יוני 2014

ת"א-08-30636 עיריית יהוד נ' חoon בית"ר למרצפות בע"מ זהה'

ריכשה זו הרחיבה את השטח שבבעלות חoon כך שיכלול בעיקר שטחים ממערב למגרשים מקוריים 16 – 17 (מגרשים 18 – 19), וכן שטח שמדרום וממערב למגרשים אלה. התרשימים המצורף להסכם זה לא הואג, אך השטח הכלול שבבעלות חoon לאחר עסקה זו עמד על 3,070 + 2,928 מ"ר, דהיינו 5,998 מ"ר. ראוי לציין שהשטח שנמכר לחoon בפועל קטן בכ-200 מ"ר מן השטח המוזכר במכתבו של ש"ד כהנא הנ"ל.

ביום 13/3/1988 הגישה רשות הפיתוח – באמצעות מ"מ – תביעה לסייע יד נגד חoon, בגין פלישה לשטח של 1,060 מ"ר שמדרום למגרשים שרכשה חoon. על פי התיאור בכתב התביעה מדובר בתעלת ניקוז שהותובעת מלאה והפכה לשטח בשימושה. כתוב התביעה מתאר את השתלשות האירועים בגדירה ביצהעה חoon התפשטו צוחלת תוך שהיא מנצלת לדرعا את נכונות מ"מ" לבוא לקראתה ולמכור לה את השטחים אליהם פולשה, תוך שני תוכניות המתאר בהתאם. בכתב התביעה מצוין התובעת כי בשנת 1987 הוא מגעים בין חoon לבין מ"מ" (בענין רכישת השטח הפלוש). העתק כתב התביעה צורף לנספח 11 לתחבירי מ"מ"). אף, גם הליכים אלה הסתיימו בעסקה. ביום 4/5/1994 נחתם הסכם בגדירו רכשה חoon מהמדינה באמצעות מ"מ" שטח של 1,170 מ"ר מתוך מגרש 2 שב騰कונית מ"מ/1094. (ההסכם צורף לנספח 13 לתחבירי מ"מ"; אישורי ועדת השירות המתיחסים לשטח של 1,060 מ"ר בלבד צורפו לנספח 12 לתחבירי מ"מ"). לאחר כל העסקאות השטח שבבעלות חoon עמד על 7,168 מ"ר. אין חולק כי הזכיות שרכשה חoon כיוון מאות מ"מ" נושמו על שמה במסגרת חילקה מחדש של החקלות בגוש 492, כך שהן נושמו במסגרת חילקה 492, שאינה חילקה מתבצעה זו (כתב תעודה שכנה סע' 25). השטח הנוכחי על פי תכניות המתאר שמעורב ומדרום לחילקה נרשם על שם העירייה בשנת 2000 (ווכ רישום, נוסף אל לטבת התביעה).

ביום 17/11/1995 מכירה חoon את זכויותיה במחצית מהקרקעין שרכשה מ"מ" במהלך השנים, דהיינו בשטח של 3,584 מ"ר מתוך 7,168 מ"ר (הסכם המכיר צורף לנספח 14 לתחבירי מ"מ), הוועת עד' אדר למ"מ" בשם הרכשים צורפה לנספח 15 לתחבירי מ"מ"). בהקשר זה ראוי לציין כי משנת 1995 המפעל ליצור מרעימות אינו פעיל עוד, וגם המבנה שבו על מקרקעין חoon אינו קיים. (ר' דוח מפקח של מ"מ" ביום 10/12/2008, ספח 16 לתחבירי מ"מ"). לעומת זו אינה שטחה במחלוקת (ר' סכמי חoon סע' 13, שם נאמר "כך לדוגמא המשפטיא ישראלי לא לפקה בחשבן כלל את העבידה שמאפע חoon לא פועל במקום אשר משנת 1995 וכי המבנה נחרס בשנת 2002").

ענינם, אם כן, בשטח שמעורב לחילקה 492 שבבעלות חoon. השטח שבמחלקות מצוי בתחום חילקה 525 שבבעלות העירייה. מחבר בשטח של 2,487 מ"ר בו מחזיקה חoon, תוך מתן רשות שימוש בתשלומים למחזיקים אחרים מטעה. גם עבדה זו אינה שטחה במחלוקת (ר' חוות דעת ומומחה אריך אכיד (שמעי מקרקעין) מטעם חoon, חוות דעת המומחים נתן שלסינגר (ழוד), אייסץ ישראלי ואמיר דזר (שמעי מקרקעין) מטעם ה苍蝇ה).



בבית משפט השלום בתל אביב - יפו

2014 יוני 08

טל"x 30636-08 עיריית יהוד ב' חווון ביה"ר לחרצפות בע"מ ואחות'

1 עתה, משוגנחת לפנים התשובה העובדתית העיקרית ביתן לפכות לטענות האצדדים.

התקביעה

במועד שאמנו ידוע לתובעת, בשנת 2000 או בסמוך לכך, השתלטה הנتابעת שלא כדין ולא הסכמת התובעת על שטח של 2,487 מ"ר המהווה חלק מחלוקת 525 בגוש 6,6711, אשר בבעלות התובעת. הנتابעת עשויה שימוש במקרקעין בעצמה או באמצעות אחרים מטעמה. מדובר בשטח המיועד להיות על פי תכנית המתאר שטח צבורי פתוח, והנتابעת עשויה בו שימוש לצרכיה ללא אישור ללא רישיון. לפיכך, ביקש התובעת לסלק את ידה של הנتابעת מהמקרקעין ולאסור עליה לאפשר אחרים מטעמה להחזיק בהם.

נוד זאת, בגין השימוש שעשוה הנובעת במרקען עלייה לשלם לתובעת דמי שימוש רפואי עבור 7
השנים שקדמו להגשת התביעה. בכתב התביעה המקורי דרשה התובעת דמי שימוש רפואי בסך
612,210 ש"ח כשהושמה מתייחסת לחכויות בקשרן ללא מחוברים (חו"ד השמות ישראלי מיום 13/5/2008).
כתב התביעה המתווך העמידה התובעת את סכום התביעה על סך 1,251,119 ש"ח, כשהושמה
ומייחסת לדמי השימוש בקשרן כולל המבונים (חו"ד השמות ידוע מיום 28/6/2011).

ההגנה וה坦כ"ה (סקנד)

בסיום שנות ה-50 של המאה הקודמת, הציע מר סעדיה חותכה ד"ל, ראש העיר יהוד-מנוסון
בכבודו של הרלבנטி, למර ששון אהרון, בעלייה של הנטבעת, לקבל לידיו קרקע בשטח של כ-15 דונם
אהזור התעשייה על מנת שהאחרון יוכל להקים עלייה מפעל תעשייה/בית חרושת. כשביקורו הצדים
האמורים בשטח המדבר, התברר שמדובר בשטח רווי געלי ח"ס מדבריים/מצוקים, ברוחות וסדרים
בקרקע. הנטבעת טעונה כי באותה תקופה בה ניתן הצעה, החללה הנטבעת ברכישת קרקע לצורכי
קקמת בית ההורשת בעיר אשקלון ומשתייננה לה הבהיר לה הגיון בזיהוי, חזורה בה
וההתקשרות העסקית לרכישת הקרקע בעיר אשקלון.

26 בכתוב ההגנה ובתביעה שכונגד, טענת המתבעת כי על מנת להכשיר את הקרן מדרשה לעבודות
27 המדיסיות מורכבות אשר לפחות עלויות ממשמעותו, שכן היה עליו להביא למשך כ-500 משאיות ותשאות
28 וורכר על מנת לישר את הקרן ולפולסה, להציג את האוואדי אשר עבר בתוך החלקה ליישר את פנו
29 שטח הקרן, לטפל בבעיות הענק שהיו בקרן ובכל המזיקים כדוגמת נחשים ועקרבים, לסלול את
30 ררכבי הגישה. הנתקבעת הquina את מנגנה החופשעל על הקרקע.

