

בית משפט השלום בתל אביב - יפו

13 ספטמבר 2011

ת"א 57469-07 מדינת ישראל נ' רייכנברג חגי ואח'

בפני כב' השופט ישי קורן
 תובע מדינת ישראל – מינהל מקרקעי ישראל

נגד

- נתבעים
1. רייכנברג חגי
 2. אנטר מסובים פ.ר.פ בע"מ
 3. יאיר בירן
 4. כפר אז"ר מושב עובדים להתיישבות חקלאית בע"מ

ב"כ התובע עו"ד ליאב מנחם
 ב"כ הנתבעים 1 – 3 עו"ד אליעזר גריסרו
 ב"כ הנתבעת 4 עו"ד עומר לירן

לסיכומים בכתבי טענות (25-09-2011): [תא 57469/07](#) מדינת ישראל / מינהל מקרקעי ישראל נ' רייכנברג חגי -
 ב"כ עו"ד אליעזר גריסרו שופטים: ישי קורן, עו"ד: אליעזר גריסרו

חקיקה שאוזכרה:

[חוק ההתיישבות החקלאית \(סייגים לשימוש בקרקע חקלאית ובמים\), תשכ"ז-1967](#)

פסק דין

רקע

1. תביעה מיום 8/10/2007 לתשלום דמי שימוש בסך 722,962 ₪.
2. ביסוד התביעה נכס מקרקעין המצוי בבעלות ובניהול המדינה – מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "התובע"), הידוע כחלקות 38, 39, 40 בגוש 6232 (להלן: "המקרקעין"), אשר כפר אז"ר (להלן:

"**הנתבעת 4 ו/או הכפר**") קיבלו להחזקתם במסגרת "חוזת משבצת" (להלן: "**חוזת המשבצת**" ו/או "**החוזת**"). הנתבע 1, מכוח חברותו בכפר, הינו בעל זכות חכירה במקרקעין אשר יועדו לצרכים חקלאיים בלבד. במהלך שנת 1997, ניתן לכפר היתר בנייה להקמת מבנה חממה למטרה חקלאית על המקרקעין.

3. ביום 31/01/06 במהלך ביקור שגרתי, אשר ערך מפקח מטעם התובע בכפר, התגלה כי על המקרקעין קיים מבנה אשר הוסב לעסק מסחרי למכירת כלי בית, אביזרי נוי ורהיטים בשם ENTER (להלן: "**החנות**") וכי בסמוך אליה קיים מבנה נוסף הנראה כחממה ובו פועלת נגריה. בחודש 06/07 הוברר כי הנגריה נסגרה והמבנה בו פעלה נהרס. במקום נותר משטח בטון שמעליו הייתה בנויה החממה.

4. נמצא כי הנתבע 1 השכיר לנתבעת 2 (להלן: "**הנתבעת 2**" ו/או "**החנות**") חממה בגודל 592.3 מ"ר אשר שימשה כחנות מיום 01/08/2004 ועד ליום 15/06/08, וכן השכיר הנתבע 1 לנתבע 3 (להלן: "**הנתבע 3**" ו/או "**הנגריה**") חלק מחממה אשר שימש כנגריה החל מחודש מאי 2003 ועד נובמבר 2006.

5. ביום 08/10/07 הגיש התובע כתב תביעה (אשר תוקן לאחר מכן) בו עתר למתן צו מניעה קבוע להפסקת כל שימוש שאינו חקלאי אשר נעשה במקרקעין, לסילוק ידם של הנתבעים מהמקרקעין, להריסת כל המבנים שהוקמו בהם, ולהשבת המקרקעין לידי התובע כשהם פנויים. עוד ביקש התובע לחייב את הנתבעים, ביחד ולחוד, לשלם לו דמי שימוש בסך 722,962 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיום 16/09/07 ועד התשלום בפועל. כאמור, במועד הגשת התביעה, כבר לא פעלה במקום הנגריה של הנתבע 3, והמבנה בו פעלה נהרס. בדיון שהתקיים ביום 23/02/09, מסרו התובע והנתבעים 1,2 "**הודעה על הסכמה מהותית ודיונית**", לפיה הופסק השימוש החורג שנעשה במקום גם על ידי הנתבעת 2 והמקרקעין פונו ביום 15/6/2008. הוסכם שיינתן צו מניעה קבוע נגד הנתבעת 2 אשר אוסר עליה לעשות כל שימוש במקרקעין.

