

בית משפט השלום בנצרת

ת"א 10-10-26414

כפר שמאי מושב עובדים נ' קרני ואח'

בפני כב' השופט אחסאן כנעאן

כפר שמאי מושב עובדים

תובעת

ע"י עוה"ד מירב פלח - לב

נגד

1. בנימין קרני ת.ז. 053997946
2. זהבה קרני ת.ז. 022124234

נתבעים

ע"י עוה"ד חוסאם סבית

פסק דין

רקע

1. לפני תביעה למתן צו לסילוק ידם של הנתבעים מחלק ממגרש 88 הממוקם בגוש 13902 חלקה 22 (להלן: "מגרש 88"). כמו כן, עותרת התובעת לחורות על סילוק ידם של הנתבעים משטחים ציבוריים הגובלים בנחלה 19 הנמצאת בשטחי הישוב כפר שמאי (להלן: "נחלה 19").

2. אין חולק בין הצדדים כי ביום 25.11.1991 חתם הנתבע 1 (להלן: "הנתבע") עם מינהל מקרקעי ישראל על חוזה חכירה מכוחו הוקצה לו חלק ממגרש 88. השטח שהוקצה לנתבע הינו 750 מ"ר.

3. אין חולק עוד כי על מגרש 88 חלות חוראות תוכנית מפורטת 5758 (להלן: "התוכנית המפורטת"). על פי התוכנית המפורטת עוברת דרך בגבולותיו הדרומיים והמזרחיים של מגרש 88.

4. התובעת הינה אגודה שיתופית והחוכרת של משבצת במושב כפר שמאי.

5. בכתב התביעה נטען כי הנתבע התחיל להרחיב את גבולות מגרשו ושהוא משתלט ופולש לשטחים המיועדים לדרכים או למגרשים נוספים. התובעת טענה עוד כי פנתה בטרם הגשת התביעה לנתבע על מנת שיפנה את השטחים אליהם פלש, זאת בשים לב לרצונה לסלול את אותה דרך הקבועה בתוכנית המפורטת, על מנת שתשמש הרחבה מתוכננת של הישוב סמוך למגרש 88. פניות אלו לא הועילו על פי הנטען.

6. בשים לב לכך, עותרת התובעת לסילוק ידם של הנתבעים משטחי הפלישה וכן לתשלום דמי שימוש ראויים.

7. באשר לנחלה 19, טוענת התובעת כי זו הייתה שייכת לחוריו המנוחים של הנתבע. בטרם נפטרו חורי הנתבע, טוענת התובעת שהנתבע הודיע לה שהוא בן ממשיך בנחלה ומאותו מועד החל לנהוג בנחלה 19 מנהג בעלים. הנתבע השתלט על פי הנטען על שטח ציבורי פתוח המצוי בסמוך וממערב לנחלה 19 תוך שהוא מגדר את אותו שטח ומניח גרוטאות בו.

8. על פי הנטען, התובעת והמועצה האזורית פנו לנתבע בבקשה שיפנה את הפלישה ויסיר את הגרוטאות, אולם ללא הועיל. במקום לפנות את השטח אליו פלש מעבר לנחלה 19, טוענת התובעת שהנתבע נכס לעצמו שטחים תוך שהוא מזייף חתימות על גבי מפת מדידה של הגורמים המוסמכים באגודה.

9. לימים טוענת התובעת כי, לאחר פטירת הוריו של הנתבע פנו אחיו לתובעת והודיעו לה כי הנתבע אינו בן ממשך
וביקשו להימנע מאישור כל בקשה הנוגעת לנחלה 19.

10. ביום 8.11.2011 נשמעו עדי הצדדים כאשר מטעם התובעת העידו מר ציון יהב, מר רפאל אסולין ומטעם הנתבעים
העד הנתבע בלבד.

11. כמו כן, מונה מודד מטעם בית המשפט, מר סוהיל זידאן, אשר חווה את דעתו בשאלה האם הנתבעים חרגו מגבולות
מגרש 88 ואף שרטט את תחומי המגרש על פי התוכנית המופרטת, שרטט את הדרך המתוכננת ואת גבולות חזקתם
של הנתבעים מעבר למגרש 88. המומחה לא נחקר על חוות דעתו ואף אחד מהצדדים לא חלק על ממצאיו.

דיון והכרעה

טענה מקדמית

12. הנתבעים מעלים בסיכומיהם טענה מקדמית לפיה התובעת לא הוכיחה את טענתה כי היא ברת רשות הזכאית
לעתור לסעדים המבוקשים בכתב התביעה.

13. טענה זו אין בה ממש. התובעת טענה בסעיף 1 לכתב התביעה כי הינה החוכרת של משבצת המושב כפר שמאי.
הנתבעים בסעיף 3 לכתב הגנתם הודו בטענה זו.