32 שיטת הותעת הויל והוא קיבל את החזקה בשטח כבר בשנות החמשים יחד עם החלוקות
33 ארוכשה ברכ שברטשע הפטישוא זמ רבר



בֵּית מִשְׁפָט הַשְׁלוֹם בָּתֶל אֲבִיב - יִפּוּ

08 יוני 2014

ת"א-08-30636 עיריית יהוד ב' חסן ביתר למרצפות בע"מ ואחר'

הנתבעת מצינה בכתב הגנה כי לפני כחמשים שנה קיבלה מהמיןלה ומהעירייה את החזקה בשטח של כ-10 דונם, כולל השטח שבמחלוקה, וכי מעת לעת התרחבה הנתבעת כך שהחלה משנת ה-70 החללה הנתבעת לעשות שימוש **בפועל** בשטח שהוא כתוב התביעה, אשר שימש חלק בלתי נפרד מבית החירות (סע' 32 – 33 למאוב האגנה). השטח מגודר ומוחזק על ידי הנתבעת מזה עשרה שנים ואין אמת בטענה כאלו הנתבעת פלהה אלה שטח סמוך לשנת 2000.

למרות שהשטח מסווג כשטח ציבורי פתוח כבר משנות השמנים, ולמרות שהנתבעת יודעת על החזקת הנתבעת בשטח לא עשתה התבעת דבר בעניין זה. הנתבעת קיבלה את השטח והוא מחזיקה בו עדין מכוח הבטחה שלטונית, ועל כן דין המתבעה להיזהות. בנסיבות האמורות לא מוסלת כל חנבה על הנתבעת לשלם תשולם כלשהו לתבעת ובודאי שלא דמי' שכירות. עד לגשת התביעה לא דרשה התבעות מן הנתבעת מושלים לפנות את השטח. קבלת התביעה פירושה "השלכה" לטמיון של כל ההשיקעות שהשקייה הנתבעת במרקען. אם יקבע בית המשפט כי אין לנבעת זכויות קפיניות במרקען הרי שהנתבעת היא ברשות בלתי הדירה במרקען, מכוח הסכמה מפורשת או מכללא של התבעת והרשויות השונות (כתב הגנה סע' 69 (א – ב)).

8. בתביעה שכגד טענת חסן כלפי העירייה וככל' ממ', כי בגין השקעותה במרקען לאורך השיים ועד למועד הגשת התביעה, על הנתבעות שכגד לשלם לה סך של 1,000,000 ש"נ. סכום זה נקבע לצרכי אגרה, שכן השקעות הנתבעת במרקען גבוהות בהרבה. אילו ידעה חסן כי לא תקבל לבעלותה את כל 10 הדונים שמסרו לחזקהה בשנת 1959 לא הייתה חסן מסכימה להקים את המפעל ביהודה, תוך "הפרחת השממה" שהיא במקום. (סע' 28 לתביעה שכגד). בסיכון התביעה שכגד מבקשת חסן את הסעדים הבאים:

- א. להציג כי היא הבעלים או הזכאית להחזיק במרקען;
- ב. לחילופין, להציג כי חסן היא בת רשות או בת רשות בלתי הדירה במרקען;
- ג. להציג כי לא ניתן לפנות את חסן מהמרקען וכי היא מחזיקה בהם כדין;
- ד. לקבוע כי הנתבעים שכגד או מי מהם נתנו לה הבטחה שלטונית והם אינם יכולים לחזור בהם ממנה;
- ה. כי לא ניתן לפנות את חסן מהמרקען על יסוד אותה הבטחה שלטונית;
- ו. לחיבב את הנתבעים שכגד יחד ולחייב לשלם לחסן 1,000,000 ש"נ בגין המקיים שארמו לה וההשקעות שהSKIהה במרקען;



בבית משפט השלום בתל אביב - יפו

2014 יוני 08

ת"א-08-30636 עיריית ירושלים ל' חווון ביה"ר למרוצות בע"מ ואות'

תורת התרבות שכגדה

9. הנקבעה שנגד 1 – העירייה – כופרת בטענות חוון וחזרת על האמור בכתב התביעה. לא
8. מיניתנה לחסן כל הבטחה שלטונית בעניין המקרקעין שבמחלוקת ובודאי לא הבטחה שלטונית בת מוקף.
9. עד לשנה 2000 או מוקך לא היה השטח שבמחלוקת בהזקתה או בשליטתה של חוון, אין לחסן
10. שכיות כלשהן בשטח שבמחלוקת. המפעל של חוון לא הוקם על המקרקעין שבמחלוקת אלא על
11. שרכשה חוון ממשׂ". במהלך השנים מכרה חוון חלק מהקרקעין זכתה בתמורה
12. משמעותית עבור המקרקעין. דרישת העירייה כי חוון תפנה את המקרקעין שבמחלוקת הייתה ידועה
13. לחסן מהר זמן ובין האذדים נערכו פגישות בעניין זה. למשל הגיעו הצדדים להסכמה נאלצת העירייה
14. לתגשים את התביעה נגד חוון. העירייה כופרת בזקיף הנטען וטענת כי לאחר סילוק זה של חוון
15. מהקרקעין תיאלץ העירייה להשיקם ליעודם הצבורי.

הנתבע שכגד 2 – ממ" – מצין כי ככל שהתביעה שכגד מבוססת על הבטחה שלטונית משנות ה-50 הרי שהתביעה התי'שנה. כמו כן, כיוון שההתובעת שכגד הוקמה רק בשנת 1970 הרי שהוא יכול לא להיות קיימת במועד בו טוען כי הובטח לה שתתקבל לדיה את שטח הקרקע שבמחלקה. על אלה מוסיף ממ" את השתלשלות העובדות המתוארת בפרק העובדתי שבפתח פסק הדין, על יסוד הממסמכים שבתיקו ממ". כללו של דבר, איש בממ" לא הבטיח להקצות לחוון 15 דונם או 10 דונם, נכון. במועד הרלוונטי לא הייתה עירית יהוד הבעלים של המקركען וממילא לא הייתה העירייה מושומכת להבטיח דבר בעניין המקركען. אדרבה, המליצה שניתנה בשנת 1962 על ידי מוע"ט יהוד על ידי משרד הפיסוח וה תעשייה הייתה להקצות שטח של 3 דונם בלבד. בין חוון ובין ממ" נחתמו במחול החסמים ההאכמים שבגדרם רכשה חוון שטח כולל של 7,168 מ"ר אשר בסופו של יום נרשמו על שפה במסגרת חילקה 492.自然, חלק מההאכמים נחתמו לצורך הכרת פלישות שליטה חוון למקركען המדינה שביחסו לממ". במחול המ"מ שנוהל בין ממ" ובין חוון לאורך השנים לא העלהו חוון מעולם טענות בדבר הבטחה שניתנה לה בעניין המקركען. לsicום, הוואיל וחוון פלשה בראל גודה למקركען שמנכח לחוון אין לחוון זכויות במקrkען נוספים, הוואיל וחוון פלשה בראל גודה למקrkען שבמחלקה, הרי שדין התביעה שכגד להידחות.



בבית משפט השלום בתל אביב - יפו

2014 יוני 08

ת"א 30636-08 עיריית יהוד נ' חווון בפ"ר למרוצות גע"מ ואם'

גראמי

11. העירייה הגישה מטומה תצהיר עזהות ראשית של אב' חנה נגר, עובדת עיריית י'הו-מונטון וכן
חוות דעת של השמאנית איריס ישראלי אשר צורפה לכתב התביעה המקורי, וחווות דעת של
הشمאי אמריך דרור בהתאם, אשר צורפה לכתב התביעה המקורי. עוד הגישה התובעת חוות דעת של
מודד מוסקן, מר נתן שליטנברג.