עוד הוסכם כי לצרכי חישוב דמי השימוש, יובאו בחשבון הנתונים הבאים:

- (1) השטח הנישום הוא 592.3 מ"ר;
- (2) גובה דמי השימוש הוא לפי 6% משווי הקרקע;
- (3) תקופת השימוש היא מיום 1/8/2004 ועד ליום 15/6/2008.
- (4) סוג השימוש הוא מסחרי.

6. אשר על כן, כל שנותר במחלוקת, הן לגבי הנגריה שהפעיל הנתבע 3, והן לגבי החנות שהפעילה הנתבעת 2, הינו גובה דמי השימוש הראויים.

בעניין הנגריה חלוקים הצדדים בעניין היקף השטח ששימש לצרכי הנגריה ובאשר לאומדן דמי השימוש. הצדדים הסכימו כי תקופת השימוש בנגריה, לצורך קביעת דמי השימוש תהיה יוני 2003 עד נובמבר 2006 (פרוט' עמ' 28 ש' 3 – 7).

בענין החנות המחלוקת מצטמצמת לשומת ערך הקרקע, דהיינו, הנתון השני ברשימת הנתונים עליהם הסכימו הצדדים. משיוכרע עניין זה, יחושבו דמי השימוש על פי הנתונים האחרים עליהם הסכימו הצדדים.

בעניין הנתבעת 4 נותרה מחלוקת באשר לעצם חיובה של הנתבעת 4 בדמי שימוש, בגין השימוש החורג שנעשה במקרקעין על ידי הנתבעים האחרים.

התביעה

7. הנתבעים 1, 2, ו-3 עשו במקרקעין שימוש מסחרי, בניגוד לתנאי חוזה המשבצת, ועל כן עליהם לשלם לתובע דמי שימוש ראויים, כל אחד ביחס לשטח בו נעשה על ידו שימוש חורג שלא כדין.

8. אשר לנתבעת 4 –

בין התובע ובין הנתבעת 4 - "הכפר", קיים חוזה משבצת (ת/2) אשר בהתאם לו נמסרו הקרקעות לשימוש חברי הכפר. בסעיף 3 לחוזה, הודגש כי מטרת השכירות לצרכי חקלאות בלבד. בסעיף 4 לחוזה נקבע כי הכפר מתחייב לגרום לכך שהפעילות בנכס תהא לשימוש חקלאי בלבד, הוזה אומר התחייבות אופרטיבית ולא הצהרתית בלבד. כן נקבע בהסכם כי חל איסור להעביר את זכויות השימוש במקרקעין לכל צד שלישי כזה או אחר מבלי שהתקבלה רשות התובע מראש ובכתב. עוד נקבע בחוזה כי הכפר יהא אחראי לכל הפרה של כל אחד מחבריו (סע' 11 לחוזה). התובע טוען כי הכפר לא התריע בפניו על הפרת ההסכם ולא פעל בשום אמצעי למניעת הפרת איזה מסעיפי ההסכם. זאת, גם לאחר שנודע לכפר על הפרת החוזה מאת התובע. הכפר הפר את התחייבויותיו החוזיות מול התובע, ויש לחייב את הכפר בדמי שימוש כפי שנתבע, הן בגין החנות והן בגין הנגריה.

9. שומת דמי השימוש של החנות –

לצורך שומת דמי השימוש הראויים בגין החנות, פנה התובע לקבלת חוות דעת שמאי באשר לערך הקרקע. השמאית מטעם התובע, הגב' רחל קראוזה (להלן: "הגב' קראוזה") קבעה בחוות דעתה כי שווי מ"ר מבונה של הנכס נע בין \$500 - \$475 למ"ר. השמאית לקחה בחשבון מקדמי התבססות של 25% בשלוש השנים הראשונות, 10% לשנה הרביעית וכן הפחתה של 35% בגין מיקומו של הנכס ביחס לנכסים דומים המצויים באזור התעשייה הצפוני של אור יהודה ובגין עלויות הבניה. בהתחשב בכל אלה, ועל יסוד הנתונים המוסכמים על הצדדים, קבעה השמאית כי גובה דמי השימוש עומד על 236,690 ₪, לכל התקופה.

