



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

11 מאי 2022

בפני כב' סגן הנשיאה, השופט אריאל ואגו – אב"ד
כב' השופט יעקב פרסקי
כב' השופט פאני גילת כהן

ע"א 18580-11-21

המערערים

1. שמעון ארזון
2. תמי רבקה ארזון

נגד

המשיבים

1. מנהל מקרקעי ישראל - מחוז דרום
2. אלבר ציי רכב (ר.צ.) בע"מ

ערעור על פסק דינו של בית משפט השלום בבאר שבע (כב'
השופטת נעם חת מקוב) בתיק 14-09-60397 מיום 19.8.21

נוכחים:

המערער 1 וב"כ המערערים עו"ד סער רשף ועו"ד דוד נפטולייב
ב"כ המשיבה 1 עו"ד עודד יהוד
ב"כ המשיבה 2 עו"ד אלירן חליבה

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

פרוטוקול

הערת ביהמ"ש:

בהסכמת הצדדים מתנהל שיח מחוץ לפרוטוקול.

לאחר הפסקה

ב"כ הצדדים:

לא הגענו להסדר.

ב"כ המערערים עו"ד רשף:

פסק הדין ניתן בהתאם למסמכים שהוגשו בפני ביהמ"ש ועדויות לא נשמעו, כך שמה שהיה בפני
ביהמ"ש בהינתן פס"ד זה כתב התביעה, וכתבי ההגנה.

בכתב ההגנה של נתבעת 3, מציינת באופן חד משמעי שהיא שכרה מאת נתבעים 1 ו-2, ואני מדלג על
הטענה של ההפרדה בין הנתבעים, והיא רושמת שהיא שכרה אך ורק את חלקה 37 שזוהי החלקה
היחידה ששייכת לנתבעים 1 ו-2. עוד טענה, הנתבעת 3 בכתב ההגנה, שהנכס שלכאורה אליו ארעה
הפגישה הוא נכס שהוא מופיע כדרך והיא רשאית להשתמש בה. מעולם לא הוכח בפני ביהמ"ש
שנתבעות 1 ו-2 השכירו לנתבעת 3 את השטח. היא טוענת אני עשיתי הסכם אך ורק בקשר לחלקה



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

11 מאי 2022

בפני כב' סגן הנשיאה, השופט אריאל ואגו – אב"ד

כב' השופט יעקב פרסקי

כב' השופט פאני גילת כהן

ע"א 18580-11-21

1 שרשומה על שם נתבעים 1 ו-2. אני סבור, שביהמ"ש קמא לא יכל לנהל תחת אותה תביעה של מנהל
 2 מקרקעי ישראל את התביעה הפנימית הפרטית בין הנתבעות ולקבוע מי חייב כמה, בזמן שביהמ"ש
 3 קבע בפסה"ד שהיחידה שעשתה שימוש בנכס היא נתבעת 3. לא הייתה כל ראייה שיכולה הייתה להביא
 4 את ביהמ"ש להגיד ולקבוע מי חייב למי וכמה בעוד שהיא ביצעה שימוש בנכס.
 5 מעבר לכך, בשנת 2014 צורף לכתב התביעה של מנהל מכתב התראה כנגד נתבעת 3. המנהל אמר לה
 6 חברה יקרה את חברה גדולה את יושבת בנכס שלא כדין ושתפנה את המקום. נתבעים 1 ו-2 לא יכלו
 7 לפנות אותם מהסיבה הפשוטה שהנכס לא שלהם, גם אם היו רוצים להגיש כתב תביעה לביהמ"ש לא
 8 יכלו. נתבעת 3 אמרה למנהל שהיא מבצעת שימוש כדין בנכס. מגרש 37 של מגרש של נתבעים 1 ו-2.
 9 נתבעת 3 הגישה כתב הגנה ואני מפנה לדברים הרלוונטיים. בכתב ההגנה אין את הטענה הזו, שכרנו,
 10 זה משהו שבדיעבד אנו מנסים להצדיק פס"ד שלטעמי הוא טעות. אין את הטענה שהנתבעת 3 אומרת
 11 שהיא שכרה רק את 37, אך הדרך אני מחזיקה כי מותר לי להחזיק בה כדין, וזה רשום בכתב ההגנה.
 12 בפועל זה לא מופיע. מפנה לסעי' 23. מדובר במקרקעין ציבורי, וכולם יכולים להשתמש בדרך. זו דרך
 13 זו חניה. זה רשום. גם אם הייתי רוצה לפנות אותה לא יכולתי כי אני לא הבעלים של הנכס. יש מכתבי
 14 התראה שאומרים שאתם עושים שימוש בלתי חוקי בנכס. לא ניתן לקבוע קביעה כזו. מעבר לכך,
 15 הפסיקה ענפה, וצירפתי את כל פסקי הדין. מדינת ישראל מנהל מבקשת לתבוע מנתבעים 1 ו-2, שימוש
 16 דמי שימוש בנכס מסוים ללא חו"ד שמאית.
 17 אין חולק וגם המנהל לא טוען שבחלקה 37 יש את השטח, את החצר וגם מבנים שהם העסק. העסק
 18 עצמו זה על אותם 170 מטר שאפשר לשים עובדים, פקס, הנהלת חשבונות וכל מה שצריך עסק. אם
 19 ביהמ"ש יקח שטח ובאופן שרירותי וללא מומחה וללא עדויות ולהגיד שהוא לוקח את אותם שכירות
 20 מחלק במטרים לא מעניין מה חוקי ומה לא ומה עושים בנכס... רק במדינה דמיונית בן אדם הרוויח
 21 את הכסף והכניס לכיסו, משלמים, מיסים, רואה חשבון, ומע"מ. אני באמת הכנסתי את הכסף לכיס?
 22 מה זה ללא הוצאות? האם באמת הרווחנו את זה? יש עולם כזה שהכסף באמת נכנס לכיס? איפה
 23 החישוב? נכנסים לכיס של בן אדם ואומרים לו שהוא צריך לשלם סכום כזה. ביהמ"ש בתוך עמו יושב,
 24 לבטח שמעתם אלפי תיקים ואני טוען שאותו שטח בפלישה שמהווה דרך מעולם לא יכול להיות שווה
 25 לשטח החוקי שמוסדר ויש עליו היתרים ומבנה, זה לא יכול להיות. החלוקה הזו של לחלק למטר זה
 26 חלוקה לא נכונה. היא שגויה.
 27 היעוד של השטח הזה הוא דרך. אסביר למה אין מעבר, מכיוון מי שבנה את הגדר זה שכן.