7 חווון הגישה מטעמה מצהירים של ה"ה" שנון אהרון ואבי אהרון, וכן חוות דעת שמאלי מקרקעין מר
8 אריק אביגד.

10 מומ"י והגיש תצהיר עדות ראשית של גב' מיטרה יעקב, סגנית מנהלת מחלקת עסקאות במינהל מקראי ע"י
ישראל, מוחז מרכז.

למציהו הצדדים אורכו המסמכים, אשר את רובם הזכרתי בפרק המתאר את הרקע העבדות).

במהלך הדין סומט המציגים הباءים: 12. 15

- ת/1 – חוות דעת השמאלי אמריך דרור מטעם התובעת מיום 28/6/2011;

ת/2 – חוות דעת המודד נתן שלטינגר מטעם התובעת מיום 3/1/2011, ונוספהיה ת/2/א -
ת/2/ב; ת/2/ג;

ת/3 – חוות דעת השמאלי אריס ישראלי מטעם התובעת מיום 13/5/2008;

ת/4 – תכנית מס' ממ/4 1094 שהומלצה להפקדה ביום 26/10/1976

ת/5 – תכנית מפורטת מס' יד/1094/א/ב שהומלצה להפקדה ביום 29/7/1997

ת/6 – תכנית מס' יד/6179 שהופקדה על פי החלטה מיום 11/10/2005

ג/1 – סימן השטח שבמחלוקת על גבי נספח א' להודעת התובעת מיום 8/3/2009 על ידי השמאלי אמריך דרור בחקירהתו והגדית;

ג/2 – סימן השטח שבמחלוקת על גבי נספח א' להודעת התובעת מיום 8/3/2009 על ידי העודה חנה גבר בחקירהתה הנגדית;

ג/3 – מרשימים שצורף למכבטו של עו"ד / כהנא (נספח 8א למסמך סמ"י).



בֵּית מִשְׁפָּט הַשְׁלוֹם בָּתֶּל אֲבִיב - יִפּוּ

08 יוני 2014

ת"א 30636 עיריית יהוד ב' חסן ביהר למרצפות בע"מ ואח'

דיון וכרעה

13. לאחר שיעייתי בטענות הצדדים ובראיות שלפני החלטתי לקבל את התביעה העיקרית ולדוחות
את התביעה שכגד.

בפתח הדיון יש להבהיר כי הנובעת חזרה בה מטענת ההתיישבות ומטענת היעדר ירכות בינה לבין
התביעה, אשר מתחילה היי מחו索ות בסיס. וכך נרשם בעניין זה מפי ב"כ הנובעת בדיון מיום
3/2/2009: "לאור דברי בית המשפט אותו חוזרים במו טענתה ההתיישבות, כמו גם טענתה היעדר
יריבות". אני תמה על ב"כ הנובעת אשר למרחות דברים מפורשים אלה ראה לשוב בסיכון אל טענת
ההתיישבות. למעשה מן הצורך אציג כי שם שהירות בין הנובעת לנובעת עליה מעוצם העובדה
שהנובעת מחזיקה במקרקעין שבבעלות התביעה, ומילא אין בסיס לטענה בדבר היעדר ירכות, כך
גם העובדה שמדובר במקרקעין מוסדרים שבבעלותם בהם רשותה על שם הנובעת ממשיטתה את
הקרקע מתחת לטענת התביעה. סע' 159(ב) לחוק המקרקעין, התשל"ט – 1969 קובע כי: "חוק
התיישבות, תש"ח-1958, לא יחול על תביעות לקיום זכות במקרקעין מוסדרים, אולם אין בכך כדי
למנוע טענה מכוח התביעה שאדם היה זכאי לטען אותה לפני תחילת חוק זה". לפי חוק
התיישבות, תקופת התביעה במקרקעין שאינם מוסדרים עומדת על 15 שנה, ובמקרקעין מוסדרים
על 25 שנה. משמע, על מנת שתישמע טענה התביעה במקרקעין מוסדרים יש למתוך תקופת
התיישבות בת 25 שנים שתתחילה לפני תחילת חוק המקרקעין ביום 1/1/1970. גם לשיטת הנובעת
(אשר עומדת בסתרה למסמכים שהזאגו) החזקה במקרקעין מסירה לה בשנת 1959, כך שעדי לתחילה
חוק המקרקעין החלו 11 שנים בלבד. אפס, הכנן הוא שהנובעת קיבלה חזקה במגרשים 16 – 17
בחודש 10/1962, כפי שנאמר בהסכם המכירתו בעניין מגזרים אלה, וגם אם פולשה מיד לשטח
שבמחלקת, הרו שבסעודת כביסת חוק המקרקעין לתוכף החזקה הנובעת במקרקעין לכל רוחו במשך
8 שנים. הנה כי, אין רגילים לטענת התביעה, וזאת מבלתי שדרשו לשאלת אם יכולה לקום טענת
התיישבות מקום בו טעונה הנובעת שהמקרקעין נמסרו לחזקתה על ידי הבעלים (היעדר חזקה נוגד),
וראה בעניין זה ע"א 3217/91 בニמין פלור ב' אקסלрод פ"ד מז(2). ומבלתי שדרשו להווארות
סעיף 113 לחוק המקרקעין, האמור:

"(א) במקרקעי יעוד אין התביעה.

(ב) במידה שלפי חוק זה חלה התביעה במקרקעי ציבור שאינם מקרקעי יעד, לא תחול
תקופת התביעה לפני היום שנרשמו על שם בעלייהם.

(ג) במקרקעי ציבור לא יחול סעיף .94.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

2014-08

ת"א-08-30636 עיריית ירושלים כ' חווון ביה"ר למרעפה בע"מ ואם'

- 1 לאפו של עניין הדברים פשוטים נבוררים.
2
3 התובעת מבססת את תביעתה על זכויות הבעלות שיש לה במרקען, ועל זכויותיה להחזיק בהם. סע'
4 16 לחוק המקרקעין קובע כי: "בעל מקרקעין וכי שזכה להחזיק בהט זכאי לדרישת מסירת המקרקעין
5 ממשית שמחזק בהם שלא כדין, ". בסע' 30 לפקודת המקרקעין [גוטח חדש] וביקע כי: "בהתבענה שהוגשה
6 על השגת גובל במרקען – על הנتابע הרואה שהמעשה שלוי מתלוננים לא היה שלא כדין".
7 בהתאם לכך, נקבע בפסקה לא אחת כי "בעל בית יכול לבסס תביעת פינוי או סילוק יד על זכות
8 קניינו, בטענה שהנתבע מחזק ברשותו ללא כל הזכות... ואז על הנتابע להראות, ولو גם לא כראתה,
9 זכויות חוקית לשיבתו במקום" (ע"א 1277/77 קפה נ' ל"ה (1977)).
10
11 בענין אין חולק כי חלקה 525 בבעל התובעת, ובכללת המקרקעין שבמחלוקה, משכך, עבר הנטול
12 אל כתפי הנتابעת להוכיח זכויות חוקית לשיבתה במקום, כלשון בית המשפט בעניין קפה נ' ל"ה. הצדדים
13 מוחלקו בשאלת אם מחזקה הנتابעת במרקען משנת 2000 בלבד – טענת התובעת – או עשרות
14 שנים קודם לכן – טענת הנتابעת. הנتابעת "זהה חלק נכבד מסיכון לשאלת זו. בראיות, המשקל
15 שיש לויחס למחלוקת זו מוגבל ביותר. אמונם יש רגילים לטענת הנتابעת, לפיה היא מחזיקה במרקען
16 שבמחלוקת שנים רבות לפני שנת 2000, אלא שאין טענה זו כדי להוציא לה במאום. חזקה רבת שנים
17 ייננה יוצרת זכויות קנייות במרקען. בתנאים מסוימים אשר אדרש להם בהמשך המחזק לרבות
18 שות במרקען. והואotto לא.
19
20 הנتابעת טענה כי קיבלה את החזקה בקרקע מהעירייה וממ"י בשלבי שנות החמשים, וכי
21 הובטה לה העברת הבעלות ב-10 דונם או ב-15 דונם לאחר התעשייה בייחוד (גרסת הנتابעת
22 שתמנה בעניין זה במהלך הדיון). טענה זו אינה יכולה לעמוד.
23
24 אשיית, בדק טעם ממ"י והעירייה, כי גם אם ניתנה הבטחה כמפורט הרו' שההבטחה ניתנה לאגודות חוץ
25 לא לנتابעת. מחבר באישיות משפטית שונה מהנתבעת. אגודות חוץ פורקה וכל שרכשה הנتابעת
26 במסגרת ההסכם המשולש שבין חוץ – ממ"י ומפרק האגודה הוא את הזכויות של האגודה במגזרים
27 – 17 על פי ההסכם משנה 1962.
28
29 טונית, גם לו נחשבה הנتابעת כמו שבאה בגעلي אגודות חוץ לכל דבר ועניין – אין לך בסיס לכך –
30 גרי שלמעט טענות בועלמא אין בידי הנتابעת ראייה כלשהי להבטחה שקיבלה ממשאן דהוא למסור לידי
31 טuch של 10 או 15 דונם (וגם באשר להיקף השיטה מושא הבטחה העלתה הנتابעת גרסאות
32 שונות). אדרבה, המלצת ראש המועצה יהוד בשנת 1962 הייתה להקנות לאגודות חוץ שטח של 3
33 נהוג לצורק הקמת המפעל. זו הייתה גם המלצה משרד המסחר והתעשייה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