10. שומת דמי השימוש של הנגריה –

התובע טוען כי שטח הנגריה ו/או השטח לצרכיה, הינו 125 מ"ר לכל הפחות, כפי שקבעה הגב' קראוזה, וזאת על אף שמהראיות עולה שמדובר בשטח גדול יותר. באשר לתקופת השימוש, נאות התובע להתייחס לתקופה מופחתת אשר תחילתה יוני 2003 וסופה נובמבר 2006, וזאת על אף הסכם השכירות (נ/1) ממנו עולה כי תחילת השכירות של הנגריה ביום 01/01/02.

הואיל ובמועד עריכת השומה, הנגריה לא פעלה כבר, והמבנה היה הרוס, קבעה הגב' קראוזה את שומת דמי השימוש של הנגריה לפי שטח אחסנה פתוחה, והעמידה את דמי השימוש על סך של 22,075 ₪, לכל התקופה. (פרוט' עמ' 14 ש' 12).

ההגנה

טענות הנתבעים 1 – 3:

11. בתחילה העלו הנתבעים טענות שונות באשר לעצם החיוב בדמי שימוש ראויים. בסופו של יום חזרו בהם הנתבעים מטענות אלה, ואינם טוענים אלא באשר לגובה דמי השימוש הראויים. בסעיף א(5) לסיכומי הנתבעים 1 – 3, תחת הכותרת "העובדות אשר אינן שנויות במחלוקת" כותב ב"כ הנתבעים 1 - 3: "השימוש שניתן על ידי הנתבע 1 לנתבעים 2 ו-3 בוצע ללא הסכמתו והרשאתו של התובע והוא זכאי לדמי שימוש בגין תקופת השימוש המפורטות לעיל".

ואלה טענות הנתבעים בעניין גובה דמי השימוש הראויים:

12. דמי שימוש ראויים בגין החנות –

לצורך שומת דמי השימוש הראויים בגין החנות, פנו הנתבעים 1 – 2 לקבלת חוות דעת שמאי באשר לערך הקרקע. השמאי מטעם הנתבעים, מר שמואל פן (להלן: "מר פן") קבע בחוות דעתו כי שווי דמי השימוש בחנות עומד על 69,898 ₪, לכל התקופה. זאת, על בסיס הערכת שווי של מ"ר מבונה בגבולות שבין 143 ל-170 \$ למ"ר.

13. דמי שימוש ראויים בגין הנגריה –

הנתבעים 1,3 טוענים כי התובע לא עמד בנטל השכנוע להוכחת השטח הכולל של הנגריה. שטח הנגריה בפועל עמד על 50 מ"ר בלבד. בהחלת המקדמים השונים שבחוות דעת המומחה מטעם הנתבעים על הנגריה עומדים דמי השימוש בנגריה על סכום שאינו עולה על 2,791 ₪ לכל תקופת השימוש.

טענות הנתבעת 4:

14. הכפר טוען כי אין יריבות בינו ובין התובע, וכי במקרים דומים בהם נעשה שימוש חורג בקרקעות, לאחר שהתובע ידע את הכפר בשימוש חורג, פעל זה להפסקתו. הכפר מדגיש כי אינו מסכים לכל שימוש הסותר את ההסכם ושאינו בהתאם להוראות רשויות התכנון. סעיף 8 לחוזה המשבצת עולה בקנה אחד עם [חוק ההתיישבות החקלאית \(סייגים לשימוש בקרקע חקלאית ובמים\)](#)

התשכ"ז-1967, בכך שאין להעביר משאבים אלו (דהיינו המקרקעין) למי שאינו נמנה עם חברי האגודה, עם זאת מדגיש הכפר כי אין בידו את המשאבים לדעת בכל רגע נתון מי מחזיק במקרקעי המשבצת. העובדה שהפקח מטעם התובע לא לקח עימו נציג הכפר בביקוריו בנכס, עומדת לטובת הכפר, וכן עומדת לזכותו של הכפר העובדה שהתובע בחר שלא להביא לעדות אורגנים כאלו ואחרים של הכפר.