14. משהודו הנתבעים בטענת התובעת הם אינם רשאים לחזור בהם מהודאתם ללא רשות של ביהמ"ש וטענתם
המפתיעה מהווה שינוי חזית אסורה.

מגרש 88

15. הנתבעים טענו בכתב הגנתם כי ביום 12.7.2001 ויתרה התובעת על כל הזכויות במגרש 88 לטובת הנתבעים. כפועל
יוצא מאותו ויתור עמד שטחו של מגרש 88, אשר הזכויות עברו בו לנתבעים, על 4.5 דונם כולל שטח חקלאי.

16. עוד מוסיפים הנתבעים כי הקצאת כל מגרש 88 לטובת הנתבעים אינה מקרית, שכן אין אפשרות לחלק מגרשים
לחלקים שונים והדבר קיבל ביטוי בויתור הנ"ל וכן בתשריטים שונים עליהם חתמה התובעת אשר מעניקים
לגליזציה לחזקתם של הנתבעים במגרש 88.

17. הנתבעים טוענים כי חשיבו לפניית התובעת והסבירו כי התובעת התחייבה לפצות את הנתבעים בגין גריעת חלקם
במגרש 88, בשל סלילת הדרך, על ידי מתן שטח חליפי.

18. מחלוקת ראשונה אשר יש לסלק מהדרך היא מה השטח שהוקצה לנתבעים, האם מגרש 88 בשלמותו או רק 750
מ"ר מתוכו?

19. הנתבעים הסתמכו על פרוטוקול ועד האגודה מיום 12.7.2001 בו הוחלט:

"אישור זכויות מגרשים לתושבים
לאשר זכויות על כל המגרש של התושבים הבאים שנמנים
על מייסדי המושב.

(6 מגרש מס' 88 – קרני בנימין".

20. התובעת, על אף שידעה אודות פרוטוקול זה לא מצאה לנכון לאזכרו בכתב התביעה. גם לאחר הגשת כתב ההגנה לא מצאה לנכון להגיש כתב תשובה המאזכר את שלל הטענות העובדתיות שהעלתה לאחר מכן במסגרת תצהירי העדות הראשית. מכאן החלטתי במהלך שמיעת הראיות למחוק את טענות התובעת על האופן בו הוקצתה חלקה 88 לנתבעים, שכן אלו כלל לא אוזכרו בכתבי הטענות.

21. העד מר ציון יחב טען בתצהירו באשר לחוקיות ההחלטה אשר הועלתה בפרוטוקול מיום 12.7.2001. כך הוא טוען כי הנתבע השתתף בהצבעה על אף ניגוד אינטרסים מצידו. אולם, עד זה "שכח" לציון בתצהירו כי הוא השתתף בישיבה ובהצבעה ולא התנגד להחלטה. לכן טענתו כעת בתצהיר מהווה חוסר תום לב. כך גם לגבי העד מר אסולין רפי אשר השתתף באותה ישיבה והצביע בעד ההחלטה כאשר במסגרת תצהיר העדות הראשית מילא את פיו מים באשר לסתירה העולה מכך שלא התנגד להחלטה ובתצהירו הוא טוען לאי כשירותה.

22. אף הייתי מצפה כי התובעת תכלול את טענותיה באשר לאי כשירות ההחלטה במסגרת כתבי טענותיה ואף הייתי מצפה כי תגלה במסגרת כתב תביעתה כי קיימת החלטה כאמור ולא תסתיר עובדה זו מעיני בית המשפט. כלל זו אף קבוע בתקנה 89 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד – 1984 הקובע:

"הנתבע או התובע, לפי הענין, חייב להעלות בכתב טענותיו כל דבר הבא להראות שהתובענה או התביעה שכנגד אין לה על מה שתסמוך, או שהעסקה בטלה או ניתנת לביטול מבחינה חוקית, וכן כל נימוק של הגנה או של תשובה, שיש בו – אם לא הועלה בכתב הטענות – כדי להפתיע את בעל הדין שכנגד או לעורר שאלות שבעובדה שאינן עולות מתוך כתבי הטענות הקודמים, כגון תרמית, התיישנות, שחרור, תשלום, ביצוע או עובדות המגלות מעשה לא חוקי."

23. בעניינינו טענות התובעת כי מדובר בהחלטה לא חוקית, בשל השתתפות הנתבע בהצבעה, הינה טענה שיש בה מרכיבים עובדתיים ועל כן מן הדין כי תועלה בכתב התביעה או למצער בכתב תשובה.

24. בא כח הנתבעים העלה בפנת עדות עדי התביעה התנגדות לכל הרחבת חזית ובצדק לכן יש להתעלם מכל טענה כנגד חוקיות אותה החלטה.