2014 יוני 08

ת"א-08-30636 עיריית יהוד ב' חסן ביה'ר למלצות בע"מ זאות

1 שתי המלצות תואמות את בקשת אגודה חסן עצמה במכtabה מיום 15/5/1962 למכור לה את
 2 מגרשים 16 – 17. ואכן, בהתאם לכל אלה, נכרת הסכם מכור ביחס למגרשים 16 – 17 בשטח כולל של
 3 2,928 מ"ר. כל אלה מוכחים כאמור כי מעולם לא מדובר על שטח העולה על 3 דונם ולא הוגთ
 4 לנתבעת או לאגודה חסן דבר בעניין זה.
 5

6 שלישית, את הבטחה השלטונית להעברת 10 דונם לננתבעת מיחס מר שושן אהרון – מי שהיה
 7 המושיא והמביא מטעם חסן לאורך כל השנים – לראש עיריית יהוד, מר סעדיה חתוכה. דע עקא, בכל
 8 המועדים הרלוונטיים, עד להעברת הבעלות בקרקע לעיריית יהוד בשנת 2000, לא הייתה העירייה
 9 בעל הקרקע ומילא לא הייתה מוסמכת להבטיח דבר בעניינה.
 10

11 רביעית, גם לו הייתה העירייה מוסמכת לפעול במרקען הרו' שזכויות במרקען של רשות מקומית
 12 אין נספורות בהבל פה מייד ראש הרשות המקומית לכל אדרט. המחוקק קבע כיצד יוקצו זכויות שימוש
 13 במרקען השימוש לרשות המקומית, וכך יש לאשר העברת זכויות קניין במרקען של הרשות
 14 המקומית. כל אלה לא התקיימו עביננו. לפיכך, גם ניתנה הבטחה על ידי מאן דהוא הרו' שבצד טעם
 15 נמי' והעירייה כי אין מדובר בהבטחה שלטונית בת תוקף.
 16

17 חמישית, כשנקרא מר שושן אהרון על גרטסו לא היה מסוגל מר אהרון לקשר בדרך כלשהי את
 18 הבטחה הנטענת למרקען מושא התביעה. מר אהרון העד על הבטחה אמורפית להказאת שטח
 19 קרקע בעודל הגטען, מבלי שהנobar באיזו קרקע מדבר, והין היא משתרעת. הנה כי כן, גם אם ניתנה
 20 הבטחה וגם אם הייתה הבטחה בת תוקף – ולא היא – הרו' שאן כל קשר בין הבטחה לבין השטח
 21 שבמחלוקת אשר מוחזק על ידי הננתבעת.
 22

23 שישי, אם טוענת הננתבעת כי היא הבעלים של המרקען שבמחלוקת (כפי הסעד הצעירתי שבקש
 24 הנתבעת מבית משפט זה במסגרת התביעה שכונגד, תוך חריגה מהסמכות העביבית המוסורה לבית
 25 משפט זה), היה עליה לפנות זה מכבר בבקשת לסעד קנייני הולם בבית המשפט המוסמך, הלא הוא
 26 בית המשפט המוחזק. ואם אין מדובר בזכות קניינית, הרו' שלכל ריווחר מדובר ברשות שימוש שניתנה
 27 لتובעת.
 28

29 16. אשר לטענה בדבר רשות שימוש –
 30 בחיקירתו, הודה מנהל הננתבעת, מר שושן אהרון, כי לא נאמר לו שיקבל את הקרקע, אלא הצע לו
 31 לרכש אותה, כך בעמוד 18 לפרטוקול מיום 23.1.2013:
 32 "ש. דין (הכוונה לשר החקלאות דאז משה דין, י.ק) נתן גוראה לדבריך למכור לך את
 33 המגרש?
 34 ת. כ.".



בבית משפט השלום בתל אביב - יפו

2014 יוני 08

ת"א 30636-08 עיריית יפו נ' חומי בית"ר למטרופות בע"מ וואח'

במה שבעמוד 20:

ש. אף מזכיר לך שרצית לבנות מפעל באשקלון והתمت חזה שם וקנית מפעל, וגם בא
חווכה ואמר שתבוא אליו ותקבל מגרש בשטח של 15 דונם ואומרים לך פה תבנה את
המפעל. אתה כנראה שואל את חוותה איפה והמגרש של 15 דונם, והוא אומר לך - קודם
tabena ואות"כ נדבק. כך היה?

ת. לא המגרש היה חקלאי ובו רוחות ואדיות.

ש. אבל אתה יודע כמה זה 15 דונם?

ת. בטוח.

ש. ולא שאלת אותו מאייה עד איפה זה של', והסכמת לבנות בלי לדעת?

ת. כל השטח היה ריק.

ש. ולא שאלת אותו איפה ה-15 דונם?

ת. לא שאלתי.

ש. אתה הבין את הרגע מתי?

ת. לא, אני מזכיר לך שלם.

בג'עמוד 21 ש. אבל למה ב-62 אתה משלם בשכיל 3 דונם?
ת. ג-62 ממ"י (מכהל מקורני ירושלים, זק) מזכיר להביא לי את החזזה.
ש. ולמה לא דאגת ב-62 שיווה כתוב בחזזה 15 דונם?
ת. אמרתי לי שהה ביגניטים תיקח, ואחת"כ נביא לך עוד מגרשים.
...
ש. ועל כל ה-15 דונם יש לך חווים?
ת. לא, סגן ראש העיר, ליניק, הוא לוקח 5 דונם משלו.

בבמהstry בעמוד 23 לפירוטוקול:
ש. היו לך חודשים על 7 דונפ, מתי באת למלג'ן וביקשת את ה-3 שmag'יעים לך?
נ. לא באתי למלג'ן זה היה אצלי זה היה כבר בפה.
ש. אתה חווין שלימתם ארמונה על כל השטח שהחזקת?
ת. על כל השטח. על הזמן. עד היום. על כל השטח שאני נמצא בו.
ש. כמה?
ת. 10 דונפ וקצת יותר.
...
ש. זה והוכרת שמכרת حق מהזכייה לאליהו בשנת 95 כוכן, עםם חתימתו?



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

08 יוני 2014

ת"א-08-30636 עיריית יהוד נ' חואן בית"ר למרצפות בע"מ ואות'

ת. נכון, זו חתימתך.