15. הכפר בחר שלא להגיש הודעה לצד שלישי כנגד הנתבעים האחרים מאחר וקיימת החלטת אגודה אשר לפיה באם יתקיימו שימושים נוגדים את הסכם המשבצת, ישאו החברים המפרים החיובים באם יוטלו. בעקבות פניית התובע אל הכפר ביום 07/11/06, פנה הכפר אל הנתבע 1 בדרישה שיסדיר ענייניו ישירות מול התובע (נספח א לכתב ההגנה מטעם הנתבעת 4) והודיע על כך גם לתובע עצמו (נספח ב' לכתב ההגנה מטעם הנתבעת 4). קיימים מספר שטחים אשר לא הוחלט עדיין באם הינם חורגים מההסכם אם לאו, כדוגמת חוות דגים או משתלה אשר רק לאחרונה גיבש התובע עמדתו לגביהם.

בנוסף מדגיש הכפר כי בשורת פסקי דין והחלטות, הגיע התובע להסדר עם הכפר ואגודות נוספות בהתאם למפורט לעיל, וכאשר נעשה שימוש חורג, חייב את החבר המפר בתשלום דמי השימוש הראויים. ובהתאמה, על התובע לנקוט בגישה זו גם במקרה דנן.

דין

ראיות הצדדים

16. התובעים והנתבעים הגישו תצהירי עדות ראשית מטעמם הכוללים את המסמכים עליהם הסתמכו בטיעוניהם. ביום 31/10/10 התקיימה ישיבת הוכחות בה נחקרו המפקח מטעם התובע מר מיקי פרנקו, שמאי הצדדים הגב' קראוזה ומר פן, הנתבע 1, והנתבע 3. נכח באולם גם מזכיר הכפר מר קרפובסקי, אך הוא לא נקרא לעדות מטעם הנתבעת 4.

17. מלבד חוות הדעת מטעם הצדדים, במהלך ישיבת ההוכחות סומנו הראיות הבאות:

ת/1 – נסח טאבו של הנכס.

ת/2 – הסכם המשבצת.

ת/3 – דו"ח ביקורות.

ת/4 – תיקונים בטבלה של חוות הדעת מטעם התובע לעניין דמי השימוש.

נ/1 – הסכם שכירות בין הנתבע 1 ובין מר לאור כהן (אשר אינו צד לתביעה).

גובה דמי השימוש

18. השמאית מטעם התובע (להלן: "הגב' קראוזה") והשמאי מטעם הנתבעים (להלן: "מר פן"), חישובו את דמי השימוש של החנות לפי 6% משווי הקרקע. גב' קראוזה מתייחסת בחוות דעתה גם לדמי השימוש בנגריה. השמאי פן אינו מתייחס לנושא הנגריה בחוות דעתו. שטח החנות חושב כשטח

מסחרי, ואילו שטח הנגריה חושב ידי גב' קראוזה על בסיס שטח לאחסנה פתוחה. לצורך קביעת דמי השימוש של החנות, הפחיתו שני השמאים מקדם התבססות בשיעור של 25% לשלוש השנים הראשונות ו-10% לשנה הרביעית.

19. לאחר שעיינתי בחוות הדעת מטעם הצדדים, בחקירות השמאים, ובטענות הצדדים, אני רואה להעדיף את חוות הדעת של גב' קראוזה על חוות דעתו של מר פן. החלטתי לקבל את טענות התובע לעניין גובה דמי השימוש בחנות ובנגריה. על דמי השימוש שנקבעו לכל שנה יש להוסיף הפרשי הצמדה וריבית כדין מתום אותה שנה.

דמי השימוש בחנות

20. הגב' קראוזה העריכה את שווי המקורי של הקרקע לאחר הפחתות בסך של \$750 למ"ר, סכום נמוך יותר ממר פן, ובהתאמה קיזזה את עלות הבניה בסכום נמוך יותר – בסך של \$225 למ"ר (פרוטוקול עמוד 24 שורות 28-31). לצורך הערכת שווי השימוש, השתמשה הגב' קראוזה ב"שיטת החילוץ" ובחרה בנתונים של אזור התעשייה הצפוני של אור יהודה. חישובה של הגב' קראוזה לעניין שווי דמי השימוש לחנות עומד על 236,690 ₪ (ת/4).