25. בשים לב לכך אני קובע כי לנתבעים הוקצה על ידי התובעת מלוא חלקה 88.

26. יחד עם זאת, יש לזכור כי התובעת לא יכולה להקצות יותר ממה שיש בידה. ההקצאה נעשתה לאחר שהתוכנית המפורטת הייתה בתוקף. התוכנית המפורטת הועברה לוועדה המחוזית ביום 18.7.1986 בטרם נכרת ההסכם עם המינהל אל מול הנתבעים ובטרם הקצה התובע את מגרש 88 במלואו לנתבעים. לכן ברי כי עם קבלת החזקה על ידי הנתבעים במגרש 88 הם ידעו כי אמורה לעבור שם דרך. בזמן ההקצאה אף הדרך שהייתה מתוכננת לא הייתה חלק מהמגרש.

27. אולם על פי תשריט שערך המודד מטעם בית המשפט הנתבעים מחזיקים בשטח העולה בהרבה משטח חלקה 88 ואף מעבר לדרך שאמורה לעבור שם (ראה הקו הסגול בתוכנית המדידה של המומחה ת/3).

28. בשים לב לכך, יש להורות על סילוק ידם של הנתבעים מכל השטחים בהם הם מחזיקים מעבר לגבולות מגרש 88.

29. הנתבעים מעלים טענה נוספת לפיה הם זכאים לפיצויים בדמות שטחים חלופיים מהשטחים שנגרעו מהם בעקבות סלילת הכביש.

30. לצורך כך, מסתמכים הנתבעים על הסכם שנכרת בינם לבין התובעת ביום 14.2.2005 אשר במסגרתו הוסכם כדלקמן:

"הואיל וכפר שמאי מעוניין לפרוץ דרך להרחבה ביישוב והואיל והדרך עוברת במגרש 88 השייך לקרני בני וזהבה הגיעו הצדדים להסכם זה.

1 החבר קרני בנימין מסכים לאגודה לפרוץ דרך במגרש 88 וזאת במרחק סביר מהבית.
2 בתמורה יקבל החבר קרני בנימין הגדלת השטח מצד הצפוני של הבית לפי שיקבע במפה שתסומן במזכירות
3 וחתומה בחותמת האגודה וחתומת בעלי הזכות.
4 כמו כן, האגודה מתחייבת להעביר את המפה במוסדות המקובלים."
5

6 31. התובעת במסגרת תצהירי עדות ראשית טוענת כי לא מגיע לנתבעים שום שטח חלופי שכן לא נגרע מהם שטח. מה
7 עוד הוקצה לנתבעים רק 750 מ"ר כאשר הדרך לא נופלת למסגרת השטח שהוקצה (טענה שכאמור דחיתי לעיל).
8 עוד טוענת התובעת כי בהחלטה מיום 21.5.2007 הוחלט לבטל את ההסכם עם הנתבעים לאחר שהוברר כי הוא לא
9 חוקי.
10

11 32. אף מבלי להידרש להחלטה אשר מבטלת את ההסכם הנני סבור כי על פי פרשנות ההסכם עצמו לא מגיע לנתבעים
12 פיצוי בדמות שטח חלופי. כאמור יש לפרש את ההסכם בהתאם לאומד דעתם של הצדדים. יש לפרש את ההסכם כך
13 שרק אם הדרך עוברת על מגרש 88 וגורעת ממנו שטח יהיו הנתבעים זכאים לפיצוי בדמות שטח חלופי. לפרשנות זו
14 קיים עיגון לשוני בהסכם עצמו. בהסכם נקבע שהנתבעים מסכימים שהתובעת תפרוץ דרך במגרש 88 ובתמורה
15 יקבל הנתבע הגדלת שטח. משמע אם הדרך לא נסללת על גבי חלקה 88 אין זכאות לשטח חלופי. פרשנות זו תואמת
16 את ציפיות הצדדים בעת כריתת ההסכם ואין לפרש את ההסכם כך שהוא מעניק זכות לנתבעים לקבל פיצוי בכל
17 מקרה בו תיסלל הדרך בין אם היא גורעת שוחר מחלקה 88 ובין אם לאו.
18

19 33. משברור שהדרך המתוכננת אינה גורעת שטח מחלקה 88 אין מה לפצות את הנתבעים ודין טענתם לקבלת פיצוי
20 כתנאי לסלילת הדרך להידחות.
21

22 34. במאמר מוסגר אוסיף כי, הנתבע ידע שהדרך אינה גורעת שטחים ממגרש 88. כשנשאל על כך, השיב בצורה
23 מתחמקת וטען כי בכוונת התובעת להקים בשטח ההרחבה, אליו מובילה הדרך המתוכננת, בית מלון של 120
24 חדרים וכי הכביש המתוכנן יהיה סואן בצורה בלתי רגילה ועל זה מגיע לו פיצוי (עמ' 27 ש' 1 – 3). על כן ברי, כי
25 הנתבעים יודעים שלא נגרע להם שטח ועל כן לא יכולה לבוא מצידם כל דרישה לפיצוי.
26

