

בפני הבוררת אביגיל בהט, עו"ד

בעניין:

עופר מושב עובדים להתיישבות
חקלאית שיתופית בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד אבי קליר
מרח' הלי"ה 7 נתניה 422385
טל. 09-88464458 פקס. 09-8846459

התובעת

נ ג ד

דורון ודליה קילשטיין
ע"י ב"כ עוה"ד רונן גפני
משד' פלי"ם 2 חיפה 33095
טל. 04-8682644 פקס. 04-8682645

הנתבעים

ובעניין:

דורון ודליה קילשטיין
ע"י ב"כ עוה"ד רונן גפני

התובעים

נ ג ד

1. עופר מושב עובדים להתיישבות
חקלאית שיתופית בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד אבי קליר
2. קרבקי מרדכי
ע"י ב"כ עוה"ד מאיר הפלר
מרח' העצמאות 57 חיפה 31330
טל. 8521471 פקס. 8538003

הנתבעים

עופר מושב עובדים להתיישבות
חקלאית שיתופית בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד אבי קליר

שולחת הודעה לצד ג'

נ ג ד

קרבקי מרדכי
ע"י ב"כ עוה"ד מאיר הפלר

הצד השלישי

« אביגיל בהט » משרד עורכי דין
AVIGAIL BAHAT LAW OFFICES

ובעניין:

קרבקי מרדכי
ע"י ב"כ עוה"ד מאיר הפלר

התובע שכנגד

נ ג ד

זורון ודליה קילשטיין
ע"י ב"כ עוה"ד רונן גפני

הנתבעים שכנגד

פסק דין

שתי תביעות בפני:

תביעה של האגודה (להלן – "המושב" או "האגודה") נגד קילשטיין (להלן – "קילשטיין") לתשלום חוב מסים ותביעת קילשטיין נגד האגודה ונגד מרדכי קרבקי (להלן – "קרבקי"), תביעה שכנגד של קרבקי נגד קילשטיין, הודעת צד שלישי של האגודה נגד קרבקי והודעת צד שלישי של קרבקי נגד האגודה. תביעת קילשטיין הינה תביעה לפיצוי בגין מטרדים שלטענת קילשטיין גרמו לו קרבקי וכן בקשה לצווים נגד קרבקי והאגודה ותביעת קרבקי הינה בגין מטרדים שגרמו לו קילשטיין.

אדון תחילה בתביעת האגודה נגד קילשטיין לתשלום חוב מסים.

1. תביעת האגודה נגד קילשטיין

1.1 כתב התביעה

על פי הנטען בכתב התביעה, על פי כרטיסים של קילשטיין, שהם חברי האגודה, יתרת חובם ליום 31.12.01, בגין מסי אגודה ודמי חכירה מסתכם בסך 9,942 ₪.

בכתב התביעה נטען בסעיף 3 סיפא, כי החוב בגין מסים מוגציפליים וצריכת מים המופיעים בכרטיס החבר אינם נכללים בסכום הנ"ל (9,942 ₪) ואינם נתבעים במסגרת התביעה.

האגודה טוענת כי על קילשטיין לשלם סכום זה עפ"י תקנון האגודה וכן בשל תשלום של האגודה למינהל מקרקעי ישראל (להלן – "ממ"י) באופן מרוכז עבור כלל חבריה, את דמי החכירה השנתיים.

עוד טוענת האגודה כי על פי סעיף 35(1) לפקודת האגודות השיתופיות ותקנה 1 לתקנות האגודות השיתופיות (ניהול וביקורת חשבונות) התשל"ה – 1975, מהווה כרטיס חשבון החבר ראייה לכאורה לחובו לאגודה.

לכתב התביעה צורף כרטיסים של קילשטיין באגודה, לשנת 2001.

1.2 כתב תשובה של קילשטיין

יצויין כי תביעת האגודה הינה תביעה נפרדת לגביה חוסמכתי ע"י רשם האגודות בנפרד ולפיכך המדובר בכתב הגנה ולא בכתב תשובה.

« אביגיל בהט | משרד עורכי דין | AVIGAIL BAHAT | LAW OFFICES

מכל מקום, בכתב התשובה הכחשה גורפת של כל טענות כתב התביעה, פרט לטענה כי התובעת הינה אגודה שיתופית וקילשטיין חברים בה. ישנה טענה כי כרטיס החבר לא צורף, אך כאמור בפני הוא מצוי ולא שמעתי במהלך הארוך של הבוררות כי היתה דרישה לקבלת הכרטיס שלא נענתה וגם לא נתבקשתי להתיר לקילשטיין לתקן כתב התשובה.

עוד נטען בכתב התשובה כי קילשטיין מבקשים לקזז כל סכום שיחוייבו בו, מסכומים שיפסקו לטובתו בתביעתו נגד האגודה.

1.3 תצהיר עדות ראשית מטעם האגודה

מטעם האגודה הצהיר העד זכריה גרמי מזכיר האגודה, לעניין תביעת האגודה. גרמי חוזר על הטענה כי עפ"י סעיף 35 לפקודת האגודות ותקנה 1 לתקנות ניהול וביקורת חשבונות, מהווה הכרטיס של החבר ראיה לכאורה ומשכך, אם החבר חולק על הכרטיס, עליו להתכבד ולפרט את השגותיו וזאת קילשטיין לא עשו.

עוד נטען בתצהיר כי דורון קילשטיין היה חבר ועד וידע על מהות החיובים בכרטיס, היה שותף לקבלת החלטות בנוגע למסי האגודה ואף המליץ לא אחת לפעול נגד חברים שלא מקפידים על תשלום שוטף.

עוד נטען כי בסעיף 19 (כנראה הכוונה לתצהיר קילשטיין א.ב.) מודים קילשטיין כי עליו לשלם מסי האגודה, אך הוא אינו עושה זאת בשל טענות שיש לו, שאין להן קשר לחיובים אלה.

1.4 תצהיר קילשטיין

מסכימה אני עם האמור בתצהירו של גרמי, כי אין בתצהיר עדות ראשית של קילשטיין מיום 20.3.05, התייחסות ישירה לתביעת האגודה, אלא תוך כדי הסברו למטרדי קרבקי, מתייחס קילשטיין לתביעת האגודה.

בסעיף 19 לתצהירו אומר קילשטיין:

"במושב עופר, באיזשהו שלב התחלף הועד – מגיעים אלי חברי הועד, זרי, יואל ואם אני זוכר נכון גם עמית שילוח בעניין גביית מסי האגודה. אני מבקש את עזרתם ומבקש לדעת את עמדתם. הבנתי שהם ממשיכים באותו הקו.....שוב הבנתי שאני לבד במערכה והודעתי שאני מוכן אהיה לשלם את מסי הועד אבל זאת במידה והועד יפעל עפ"י החלטות הרשם....תשובתם היתה שלילית ושהם יפעלו נגדי בביהמ"ש ו/או ברשם האגודות ואני מצדי הודעתי שאני לא משלם מיסים לועד שפועל בניגוד לסמכות, לחוק כפי שקבע הרשם ושאני אפעל לקיזוז חובותי למושב כנגד הנזקים שנגרמים לי מאי התייחסות המושב לפנייתי ולהחלטת הרשם".

אבל אם לא די בכך, הרי בסעיף 20 לתצהירו אומר קילשטיין:

"כשהגעתי למצב הכנת התביעה, החלטתי לבדוק נושאים נוספים שהטרידו אותי זה זמן כמו: חלוקה שוויונית של אדמות וחלקות ב'.... חיובים שחויבתי בגין שטחים שאני מחזיק ו/או לא מחזיק וכמו כן חובות למינהל ו/או חובות ישנים למינהל...."

בהמשך הסעיף מתייחס קילשטיין לבדיקה שערך בקשר לתשלומי קרבקי.

בהקשר לטענות אלה של קילשטיין יצויין כי בסעיף 3.12 לכתב התביעה המתוקן הראשון הועלתה טענה כי האגודה מחזיקה 18 דונם שרכש כחלקה ב' וכי האגודה מחייבת אותם בדמי חכירה למינהל בעוד שאינה מאפשרת להם שימוש בדונמים אלה.

ואילו בכתב התביעה המתוקן השני בסעיף 8 חוזרים קילשטיין על הטענה, אך עתה הם דורשים לחייב את האגודה בסך 40,000 ₪ בגין מניעת רווח ו/או חסרון כס ו/או שכר ראוי.

מאחר וטענות אלה הן חלק מתביעת קילשטיין, אדון בהן במסגרת הדיון בתביעה הנ"ל, ככל שלא אזדקק לדיון בטענה לצורך הכרעתי בתביעת האגודה.

1.5 בדיון מקדמי שנערך בפני ביום 22.4.04 (טרם חתימת התצהיר) העלה קילשטיין לראשונה את הטענה כי רכש משק של 30 דונם, 12 קיבל ואילו 18 דונם לא קיבל ולכן אין לדרוש ממנו תשלום דמי חכירה בגינם (סעיף 5 לפרוטוקול). כמו כן הודה קילשטיין כי עליו לשלם עבור מים וכן 90 ₪ לחודש עבור מסי אגודה או כפי שהסכים יופחת (סעיף 7 לפרוטוקול).

בהחלטתי באותה ישיבה בסעיף 6 הוריתי כי האגודה תמציא מסמך בקשר לחובו של קילשטיין.

ביום 13.5.04 התקבל מכתב המזכיר גרמי המפרט את חובות קילשטיין ליום 31.12.01 כדלקמן:

מסי חבר אגודה	5,951.72 ₪
חיובים בגין צריכת מים	3,270.30 ₪ (בניכוי תשלומים ששולמו)
דמי חכירה לממ"י	720 ₪

כמו כן צורף אישור ממ"י לפיו התשלום הינו עבור 60 נחלות, ללא קשר לגודל הנחלה.

1.6 סיכומי האגודה

בסעיף 2 לסיכומי האגודה דן ב"כ האגודה בתביעת האגודה נגד קילשטיין.

ב"כ האגודה מציין כי כתב התשובה הינו סתמי מבלי שהועלו טענות כנגד החיוב. בתצהיר קילשטיין אין כל טענות והשגות ביחס לחיוב בכרטיס למעט הטענה בסעיף 20 ביחס לחיוב בדמי חכירה למינהל מבלי ליתן כל פירוט בקשר לכך, טענה המהווה שינוי חזית לאור כתב התשובה.

ב"כ האגודה מפרט את האמור בסעיף 19 לתצהיר קילשטיין ורואה בכך הודאת בעל דין.

כמו כן מצטט הוא מחקירתו הנגדית של קילשטיין בעמ' 10 לישיבה מיום 15.5.05 לפיה טענתו היחידה הינה טענת הקיזוז.

ב"כ האגודה טוען כי יש לדחות את טענות קילשטיין לעניין החיוב בדמי חכירה הן מפאת התיישנות והן מפאת שיהוי ומניעות והן בשל הוראות הדין.

- 1.7 סיכומי קילשטיין**
- ב"כ קילשטיין טוען כי האגודה לא הוכיחה את תביעתה וכרססת הנחלת החשבונות יכול שתהא "ראיה לכאורה" אך ודאי שאין היא ראיה קונקלוסיבית והיה על האגודה להוכיח מקור הסכום הנתבע ומניין נבע.
- ב"כ קילשטיין טוען כי המכתב מיום 13.5.04 אינו יוצא חובת פירוט החוב והוכחתו והוא כולל גם חיוב בגין מים.
- משכך, לדעת ב"כ קילשטיין, יש לדחות התביעה ולחלופין לקזז כל חוב נטען מהסכומים שיפסקו לטובתם.