מר פן השתמש ב"שיטת ההשוואה" אשר לשיטתו הינה המתאימה ביותר במקרים אלו, והשווה את החנות לנכסים המצויים באזור התעשייה הדרומי הנמצא בשלבי פיתוח. חישובו של מר פן לעניין שווי דמי השימוש עומד על סך של 69,898 ₪.

21. נראית בעיניי טענת התובע לפיה שמאי הנתבעים בחר נכסים שאינם ראויים להשוואה, המצויים במתחם המכונה "מתחם יוני נתניהו" אשר הינו אזור שאינו מפותח כלל, שם מדובר היה בנכס אשר נכנס אליו פולש אשר עקב כך ועקב בעיות נוספות נמכר במחיר נמוך ובנוסף לא נכללו במחיר עליות של דמי פיתוח. הנכס היחיד אשר יכול היה להיות בר השוואה הוא מבנה להשכרת מזרנים, אשר בפועל אין בו להועיל לנתבעים מאחר ומדובר במבנה בן שלוש קומות, אשר השווי המשוקלל למ"ר (לפי שלוש הקומות) על פי מר פן, הינו \$1,260. מר פן העיד (ראו פרוטוקול עמוד 33) כי לו היה משווה לקומת הקרקע בלבד, הרי שהיה מגיע לשווי גבוה מ-\$1,260 למ"ר. נוסף על האמור הפחית מר פן מהסכומים עלויות בניה בגובה \$600 למ"ר, למרות שבעניינינו מדובר בחנות הבנויה ברמת גימור נמוכה ביותר. שוכנעתי כי במקרה זה, שיטת ההשוואה אינה מתאימה ויש להעדיף את שיטת החילוץ בה נקטה הגב' קראוזה. עוד זאת, בשעה שחוות דעתו של המומחה מטעם הנתבעים מוטה באופן משמעותי כלפי מטה, אני מוצא את חוות דעתה של הגב' קראוזה הגונה ומאוזנת. הגב' קראוזה ניתחה באריכות ובבהירות את חוות דעתו של מר פן והסבירה מדוע שיטת ההשוואה בה נקט אינה מתאימה מקרה שלפנינו ומביאה לתוצאה מעוותת ובלתי סבירה. למרות שהצדדים הסכימו כי ערך הקרקע ייקבע לפי שימוש מסחרי ערכה הגב' קראוזה את שומת הנכס לפי ערך קרקע למלאכה, שהוא נמוך יותר מקרקע למסחר. (עמ' 16, ש' 19). בנוסף הפחיתה גב' קראוזה מערך הקרקע מקדמים להתבססות העסק.