27 35. בשים לב לאמור לעיל, אני מורה על סילוק ידם של הנתבעים מכל השטחים בהם מתזיקים מעבר לגבולות שטח
28 חלקה 88 כפי שהדבר הותווה על ידי המומחה מטעם בית המשפט מר סוהיל זידאן וכפי שסימן במפה ת/3 בשטח
29 המסומן בסגול. הנתבעים יצטמצמו לשטחה חלקה 88 כפי שהיא מסומנת בת/3 בקווים אדומים.
30

31 36. הפינוי יעשה בתוך 45 יום מיום המצאת פסק הדין לידי הנתבעים. במידה ולא יפנו בעצמם תהיה התובעת רשאית
32 לבצע את הפינוי בעצמה כולל להתחיל בסלילת הדרך המתוכננת בכפוף לאישורים והיתרים מטעם הרשויות
33 המוסמכות.
34

נחלה 19

37 37. גם בכל הקשור לחלק זה של התביעה דינה להתקבל. לצורך כך אין לי צורך להידרש כלל למחלוקת האם הנתבע
38 נחשב ל"בן ממשיך".
39

40 38. הנני סבור כי לא עלה בידי הנתבעים להוכיח כי הם מחזיקים כדין בחלקים הנמצאים מחוץ לנחלה 19 האמורה, בין
41 אם הנתבע בן ממשיך ובין אם לאו. לא הוצג לפני כל פרוטוקול ועד המאשר חזקה זו כפי שהוצג לגבי מגרש 88.
42

43 39. הנתבעים טוענים כי לא הוגשה חוות דעת של מודד אשר תוכיח כי הם פלשו לשטחים מעבר לנחלה 19. אולם
44 הנתבעים סיפקו בעצמם הוכחה לכך עת ערכו מדידה מטעמם של המודד פקרי נימר. תשריט זה הוזמן לבקשת
45 הנתבעים, צורך לתצהיר עדות מטעמם וכן צורך לכתב התביעה. השטחים להם פלשו הנתבעים מסומנים באותיות
46 A ו-B. לכן הטענה כי לא הוכח חריגה מגבולות נחלה 19 או היקף החריגה דינה להידחות.
47

40. הנתבע אף מודה בתצהיר עדות ראשית כי חרג מעבר לגבולות נחלה 19 בכחצי דונם אך טוען כי מדובר בשטח מינורי (סעיף 12 לתצהיר עדות ראשית. הוא אף הודה בחקירתו כי הוא מחזיק בשטחים שסומנו A ו-B ואף גידר אותם (עמ' 28 ש' 11 – 15).

41. הנתבעים מוסיפים וטוענים כי התריגה של כחצי דונם אושרה על ידי התובעת. הראיה, התובעת חתומה על אותו תשריט של המודד פקרי.

42. אומר מיד כי דינה של טענה זו להידחות. חתימת התובעת על התשריט אינה מלמדת כי השטח הוקצה לנתבעים. ייתכן והחתימה מלמדת כי התובעת מאשרת כי זה השטח המוחזק על ידי הנתבעים בפועל. אך מכאן ועד למסקנה כי מדובר בהקצאה של שטחים נוספים הדרך עוד ארוכה. כאמור הנתבעים לא הראו כי חיתה החלטת כדין של התובעת להקצאה. הנתבע הודה בחקירתו שאין החלטת כזו (עמ' 28 ש' 8-9). ללא החלטת כזו דין הטענה להידחות.

43. בשים לב לכך ניתן בזה צו המורה על סילוק ידם של הנתבעים מהשטחים המסומנים A ו-B מפת המדידה של המודד פקרי אשר צורפה נספח יא לתצהיר הנתבע. סילוק היד יעשה בתוך 45 יום מיום המצאת פסק הדין לנתבעים.

תשלום דמי שימוש ראויים

44. התובעת לא הביאה חוות דעת מטעמה לגבי הערכת שווי דמי שימוש ראויים ועל כן דין תביעתה בראש זה להדיחו וכך אני מורה.

התוצאה

45. בשים לב לאמור לעיל אני מקבל את התביעה ונותן בזה את הסעדים שפורטו לעיל.

46. הנתבעים ישאו ביחד ולחוד בהוצאות התובעת בסך של 10,000 ₪.

המזכירות תמציא העתק מפסק הדין לבאי כח הצדדים.

ניתן היום, י"ח אב תשע"ב, 06/08/2012, בהעדר הצדדים.



אחסאן כנעאן, שופט