ב"כ משיבה 1:

מפנה לתצהיר של אלבר עצמה בפסקה 5 היא אומרת שהיא שוכרת שטח בגודל של כ- 1000 מטר.

ב"כ המערערים:

כל הדבר הזה אם היה מתברר בעדויות...

לשאלת ביהמ"ש אני משיב שאני לא יודע מאיפה בא ה- 1200 מטר.

לא אמרתי מעולם שאנו לא הקמנו אותו, אלא אמרתי שאני לא יודע.



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

11 מאי 2022

בפני כב' סגן הנשיאה, השופט אריאל ואגו – אב"ד

כב' השופט יעקב פרסקי

כב' השופט פאני גילת כהן

ע"א 18580-11-21

1 אני סבור שלנוכח הפסיקה הענפה וההלכות של ביהמ"ש העליון לא ניתן לחייב ללא חוות דעת שמאית.

2

3

עו"ד נפטוליב:

4 רוצים להפנות לכך שמשיבה עצמה הגישה במסגרת ראיותיה וגם במסגרת התשובות לערעור וכן

5 הלאה, מכתבי התראה שהיא שלחה לפני הגשת כתב התביעה, נספח ד', הנקודה היא כזאת, שבשנת

6 2014 ב- 23.2 כשפנו למערערים אתם מחזיקים בקרקע שלא כדין לכאורה אנא תעשו ותפנו, המשיבים

7 השיבו שהם מיד בכתב, סילקנו את ידנו מהמקום. לפני השת כתב התביעה, סילקנו את ידנו מהמקום.

8 אנו על פי ההסכם זכאים לקבל שכירות על חלקה 37.

9

10

הערת ביהמ"ש:

11

מוקצבות 5 דקות נוספות להשלמת הטיעון של המערערים.

12

13

עו"ד נפטוליב:

14 המערערים סילקו ידם מהמקום, וקיבלו שכר בגין ההסכם "איז אז" בגין חלקה 37, המשיבה שלא

15 הגישה כתב תשובה בערעור אלבר מצדה קיבלה את אותה התראה, כלומר, היא השיבה למנהל שהיא

16 בדקה והיא רשאית להחזיק בשטח הזה מטעמים שלה, היא בדקה אחרי אותו והחליטה על דעת עצמה

17 שהיא יכולה להחזיק כי סבורה שהיא דרך והיא רשאית לעשות בה שימוש ואלה הראיות שהיו בפני

18 ביהמ"ש. כאשר דנים בתיק ללא עדים, ביהמ"ש לא יכול לתת מהימנות או להעדיף גרסה עלפני

19 מסמכים, אין לו גרסה, הוא יכול רק לבחון מסמכים. יש מסמכים בכתב.