אתה משלם ארונגה גם בשביום?

ת. לא.

מלבד הסתיירות הגלויות שבගרטת העד (כגון היקף השטח שבಗם משלמת הנتابעת ארונגה "עד היום", חורף מכירת מחצית מהשטח לצד ג' כבר בשנת 1995) ברור לחוטין כי לפי גרטת העד אין מדבר ברשות שימוש שנייה לנتابעת אלא בהבטחה, כמובן, למוכר לנتابעת שטח של 15 דונם תמורה תשלם. אין חולק כי השטח שנמכר בפועל באופן מצטבר לאורך השיפם הוא שטח של כ-7 דונם בלבד. שטח זה הוא השטח הרשום על שם הנتابעת בחלוקת 492. מכוח איזו זכות, אפוא, מחזיקה הנتابעת בשטח שבמחלוקת, העודף על אותן 7 דונם שנמכרו לה? לשאלת בסיסית זו לא מצאת בגרסת הנتابעת תשובה מתකבלת על הדעת.

17. על יסוד כל האמור לעיל, ובכלל זה תיאור השתלשלות האירועים שבפרק העובdot, אני סבור שהנتابעת לא קיבלה מעולם רשות שימוש מפורשת בגין למרקען שבמחלוקת – בעל פה או בכתב. הגאון בעיני, שכשם שהנתבעת עשתה די לעצמה והרhiba את שטח פעלותה אל מעבר לתחומיו המגרשים 16 – 17 אשר רכשה בשליה בשנת 1962, מיד לאחר רכישת המגרשים, עד שמו"י ביואות למכור לה חלקים שבהם פלהה, כך פלשה הנتابעת גם לשטח שבמחלוקת. אין בסיס ואין שחר לטענה כי בשנת 1959 (או בשנת 1962) מסר ממ"י לחוון את החזקה בשטח שבמחלוקת. המסתכנים מלמדים כי ממ"י מחה על פלישת הנتابעת לשטחים שמעבר לשטח שנמכר לה, עד להガשת תביעה בעניין זה בשנת 1988. ראשית הודהה של הנتابעת בכך שהיא אינה מחזיקה במרקען שבמחלוקת מתחילה שנות ה-60 יש לראות בגרסת הנتابעת לפיה החללה לעשות שימוש בפועל בשטח שבמחלוקת משנת 1970 ואילך. כאמור, השטח שבו קיבלה הנتابעת חזקה דיין היה שטח המגרשים 16 – 17. החזקה שהחזיקה הנتابעת בשטחים שימוש למאירים אלה, הייתה אגב פלישה והסגת גבול במרקעי ציבור. מכל מקום, לעניין התקופה בה החלה הנتابעת להחזיק במרקען שבמחלוקת ניתן למוד מכתבם של ע"ד י. כהנא מטעם ממ"י מיום 19/11/1980. כאמור לעיל, למכות זה מצורף תרשימים מודד שנערך ביום 14/9/1980 (נש/א). על פי התרשימים, במועד עריכתו מחזיקה חוות בשטח של 8,400 מ"ר תוך פלישה לשטח גרחב החורג מגבלות המגרשים שרכשה, לכיוונים מזרחה, דרום ומערב הפלישה לכיוון מערב היא לכיוון השטח שבמחלוקת. עיינט הראות כי בשנת 1980 כבר החזיקה הנتابעת בשטח שבמחלוקת, ונראה הדבר כי החזקה זו כבר מסוף שנים קודם לכך, כפי שנition להסביר מכתבו של אדריכל מוחז תל אביב במ"מ" משנת 1978. ראיイ לציין שחלק קטן מהפלישה לכיוון מערב "הוכשר" בעסקה משנת 1984 במדרשה רכשה הנتابעת את מגרש 53א' אשר כלל רצעה צרה מערב למגרש 16 בטור חלקה .52



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

08 יוני 2014

ת"א-08-30636 עירית יהוד נ' חסן בית"ר למרצותות בע"מ ואח'

1 18. מה משמעות ההחזקה שמחזיקה הנتابעת במרקען שבמחלוקת משנות ה-70 ועד היום? –
 2 הנتابעת טוענת כי עליה "הקנייות" כי מעמדה במרקען שבחלוקת הוא מעמד של
 3 ברשות בלתי הדירה, ועל כן יש לדחות את התביעה לסיולק י"ד לאומי שימוש ראיים תוך חיב
 4 הנtabעות שכגד פיצויים בסך 1,000,000 ש"ח. אף כי הדבר לא נושאvr כרך בתביעה שכגד,
 5 אין כי כוונת הנtabעת היא שכגד פינוי המקרקעין על הנtabעות שכגד לשלם לה פיצויים בסך
 6 1,000,000 ש"ח בגין השקעותה במרקען, כבר צינתי לעיל, שאין כל דרך אחרת לפреш את דרישתה
 7 של הנtabעת.

8
 9 19. ההלכות המרכזיות בעניין רישון במרקען, ביטול הרישון, וממן פיצויים בקשר עם ביטול
 10 הרישון פורטו, בין היתר, במאמרה של פרופ' נינה לצלמן "רישון במרקען", הפרילט מב', 24, וכן
 11 בע"א 32/77 טבולץקי נ' בית כנסת ובית מדרש החסידים, פ"ד לא(3), 210; ע"א 1156/02 ח'יר נ'
 12 לדאי, פ"ד מ(3), 949; ע"א 496/82 רוזן נ' סלונים, פ"ד לט(2), 337; רע"א 977/06 בן חמ' מדיינת
 13 ישראל; ע"א (תל אביב) 1187/09 רם-נהג בע"מ נ' עבדי. בפסק הדין האמורים ובפסקה נוספת
 14 נקבעו, בין היתר, ההלכות הבאות: החזקה רבת שנים במרקען, בדיעת הבעלים ובשתיקתו, יכולת
 15 להקים למחזק רשות כללא (פרשת טבולץקי). רשות חינוך להחזק במרקען ניתנת בדרך כלל
 16 לביטול כהרף עין עם הבעת רצונם של הבעלים להביא את הרשות לסתומה (פרשת טבולץקי). "רשות
 17 חיים - לא כל שכן ברכוש הציבור - אינה יכולה להיות בלתי דירה" (פרשת בן חמ'ו). ככלל,
 18 ביטול הרשות, ובמיוחד כshedobor ברשות כללא, עשוי כרוך ממן פיצויים למחזק. על בית המשפט
 19 לשקל את מידת הצדק שבממן פיצויים למחזק בהתחשב בהשקעותו במרקען ובהשבחתם, מצד
 20 אחד, ובאי תשלום דמי שימוש עבור ההחזקה במרקען, מצד שני. בין כך לבין כך אין מקום, בדרך כלל,
 21 להתנות את סיום הרשות ופינוי המקרקעין בתשלום פיצויים למחזק (פרשת ח'יר ופרשת רם-נהג).
 22

23 בפרש טבולץקי נפסק כך:

24 "לשם יצירת רישון של שימוש במרקען אין צורך בהסכם מפורש ומופיעה המנגנותם
 25 של בעלי המקרקעין שמננה ניתן לגסיק שהסכמי בדיעבד והשלימו עם שימושו של אדם
 26 אחר ברכושם. העובדה שעבור זמן רב מזד תפס האדם את הקרקע, ושבמשך אותו זמן
 27 מנע בעל הנכס מתגנבה כלשהי למרות שידע על התפיסה, יכולה להעיד על הסכמתו,
 28 וליצור רישון כללא שלא היה קיים מלכתחילה... רישון כללא שכאלה הוא רישון חינם
 29 גרידא לתקופה בלתי מוגדרת שאוטנו רשיין בעל המקרקעין לבטל בכלל עת".
 30 (ע"א 32/77 טבולץקי נ' בית כנסת ובית מדרש החסידים פ"ד לא(3) 214, 210)



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

08 יוני 2014

ת"א 8-06-30636 עירית יהוד נ' חסן בית"ר למריםות בע"מ נוא'

ברע"א 10346/06 ליל' ארכ' נ' מדינת ישראל כותב בית המשפט העליון מפי כב' הש' אל'יקם רוביינשטיין, כך:

"בקשר אחר ציינו לגבי סוגיות פינו מקרקעי ציבור לאחר זמן שהוא מושך: "ככל, האתגר בתיקים מען אלה הוא איזון: מזה, אחריות לקרקעי ציבור – שרבים (אינו מדובר במקרה דק דזוקא, או בו בלבד) שעו בהם כבשלם והרשויות יישרו כנור זמן וכו... ומזה, רגשות אמשית נחוצה, בנסיבות של מגורי שכונת דור (רע"א 441/06 טרייאל נ' מיהל מקרקעי ישראל מחוז ת"א (לא פורסם)...
 לגופם של דברים, מתקבל עלי' ככל נימוחה הרבה בביב' המשפט המודז', לפיו המבוקשת לא הוכחה כי היא בעלת זכויות בדירה, לפחות רשות כללא (ולאמיתנה, אף בדוחק, מען רשות כללא), המוסקת משתייקת המשיבה לאורך שנים ומהמשך קבלתו של שכר הדירה הגעופ, ובויתנת לביטול, בין היתר, על ידי הגשת התבעה לסלוק יד (ראו ע"א 32/77 טבוליצקי ל' בית נכסות ובית מדרש החסידים, פ"ד לא(3) 210; וכן ב' דלצמן, "רישון בקרקען" (להלן דלצמן) הפרקליט מב (1995) 24, 28 – 28, 29 – 56 – 56. אולם, אטעים כי "רשות כללא" כזאת היא במחווה "רשות כללא עלי' מודל", שהרי התנוגות המשיבה כלפי המבוקשת לא בעעה מחשייבת כזאת או אחרת, אלא פשוט מכובחת ואיטיותו לעתים של המיגל הצבורי, העוסק ברוכש האיבור וידי מלאות עבודה, ופעמים הוא ייעיל יותר ופעמים פחות, וראיה לדבר שנקטו שנים עד שהחול בטיפול בפינו, וגם שהחול נקבע עד שנים עד הגשת תביעה,ומי ימל את שוד מקרים כאלה. בכאן דע על בית המשפט לדקדק והוא בוגר לאזריך דיכוי מוסיבות של מיגל המיגל הצבורי ההלכים להם לאט..."

ובמילים אחרות:

"ואולם, בית משפט זה, ובתי המשפט בכלל, מצוים גם על האינטראס הצבורי, קרי, שלא ליתן יד להימשכווה של פלישה לקרקעי הצבורי ולמאבק בהפקחות בתחום זה, שעה שהרשויות מתגויות לכך, מה שלא תמיד נעשה (ראו רע"א 10164/04 אגבבה ב' מיגל מקרקעי ישראל (טרם פורסם) פ"ד 3413/05 פרי (পত্রিন) ל' מדינת ישראל (טרם פורסם), רע"א 10152/04 כkan b' מיגל מקרקעי ישראל (טרם פורסם), ע"פ 5249/05 גבר יוסף ב' י"ר הוועדה המקומית לתכנון ובנייה פתח תקווה (טרם פורסם)"
 (רע"א 1004/05 שרי חומר בינוי בע"ג ב' מיגל מקרקעי ישראל)



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

08 יוני 2014

ת"א-08-30636 עירית יהוד נ' חoon ביה"ר למרצותות בע"מ זואר'

- 1 20. הציגויסט דלעיל, מטור פרשת ליל' אורה, ומטור פרשת שרי', יפים לענייננו. לטעמי, בין אם
2 ידעה התובעת (ולפניה ממי') על השימוש שעשו הנ抬起头 במרקען, ולא עמדו לה המשאים
3 החדשים כדי להפסיק את הפלישה, בין אם לא ידעה התובעת על השימוש האמור, הרי שאין מדבר
4 בשתייה והולה כדי הסכמה ומתן רשות כללא לנ抬起头 לעשות שימוש במרקען. בעקבות דבריו
5 זהירותם של כב' הש' רובינשטיין בעניין ליל' אורה, סבורוי כי הגע העת לבחון הישב אם יש האזקה
6 להזכיר בפועל למרקען ציבור כבר רשות כללא, גם אם הוא מחזק במרקען תקופת ארוכה. למקרה
7 הצער, במרבית המקרים שתיקתה של הרשות מקורה באזלת י' או בחומר משאים, וכן מדבר
8 בשתייה המלמדת על הסכמה. זאת ועוד, מה מקור סמכותה של הרשות לוותר על הזכות הציבור
9 במרקען בדרך של מתן "רשות כללא"? והרי המחוקק קבע דרכי להעתקת זכויות במרקען ציבור
10 אין לרשות אלא הסמכויות שהעניק לה המחוקק. ועד, והאם יכולה הרשות להעניק לפחות זכויות שימוש
11 במרקען ציבור אשר על פי תכנית מתאר היפ מיעדים לשמש שיטה ציבורית פותח, וכל זאת ללא דיון
12 וללא טיעון?!
- 13
- 14 אפס, גם אם עולה שתיקת התובעת או ממי' כדי מתן רשות כללא לנ抬起头, הרי שמדובר בראשות חינוך
15 במרקען ציבור, ורשות אשר יכולה לעולט אינה בלתי הדירה, כדורי בית המשפט בעניין דין חמו, והוא
16 באה אל קיצה עם מתן הודה מצד התובעת לנ�이 על כך שעלי' לסלק את ידו מן המרקען או עם
17 הגשת תביעה לסליק ידו מהמרקען, כדורי בית המשפט בפרשタ ליל' אורה. אמרו מעטה, kms
18 שתיקת הבעלים לאורך זמן עשויה להיחשב מתן "רישון כללא", כך הגשת תביעה לסליק יד דינה
19 כדי כהוזעת ביטול רשות כללא.
- 20
- 21 21. אין צורך לומר שטונת הנ抬起头 לרשות בלתי הדירה מחוורת כל בסיסו. לא זו בלבד
22 שבמרקען ציבור לא תישמע כלל טענה לרשות בלתי הדירה, אלא שגם במרקען פרט"ם רק
23 במרקען מדיירים וחראיג'ס תוכר טענה של רשות בלתי הדירה. זאת בהתקף' התנאים הבאים: הרשות
24 שניתנה ניתנה במפורש ולא בכלל; המחזיק השקיע במרקען השקעה ניכרת בהסתמך על הרשות
25 שקיבלה; ההשקעה במרקען נעשתה אף היא בדעת הבעלים ובנסיבות. (ר' ע"א 87/62 בדיח' ב-
26 פ"ד ט"ז 588/81, ע"א 2901, ע"א 7139/89; ע"א 325, 321) (1) (27) (27) (27) (27)
- 27
- 28 22. בעניינו, אני סבור כי הנ抬起头 אינה בת רשות כללא, אלא פולשת לכל דבר עניין. גם אם
29 הייתה הנ抬起头 עשויה להיחשב בת רשות כללא במהלך שנות ה-70 הרי שעם גילו' דעתו של ממי'
30 בשנת ה-80 כי דעתו אינה מפה פולישתה של הנ抬起头 למרקען שבמחלקת (וההתכובות בין
31 הצדדים מעידה על כך כאלו' עדים) בטלת הרשות ומאותה עת ואילך מחזיקה הנ抬起头 במרקען
32 ממשית גובל במרקען ציבור. אין זאת אלא אזלת ידו של ממי' אשר לא נקט נגד הנ抬起头 בהליך
33 לסלוק יד זה מכבר, והותיר את המשימה לנטבעת אשר קיבלה את הזכות במרקען בשנת 2000.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

08 יוני 2014

ת"א-08-30636 עיריית יהוד ב' חוץ בית"ר למכירת בע"מ זאה'

1 נאמנה עלי"י עדות התובעת לפיה עבר להגשת התביעה נעשו ניסיונות להסדיר את המחלוקת בדרך
 2 פשרה ולא היליכים משפטיים, כך שהנתבעת ידעה גם ידעה שהעירייה עומדת על פניה המקרקעין.
 3 ניסיונות אלה נמשכו גם במהלך ניהול ההליכים בתיק ואף אחריו הגשת הסכמיים. אין צורך לומר כי
 4 התנאים והחריגים שנקבעו לעניין רשות בלתי הדירה אינם מתקיימים בענייננו ועל כן לא תישמע טענה
 5 הנתבעת לרשות בלתי הדירה.

6
 7 23. לשיכום, הנתבעת פלהה למקרקעין והוא מחזיקה בהם מזה עשרות שנים ללא הזכות שבדין,
 8 חרף מהחתת ממ", וחרף דרישות חוזרות ונשנות לסליק יהה המקרקעין. לטעמי, הנתבעת עשה
 9 שימוש ציני בטענות בסוגנון של "הפרחת השמה" ובבאת מפעל לשיפוק מקורות עבודה לתושבי יהוד.
 10 ראשית, הפעולות המבוכרות של הנתבעת בתחום התעשייה ביישוב, אין מזכירות פלהה למקרקעי
 11 ציבור. שנית, לאורך כל ההליך מתעלמת הנתבעת מן העובדה שהמפעל המפואר שהקימה נסגר כבר
 12 בשנת 1995 ולא יותר ממנה דבר, למעט עסקת פל"ז שהגביה לננתבעת רווח נכבד. ראוי לזכור כל העת,
 13 כי השיטה העומדת לדין היא השיטה שנמכרה לננתבעת עבור המפעל. השיטה אליו לוטשת הנתבעת את
 14 עיניה וממנה היא מפיצה רווח לאורך שנים, הוא השיטה הציבורית שmapsüber להליך הנתבעת – חלקה
 15 492. לשיטה זה אין עוד כל קשר למפעל שנסגר בשנת 1995, והוא משתמש באותו מקום כ-20
 16 שנה להפקת רווחים על חשבון הציבור בדרך של השכרת מקרקיע האיבור לצדים שלישיים.
 17

18 אשר על כן, אני ראה לחיב את הנתבעת לסליק את יהה המקרקעין ואף להשית עליה תשלום דמי
 19 שימוש במשך שבע שנים שקדמו להגשת התביעה. בהזמנת זו אציג כי ביום 9/5/2010 ניתן
 20 לתובעת היותר לפיצול סעדים – בהסכמה. עם קבלת התביעה לסליק די נדוחות ממילא כל העתרות
 21 שהעלתה הנתבעת בכתב התביעה שכגד לسعدים שעוניים הכרה בזכיותה של הנתבעת במקרקעין
 22 שבמחלקה וממן הצהרה כי התביעה אינה יכולה לפנות את הנתבעת מהמקרקעין מכוח זכויות אלה.
 23

24 24. מחייב גם התביעה הנתבעת לפיצויים בסך 1,000,000 ש"ט. זאת לדעת, אין מקום למתן
 25 פיצויים כלשהם לננתבעת בין פטי המקרקעין. הנתבעת לא הוכחה השקעות כלשהן במקרקעין ובוואדי
 26 שלא הוכחה השבחה של המקרקעין. מלבד אמרה בעלים בדבר השקעות שהשكيיה הנתבעת
 27 במרקען, לא הצליחה הנתבעת כל ראייה לקיום של השקעות כאמור. יתר על כן, כל טענות הנתבעת
 28 בדבר השקעות במקרקעין נטו לא כל הבחנה בין השיטה שבמחלקה לשיטה המקרקעין שבבעלות
 29 הנתבעת. מן המסמכים עולה כי ההשקעה המתוארת על ידי הנתבעת שעוניינה "שור השיטה זמילי"
 30 ועל השיטה שבמחלקה. 1988 ובשנת 1984 ובענין
 31
 32



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

יום 08

ת"א-08-30636 עיריית יהוד נ' חוץ ביחס למרצפות בע"מ זואר'

1 אפס, גם לו הוכיחה הנتابעת השקעה במרקען בשיטה שבמחלקה, הרי שברוחהש בכך שהנתבעת
 2 נהנתה מהמרקען והפיקה מהם רוחות לאורך ימים ושנים מבל שלם לתובעת או לממ"י דבר עברו
 3 השימוש שעשתה במרקען, אין הנتابעת זכאי לשלום פיזיים כלשהם בגין ביטול הרשות. בפרשנות
 4 ח'יר נקבע כי ישן נסיבות בהן תשלום הפיזיים יהיה נגד את תחשות הצדקה, אף סבור כי במקרה
 5 שלפנינו תשלום פיזיים לנtabעת, אשר פלהה למרקען ציבור ומחזיקה בהם כוחו המרעו ללא זכות
 6 שבדין, תוך שהיא מעכבת את פiyoth המרקען עפ"י התכניות החלומות עליון, היה נגד את תחשות
 7 הצדקה. זאת ועוד, המבנאים שהקימה הנtabעת על המרקען הוקמו ללא היתר דין, וגם מסיביה זו אין
 8 הנtabעת זכאית לפיזיים בגינם. (ר' ע"א (מחודש – תל אביב) 2233/08 בזק'L מנסה 7/2/2011, סע' 26
 9 והאסמכתאות שם). כל האמור לעיל, נכון שבעיתים ביחס לממ"י. לאמתו של דבר כלל לא ברור מה ראתה
 10 חוץ לערף את ממ"י הנtabעת בתביעה שכגד. בצד טען ממ"י כי הנtabעת נגד התביעה. כל הסעדים
 11 הכספיים שביקשה חוץ, אינם עניין לממ"י, שאינה עוד בעלת המרקען הסעד היחיד שהתקבש לפני
 12 ממ"י הוא פיזיים בסך 1,000,000 ש"ח. ככל שסעד זה מבסס על הבטחה נשענת משנת ה-60 הרי
 13 שבביעה זו התביעה זה מכבר. ככל שמדובר בסعد שעילתו בתביעה לפימי המרקען הרי שעל
 14 הנtabעת להפנותו אל התביעה ולא אל ממ"י. ביןacr ובין, לא מצאתו שהנתבעת זכאית לפיזיים כלשהם
 15 וה התביעה שכגד נדחית כלפי שמי הנtabעים שכגד.

16

17 25. אשר לדמי השימוש הרואים –

18 לאורך שנים מפיקה הנtabעת רוח מהשכרת מרקען הציבור לצדים שלישיים. זאת, חרף דרישות
 19 שקיבלה מממ"י כבר בשנות ה-80 לסלק את ידה מהטחה שבמחלקה, ולאחר מכן גם דרישות שקיבלה
 20 מהtabעת בפניות שהתקיימו בין הצדדים. אכן רואה מDAO יגראן חלקו של הציבור ברוחים שהפיקה
 21 הנtabעת מהמרקען תוך עשיית עשר ולא במשפט.

22 לעניין גובה דמי השימוש הרואים מונחות לפני 3 חוות הדעת הבאות:

23 (1) חוות הדעת של השמאית אירוס ישראלי מטעם הנtabעת אשר צורפה לכתב התביעה
 24 המוקורי;

25 (2) חוות הדעת של השמאו איריק אביגד מטעם הנtabעת אשר צורפה לכתב התביעה
 26 במותוקן;

27 (3) חוות הדעת של השמאו אריק אביגד מטעם הנtabעת.