- 1.8 דיון**
- 1.8.1** טוענת האגודה כי יש לדחות טענות קילשטיין לעניין חיובו בדמי חכירה לממ"י, מפאת התיישנות ו/או שיחוי ו/או מניעות.
- אינני מקבלת טענה זו.
- האגודה היא שתבעה מקילשטיין תשלום חובו בין היתר בגין דמי חכירה, מבלי שפרטה לאיזה שנים מתייחס החוב.
- טענת התיישנות הינה טענת הגנה ולא טענה שתובע יכול לטעון אותה. כך מצאנו בסעיף 2 לחוק ההתיישנות התשי"ח – 1958:
- " 2. תביעה לקיים זכות כל שהיא נתונה להתיישנות, ואם הוגשה תובענה על תביעה שהתיישנה וטען הנתבע טענת התיישנות, לא יודק בית המשפט לתובענה, אך אין בהתיישנות בלבד כדי לבטל את הזכות גופה".** (ההדגשה שלי א.ב.)
- קילשטיין העלה טענות הגנה כנגד התביעה. אין האגודה יכולה לטעון כי טענות ההגנה התיישנו. שהרי אם תביעתה לא התיישנה, הכיצד יכולה היא לטעון כי טענות ההגנה התיישנו.
- ואם לא די בכך, כעולה מכרטיס החבר שצורף למכתב התביעה, חוב דמי החכירה לשנת 2001 הינו 720 ₪. על פי מכתבו של מזכיר האגודה מיום 13.5.04, החוב בגין דמי החכירה הוא אכן 720 ₪. המשמעות היא כי מדובר בחוב לשנה אחת, היא שנת 2001. הכיצד ניתן לטעון כי חלה התיישנות?
- 1.8.2** בכתב התשובה של קילשטיין ובסיכומיו, אין התכחשות לחוב. להיפך, עמדתו של קילשטיין כפי שבאה לידי ביטוי בתצהירו, כמפורט לעיל ובישיבת הבוררות מיום 22.4.04 הינה, כי עליו לשלם עבור מים ומסי אגודה. חולק הוא על חובו לעניין דמי החכירה לממ"י, בטענה כי לא הועמדה לרשותו כל חלקה ב' כפי שרכש אותה.
- 1.8.3** האם חייב קילשטיין לשלם עבור דמי חכירה?
- למכתבו של מזכיר האגודה צורף מכתבה של הגב' רד גייטס ממונה מחוזית לחוזים חקלאיים במחוז חיפה של ממ"י, ממנו עולה כי מושב

עופר מתוכנן ל-60 נחלות, כשגודל נחלה מאושר הינו 30 דונם. עוד נאמר במכתב, כי ממ"י גובה דמי חכירה עפ"י מספר הנחלות לפי מחיר אחיד לכל נחלה, ללא קשר לגודלה.

משכך, על קילשטיין לשלם את המחיר אותו משלמת האגודה לממ"י, גם אם לכאורה, לא הועמדו לרשותו כל 30 הדונם.

אין חולק כי עד היום לא הועמדו לרשות קילשטיין באופן מפורש כל 30 הדונם שאמורים להיות בנחלתו, בין היתר מאחר וכ-5 דונם מהווים חלק ממטע אבוקדו משותף והיתרה נמצאת בשטח החר, שטרם עבר חלוקה. יחד עם זאת אין חולק כי עד להגשת התביעה לא בא קילשטיין מעולם בדרישה להעמיד לרשותו השטח, או שטח חלופי, על מנת שיוכל לעבדו.

1.8.4

אין גם חולק, כי כרטיסו של חבר באגודה מהווה ראייה לכאורה לאמיתות הרשום בו וחבר החולק על הרישום בכרטיס, עליו הראייה. לא מצאתי כי קילשטיין חלק על הרישום בכרטיס, ומכל מקום הוא לא הביא כל ראיות לסתור הרישום בכרטיס.

כך למדנו מתקנה 1 לתקנות האגודות השיתופיות (ניהול וביקורת חשבוניות) תשל"ה – 1975 הקובעת:

"פנקס האגודה וספרי חשבוניותיה ישמשו ראיה לכאורה לנכונות הרשום בהם ובלבד שהרישומים בוקרו על ידי ברית הפיקוח או רואה החשבון של האגודה לפי העניין: הטוען שהרשום אינו נכון לרבות חבר האגודה – עליו הראייה". (ההדגשה שלי א.ב.).

וכן מצאנו בסעיף 2 חלק ב' לתקנון האגודה, שכותרתו "בקשה להתקבל כחבר":

"...כמו כן הנני מסכים, כי הרשימות בספרי האגודה תחייבנה אותי בקשר עם כל עניין הנוגע לחובותי לאגודה אות לתביעותי מהאגודה".

1.8.5

כפי שנאמר לעיל, בכתב התביעה נטען בסעיף 3, כי הסכום הנתבע – 9,942 ₪ אינו כולל מסים מוניציפליים וצריכת מים המופיעים בכרטיס החבר. אלא שבדיקת כרטיס החבר מעלה כי לא כך הם פני הדברים.

עיון בכרטיס מלמד כי החיובים בו הם כדלקמן:

מיסי אגודה בסך 90 ₪ לחודש.
מס מוניציפלי בסך 401 ₪ לחודש.
דמי חכירה לממ"י בסך 60 ₪ לחודש.
מים ביתי.
מים לחקלאות.
ריבית שוטפת.

סך כל החיובים עבור שנת 2001 הם 12,151.09 ₪, מהם הופחתו 2,493 ₪ ששולמו במהלך השנה עבור מים והיתרה היא 9,658 ₪.

האמור לעיל אינו מתיישב עם מכתבו של מזכיר האגודה מיום 13.5.04.

« אביגיל בהט » משרד עורכי דין AVIGAIL BAHAT LAW OFFICES

1.8.6 עפ"י מכתב מזכיר האגודה, החיוב בגין מסים הינו 5,951.72 ₪ ועבור מים 3,270 ₪. מהכרטיס עולה כי החיוב בגין מסי אגודה הוא 90 ש"ח X 12 = 1,080 ₪. החיוב בגין מסים מוניציפליים הינו 401 ₪ $12X = 4,812$ ₪, דמי חכירה 60 ₪ $12X = 720$ ₪.

לאור האמור בכתב התביעה, ניתן לחייב את קילשטיין בגין מסי אגודה ודמי חכירה בלבד דהיינו בסך 1,080 ₪ + 720 ₪, סה"כ 1,800 ₪ בלבד.

1.8.7 נשאלת השאלה, האם מכתב מזכיר האגודה מהווה הרחבת חזית לעומת כתב התביעה והאם קילשטיין הסכימו להרחבת חזית זו.

אין ספק בעיני, כי מכתב מזכיר האגודה מהווה הרחבת חזית לעומת כתב התביעה. שהרי בכתב התביעה נאמר מפורשות, שאין הסכום כולל מסים מוניציפליים ומים ואילו המכתב מתייחס גם לחיוב בגין מסים מוניציפליים וגם בגין מים.

בתחילה סברתי, כי יש לאשר את הרחבת החזית (אף כי לא נתבקשה מפורשות) שכן, התנגדות להרחבת חזית יש להעלות בהזדמנות הראשונה. מכתב מזכיר האגודה נמסר ביום 13.5.04. מאז ועד הגשת סיכומי קילשטיין לא נשמעה כל הסתייגות מצד קילשטיין לתוכנו, או להיותו בבחינת הרחבת חזית. גם בסיכומים, טוען ב"כ קילשטיין נגד הכללת החיוב בגין מים בלבד ואינו מתייחס כלל לחיוב בגין מסים מוניציפליים. ראיתי בכך הסכמה להרחבת החזית ולהכללת המסים המוניציפליים במסגרת הסכום הנתבע.

אלא שאז עיינתי שוב בכתב ההגנה שהגישה האגודה נגד תביעת קילשטיין ושמ, בסעיף 11.04 נאמר כהאי לישנא:

"האגודה הגישה תביעה נגד התובעים בגין מיסים משקיים החלים עליהם מכוח חברותם באגודה, לנושא המיסים המוניציפאליים אין כל קשר באשר אלו מוטלים ונגבים ע"י הועד המקומי ולא ע"י האגודה" (ההדגשה שלי א.ב.).

והרי לך הודאת בעל דין כי אינו מוסמך כלל לגבות מיסים מוניציפליים. לא הובאה בפני כל ראייה והנושא כלל לא עלה, האם במושב עופר קיימת זהות ועדים אם לאו, אך מהאמור לעיל משתמע כי אין זהות.

1.8.8 בנסיבות אלה אני מחייבת את קילשטיין לשלם לאגודה סך 1,080 ₪ בגין מסי אגודה וסך 720 ₪ דמי חכירה, סה"כ 1,800 ₪.

סכום זה ישא הפרשי הצמדה וריבית מיום 9.4.02, הוא יום הגשת התביעה אצל רשם האגודות ועד התשלום בפועל.

בטענת הקיזוז ובשאלת ההוצאות אדון לאחר הדיון בתביעת קילשטיין.

2. תביעת קילשטיין נגד קרבקי והאגודה

2.1 כתב התביעה

2.1.1 תביעתם הראשונה של קילשטיין הוגשה ביום 27.5.02 לרשם האגודות. התביעה היתה נגד קרבקי וחברת גל עופר שבבעלותו, נגד האגודה ונגד חברי ועד האגודה. סכומה היה 1,500,000 ₪ ועילתה הפעלת מפעל/נגריה מסגריה חיתוך באבן, עבודות בטון וכן דיר כבשים סמוך לביתם. בשלב זה לא היו קילשטיין מיוצגים.

2.1.2 כתב תביעה מתוקן ראשון הוגש ע"י קילשטיין באמצעות עו"ד רן פינגר, ביום 13.11.02. הנתבעים היו אותם נתבעים כמו בתביעה הראשונה ועילה א' על פי כתב התביעה זהה לעילה בכתב התביעה המקורי – הפעלת הנגריה ומכלאת הכבשים. העילה השניה עניינה הסכם "המעטפת" עליו חתמה האגודה בפני המשקם כמשמעו בחוק ההסדרים במגזר החקלאי המשפחתי תשנ"ב. עילה ג' עניינה אישור האגודה להגדלת הנגריה של קרבקי, בניגוד לדין והעילה הרביעית עניינה חיוב קילשטיין בתשלום דמי חכירה לממ"י, למרות שלא הועמד לרשותם כל השטח של הנחלה.

כתב התביעה מפרט את נזקיהם של קילשטיין ותביעתם הינה לחייב את האגודה לבטל את הסדר המעטפת ו/או לחייבה להפקיד בקופת רשם האגודות סך 200,000 ₪, לחייבה לנקוט בחליכים לסגירת המפעל והמכלאה, ליתן לקילשטיין שירותים מלאים ובכלל זה אכיפת הדין על קרבקי, לסמן את חלקה ב' ולהשיב לקילשטיין דמי חכירה ששילמו.

באשר לקרבקי התביעה הינה לחייבם להפסיק את השימוש במפעל ולסלק את המכלאה, להטיל עליהם קנס בגין כל יום בו לא יקיימו צו כאמור וכן לחייבם לשלם 1,633,077 ₪ נזקי קילשטיין. את חברי ועד ההנהלה מבקשים קילשטיין לחייב בתשלום בסך 1,500,000 ₪.

במסגרת דיון בטענת חוסר סמכות הבוררת, הוריתי בהחלטתי מיום 21.1.03 על מחיקת הנתבעת גל עופר בע"מ וזאת מאחר ואין תאגיד יכול להיות חבר אגודה ואילו הוראות סעיף 2(52) לפקודת האגודות השיתופיות כמו גם תקנון האגודה, חלים על חבר באגודה בלבד.

2.1.3 כתב התביעה המתוקן השני הוגש ע"י קילשטיין באמצעות עו"ד כרמי, ביום 27.6.04. בכתב תביעה זה, הנתבעים הם קרבקי והאגודה בלבד.

בהיותו של כתב תביעה זה כתב התביעה על פיו נידונה הבוררות, אתייחס לאמור ולנטען בו בהרחבה.

2.1.3.1 עילה א'

2.1.3.1.1 בשנת 1992 רכשו קילשטיין את הנחלה מס' 94 במושב עופר. בעת הרכישה ניהל קרבקי נגריה קטנת מימדים בשטח 300 מ"ר, בריחוק מביתם של קילשטיין. בשנת 1997 הרחיב קרבקי את הנגריה בלא רישוי ושלא כדין, לשטח של 1,300 מ"ר. למפעל הוכנס ציוד נגרות הגורם לרעש מזיק ופולט אבק לכלוך ועשן.

מפגעים אלה נמשכו משך מרבית שעות היממה וכן בשבתות וחגים.

קרבקי המשיך בהפעלת הנגריה למרות צווי בית משפט.

בשנת 1998 אישרה האגודה לקרבקי את תוכניות הבניה שהגיש, בניגוד לעמדתה הקודמת. למרות זאת כל בקשות קרבקי לגליזציה נדחו ע"י הרשויות.

בנוסף, בשנת 1998 הקים קרבקי על הגבול שבין נחלתו לנחלת קילשטיין, דיר כבשים, שהווה מקור לריח, חרקים, יתושים רעש ושפכים ורפש שזרמו לנחלת קילשטיין.

בשנת 2003 הועתק הדיר למקום אחר בנחלת קרבקי, אך עד להעתקה נגרם לקילשטיין נזק רב.

כדי להקטין את הנזק שנגרם להם מהנגריה וחדיר, הקימו קילשטיין גדר בטון בגבול הנחלות, שעלותה היתה 83,077 ₪.

קילשטיין מציינים כי עוד בשנת 1995, לאחר שסוּסיו של קרבקי נהגו להכנס לשטחם של קילשטיין, פנו הם לקרבקי והציעו לו להקים גדר. קרבקי סרב ואז הקימו גדר רשת. לימים משחקימו את גדר הבטון, הקימו אותה בתוך שטחם, במרחק של כ-50-100 ס"מ מגבול הנחלות. לטענתם אין בכך כדי להוות ויתור על השטח שנותר בצידי של קרבקי.

2.1.3.1.2 עילת התביעה נגד האגודה הינה אי קיום חובותיה על פי התקנון באפשרה לקרבקי לנהוג שלא בהתאם לייעוד הקרקע, תוך גרימת מטרדים לקילשטיין ובניגוד להתחייבות האגודה כלפיהם ערב רכישת הזכויות בנחלה על ידם.

ואילו עילת התביעה נגד קרבקי הינה בניית הנגריה בלא היתר, בניגוד לייעוד הקרקע ו/או בניגוד לצווי בתי משפט ו/או דו"ח קדמון, דבר המהווה הפרת תובה חקוקה, הפרות של חוק התכנון והבניה ו/או חוק המקרקעין ו/או חוק רישוי עסקים, גרימת מטרדים ומפגעים של רעש, לכלוך, יתושים ופגיעה באיכות החיים.

2.1.3.1.3 נזקי קילשטיין כתוצאה מהמפורט בעילה א' הם :

950,000 ₪ ירידת ערך הנחלה עפ"י חו"ד השמאי ברלינר.

« אביגיל בהט » משרד עורכי דין
AVIGAIL BAHAT LAW OFFICES

500,000 ₪ בגין חשיפתם לרעש, אבק, יתושים וכו' ופגיעה באיכות חייהם.

83,077 ₪ עלות הקמת הגדר.

100,000 ₪ בגין עגמת נפש.

סה"כ 1,628,077 ₪.

קילשטיין מבקשים לחייב את האגודה וקרבקי בסכומים אלה ביחד ולחוד.

2.1.3.2 עילה ב'

לטענת קילשטיין, בעת שרכשו את הנחלה, התחייבה האגודה כלפיהם כי לא תהיינה לה כל טענות ו/או תביעות כספיות בגין חיובים כלשהם שמקורם עד ליום רכישתם. והנה, למרות התחייבות זו, חתמה האגודה על הסדר מעטפת, (בפני המשקם, כמשמעו בחוק ההסדרים במגזר החקלאי המשפחתי תשנ"ב א.ב.) דבר המטיל סיכון על קילשטיין בשעור של בין 200,000 ₪ ל-5 מליון ₪.

האגודה הגישה בקשה למחיקת עילה זו מכתב התביעה ובהחלטתי מיום 2.2.05 קיבלתי טענות האגודה והוריתי על מחיקת עילה ב' מכתב התביעה המתוקן.

מכאן ואילך לא אתייחס יותר לעילה ב'.

2.1.3.3 עילה ג'

קילשטיין טוענים כי האגודה מחזיקה שלא כדין בשטח של 18 דונם מתוך נחלתם, שטח הידוע כחלקה ב' וכי חוייבו לשלם דמי חכירה בגין שטח זה, בעוד שאין ביכולתם להשתמש בו ואף אינם יכולים לזהותו.

עוד טוענים קילשטיין כי יהיו מוכנים לשלם כל תשלום בגין השטח, אם יהיה להם ברור היכן הוא מצוי ותנתן להם האפשרות להנות מפרותיו.

בגין מניעת רווח ו/או שכר ראוי, תובעים הם 40,000 ₪.

2.2 כתב ההגנה מטעם האגודה והודעת צד שלישי לקרבקי

2.2

טענות ההגנה של האגודה הן כדלקמן:

2.2.1 יש לדחות התביעה על הסף בשל התיישנות ו/או מניעות. הנגריה פעלה בעת שקילשטיין רכשו את הנחלה ולפיכך יכול היה להגיש תביעה להפסקת פעילותה עד 1999. בנוסף, קילשטיין במשך שנים הסכימו לקיום הנגריה.

« אביגיל בהט » משרד עורכי דין
AVIGAIL BAHAT LAW OFFICES

- 2.2.2 האגודה איננה גוף מוסמך עפ"י חוקי התכנון והבניה ולא הוסמכה לאכיפתם.
- 2.2.3 הועדה המקומית וממ"י הם הגופים שפעלו תמיד כנגד חברים בגין שימוש חורג ולא האגודה.
- 2.2.4 חתימת האגודה על בקשה של חבר להיתר בניה, דרושה אך ורק כצעד ראשון על מנת שאפשר יהיה להעביר הבקשה לגורמים המוסמכים. בחתימתה אין האגודה מביעה דעתה באשר לבקשה, אלא מאשרת את הגשת הבקשה.
- 2.2.5 תביעת קילשטיין קנטרנית ונובעת משיקולים זרים ואף משוללת תום לב, מאחר וקילשטיין הקימו את הגדר, בנו צימרים, הציבו קונטיינרים לשימושים לא חקלאיים ומפעילים אורווה במשקם, כל זאת מבלי שהגישו בקשה להיתר אפילו לאגודה.
- 2.2.6 הנגריה מרוחקת עשרות מטרים מביתם של קילשטיין ומופעלת במבנה הדיר הישן, כפי שהיה בעת רכישת המשק ע"י קילשטיין. נגד הפעלת המבנה החדש יש צווי מניעה ולפיכך אינו מופעל כלל.
- 2.2.7 בעת רכישת המשק ידעו קילשטיין על קיומה של הנגריה ומעולם לא הובטח להם כי היא תסגר בתוך זמן קצר.
- 2.2.8 האסיפה הכללית של המושב אישרה שימושים חריגים בהתאם לדו"ח קדמון, קילשטיין מעולם לא התנגדו ולא נקטו בהליכים לביטול החלטת האסיפה הכללית.
- 2.2.9 קילשטיין היה חבר ועד הנחלה ומעולם לא התנגד לשימושים חורגים שנעשו ע"י חברים.
- 2.2.10 לאחר אישור התביעה של הישוב ב-15.10.02, פנתה האגודה לגורמים המוסמכים ולקרבקי תוך שהיא מודיעה על התנגדותה להמשך פעילות הנגריה אלא אם תוסדר פעילותה כחוק.
- 2.2.11 התקן לנחלה הינו 30 דונם, מתוכם 5 דונם שטחים משותפים. מהיתרה של 25 דונם קיבלו קילשטיין כ-23 דונם, מתוכם כ-9.7 חלקה ב' מרוחקת, שזהותה ידועה לו. בעת רכישת המשק ידע כי החשלמה תעשה לאחר אישור התביעה.
- 2.2.12 קילשטיין העלימו את העובדה כי מעולם לא עסקו בחקלאות ולא עשו כל שימוש באותו חלק מחלקה ב' שהועמד לרשותם.
- 2.2.13 האגודה הגישה נגד קילשטיין תביעה בגין מיסים משקיים החלים עליהם מכח חברותם באגודה. אין האגודה תובעת מיסים מוניציפליים באשר אלה מוטלים ונגבים ע"י הועד המקומי.

« אביגיל בהט » משרד עורכי דין
AVIGAIL BAHAT LAW OFFICES

- 2.2.14 אין ממש בטענת ירידת הערך של נחלת קילשטיין, באשר שווי הנחלות במושב רק עלה בשל היותו של המושב מבוקש. ירידת ערך ניתן יהיה לבחון אם וכאשר יעמידו קילשטיין את משקם למכירה.
- 2.2.15 קילשטיין באו להתגורר במושב שיש בו פעילות משקית חקלאית ענפה והיה עליהם לקחת את אי הנוחות מגורמים אלה, בטרם החליטו לרכוש את הנחלה.
- 2.2.16 אם נגרם נזק לקילשטיין, יש לחייב את קרבקי בלבד.
- 2.2.17 בהודעה לצד שלישי נגד קרבקי טוענת האגודה כי אם יקבע שנגרמו לקילשטיין נזקים כמותאור בכתב תביעתם והאגודה תחוייב בתשלומם, אזי על קרבקי לשפותה, שכן כל נזק שנגרם לקילשטיין, נגרם במישרין בגין התנהגות קרבקי, העולה כדי רשלנות ואו מחל ואו היפר חובה חקוקה. זאת, מאחר ולא עשה להקטנת מטרדי הרעש והאבק וזיהום האוויר בגין הפעילות בשטחי משקו וכן לא דאג להסדיר את הפעילות המבוצעת על ידו תוך קבלת האישורים וההיתרים הנדרשים.

2.3 כתבי ההגנה מטעם קרבקי לכתב התביעה ולהודעה לצד שלישי והודעת צד שלישי לאגודה

טענות ההגנה של קרבקי הן כדלקמן:

- 2.3.1 קרבקי טוען כי מדובר באנשי עיר שהגיעו לחיות במושב חקלאי ותפישתם לגבי מהותו של המושב מעוותת. הם מציקים ומטרידים את קרבקי מאז בואם.
- 2.3.2 דיר הכבשים הקיים משנת 1979, נמצא כיום במרחק 150 מ' מביתם של קילשטיין, אך אין כל מניעה לגידול כבשים גם במרחק 0.
- 2.3.3 מאז שנת 1979 גודל הנגריה היה 760 מ"ר, קרבקי קיבל אישור ועד ההנהלה להפעלה ומעולם לא הובטח לקילשטיין כי הנגריה תסגר בקרוב.
- 2.3.4 המבנה החדש הינו בשטח 300 מ"ר ולא הופעל מאחר ונתקבל צו מניעה.
- 2.3.5 הנגריה פועלת במרחק עשרות מ' מביתם של קילשטיין.
- 2.3.6 מעולם לא ניתן צו לסילוק הנגריה, הוגשה בקשה לוועדה המקומית למתן אישור לשימוש חורג לפי דרישות דו"ח קדמון.
- 2.3.7 חומת הבטון שבנו קילשטיין איננה מקטינה את הנזק מאחר ואין בה כדי למנוע רעשים וריחות.
- 2.3.8 גדר הרשת הוקמה כדי לחסום את סוסיו של קילשטיין ולא את סוסיו של קרבקי והיא נבנתה בתוך שטחו של קרבקי, בעוד שחומת הבטון נבנתה בדיוק על גבול החלקות. קרבקי מכחיש את חוות דעת השמאי מטעם קילשטיין ושומר על זכותו לצרף חוות דעת מטעמו.

2.3.9 בהמשך מפורטות טענות קיזוז של קרבקי בסכום כולל של 210,000 ₪. מאחר וטענות אלה מפורטות גם כעילות התביעה בתביעה שכנגד, אתייחס אליהן ואדון בהן במסגרת התביעה שכנגד.

2.3.10 בכתב ההגנה כנגד הודעת צד ג' טוען קרבקי כי האחריות מוטלת על האגודה אשר במשך שנים לא פעלה להסדיר תביע עבור הישוב ולא דאגה לכלל פרנסת החברים ולא פעלה לסייע לחברים כחובתה עפ"י התקנון וניתן היה להסדיר הקמת גדרות, הדיר וכל עסק אחר אילו האגודה פעלה עפ"י מחויבותה.

2.3.11 אין למעשה במסמך הודעת צד ג' נגד האגודה, למרות הכותרת של המסמך.

3. דיון

בשל אורכם של תצהירי העדות, ריבוי המסמכים המצורפים ואורכם של הסיכומים, לא אתייחס אליהם בנפרד, אלא אדון בהם תוך כדי הדיון בשאלות המצריכות תשובה.

במהלך הבוררות נשמעה עדותם של דורון קילשטיין, דוד סופר משה בן דוד והשמאי ברלינר מטעם קילשטיין, העדים זכריה גרמי ויצחק סולימני מטעם האגודה והעדים מרדכי קרבקי, יהודה ששון והשמאי מרדכי זייד מטעם קרבקי.

3.1 גם האגודה וגם קרבקי טוענים בכתבי טענותיהם כי יש לדחות התביעה מחמת התיישנותה ו/או מחמת מניעות. מאחר ולדעתי יש להבחין בשאלת ההתיישנות בין העילות השונות שבכתב התביעה המתוקן, אתייחס לשאלת ההתיישנות בנפרד בעת הדיון בכל עילה.

3.2 אדון תחילה בטענות קילשטיין המפורטות בעילה ג' של כתב תביעתם, היא העילה המתייחסת לחוסר של 18 דונם בנחלה ב' של קילשטיין.

כמפורט לעיל, טוענים קילשטיין כי רכשו נחלה בשטח 30 דונם, אך בפועל קיבלו רק 12 דונם ולכן אין לדרוש מהם דמי חכירה עבור ה-18 דונם ואף יש להשיב להם סכומי כסף. לכך משיבה האגודה כי מתוך ה-30 דונם, 5 דונם הם שטחים משותפים לכל חברי המושב, מהיתרה של 25 דונם קיבלו קילשטיין כ-23 דונם, מתוכם כ-9.7 חלקה ב' מרוחקת, שזהותה ידועה לו. בעת רכישת המשק ידע כי ההשלמה תעשה לאחר אישור התביע.

3.2.1 שאלת ההתיישנות - כתב התביעה הראשון הוגש ע"י קילשטיין בשנת 2002. בכתב תביעה זה אין כל תביעה בקשר לנחלה ב' או לחוסר בדונמים ואין כל תביעה בגין מניעת רווח או שכר ראוי כתוצאה מאי העמדת כל השטח לרשות קילשטיין. הטענות המפורטות בעילה ג' לכתב התביעה המתוקן הועלו לראשונה בכתב התביעה המתוקן הראשון, שהוגש ב-10/2002.

טוענת האגודה כי מאחר וקילשטיין רכשו את הנחלה בשנת 1992, הרי ממילא טענתם ככל שמתייחסת לאי העמדת הקרקע לרשותם התיישנה בחלוף יותר מ-7 שנים מיום הרכישה.

יש לקבל את טענת ההתיישנות אך ורק עד כמה שמתייחסת לתביעה הכספית, כמפורט בכתב התביעה המתוקן, אך לא לדרישה להעמדת כל ה-30 הדונם לרשות קילשטיין. כל שנאמר בכתב התביעה המתוקן הוא,

« אביגיל בהט » משרד עורכי דין
LAW OFFICES

AVIGAIL BAHAT

כי קילשטיין יהיו מוכנים לשלם את מלוא המסים אם כל הקרקע תועמד לרשותם. רק בסעיף 11.5 לכתב התביעה המתוקן מופיעה לראשונה הדרישה לחייב את האגודה למסור לקילשטיין את השטח של ה-18 דונם ולאפשר להם להנות מפירות שטח זה ובסעיף 12.2.6 מתבקשת הבוררת לחייב את האגודה לסמן את חלקה ב'.

חוק ההתיישנות התשי"ח – 1958 מגדיר מקרקעין:

"מקרקעין" - קרקע מכל סוג וכל זכות או טובת-הנאה בקרקע וכל דבר המחובר לקרקע חיבור-קבע וכל זכות או טובת-הנאה הטעונים רישום בספרי האחוזה".

אין חולק כי ככל שקיימת דרישה לחייב את האגודה להעמיד לרשותו את כל 30 הדונמים של נחלתו, הרי המדובר בתביעה במקרקעין.

סעיף 5 לחוק ההתיישנות קובע כי

"התקופה שבה מתיישנת תביעה שלא הוגשה עליה תובענה (להלן - תקופת ההתיישנות) היא -

(1) בשאינו מקרקעין - שבע שנים;

(2) במקרקעין - חמש-עשרה שנה; ואם נרשמו בספרי האחוזה לאחר סידור זכות קנין לפי פקודת הקרקעות (סידור זכות הקנין) - עשרים וחמש שנה".

ואילו בסעיף 6 לחוק נקבע כי **"תקופת ההתיישנות מתחילה ביום שבו נולדה עילת התובענה".**

מאחר ולא הובאה כל הוכחה באשר למצב רישום הזכויות במושב עופר, הנחתי היא כי הזכויות אינן רשומות ומדובר בקרקעות בלתי מוסדרות ועל כן חלה החלופה של 15 שנים.

ממועד רכישת הנחלה ע"י קילשטיין ועד מועד הגשת התביעה לא חלפו 15 שנים ועל כן ככל שקיימת דרישה להעמדת הקרקע לרשות קילשטיין, דרישה זו לא התיישנה.

לא כך המצב לגבי התביעה הכספית. כמפורט לעיל, התיישנות בתביעה שאיננה במקרקעין היא 7 שנים. מיום רכישת הנחלה ע"י קילשטיין ועד הגשת התביעה המתוקנת עברו למעלה מ-10 שנים ומבחינה זו, התיישנה התביעה.

האם יכולים קילשטיין להסתמך על הוראת סעיף 89 לפקודת הנוזיקין, כטענתם?

סעיף 89 לפק' הנוזיקין קובע כי .

" לענין תקופת-התיישנות בתובענה על עוולות - "היום שנולדה עילת התובענה" הוא אחד מאלה:

« אביגיל בהט | משרד עורכי דין
AVIGAIL BAHAT | LAW OFFICES

(1) מקום שעילת התובענה היא מעשה או מחדל - היום שבו אירע אותו מעשה או מחדל; היה המעשה או המחדל נמשך והולך - היום שבו חדל;

(2) מקום שעילת התובענה היא נזק שנגרם על ידי מעשה או מחדל - היום שבו אירע אותו נזק; לא נתגלה הנזק ביום שאירע - היום שבו נתגלה הנזק, אלא שבמקרה אחרון זה תתיימן התובענה אם לא הוגשה תוך עשר שנים מיום אירוע הנזק."

עיון בעילת התביעה ג' שבכתב התביעה המתוקן אינו מלמד כי מדובר בעילה נזיקית. למעשה אין בעילה כל פירוט מה מקור עילת התביעה כנגד האגודה. האם היא חוזית או אחרת? מכל מקום אין טענה של מעשה נזק ולפיכך לא יכול לחול סעיף 89(2).

ואם מדובר במעשה או במחדל כמפורט בסעיף 89(1), הרי אז מתחילה תקופת ההתיישנות ביום שבו אירע המעשה או המחדל.

ככל העולה מכתב התביעה, אי העמדת השטח לרשות קילשטיין החלה ביום רכישתם את הנחלה. אין טענה כי השתנה משהו מיום הרכישה ועד מועד הגשת התביעה. ומשכך, יום הרכישה הוא יום תחילת ההתיישנות ומטעם זה התיישנה התביעה.

אלא שלטעמי דין התביעה בעילה ג', הן כתביעה במקרקעין והן כתביעה כספית, להדחות גם לגופו של עניין.

ובמה דברים אמורים.

3.2.2

חיפשתי בתצהירו של קילשטיין התייחסות לעילה ג' ולא מצאתי. אמנם קילשטיין טען בסעיף 4 לתצהירו כי הוא מבקש לראות בכתב התביעה המתוקן כחלק מתצהירו ובחתימתו על תצהירו הוא מאמת את כל האמור בו, אלא שבהחלטתי מיום 15.5.05 קבעתי כי "רק העובדות המפורטות בתצהירי העדות הראשית של הצדדים הן העובדות עליהן יחקרו הצדדים והן יהיו בסיס לכל החלטה..."

אלא שגם אם הייתי רוצה להקל עם קילשטיין ולהתיר את שבקש: לראות בכתב התביעה חלק מתצהירו, גם אז אין באמור בכתב התביעה כדי לעזור.

מה נאמר בעילה ג' בכתב התביעה המתוקן?

הנתבע מחזיק שלא כדין בשטח של כ-18 דונם שבבעלות התובעים ו/או בחכירתם - כחלקה ב'.

הנתבע מחייב את התובעים בדמי חכירה למינהל בעוד שאינו מאפשר להם שימוש בו אף אין בידם לזהותו.

התובעים נכונים לשלם כל תשלום בגין השטח ובלבד שיהיה להם ברור היכן מצויות זכויותיו וכי עליו להנות מפירות זכויות אלו.

מגיע לתובעים 40,000 ₪ בגין השטח במניעת רווח ו/או חסרון כיס ו/או שכר ראוי.

AVIGAIL BAHAT

« אביגיל בהט »
משרד עורכי דין
LAW OFFICES

3.2.3 בתצהירו של זכריה גרמי מטעם האגודה בסעיף 4.03 יש התייחסות לעילה ג'. על פי האמור בתצהיר, התקן לכל נחלה הוא 30 דונם עפ"י אישור ממ"י (נספח ד' לתצהיר גרמי). מתוך ה-30 דונם כ-5 דונם הינם במסגרת שטחים בעיבוד משותף כגון מטע אבוקדו ושטחי עתודה לא מחולקים. עוד טוען הוא כי לקילשטיין חלקה א' של כ-6 דונם ועוד 7 דונם מחלקה ב' הצמודים לחלקה א' וכן 9.7 דונם בחלקה ב' המרוחקת. המשמעות היא כי לקילשטיין כ-23 דונם פרט לשטח המשותף. העד מצרף את נספח ד' (1) לתצהירו, שהוא פרוטוקול אסיפה כללית של האגודה מיום 12.8.98, כאשר קילשטיין היה יו"ר האסיפה ובישיבה זו נדונה שאלת חלוקת ב' ועקרון חלוקת החלקות.

מאחר וב"כ האגודה מצא לנכון לחקור את קילשטיין בשאלת שטחי חלקה ב', שוב אין חשיבות לטענה כי אין בתצהירו של קילשטיין התייחסות לטענה.

3.2.4 וכך עולה מפרוטוקול הדיון מיום 15.5.05, חקירת קילשטיין ע"י ב"כ האגודה:

"ש. למה בתביעה המקורית אין אזכור לחלקה ב'! אתה ידעת כי חלקות ב' משום המבנה הטופוגרפי לא חולקו כולם?
ת. כן. יצחק הסביר לי.

ש. על רקע זה, בתקופת כהונתך בועד הוכן מסמך בשיתוף שלנו לגבי קביעת גבולות חלקה א' ושטחה, כאשר בעתיד השלמה של חלקה ב' בתקן של כל נחלה יעשה בהתאם לגודל חלקה א' של כל נחלה.
ת. כן.

ש. יש כאן מפה של חלקות ב'. אתה מכיר?

ת. כן.

ש. החלקות שלך מסומנות כחלק מחלקות 23 ו-24?

ת. כן.

ש. מפה זו נערכה בשנות השמונים. כמה שנים אתה מכיר מפה זו?
ת. לא זוכר. דובר עליה. כאשר התקבלתי למושב יצחק הראה לי את השטח והוא אמר לי כי כאן יש לי חלקה. שאלתי אותו איפה חלקה ב', איפה הסימונים. הוא אמר לי שאין. הוא אמר שזה מחולק (ככל הנראה צריך להיות "הוא אמר שזה לא מחולק" א.ב.) ושבעתיד נדאג לחלוקה של חלקות ב'. לכל אחד חלקה של 30 דונם.

ש. אתה שילמת תמיד את החיובים בכרטיס מאז התקבלת למושב?
ת. כן.

ש. אתה יודע שדמי החכירה הם פר משק לפי יחידות משקיות?
ת. הבנתי זאת לפי הניירת שהגשת.

המשמעות היא כי קילשטיין ידע בעת רכישת הנחלה כי חלקה ב' טרם חולקה, הוא ידע היכן מיועדים לו שטחים והוא אף שילם במשך כל השנים דמי חכירה כנדרש, מאחר ושולם לפי יחידת משק ולא לפי מס' דונמים.

3.2.5 העד גרמי נתקף ע"י ב"כ קילשטיין והשיב כדלקמן בחקירתו ביום 21.9.05:

ש. מפנה לסעיף 4.03 ב'. לפי מה שאני מבין מאז הרכישה ועד היום אין חלקה ב'!

ת. יש. מי שרוצה קרקע פונה לאגודה. האגודה יכולה לאשר או להתנגד. כאשר דורון פנה הוא קיבל גבולות. מי שרוצה לעסוק בחקלאות מקבל קרקע.

ש. בעמ' 4 לתצהיר סעיף קטן ה' - מה שצמוד לחלקה א' של דורון זה בערך דונם וחצי. אני אומר שאין לו יותר. בקושי דונם וחצי.

ת. אם כתבתי 7 דונם זה המידע שהיה ברשותי. הסתמכתי על עבודת המודד.

ש. אתה אמרת שתשריט יוצג במהלך הדיון?

ת. יש לנו תשריט של חלקות ב'. אין לנו לעניין החלקות הצמודות. לא הבאתי נתונים לכאן.

ש. יש לך אסמכתא כלשהי לטענה שלך שהשטח של חלקה ב' הצמודה הוא כ-7 דונם?

ת. עשינו עבודה. שכרנו מודד מוסמך הוא מדד את חלקות א' ו-ב'. הוא העביר קובץ של נתונים. על סמך מידע זה אני כתבתי.

ש. אתה יכול להראות זאת?

ת. איתי פה אין לי. המודד מספק מפה ואנחנו עושים תיקונים. המפה כרגע נמצאת אצל המודד.

ש. אני מבקש שתציגו בישיבה הבאה אסמכתא. אתה מכיר את המפה הזו שהוכנה עבור דורון קילשטיין?

ת. לא זכור לי.

ש. אם מחברים את השטחים שנזכרים בתצהירך עדיין חסרים שני דונם. כמה מגיעים לכל אחד?

ת. תקן כל נחלה 30 דונם. יורידו מזה כמה שהאסיפה תחליט להוריד. הועד והאסיפה מחליטים כמה להוריד.

ש. לפי החישוב שלך חסרים שני דונם.

ת. לא מסכים למונח חסר. יש אנשים שיושבים על 6 דונם ואין להם חלקה ב'.

ש. אתה לא זוכר אסיפה של המושב שהחליטה להקצות חלקה ב' למישהו?

ת. לא נכון.

ש. לפי מה שאתה אומר לא ניתן לדעת מה חלקות ב'?

ת. לדורון יש חלק מחלקה ב'.

ש. אתה מסכים כי חלקה ב' הרחוקה, דורון לא השתמש בה מעולם?

ת. עד כמה שאני יודע לא.

וכך ענה העד גרמי לשאלות הבוררת:

"הבוררת:

אתה כותב בתצהירך בסעיף ה' עמ' 4, שעל פי אישור ממנהל מקרקעי ישראל התקן לנחלה הינו 30 דונם. האם אני יכולה להבין שנחלה

תהיה פחות מ-30 דונם?

ת. לא. אבל הזכויות המוקנות לחברים מוקנות דרך החוזה של האגודה ולא דרך המנהל. יש זכות ל-30 דונם.

הבוררת:

לא בהכרח כל חבר מקבל 30 דונם?

ת. לא יכול להיות. המנהל לוקח בחשבון דרכים ומבני ציבור למשל.

הבוררת:

פחות או יותר 5 דונם יורדים לטובת שטחים ציבוריים?

ת. כן.

הבוררת:

« אביגיל בהט | משרד עורכי דין

AWIGAIL BAHAT | LAW OFFICES

האם שטחי הציבור יורדים מה-25 דונם או מה-5 דונם המשותפים?
ת. מה-5 דונם. אנחנו כל הזמן במו"מ עם המנהל. הגשנו גם בקשה
לקבל דמי חכירה בחזרה. במסגרת 5 הדונם יש גם מטע אבוקדו
משותף ש-5 דונם כוללים חלק יחסי של כל חבר, כ-3 דונם."

לכך יש לחוסיף דברים שנרשמו מפי העד גרמי עוד בישיבת קדם משפט
3.2.6 22.4.04:

"לגבי שאר השטח, בגלל המבנה הטופוגרפי של המושב, אין רצף
בנחלות, חלק מהחלקות מצויות על ההר. האגודה משקיעה כסף רב
בביצוע החלוקה בין החברים ולדעתו עד סוף השנה האזרחית תסתיים
החלוקה וניתן יהיה להקצות לכל חבר את החלקות שלו של שטח ב".

העד גרמי צרף לתצהירו את המסמכים ג' ו-ד(1) מהם עולה מפורשות כי
קילשטיין ידע את מצב חלוקת (או אי חלוקת) חלקות ב' במושב.
המסמך ג' הוא בקשה להעברת זכויות, עליה התום קילשטיין בתוקף
תפקידו כחבר ועד ההנהלה. ביום 2.4.96 נרשמה הערה בטופס באלו
המילים: למשק הנ"ל תושלם הקרקע עפ"י חלוקה שוויונית לאחר
השלמת תוכנית מתאר למושב". מתחת למילים אלו ישנה חותמת
האגודה וחתימות של קילשטיין ועוד חבר הנהלה.

ואילו המסמך ד(1) הינו פרוטוקול אסיפה כללית של האגודה מיום
12.8.98, כאשר קילשטיין משמש כיו"ר האסיפה והיא דנה בהצעות לגבי
אופן חלוקת חלקות א' במושב. לפרוטוקול מצורף גם מסמך הנקרא
"עקרונות מנחים לקביעת גבולות לחלקות ב".

מן המקובץ עולה כי קילשטיין ידע לכל אורך הדרך כי אין הוא מקבל
3.2.7 לרשותו עם הרכישה, את כל 30 הדונם של הנחלה. הוא קבל את חלקה
א', הוא ידע היכן מצויים חלק מהדונמים שלו של חלקה ב' (אלו
הצמודים לחלקה א' ואלו הרחוקים), הוא ידע שיש שטחים משותפים
והוא ידע כי הקביעה הסופית של חלקות ב' תהיה רק לאחר שתאושר
התביעה של המושב ועל פי החלטות האסיפה הכללית.

קילשטיין גם ידע כי התשלום לממ"י הינו לכל הנחלה ולא לפי מסי
הדונמים שקבל לרשותו ובמשך שנים שלם ללא מחאה. כאמור
בתצהירו, רק כאשר הוגשה נגדו תביעת האגודה, חיפש ומצא כי הינו
משלם מסים לממ"י למרות שלא קיבל את כל השטח.

לטעמי, זוהי חודאה של קילשטיין כי נהג שלא בתום לב, כי חיפש סיבה
מדוע לא לשלם והחליט כי מצא.

ואם לא די בכך, הרי לא ברור כלל עבור מה תובע קילשטיין 40,000
3.2.8 ש"ח. בסעיף 8 לכתב התביעה המתוקן מוגדר סכום זה כ"מניעת רווח
ו/או חסרון כיס ו/או שכר ראוי". ואילו בסעיף 12.2.6 מבקשים
קילשטיין את הסך הנ"ל "בגין דמי החכירה ששולמו בגין חלקה ב' וכן
בגין השימוש ו/או התוצרת שהונפקה מחלקה זו – באישור הנתבע 1,
ו/או בגין הפסד הכנסה באם היתה לו אפשרות לעבד החלקה".

כך או כך, קילשטיין לא הביאו כל ראיה כמה שילמו במשך השנים עבור
מסים לממ"י, הם לא הראו כי רצו לעבד את חלקה ב' והדבר נמנע מהם,
או הביאו ראיה כלשהי לכך כי נמנע מהם להפיק תועלת מחלקתם.

« אביגיל בהט משרד עורכי דין

AVIGAIL BAHAT

LAW OFFICES

להפך, הוכח כי מעולם לא עסקו בחקלאות ולו היו פונים ומבקשים, היתה האגודה מעמידה להם חלקות לעיבוד, אף מעבר לחלקות שעל קיומן הם יודעים ושאותן יכלו לעבד.

3.2.9 לאור האמור לעיל, הנני דוחה את התביעה הכספית הגלומה בעילה ג'. מבחינת תום לבם, היה מקום לדחות את תביעת קילשטיין גם להעמדת כל חלקה ב' המגיעה להם לרשותם.

אך מאחר והאגודה אינה חולקת על זכותו של קילשטיין לשטח של כ-30 דונם; מאחר ותקנון האגודה הינו הסכם שבין החבר לאגודה ולחבר זכות לצפות כי האגודה תעמיד לרשותו את כל השטח המגיע לו; ונציג האגודה הצהיר בישיבת קדם משפט בשנת 2004 כי עד סוף השנה תסתיים חלוקת חלקות ב'; וסעיף 41 לחוק החוזים (חלק כללי) התשל"ג-1973 קובע כי הסכם שלא נקבע מועד לביצועו יש לבצעו תוך זמן סביר;

ולטעמי משנת 1992, מועד הרכישה ע"י קילשטיין ועד 2002 מועד הגשת התביעה ועל אחת כמה וכמה עד שנת 2007, מועד פס"ד זה, עבר זמן יותר מסביר; הנחתי הינה כי האגודה אכן סיימה תהליך חלוקת חלקות ב'. ומכל מקום, גם אם טוענת האגודה כי קילשטיין ידעו בעת הרכישה שהעמדת כל חלקה ב' תהיה בעתיד, הרי משאשרה התביעה לפני שנים אחדות ולאור הזמן הרב שעבר מאז אותה ישיבת קדם משפט, מן הראוי כי האגודה תסיים ההליכים ותעמיד לחברים את חלקה ב' שלהם.

3.2.10 על מנת לאפשר לאגודה להשלים הליכים אם אלו עדיין לא הסתיימו, הנני מורה כי עד ליום 31.12.07 תסיים האגודה כל הליך שעליה להשלים, אם עדיין לא הושלם, לצורך העמדתה של חלקה ב' של התובעים, לרשותם.

אם האגודה לא תשלים העמדת החלקה ב' לרשות התובעים, הנני קובעת כי בגין כל חודש של איחור בהעמדת חלקה ב' לרשות התובעים ועד 31.3.08, יזוכה כרטיסם של קילשטיין באגודה, בגובה החיוב בגין תשלום דמי חכירה לממ"י ובגובה החיוב בגין במסים לאגודה. בגין כל עיכוב החל מיום 1.4.08 תשלם האגודה לקילשטיין סך 2,000 ₪ לחודש בצרוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום מתן פס"ד זה ועד ביצוע כל תשלום.

3.3 בעילה א' של כתב התביעה המתוקן, מפרטים קילשטיין את תביעתם נגד קרבקי בשל מעשיו הפוגעים וכן נגד האגודה, אשר לא מנעה מעשי קרבקי ו/או אף שיתפה עמו פעולה.

3.3.1 ואלו טענותיהם:

בשנת 1992, כאשר רכשו את הנחלה במושב, היתה בנחלת קרבקי, הגובלת בנחלתם, נגרייה קטנת מימדים בגודל של כ-300 מ"ר.

בעת הרכישה הובטח להם ע"י נציגי האגודה כי הנגרייה תסגר תוך זמן קצר.

אלא שהדבר לא קרה ולהיפך, בשנת 1997 או במועד סמוך, קרבקי הרחיב את הנגרייה ששמשה גם כמסגריה ו/או מפעל לעבודות אבן, עד לשטח של כ-1,300 מ"ר. למפעל הוכנסו מכונות, קומפרסורים וכו'.

בגורמים לרעש מזיק ופולטים אבק לכלוך ועשן וזאת במשך מרבית שעות היממה, לרבות שבתות וחגים.

בניית הנגריה נעשתה ללא היתר הרשויות המוסמכות, בניגוד לליעוד החלקה ובניגוד לדו"ח קדמון והמשך הפעלתה היה בניגוד לצווי בית משפט שהורו על סגירת הנגריה.

וועד האגודה הבטיח לטפל בעניין אך בהמשך שינה דעתו ותמך בקרבקי.

בנוסף, בשנת 1998 הקים קרבקי דיר כבשים על גבול נחלתם של קילשטיין וזאת למרות הנחיית המשרד לאיכות הסביבה לפיה דיר כבשים יש להרחיק מבית מגורים לפחות 50 מ'. בשנת 2003 הועתק הדיר לחלק אחר בנחלתו אבל עד להרחקה נגרם לקילשטיין נזק כבד.

קילשטיין טוענים כי רכשו את הנחלה בהסתמך על יעוד החלקה ועל מצג נציגי האגודה כי יש בידו כדי למנוע את המפגעים או לצמצמם או לבטלם.

לטענת קילשטיין הקימו גדר רשת בשנת 1995 כדי שסוסיו של קרבקי לא יכנסו לנחלתו, בעלות של 5,000 ₪. לאחר מכן בשנת 2000 הקים גדר בטון כדי למנוע את הרעש והריחות בעלות נוספת של 78,077 ₪.

עוד טוענים קילשטיין כי בשל קיום הנגריה נגרם לנחלתם נזק של ירידת ערך בשווי \$200,000 על פי חוות דעתו של השמאי ברלינר וכן נגרמו להם נזקי עגמת נפש.

סך כל תביעתם הינו איפוא 1,628,077 ₪ ובסכום זה יש לחייב הן את קרבקי והן את האגודה.

3.3.2 בכתב הגנתו טוען קרבקי כדלקמן:

קילשטיין הם עירוניים אשר באו לגור במושב חקלאי, מבלי להבין את מהות החיים במושב.

הנגרייה קיימת משנת 1979 ומאז שטחה היה 760 מ"ר. הנגריה הורחבה ב-300 מ"ר אך בשל צו בית משפט המבנה אינו בשימוש.

הנגריה נמצאת במרחק עשרות מטרים מבית קילשטיין והיא פועלת בשעות העבודה הרגילות ולא מתקיימת עבודה בשבת וחגים.

אין כתב התביעה מפרט אילו חוקים מופרים וכן לא צורפו הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

דיר הכבשים קיים משנת 1979. הנגריה נמצאת במבנה ששימש כדיר ומטרת הקמת המבנה החדש היא לצורך החזרת הדיר למבנה המקורי שלו.

כאשר קילשטיין רכשו את נחלתם גם הנגריה וגם הדיר היו קיימים וקילשטיין, כמו קודמיו בנחלה, ידעו על כך.

הוגשה בקשה לוועדה המקומית לשימוש חורג עבור הנגריה לפי דרישות ועדת קדמון.

כתב התביעה הינו טורדני ומעיד על אופיים של קילשטיין שאינם מבינים כי באו לגור במושב וכי אינם מתגוררים בשכונת וילות.

בניית קיר הבטון לא מקטין את הנזק מאחר ואין מדובר בקיר אקוסטי שמפחית רעש ואינו מקטין זיהום אויר. הגדר גבוהה יותר ליד בית המגורים ונמוכה ליד הנגריה.

סוסיו של קרבקי מעולם לא נכנסו לשטחם של קילשטיין וככל הנראה קילשטיין רצו למנוע בריחת סוסיהם שלהם.

גם גדר הרשת וגם גדר הבטון נבנו ללא היתר.

קרבקי מפרטים שורה של טענות נגד קילשטיין כטענת קיזוז. מאחר וטענות אלו מהוות גם את התביעה שכנגד שלהם, אדון בהן במסגרת התביעה שכנגד.

במהלך הדיון בתיק הגיש קרבקי חוות דעת של השמאי מרדכי זייד, הסותרת חוות דעתו של השמאי הרלינר.

בכתב הגנתה טוענת האגודה כדלקמן:

3.3.3

התביעה התיישנה מאחר והנגריה היתה קיימת בעת שקילשטיין רכשו את הנחלה ב-1992 ולפיכך יכולו לרוגש תביעה רק עד 1999.

יש לדחות את התביעה מחמת מניעות, לאור התנהגות התובעים במשך שנים רבות, משהסכימו לקיום הנגריה במשך שנים לאחר רכישת הנחלה על ידם.

האגודה אינה מוסמכת לאכוף את חוקי הבניה אלא הועדה המקומית.

הועדה המקומית ומינהל מקרקעי ישראל הם אלה שנקטו מאז ומתמיד בחליכים משפטיים כנגד החברים בגין שימושים חורגים במשקיהם.

האגודה פעלה בתום לב ועפ"י נוהג שהשתרש במשך שנים רבות, ולפיו חותמת האגודה על תוכניות המוגשות לה לצורך הוצאת היתר בניה, כאשר אין בחתימה זו משום אישור להקמתו של המבנה.

קילשטיין הקימו את גדר הבטון מבלי לקבל היתר בניה או להגיש תוכניות לאישור האגודה.

קילשטיין בנו צימרים במשקם מבלי לקבל היתר בניה.

קילשטיין מפעילים אורווה הגורמת לאי נוחות ומטרד.

קילשטיין הציבו במשקם מכולות המשמשות לאחסנת מוצרים לא חקלאיים ללא אישור האגודה, מבלי להוציא היתר בניה ומבלי להסדיר את השימוש החורג.

« אביגיל בהט | משרד עורכי דין | AVIGAIL BAHAT | LAW OFFICES »

הנגריה נמצאת מרחק עשרות מטרים מביתם של קילשטיין, היתה קיימת בעת הרכישה על ידם ומעולם לא הובטח להם כי הנגריה תסגר בזמן הקרוב..

כל רצונם של קילשטיין הוא שלא לשלם מסי אגודה ותביעתם נולדה לאחר שהאגודה תבעה מהם תשלום מסים.

ב-1997 אישרה האסיפה הכללית שימושים חורגים בנחלות עפ"י דו"ח קדמון וקילשטיין לא התנגדו לשימושים חורגים כאמור.

קילשטיין היה חבר ועד הנהלה ולא העלה טרוניות בנוגע לשימושים חורגים.

האגודה מכחישה את חוות דעתו של השמאי ברלינר וטוענת כי קילשטיין רכשו את נחלתם כאשר הנגריה פועלת ועל כן מחיר הרכישה מגלם בחובו את עובדת קיומה. התביעה לירידת ערך מוקדמת באשר קילשטיין לא מכרו את נחלתם ואינם יודעים אם אכן יירד ערכה, במיוחד נוכח העובדה כי מחירי המשקים במושב רק עלו.

קילשטיין בנו את הגדר בשל הצימרים שבנו ללא היתר.

לקילשטיין לא נגרם כל נזק ומדובר בתביעת סרק.

ביום 15.10.02 אושרה התב"ע לשוב ואז פנו לוועדה המקומית לפעול לאכיפה בהתאם לתב"ע.

3.3.4 בטרם אדון בטענות השונות המועלות ע"י הצדדים, ברצוני לציין עובדה אחת שהיא מהותית – לאחר סיום שמיעת ההוכחות בתיק ובטרם הגשת הסיכומים, הודיע קרבקי ביום 8.2.06, כי החל מסוף דצמבר 2005 תחילת ינואר 2006, הפסיק כל פעילות של הנגריה בתחומי המושב.

לתומי חשבתי כי מפנה זה יש בו כדי להצדיק מחיקת התביעות של הצדדים, אך לא כך חשבו הצדדים ולפיכך מצויים אנו במצב שיש ליתן פסק דין בתביעה שעילתה המרכזית כבר אינה קיימת. לטעמי, חלק ניכר מהחלטותי בחמשך, יהיו תאורטיות בלבד.

3.3.5 ביום 11.11.04 ערכתי ביקור בנחלות הצדדים – קילשטיין וקרבקי, ראיתי את הנגריה, הדיר, גדר הבטון המכולות והצימרים, במזג אויר נאה, ללא רוח והנני קובעת ממצאים כדלקמן:

3.3.5.1 הנגריה ממוקמת במרחק של כ-150 מ' מבית קילשטיין.

3.3.5.2 הדיר ממוקם מעבר לנגריה, כך שהוא רחוק מבית קילשטיין יותר מ-150 מ'.

3.3.5.3 בגדר הבטון בצד נחלת קרבקי יש "קוצי" ברזל. הגדר בשיא גובהה בחלק שבין שני בתי המגורים, הגובלים פחות או יותר אחד לשני והולכת ונהיית נמוכה ככל שהיא מתקרבת לנגריה.

- 3.3.5.4 באזור הקרוב לגדר בצד נחלת קרבקי יש קש ורפש.
- 3.3.5.5 מבני הנגריה חלקם פעילים וחלקם אינם בשימוש.
- 3.3.5.6 בנחלתם של קילשטיין בסמוך לגדר ממוקמים צימרים, בשטחים אחרים בנחלה, רחוק מבתי המגורים, ממוקמות מכולות, לא ראיתי את תוכנן.
- 3.3.5.7 חצרם של קילשטיין בכל שטחה מטופחת ומטופלת.
- 3.3.5.8 על הקירות החיצוניים של בית קילשטיין ממוקמות מצלמות. לטענת קילשטיין אינן פעילות.
- 3.3.5.9 יחד עם הצדדים, עורכי דינם ונציג האגודה, עמדתי בחצרם של קילשטיין, במרחק כעשר מ' מבית קילשטיין וביקשתי מעו"ד כרמי, ב"כ קילשטיין, לעבור לחצר של קרבקי ולבקש מפועלי קרבקי בנגריה, להפעיל את כל המכונות. באמצעות הטלפון הנייד וידאתי עם עו"ד כרמי כי כל המכונות אכן מופעלות.

במקום עומדנו לא נשמע כל רעש, לא נראה עשן ולא היה כל ריח, לא של מכונות הנגריה ולא של הדיר.

3.3.6 כאמור לעיל, טוענת האגודה טענת ההתיישנות, באשר הנגריה והדיר היו קיימים בעת שקילשטיין רכשו את נחלתם ולפיכך היה עליהם להגיש תביעה בגין הנגריה והדיר עד לשנת 1999. טענה זו נכונה, שכן עסקינן בתביעת נזיקין ולא בתביעה שעניינה זכויות במקרקעין. אלא שקילשטיין טוענים כי לפי סעיף 89 לפקודת הנזיקין תקופת ההתיישנות מתחילה רק במועד בו נודע להם על עילת התביעה וזו נולדה רק בשנים 1997 ו-1998 כאשר קרבקי הרחיב את הנגריה והקים את הדיר סמוך לגבול נחלתם.

הדיון בשאלת ההתיישנות תלוי איפה בממצא, מה היה גודלה של הנגריה בעת שקילשטיין רכשו את הנחלה ובכמה הוגדלה בשנת 1997 והיכן היה הדיר בעת שרכשו את הנחלה.

ראינו לעיל כי בכתב הגנתו טוען קרבקי כי בעת שקילשטיין רכשו את נחלתם, הייתה הנגריה בשטח כ-760 מ"ר כפי שהיתה מיום הקמתה וב-1997 רצה להגדילה ב-300 מ"ר בלבד. הוא אמנם בנה המבנים בשטח 300 מ"ר, אך בשל צו שיפוטי, לא הפעיל שטח זה מעולם כנגריה.

טענותיו אלה של קרבקי נתמכות ע"י האגודה.

לא מצאתי כתב תשובה של קילשטיין המצביע על מידות אחרות.

עיון בתצהירי הצדדים ובפרוטוקולים מלמד, כי קרבקי דבק בגרסתו כי בעת רכישת הנחלה ע"י קילשטיין, היה שטח המבנה בו פעלה הנגריה כ-760 מ"ר, מתוכם כ-600 מ"ר שמשו כנגריה והיתרה משרדים (ראה פרוטוקול מיום 30.10.05 עמ' 9 ו-10).

« אביגיל בהט » משרד עורכי דין

AYIGAIL BAHAT

LAW OFFICES

חיזוק לעמדתו של קרבקי אנו מוצאים במסמכים שהוצגו ע"י קילשטיין, דיוני הועדות השונות בבקשותיו של קרבקי, מהן עולה כי מדובר בשטח העולה על 500 מ"ר ובקשה לתוספת של כ-350 מ"ר. ראה למשל נספחים 1/1, 2/1, 5/1, 7/1 לתצהיר קילשטיין.

המשמעות היא כי בעת שקילשטיין רכש את נחלתו, לא היה מדובר בנגריה בשטח קטן ביותר כטענתו, אלא בנגריה בעלת שטח נכבד, העולה על השטחים שהותרו בדו"ח קדמון.

משכך, הנני מקבלת את טענת האגודה כי היה על קילשטיין להגיש תביעתו עד 1999 ותביעה שהוגשה לאחר מכן, התיישנה.

לכאורה, בכך יכולתי לסיים פסק דיני בשאלת הנגריה, שהרי מצד אחד התביעה התיישנה ומצד שני הנגריה הועתקה מהמקום ובא לציון גואל. 3.3.7

ואולם בטרם אתייחס לשאלת דיר הכבשים, מצאתי לנכון להתייחס לחוות הדעת של השמאים ולשאלת ירידת הערך.

שניים משמאי הנכבדים של חיפה הופיעו בפני, כל אחד וחוות דעתו המלומדה.

השמאי ברלינר בחוות דעתו מיום 22.8.99, לבקשת קילשטיין, טוען כי המפגעים מנחלתו של קרבקי, רעש ומטרדי הנגריה, מכלאת הכבשים, השפכים וזבל הסוסים, יגרמו לכך שרוכש פוטנציאלי שיבקש לרכוש את נחלת קילשטיין, ירתע ולפיכך ירדת הערך שהוא צופה היא בשווי \$200,000. אין בחוות הדעת התייחסות למחיר ששלם קילשטיין בעת שרכש הנחלה ואין גם התייחסות לעובדה שבעת הרכישה ע"י קילשטיין היו הנגריה והדיר קיימים.

השמאי זייד הגיש חו"ד מיום 20.10.05 בה קבע כי הפעלת הנגריה איננה גורמת לירידת ערך לנחלתו של קילשטיין.

יצוין כי שני השמאים קבעו שווי די קרוב לנחלת קילשטיין – ברלינר קבע שווי של \$800,000 לפני ירידת ערך ואילו זייד קבע שווי של כ-\$750,000. לאור העובדה כי קילשטיין רכש את נחלתו בסכום של \$185,000 ולאור העובדה כי שני השמאים מדברים על ירידת ערך נחלות בשנים האחרונות, הרי לכל הדעות מדובר בערכים המצביעים על עלייה ולא על ירידת ערך.

אם הנגריה לא היתה מסולקת ללא התערבותי ואם היה עלי לקבוע האם אכן נגרמה ירידת ערך, דעתי היא כי לא הוכח שנגרמה ירידת ערך לנחלתו של קילשטיין.

השמאים לא התייחסו כלל לכך כי בנחלתם של קילשטיין מבנים רבים ללא היתר, שהמשך קיומם מוטל בספק ואשר בהם, יותר מאשר בנגריה או בדיר השכנים, יש כדי לפגוע בשוויו של נחלתם.

בבואי לסכם את שאלת הנגריה אומר כך: 3.3.8

« אביגיל בהט » משרד עורכי דין
AVIGAIL BAHAT LAW OFFICES

קרבקי הקים בשנת 1979 נגריה בשטח כ-600 מ"ר בתוך מבנה הדיר, ששטחו כ-760 מ"ר. קרבקי לא בקש ולא קיבל היתר לנגריה. בנגריה עבדו פועלים, בין 7-12 לפי התקופות, והיא עסקה בעבודות עץ וכענף משני גם במסגרות ועבודות אבן, כשילוב עם עבודות הנגרות. ענפי משנה אלה בוטלו ואו הופסקו עם תחילת הבוררות או במהלכה. מכל מקום לא היו קיימים בעת הביקור במקום בסוף 2004. קרבקי ביקש להגדיל הנגריה בכ-350 מ"ר ואף עשה זאת, בטרם בקש או קיבל היתר. משהחל קילשטיין להפעיל לחצים על הרשויות, הגיש קרבקי בקשה להיתר, אך סורב, מאחר והנגריה לא עמדה בתנאי דו"ח קדמון שאומץ ע"י מועצת מקרקעי ישראל וע"י האסיפה הכללית של המושב. בשלב מסוים בשנת 2005 אישרה הועדה המקומית שימוש חורג לשלוש שנים, אך ועדת ערר ביטלה זאת.

בסוף 2005 החליט קרבקי להפסיק פעילות הנגריה. מתברר כי מה שלא עושות הועדות בהחלטותיהן, עושות דרישות כספיות של מינהל מקרקעי ישראל.

משקבעתי מצד אחד כי תביעתו של קילשטיין לעניין נזקי הנגריה התיישנו; מצד שני הנגריה אינה קיימת יותר ובביקורי במקום התרשמתי כי לא נגרם רעש מן הנגריה, התרשמות שקיבלה חיזוק בחוות הדעת של השמאי זייד (השמאי ברלינר לא שמע כי קיים רעש מהנגריה) אין מקום לדון בנזקיו של קילשטיין בגין הנגריה.

נשאר לדון בשאלת המטרד הנגרם ע"י הדיר.

3.3.9

כפי שכבר נאמר, בעת רכישת הנחלה ע"י קילשטיין, היה הדיר קיים, בסמוך לביתו של קילשטיין. הדיר הועתק למקום אחר מרוחק מבתי המגורים ובעת ביקורי במקום התרשמתי כי אין בו כדי להוות מטרד. גם אם עולים ריחות מן המכלאה, אשר בתנאי רוח מסוימים מגיעים לאפס של קילשטיין, אינני רואה בכך מטרד הראוי לפיצוי. המדובר במושב חקלאי, בעיסוק לגיטימי במושב חקלאי וכל הבא לגור במושב, חלק מאיכות החיים שהוא מחפש, מצוייה בריחות בעלי החיים.

מאחר וכאמור הדיר הורחק למרחק העולה על 150 מ' מבית המגורים, עונה הדבר גם על הוראות המשרד לאיכות הסביבה, כפי שבאות לידי ביטוי בנספח 14/1 לתצהירו של קילשטיין (ולא כטענת קרבקי כי לא צורפו).

הנני מורה איפוא כי כל עוד ישאר הדיר במקומו כפי שהיה בעת ביקורי, אין הדבר מהווה מטרד ואין מקום לפיצוי קילשטיין.

אם קרבקי יבקשו לקרב את הדיר לאזור הקרוב לביתו של קילשטיין והם לא יקבלו על כך אישור של משרד החקלאות ושל המשרד להגנת הסביבה כשמו היום, יהיו קילשטיין רשאים לפנות לגורמים המוסמכים למניעת המעשה. בכלל זה גם להנהלת המושב, כפי שארחיב בהמשך.

האם לאור האמור לעיל יש לחייב את הנתבעים בעלות גדר הרשת או הבטון שבנו קילשטיין?

3.3.10

תשובתי לכך היא חד משמעית לא! וזאת מכמה סיבות:

AYIGAIL BAHAT

« אביגיל בהט » משרד עורכי דין
LAW OFFICES

הראשונה הינה, כי תביעת קילשטיין בגין גדר הרשת התיישנה. על פי עדותו, הוא הקים את גדר הרשת בשנת 1995, לאחר שקרבקי אמר לו כי אינו מוכן להשתתף בהקמת הגדר. משלא תבע את השתתפות קרבקי משך 7 שנים, ממילא התיישנה תביעתו.

הסיבה השניה הינה, כי קילשטיין עשו דין לעצמם - לא בקשו ולא קבלו היתר להקמת הגדרות. אין חולק כי לצורך הקמת גדר הבטון נזקקו קילשטיין להיתר בניה. הם לא פנו לוועד המושב לקבלת הסכמתם ולא לכל גורם אחר, אלא בשלב מאד מאוחר ועל פי המסמכים שבפני (ראה ת/7), עד מועד סיום ההוכחות לא קיבלו ההיתר, שכן מתן ההיתר לגדר הותנה בהריסת מבנים אחרים בנחלתם, שהוקמו ללא היתר.

הסיבה השלישית הינה הסיבה שנתנו קילשטיין להקמת הגדר. לטענתם בכתב התביעה, עשו זאת להקטנת נזקיהם. לשיטתם, הקמת הגדר נועדה למנוע ריחות ורעש הנובעים מהנגרייה והדיר. לא הובאה כל הוכחה כי הקמת גדר בטון כפי שהוקמה, יש בה כדי למנוע מעבר ריחות ורעש.

לפי סכומי הנזק שתבעו קילשטיין, גם הם לא חושבים כי הגדר הקטינה את נזקיהם. האמנם זכאים קילשטיין לסכום הנזקים הנתבע על ידם וגם להחזר הוצאות הגדר?

מכל מקום, מאחר ולא מצאתי כי הוכח בפני כי קילשטיין זכאים לפיצוי בגין נזקי מטרד, ממילא גם לא מגיע להם החזר בגין הוצאות הגדר. כפי שיפורט להלן בדיון בתביעה שכנגד של קרבקי, מי שזכאי לפיצוי כלשהו בגין הגדר, הוא דוקא קרבקי.

סוף דבר, לאור התיישנות התביעה בגין הנגרייה וסילוק הנגרייה ולאור הרחקת הדיר וכל עוד הוא מורחק, אין מקום לפסוק פיצוי לקילשטיין בגין מטרד מהנגרייה או הדיר.

לא אוכל לסיים הדיון בפרק זה, מבלי להתייחס לטענת האגודה כי היא אינה מוסמכת לאשר היתרי בניה ולכן חתימתה על בקשות להיתר הינה בבחינת חתימה לצורך התחלת תהליך ואין בה כדי להביע עמדתה בבקשה.

3.3.11

טענה זו טוב היה לולא נטענה. הנהלת אגודה הטוענת טענה שכזו, חוטאת לתפקידה או אינה יודעת תפקידה מהו.

בפקודת האגודות השיתופיות מוגדר ועד כך :

"ועד" פירוש המוסד המנהל של אגודה רשומה אשר בידו הופקדה הנהלת עסקיה של האגודה ;

בסעיף 23 לתקנות האגודות השיתופיות (רשויות האגודה), התשל"ה-1975 נקבע :

" (א) האסיפה הכללית תבחר מבין חברי האגודה או מבין נציגי חברים שהם תאגידים את הוועד בהתאם לתקנות האגודה.

« אביגיל בהט » משרד עורכי דין

AVIGAIL BAHAT LAW OFFICES

(ב) לוועד, לרבות הוועד הזמני והוועד הממונה כאמור בתקנות אלה, יהיו כל סמכויות האגודה שלא נמסרו לרשות אחרת בפקודה, בתקנות אלה או בתקנות האגודה. (ההדגשה שלי א.ב.)

(ג) הוועד וחבריו יפעלו בתחום סמכויותיהם, בכפוף לתקנות האגודה והחלטות האסיפה הכללית, לטובת האגודה וללא הפליה."

הוועד הוא המוציא לפועל את החלטותיה של האסיפה הכללית, לשמירת מתווה החיים של חברי האגודה על פי עקרונות האגודה והחלטותיה. כאשר חבר באגודה מגיש בקשה לבניית מבנה כלשהו, בין אם זה בית מגורים ובין אם זה מבנה עיסקי, הגורם הראשון אשר בוחן את בקשתו כדי לראות אם היא תואמת את התב"ע החלה על הישוב, או החלטות של ממ"י או של הסוכנות היהודית כמישבת, הוא ועד האגודה.

אם חבר מבקש להקים מבנה הנוגד עקרונות אלה, מי ימנע ממנו לעשות כן אם לא ועד ההנהלה? מי יודיע לגורמים המוסמכים כי הוא מתנגד לבקשה? רק הוועד.

לכן, לטעון כי האגודה רק חותמת כראשונה בשרשרת ובחתימתה אין משום הבעת דעה, זוהי התממות שאינה במקומה.

קילשטיין העידו את העד דוד סופר אשר העיד כי הוועד לא היה מוכן לחתום על בקשות שלו, עד אשר יקיים תנאים מסויימים. לעומת זאת לטענתו, בקשתו של קרבקי אושרה מיד. ראה ת/4.

עדויות של סופר ומכתבו ת/4 מצביעים על דרך פעולה נכונה של ועד האגודה. ככל העולה מעדותם של סופר ושל קילשטיין, התרשמתי כי לקרבקי "מהלכים" בוועד האגודה בתקופותיו השונות וכי בשל "מהלכים" אלה לא ננקטו נגדו מהלכים אמיתיים ורציניים של הפסקת הפעילות הבלתי חוקית.

לתצהירו של גרמי צורפו עותקים של ההסכם המשולש שבין ממ"י הסוכנות היהודית והאגודה. אין ספק כי האגודה היא זרועה הארוכה של המישבת לביצוע הסכם השכירות. וכך נאמר בסעיף 4 להסכם השכירות:

"המישבת מתחייבת בתקופת השכירות:

א.

ב.

ג.

ד. לגרום לכך שכל האמור בסעיפים א-ג יהיה בהתאם לתוכניות שיוצאו על ידי המישבת, או בשמה, למשכיר ושיאושרו על ידי המשכיר."

כלומר, חתימת האגודה על בקשות להיתרים, היא בגדר המלצה למישבת ו/או לממ"י, שאותה על ממ"י לאשר או לא לאשר. אין זו חתימה רק כדי לומר "ראינו את הבקשה ואנו מעבירים אותה הלאה". חתימת האגודה היא המלצה לממ"י כדי שזו תקבע עמדתה בפני רשויות התכנון.

« אביגיל בהט » משרד עורכי דין
AVIGAIL BAHAT LAW OFFICES

ומשכך, דומני כי מסכת ההתכתבויות שהוצגה ע"י קילשטיין מצביעה על התרשלות רבתי של האגודה במילוי תפקידה ולו הייתי פוסקת כי נגרם לקילשטיין נזק, לא הייתי מהססת לקבוע כי לאגודה אחריות לנזק זה, בשיעור של שליש לפחות.

מאחר וכאמור לא מצאתי לנכון לפסוק כי נגרם לקילשטיין נזק, ממילא גם קביעתי זו היא תאורטית בלבד ומטעם זה גם אינני מוצאת מקום לדון בהודעה לצד שלישי ששלחה האגודה לקרבקי. אם כי, על פניו ולפי האמור לעיל, יתכן כי דינה להדחות.

3.4 תביעתו הנגדית של קרבקי – בתביעה זו, כמו בטענת הקיזוז שבכתב הגנתו, טוען קרבקי נגד מעשים של קילשטיין אשר גרמו לו נזקים.

3.4.1

ואלה הנזקים להם טוען קרבקי:
קילשטיין הפכו את חצרם וביתם למחסן של עסקם, בניגוד לשימוש המותר בנחלה, משאיות נכנסות ובאות וגורמות לרעש ומטרד, לעיתים בשעות המנוחה והשינה.

כלביהם של קילשטיין נובחים בכל שעות היום והלילה, במיוחד בלילה, מפחידים את הכבשים של קרבקי ובעבר טרפו עופות שלו. כמו כן עושים הם צרכיהם בחצרו של קרבקי.

קילשטיין פוגעים בפרטיותו של קרבקי ובני משפחתו מאחר והציבו מצלמות על קירות ביתם, המצלמות את קרבקי וכל הנעשה בביתו ובחצרו.

קילשטיין משכירים שתי יחידות מגורים בביתם לשוכרים, שהם אנשים צעירים הגורמים לרעש ומטרדים בשעות הקטנות של הלילה.

האזעקות בביתם של קילשטיין ובמחסניהם פועלות פעמים רבות במשך זמן ארוך, הן בשעות היום והן בשעות הלילה. קילשטיין לא עושים דבר למניעת המטרד.

גדר הבטון, הנקראת בכתב התביעה שכנגד "החומה" נבנתה ללא היתר וגורמת לבעיות ניקוז חמורות בנחלתו של קרבקי מאחר והקיר נבנה ללא פתחי ניקוז. כמו כן גורמת הגדר להצטברות של מים בוך וסחי. הגדר מכוערת וברזלים יוצאים ממנה לכוון נחלתו של קרבקי. הקמת גדר בטון במושב אינה מקובלת והדבר גורם לידירת ערך ביתו של קרבקי.

צינור הביוב של יחידת המגורים בחצרם של קילשטיין, הצמודה לגדר הבטון, הוסט לעבר חצרו של קרבקי. מאחר ובנוי שלא כהלכה, חיבוריו נפתחים והביוב זורם בשטחו של קרבקי.

סך כל נזקיו הנטענים של קרבקי הם 210,000 ₪.

קרבקי עותר לסילוק המטרדים האמורים ולפסיקת פיצוי כמפורט.

בישיבת ההוכחות האחרונה הוברר כי קילשטיין הקים סככה למספוא לסוסיו ללא היתר וגם זה הוסף לתביעה שכנגד.

3.4.2

בכתב הגנתם מכחישים קילשטיין את טענות כתב התביעה שכנגד.
לטענתם:

משאיות מגיעות לכל היותר 3 פעמים בחודש בשעות העבודה הרגילות
ולא נגרם כל מטרד.

חצרם מגודרת מכל כיווניה וכלביהם אינם יכולים לצאת וגם אם
יוצאים, הרי הם יוצאים פחות מכלבי קרבקי.

אין הם מצלמים את ביתם או חצרם של קרבקי.

גם לקרבקי במפעלו ובחצרו מערכת אזעקה שגורמת למטרד. הן אצלם
והן אצל קרבקי היה מספר לא קטן של פריצות.

הגדר אושרה למרות התנגדות קרבקי.

באשר לצינור הביוב, מן הראוי שקרבקי יצרפו מפת מודד מוסמך.

התביעה היא קנטרנית, קטנונית וחסרת כל טעם ומטרתה לנגח ולסחוב
את הליכי הבוררות.

3.4.3

שמעתי את הצדדים והייתי במקום ואני קובעת כדלקמן:

3.4.1.1

על פי ת/7, החלטת ועדה מקומית מיום 5.9.03, שנשלחה
לקילשטיין ביום 6.7.05, ניתן היתר לגדר הבטון, לאחר
שקילשטיין יהרוס את המבנה הבלתי חוקי הצמוד לגדר
ואת הסככה המשמשת לאחסון מוצרי אלקטרוניקה
ומגורים בשטח החקלאי.

עד סיום ההוכחות בתיק לא נמסר על קבלת ההיתר,
להיפך, נמסר ע"י קילשטיין כי טרם קיבל ההיתר. אני
תקוה כי בינתיים הרס קילשטיין את שני המבנים שחוייב
להרוס וקבל ההיתר לגדר.

במדה וקילשטיין לא פעל כאמור, הנני מורה להעביר פסק
דין זה לידיעת הועדה המקומית על מנת שתפעל על פי
סמכויותיה ותורה על הריסת הגדר. כמו כן הנני מורה
לאגודה לפעול ליישום החלטות הועדה המקומית ו/או
לאכיפת החוק, ע"י הנעת הגופים המוסמכים לעשות כן.

אם ניתן היתר לגדר, אני מורה כי על קילשטיין לפעול
להסרת "הקוצים" הבולטים בצד חצרו של קרבקי. טוב
יעשו שני הצדדים אם ישתלו כל אחד בצדו, צמחים
מטפסים ליד הגדר, על מנת שיכסו את הגדר ובכך ימנעו את
הכיעור הנגרם על ידה.

3.4.1.2

אם יקויימו הוראות הועדה המקומית ויהרס המבנה
בנקודת ה-0.0, כי אז ממילא תפתר בעיית צינור הניקוז, עד
כמה שקיימת ולא שוכנעתי בקיומה.

AVIGAIL BAHAT

משרד עורכי דין
LAW OFFICES

« אביגיל בהט »

- 3.4.1.3 הנני מורה לקילשטיין להסיר את המצלמות הקבועות על קירות ביתו והפונות לעבר ביתו וחצרו של קרבקי.
- 3.4.1.4 אין ספק כי קילשטיין אחראים להתנהגות השוכרים בנחלתם. אני מורה לקילשטיין לפעול לשמירת השקט ע"י השוכרים הנ"ל. אשר לסידורי החניה, לא הובאו בפני כל ראיות בנושא זה.
- 3.4.1.5 חובה על כל בעל כלבים לשמור עליהם בחצרם באופן שלא יוכלו לצאת מהם. בעת ביקורי לא התרשמתי מכלבים מזיקים בשתי התצורות. אני מורה לשני הצדדים לשמור על כלביהם בחצרם.
- 3.4.1.6 לא הוכחו לי נזקי קרבקי כמתואר בכתב התביעה שכנגד ואינני רואה מקום לפסוק פיצוי.

4. סוף דבר

- לאור האמור בפסק דיני דלעיל בתביעת האגודה נגד קילשטיין ובתביעת קילשטיין נגד קרבקי והאגודה והתביעה שכנגד הנני פוסקת כדלקמן:
- 4.1 אני מחייבת את קילשטיין לשלם לאגודה סך 1,080 ₪ בגין מיסי אגודה וסך 720 ₪ דמי חכירה, סה"כ 1,800 ₪.
- סכום זה ישא הפרשי הצמדה וריבית מיום 9.4.02, הוא יום הגשת התביעה אצל רשם האגודות ועד התשלום בפועל.
- 4.2 הנני מורה לאגודה להעמיד לרשות קילשטיין את כל החלקה ב' שלו, כפי שנקבע ו/או יקבע ע"י האסיפה הכללית, עד ליום 31.12.07.
- אם האגודה לא תשלים העמדת החלקה ב' לרשות התובעים, הנני קובעת כי בגין כל חודש של איחור בהעמדת חלקה ב' לרשות התובעים ועד 31.3.08, יזוכה כרטיסם של קילשטיין באגודה, בגובה החיוב בגין תשלום דמי חכירה לממ"י ובגובה החיוב בגין במסים לאגודה. בגין כל עיכוב החל מיום 1.4.08 תשלם האגודה לקילשטיין סך 2,000 ₪ לחודש בצרוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום מתן פס"ד זה ועד ביצוע כל תשלום.
- 4.3 הנני דוחה את תביעתם של קילשטיין לדמי נזק בגין מטרד שנגרם לו לטענתו בשל הנגריה ובשל הדיר.
- 4.4 הנני מורה כי קרבקי לא יהיה רשאי להעתיק את הדיר לעבר גבול נחלת קילשטיין, אלא בהתאם להוראות משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.
- 4.5 במדה וקילשטיין לא פעל בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום 5.9.03 (ת/7), הנני מורה לאגודה להעביר פסק זה לידיעת הועדה המקומית על מנת שתפעל על פי סמכויותיה ותורה על הריסת הגדר. כמו כן הנני מורה לאגודה לפעול ליישום החלטות הועדה המקומית ו/או לאכיפת החוק, ע"י הנעת הגופים המוסמכים לעשות כן.

« אביגיל בהט » משרד עורכי דין
AWIGAIL BAHAT LAW OFFICES

- 4.6 אם ניתן היתר לגדר, אני מורה כי על קילשטיין לפעול להסרת "הקוצים" הבולטים בצד חצרו של קרבקי.
- 4.7 אני מורה לקילשטיין להסיר המצלמות שעל קירות ביתו וחפונות לעבר ביתו וחצרו של קרבקי.
- 4.8 אני מורה לקילשטיין לפעול לשמירת השקט ע"י השוכרים בנחלתו.
- 4.9 אני מורה לקילשטיין ולקרבקי לשמור על כלביהם בחצרם באופן שלא יעברו לחצר שכנם.
- 4.10 התלבטתי רבות בשאלת ההוצאות והגעתי לכלל דעה כי לאור הנסיבות המתוארות בכתבי הטענות והתנהלות הצדדים בבוררות, לאור העובדה כי קבלתי רק חלק קטן מתביעת האגודה נגד קילשטיין, לאור העובדה כי קרבקי הפסיק את הפעלת הנגריה בשלב סיום ההוכחות ולפני סיכומי הצדדים ולעומתה העובדה כי קילשטיין עשה מעשה של בניה בלתי חוקית תוך כדי הבוררות וכן העובדה כי דחיתי חלק נכבד מתביעת קילשטיין, הנני מחייבת את קילשטיין להחזיר לאגודה ולקרבקי את הוצאותיהם בגין שכר הבוררת בלבד.
- 4.11 פסק הדין ישלח לרשם האגודות השיתופיות.
- כל צד רשאי לערער על פסק הדין בפני רשם האגודות השיתופיות תוך 45 מיום קבלת פסק הדין.

ניתן היום 10.4.07.


אביגיל בהט עו"ד
הבוררת

AMIGAIL BAHAT

משרד עורכי דין
LAW OFFICES

« אביגיל בהט »