20 בסעי' 69 וזה כתבנו בכתב הערעור, קובע קביעה עובדתית בסיסית שאומרת שהמשיבה 3 היא זו

21 שהחזיקה ועשתה שימוש בנכס. אבל שלושה סעיפים לאחר מכן ביהמ"ש עושה לנו חסימה, הוא אומר

22 שלמרות שהיא החזיקה ולמרות שהיא עשתה הכל, היא לא מחויבת כלפי המנהל, מי שמחויב זה

23 אנחנו.

24 קראתי את הפסיקה לעומקה, אגיד שפסק דין לא קובע שאני חייב לשלם למנהל בגלל היחסים שלי

25 עם אמבר, הוא קובע שאני עצמי חייב להם. פסה"ד אומר שהחייב שלי הוא לא קשור לשימוש.

26 כרגע אנו סבורים משפטית שזה מה שעשה פס"ד ובוזה הוא עשה עוול נוסף.

27 חוזר לטיעון, בפני ביהמ"ש קמא היו רק מסמכים, רק מסמכים ועל בסיסם ביהמ"ש היה צריך

28 להכריע. ביהמ"ש קמא כשהוא מכריע על בסיס מסמכים אינו יכול לקחת סעיף א' מהמסמך ולטעון

29 שהוא כשר, ומנגד, לטעון שסעי' אחר הוא איננו כשר. כי אם לוקחים את ההסכם כמקשה אחת, אז

30 ההסכם כמקשה אחת ואם יש דברים שלא מסתדרים באותו הסכם, אז או שכל ההסכם פסול מעיקרו

31 או שכל ההסכם תקף באותה מידה. וכך לכל מסמך ומסמך. אנו רואים שלאורך כל פסה"ד ביהמ"ש

32 קמא עשה איזונים ולקח גרסאות, הוא העדיף טענות, לא התייחס למסמכים, לא התייחס להפניות,

33 הוא התייחס מי טען מה, ופה הטעות. ביהמ"ש לא יכול היה לעשות את השיקולים האלה אלא לצאת

34 מנקודת הנחה שיש טענות בעל פה כנגד מסמכים בכתב, ואם הצדדים החליטו שלא להעיד אז ביהמ"ש

35 לא יכול לקחת בעצמו ולהחליט שחלק מהמסמך כן וחלק לא.





בית המשפט המחוזי בבאר שבע

11 מאי 2022

בפני כב' סגן הנשיאה, השופט אריאל ואגו – אב"ד
כב' השופט יעקב פרסקי
כב' השופט פאני גילת כהן

ע"א 18580-11-21

1 לשאלת ביהמ"ש לאיזה חלקים, אחד מהם זה אותו הסכם שכירות, באותו הסכם נרשם בשורה
2 הראשונה כי לכאורה מושכר 1200 מטר ומנגד, שתי שורות מתחת כתוב שמושכרת רק חלקה 37.
3 בנוסף, לאותו מסמך, מוגש כתב הגנה שכתוב שהושכרה רק חלקה 37.
4 את השטח הזה.

עו"ד רשף:

5
6 היה נציג של המנהל, ואמרנו לו שזה שטח דרך ופתחנו אותו. בא הנציג של המנהל.
7
8 אנו הודענו להם שהנציג של המנהל היה בחור בשם מר לוי, ואמר שזה נכון שזו דרך, ברגע שאתה
9 פותח את השער אז הוא פתוח. אנו לא שם אנו לא יודעים מי סוגר ומי פותח וזו הטענה שכל עוד לא
10 היה דיון בפני ביהמ"ש ולכן הוא לא יכול היה להכריע בלי עדים.
11 ברגע שאמרנו לנו שהדבר זה שטח והשער מפריד הבאנו את נציג המנהל. זה היה תוך כדי.
12 מציג תמונה לביהמ"ש. וכן תשריט שהוגש על ידי המדינה.
13 אני מסביר לביהמ"ש מה רואים בתשריט.

עו"ד יהוד:

14
15 כאשר בית המשפט מבקש תשובה לנקודה של סתירה לכאורה בהסכם השכירות בין שטח 1200 לבין
16 הגדרת המגרש כ- 37, ולאור טענת המערערים שבית משפט קמא צריך היה ללכת לפי גישה פרשנית
17 מקלה ולומר שהושכר לאלבר רק מגרש 37 בהתאמה לתצהירי אלבר, אני משיב שבסופו של דבר
18 התביעה שלנו התבססה על מפת מדידה ועל תשריט, אנו לא חיים רק מפיו של הסכם השכירות בלבד,
19 מפת המדידה והתשריט לא נסתרו על ידי ראיות אחרות, כמו שהוזכר בפסה"ד וכמו שצירפנו בנספח
20 שצורף. הפקח מגיע ורואה את אלבר שמופיעה בהסכם השכירות ואת גודל הפלישה. אנו מסתכלים
21 על 1200 לצורך התחשיב. אני לא טוען שכל 1200 נשכרו, אבל אני תבעתי כנגד 600 מ"ר אך בסופו של
22 דבר פסה"ד פסק על פחות וזה ואנו עומדים על פסק הדין.
23 אני מפנה לתצהיר של אלבר בסעי' 5.
24 כבר בהסכם השכירות אפשר לראות פעולה שלא כדין.