28 המחלוקת בין הצדדים בעניין גובה דמי השימוש מקורה בשאלת אם יש לשם את שווי דמי השימוש על
 29 פי מצב השטח לו היה ברשות הנתבעת, שהיוו ללא מבנים ובבchinת קרקע לאחסנה פתוחה, או שמא יש
 30 להתחשב במבנים שעל המרקען ובשימוש שנעשה בהם בפועל. חוות הדעת אשר צורפה לכתב
 31 התביעה המקורי זומרה בהນחותיה לחוות הדעת מטעם הנtabעת, במובן זה שבשתין גורכה השומה
 32 על פי קרקע לאחסנה פתוחה. לעומת זאת בחוות הדעת המצורפת לכתב התביעה המותוקן נעשה
 33 החישוב בהתאם למבנים שכשיטה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

יום 08

ת"א-08-30636 עיריית יהוד נ' חוץ ביהם למרצפות בע"מ ואות'

1 אני סבר שה**שים קוליטים** שביסוס הדעת שצורפה לכתב התביעה המקורי נכונים יותר מאשר שביסוס
 2 הדעת שצורפה לכתב התביעה המקורי. המבנים שהוקמו על המקרקעין שבמחלקות הוקמו על ידי
 3 הנטבעת. לתובעת אין חלק במביבס אלה אשר הוקמו ללא היתר דין, וכי חאה מדוע היא זכאי לדמי
 4 שימוש בין השימוש במבנים. התובעת **זכאית לדמי שימוש** בגין השימוש שנעשה בקרקע שבבעלותה
 5 ללא הסכמתה, אך זאת בהתחשב במרקען הקרקע בלבד שאמור היה להיות שטח ציבור פתוח.
 6 בקשר זה ראוי להזכיר שההנתקופה האמור היה בין דמי שימוש רואיים ולא בגין מזק שנגרם לתובעת.
 7 כל שנגרמו לתובעת נזקים בגין השימוש שעתה הנטבעת במרקען הרי שהנטבעת זכאית לתובע
 8 מקרים אלה בנסיבות נפרדות, בהתאם להיתר שניתן לה לפיזול סעדים. כמו כן, דמי השימוש המתרירים
 9 בתביעה זו מתייחסים לתקופה של שבע שנים שקדמו להagation התביעה. עומדת לתובעת זכות התביעה
 10 נוספת לדמי שימוש רואיים עבור התקופה שמהגש התביעה ועד למועד הפינוי.

11
 12 לסיכום, לאחר שיעינתי בחוות הדעת השונות אני רואה לפסק את דמי השימוש הרואיים על פי
 13 הסכומים הנקובים בחוות דעת השמאלי מטעם הנטבעת, אשר נקבע על פי **שים קוליטים** דמים לאלה שעמלה
 14 בסיסו הדעת המקורית מטעם הנטבעת. מדובר בסכומים שנקבעו ללא מע"מ, כשתאריך הקביע
 15 לשומה הוא "בתקופה שבין 2001 ועד 2008" (על 2 חוות דעת אביגיל). על כן הסכומים לתשלום שיפורתו
 16 בסיום פסק הדין הם על פי סע' 12 לחוות דעת השמאלי אביגיל. אני רואה **לצין** ש מרבית הסכומים
 17 הנקובים בחוות דעת אביגיל גובאים מלאה הנקובים בחוות דעת השמאלי ישראלי מטעם הנטבעת.
 18

סוף דבר

19
 20 בסופה של המסע שבנו אל תחילתו. הנטבעת פלשה למקרקעי ציבור בחלוקת 525 בגוש
 21 המיעדים לשמש כسطح ציבורי פתוח, והוא מחזיקה בכך לאורך שנים ללא זכות שבדין. פניות מטה"י אל
 22 הנטבעת שתסליק את ידה מהקרקעין לא הועלו, וזכר גם פניות הנטבעת הנוסיפה להחזק
 23 במרקען גם לאחר סגירת המפעל יוצר מרצפות אשר פועל בחלוקת סמוכה שבבעלות הנטבעת בשנת
 24 1995 ומכירות מחלוקת מחלוקת לצד שלישי. לאורך כל השנים משכירה הנטבעת את מקרקעי הציבור
 25 בהם נפסה חזקה שלא כדין לצדדים שלשים, תוך הפקת רווח מהקרקעין. בנסיבות אלה על
 26 הנטבעת לסליק את ידה מהקרקעין ולשלם לתובעת דמי שימוש רואיים. הנטבעת אינה זכאית לפיצויים
 27 בגין סילוק ידה מהקרקעין, לפיכך, מתאפשרת התביעה העיקרית ונדחת התביעה שכגד.
 28

29 אשר על כן אני מורה לך:
 30 א. הנטבעת תסליק את ידה מהקרקעין הנטבעת (חלוקת 525 בגוש 6711) ותמסור את החזקה
 31 בהם לתובעת כשםהקרקעין פנוים מכל אדם ורקיון מכל חפץ שיש לך לנבעת או למי מטעמה.
 32 ניתן לנבעת שהות של כ- 90 יום לפניי המקרקעין, בר שהפניי יבואע לא יואחר מײַם
 33 14:00 בשעה 10/9/2014



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

08 יוני 2014

ת"א-08-30636 עיריית יהוד ב' חסן בית"ר למרצפות בע"מ ואח'

- ב. נאסר על הנ抬起头 לשוב ולתפקידו חזקה במרקען או להתייר לצד שלישי כלשהו לעשות שימוש במרקען לאחר מועד הפינוי האמור לעיל. כמו כן, נאסר על הנ抬起头 להשכיר לצד שלישי את מקרקעי התובעת או למסור לו את החזקה בהם, או להאריך לצד שלישי כל הרשותה שנותנה לו המ抬起头 לעשות שימוש במרקען התובעת בכל דרך שהיא.
- ג. בין דמי שימוש ראויים תשלם הנ抬起头 לתובעת את הסכומים הבאים:
- 7 ש"ח בציירף הפרשי הצמדה וריבית כ"ז מיום 31/12/2001, עברו חודשים 5 – 12; 2001, 45,150 ש"ח בציירף הפרשי הצמדה וריבית כ"ז מיום 31/12/2002, עברו שנת 2002; 76,000 ש"ח בציירף הפרשי הצמדה וריבית כ"ז מיום 31/12/2003, עברו שנת 2003; 70,800 ש"ח בציירף הפרשי הצמדה וריבית כ"ז מיום 31/12/2004, עברו שנת 2004; 70,800 ש"ח בציירף הפרשי הצמדה וריבית כ"ז מיום 31/12/2005, עברו שנת 2005; 75,000 ש"ח בציירף הפרשי הצמדה וריבית כ"ז מיום 31/12/2006, עברו שנת 2006; 77,400 ש"ח בציירף הפרשי הצמדה וריבית כ"ז מיום 31/12/2007, עברו שנת 2007; 81,000 ש"ח בציירף הפרשי הצמדה וריבית כ"ז מיום 30/04/2008, עברו חודשים 1 – 4; 28,000 ש"ח בציירף הפרשי הצמדה וריבית כ"ז מיום 30/04/2008, עברו חודשים 1 – 4; 2008. על הסכומים האמורים יוסף מע"מ כ"ז.
- ד. הנ抬起头 תשלם לתובעת הוצאות משפט בסך 25,000 ש"ח ושכר טרחת עד"ז בסך 29,500 ש"ח, כסכומים אלה נשאים הפרשי הצמדה וריבית כ"ז מהיום.
- ה. הנ抬起头 תשלם לממן הוצאות משפט בסך 5,000 ש"ח ושכר טרחת עד"ז בסך 18,000 ש"ח, כסכומים אלה נשאים הפרשי הצמדה וריבית כ"ז מהיום.
- 25 התשלומים כולם ישולמו עד ליום 25/7/2014.
 26
 27 ניתן היום, י"ד סיוון תשע"ד, 08 יוני 2014, בהעדר הצדדים.
 28

שי כהן, שופט

29
30