22. הנתבעים טענו כי לא ניתן להשוות בין האזור הצפוני אליו כיוונה הגב' קראוזה שכן החנות שכנה באזור שאינו שוקק ומלא פעילות כאזור הצפוני וכן אינו נמצא ממש על כביש 461, אלא על דרך מאולתרת וארעית. הנתבעים סוברים כי מר פן התייחס לנתונים מתאימים יותר, הן לשווי הקרקע בתוספת זכויות בניה לפי מכרזי התובע באזור התעשייה הדרומי בשנת 2007 (ולא התייחס לעלויות הבניה והפיתוח בנכסים אלה) (פרוט' עמוד 35). חישוב זה הינו מתאים יותר לדידם, מאחר והוא מתייחס למכרזי התובע עצמו לגבי הקרקעות. לצורך קביעת שווי השימוש, ביצע מר פן הפחתה של 40% מ \$250 שהינו שווי מ"ר מובנה וזאת לאור מצבו ומיקומו של הנכס, ומצא כי שווי כל מ"ר הינו \$135, על אף האמור, החמיר מר פן עם הנתבעים וחישב שווי כל מ"ר למינימום סך של \$143 לשנת 2004 ומקסימום \$170 לשנת 2007 (חו"ד מר פן עמוד 12). הנתבעים טוענים כי ניתן ללמוד על נכונותם של הסכומים האמורים, בכך שחוזה השכירות אשר נחתם בין הנתבע 1 ובין החנות קבע את סכום השכירות בסך 2,000 ₪. אינני מקבל את עמדת הנתבעים. חוזה השכירות אשר נכרת בין הצדדים אינו מלמד בהכרח על שווי דמי השימוש. כפי שהוסבר על ידי הגב' קראוזה נתוני ההשוואה עליהם הסתמך מר פן אינם מתאימים לענייננו. בהעדר נכסים מתאימים להשוואה יש להעדיף את שיטת החילוץ בה נקטה הגב' קראוזה על פני שיטת ההשוואה בה נקט מר פן. אינני מקבל את טענת הנתבעים באשר למיקום הנכס. החנות מצויה בסמוך לכביש 461 ובמקום נגיש ונוח למסחר. החנות נראית מהכביש שהוא עורק תחבורה מרכזי. החנות פעלה במקום 7 ימים בשבוע, שעות רבות מדי יום. בהתייחס לטענות הנתבעים השיבה הגב' קראוזה כי מטעמים אלה ראתה לנכון לערוך את השומה לפי ערך קרקע למלאכה ולא לפי ערך קרקע למסחר. בצדק טענה הגב' קראוזה: **"אם הייתי יוצאת מקרקע למסחר, כל הטענות האלה היה להן מקום... יש איזשהו גבול תחתון שהוא לא סביר מתחת אליו לרדת..."**. אני סבור, שהשמאי מר פן, בחר לרדת אל מתחת לאותו גבול תחתון ובלתי סביר.

דמי השימוש בנגריה

23. כאמור, הנתבעים הודו כי נעשה שימוש במקרקעין לצרכי נגריה בניגוד לתנאי החוזה שבין התובע והנתבעים. (סיכומי הנתבעים וכן: עמ' 43 ש' 18, ועמ' 48 ש' 22). המחלוקת נסבה באשר לשטח ששימש את הנגריה ואופן חישוב דמי השימוש הראויים. התביעה מייחסת לנתבעים 1 ו-3 שימוש בשטח של 125 מ"ר לצורכי הנגריה. הנתבעים טוענים כי השטח ששימש לצורכי הנגריה לא עלה על 50 מ"ר. לטענתם הנתבע 3 השתמש רק בחלק משטח החממה אשר היה על משטח הבטון, שנמדד על ידי הגב' קראוזה, לצרכי הנגריה.

24. שוכנעתי כי השטח ששימש לצרכי נגריה עלה על 125 מ"ר וכי חסד עשה התובע עם הנתבעים כשהסתפק בתביעה בגין שטח של 125 מ"ר בלבד. על פי כתב האישום בו הורשע הנתבע 1 על פי הודאתו נעשה שימוש בשטח של 189 מ"ר שנבנו ללא היתר לצרכי הנגריה. זאת ועוד, הנתבע 1 אישר בחקירתו כי בנוסף לשטח ששימש לצרכי הנגריה בתוך המבנה היה שטח נוסף ששימש לצרכי אחסנת האדנים בהם נעשה שימוש בנגריה. סך כל השטח ששימש לצרכי הנגריה, לדברי הנתבע 1 עצמו, עמד

על כ-250 מ"ר (עמ' 42 ש' 14). בין הנתבעים 1 ו-3 לא נכרת הסכם שכירות, כך שאין כל ראייה בכתב באשר לשטח ששימש את הנתבע 3 לצרכי הנגריה. הסכם השכירות (1/3) אינו מועיל לנתבעים שכן נחתם בין הנתבע 1 ובין צד ג' אשר אינו קשור לתביעה. לפיכך, אני קובע כי יש בסיס לחיוב הנתבעים בדמי שימוש בגין שטח של 125 מ"ר לצרכי הנגריה, לכל הפחות.