לאחר הפסקה

עו"ד רשף:

25
26
27
28
29
30 לא הושג הסדר פשרה, אך לגבי שאלת בית המשפט אם מבחינתנו לניתן למנות שמאי מכריע בשאלת
31 שווי השימוש בשטח החניה ביחס ליתרת השטח שעליו יש גם מבנה, אני מוכן לכך וגם תוך ויתור על
32 חקירות נגדיות.
33
34
35





בית המשפט המחוזי בבאר שבע

11 מאי 2022

**בפני כב' סגן הנשיאה, השופט אריאל ואגו – אב"ד
כב' השופט יעקב פרסקי
כב' השופט פאני גילת כהן**

ע"א 18580-11-21

עו"ד יהוד:

עמדתנו היא שפסק הדין נכון וששווי שטח החניה להשכרה בהיותו שימוש מסחרי, בעצם זהה ליתרת השטח.

החלטה

לאחר עיון יינתן פסק דין ויודע לצדדים.

ניתנה והודעה היום י' אייר תשפ"ב, 11/05/2022, במעמד הנוכחים.

פאני גילת כהן, שופטת

יעקב פרסקי, שופט

אריאל ואגו, סגן נשיאה
אב"ד

שם הקלדנית: שולי+מיכל

- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23
- 24
- 25
- 26
- 27
- 28
- 29
- 30
- 31
- 32
- 33
- 34
- 35
- 36
- 37
- 38
- 39
- 40
- 41
- 42
- 43
- 44
- 45
- 46
- 47





בית המשפט המחוזי בבאר שבע

11 מאי 2022

**בפני כב' סגן הנשיאה, השופט אריאל ואגו – אב"ד
כב' השופט יעקב פרסקי
כב' השופט פאני גילת כהן**

ע"א 18580-11-21

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37

פסק דין

בפסק הדין מושא הערעור חויבו המערערים בתשלום עבור דמי שימוש במקרקעין מושא ההליך בסך של 419,000 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום 15.6.16 ועד מועד התשלום בפועל ובנוסף חויבו בהוצאות.

לאחר שעיינו בהודעת הערעור על נספחיה בתשובת המשיבה בתיק קמא כמו גם לאחר ששמענו את טענות הצדדים בדיון היום, מצאנו שיש להורות על דחיית הערעור, וזאת בהתאם לתקנה 148 (ב) לתקנות סדר הדין האזרחי תשע"ט – 2018.

לא מצאנו שיש לדחות את הממצאים העובדתיים שנקבעו במסגרת פסק הדין ושוכנענו כי הם תומכים במסקנה המשפטית במסגרתה חויבו המערערים בסכום הכספי, כפי שקבע בית המשפט.

לא מצאנו כי נפלה שגגה בדרך שבה חישב בית המשפט את הסכום לתשלום גם ללא שעמדה בפניו חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, אלא על בסיס הסכם השכירות ודמי השכירות ששולמו בפועל.

טענת המערערים כי לא היה מקום לחייב את המערערים יחד ולחוד אלא רק את המערערת 2, אף היא נדחית, וזאת משלא נטענה טענה זו בהליך קמא ולהפך בכתבי הטענות הציגו המערערים עצמם כמי שהינם בעלים ומחזיקים במשותף של הזכויות בנכס.

לפיכך אנו מורים על דחיית הערעור.

המערערים ישאו בהוצאות המשיבה 1 בסכום של 10,000 ₪.

הסכום האמור יועבר למשיבה 1 מתוך הערבון שהפקידו המערערים.

יתרת הערבון תושב למערערים באמצעות בא-כוחה.





בית המשפט המחוזי בבאר שבע

11 מאי 2022

בפני כב' סגן הנשיאה, השופט אריאל ואגו – אב"ד

כב' השופט יעקב פרסקי

כב' השופט פאני גילת כהן

ע"א 18580-11-21

1
2
3
4
5
6

אין צו להוצאות לטובת המשיבה 2.

ניתן והודע היום י' אייר תשפ"ב, 11/05/2022 במעמד הנוכחים.

פאני גילת כהן, שופטת

יעקב פרסקי, שופט

אריאל ואגו, סגן נשיאה
אב"ד

7
8
9
10
11
12

הוקלד על ידי שולמית אברהם