25. אשר לשומת דמי השימוש הראויים –

חוות הדעת היחידה הנמצאת בתיק ומתייחסת במישרין לשטח הנגריה הוגשה על ידי השמאית מטעם התובע, הגב' קראוזה, אשר קבעה כי סכום דמי השימוש עומד על 22,075 ₪ (עמ' 14, ש' 12). הנתבעים לא הצליחו לסתור את הקביעה האמורה, ולא טרחו להמציא חוות דעת נגדית. אין בסיס לתחשיב שמבקשים הנתבעים לעשות בהסתמך על חוות הדעת שניתנה מטעמם לעניין החנות, תוך שימוש במקדמים שאינם רלוונטיים לעניין הנגריה. שבעתיים נכון הדבר משנדחתה חוות הדעת מטעם הנתבעים גם לעניין שומת דמי השימוש של החנות. במקרה זה, למרות שהקרקע שימשה לצורכי מסחר, ולכל הפחות לצרכי מלאכה, נעשתה השומה לפי אחסנה פתוחה. הסכום שהתקבל על פי חוות הדעת מטעם התובע נוטה לקולא לטובת הנתבעים. התוצאה היא שאני מקבל את שומת דמי השימוש שקבעה הגב' קראוזה לעניין הנגריה.

חבות הנתבעת 4 (הכפר)

26. הכפר לא הגיש חוות דעת נגדית לעניין שווי השימוש, אלא ריכז טענותיו לעניין היעדר אחריות מצידו לשימוש נעשה במקרקעין על ידי הנתבעים האחרים. הנתבעת 4 שלחה נציג מטעמה לדיון ההוכחות, אולם נציג זה בחר שלא להעיד מטעם הנתבעת 4. נראית בעיניי טענת התובע, לפיה הימנעות הנתבעת מלהביא עדים מטעמה פועלת לחובתה.

27. אין מחלוקת כי נכרת חוזה בין התובע ובין הכפר, ובמסגרתו התחייב הכפר לעשות בקרקע שימוש לייעוד שלשמו נמסרה לו, ולוודא כי כך יהיה בפועל. הכפר התחייב לפצות את תובע בגין הפרה של חוזה המשבצת. הכפר לא נקט באמצעים כלשהם על מנת להבטיח שחוזה המשבצת לא יופר על ידי הנתבעים. התחייבות חברי הכפר לשפות את הכפר בגין חיובים שמקורם בשימוש חורג במקרקעין, כנטען על ידי ב"כ הכפר, מלמדת כי הכפר צפה אפשרות של שימוש חורג מצד חברי הכפר. למרות זאת, לא עשה הכפר דבר כדי למנוע שימוש חורג, אשר מפר את חוזה המשבצת. קיומו של הסכם שיפוי בין חברי הכפר ובין הכפר אינו פוטר את הכפר מהתחייבותיו כלפי התובע. איני מוצא הגנה של ממש בטענות הכפר כי במקרים דומים הסכים התובע לוותר על הפיצוי המגיע לו מאת הכפר. גרסת הכפר כי פעל להפסקת השימוש החורג, אין בה להועיל לכפר, הואיל ופעילות זו נעשתה רק לאחר הגשת התביעה. לסיכום, לא מצאתי כי יש לכפר הגנה של ממש מפני התביעה.

סוף דבר

28. הנתבעים 1,2,4 ישלמו לתובע דמי שימוש ראויים בגין החנות לפי הפירוט הבא:

א. 57,352 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום 31/7/2005;

- ב. 60,370 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום 31/7/2006;
 ג. 58,238 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום 31/7/2007;
 ד. 60,730 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום 15/6/2008.

בנוסף ישלמו הנתבעים 1, 2, ו-4 לתובע הוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין בסכום כולל של 25,000 ₪, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מהיום.

29. הנתבעים 1, 3, ו-4 ישלמו לתובע דמי שימוש ראויים בגין הנגריה לפי הפירוט הבא:
 א. 7,076 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום 14/8/2004;
 ב. 6,455 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום 14/8/2005;
 ג. 8,544 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום 15/11/2006.

בנוסף ישלמו הנתבעים 1, 3, ו-4 לתובע הוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין בסכום כולל של 5,000 ₪, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מהיום.
 30. התשלומים כולם ישולמו תוך 45 יום.

ניתן היום, י"ד אלול תשע"א, 13 ספטמבר 2011, בהעדר הצדדים.

ישי קורן 54678313-57469/07

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן