

בית משפט השלום בבית שמש**ת"א 26895-11-17 בן דוד נ' מנהל מקרקעי ישראל ירושלים**

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופט אופיר יחזקאל**התובע דורון בן דוד****נגד****הנתבעת רשות מקרקעי ישראל**

חקיקה שאוזכרה:

חוק ההתיישנות, תשי"ח-1958: סע' 8

פסק דין**כללי**

1. התובע מתגורר במגרש הידוע כמגרש 42 במושב גבעת ישעיהו (להלן גם – המגרש והמושב).
2. טענתו הבסיסית של התובע היא כי הנתבעת התרשלה והתעכבה בנוגע לחתימה על הסכם חכירה עמו, לעניין זכויותיו במגרש (להלן – הסכם החכירה). לטענת התובע, כתוצאה מהעיכוב, הוא נדרש לשלם לנתבעת, דמי היוון ביתר, בשיעור של מאות אלפי שקלים. תביעת התובע היא להשבת אותו סכום שלטענתו שולם ביתר בגין דמי היוון וכן לפיצוי בגין נזקים נוספים שלטענתו נגרמו לו עקב התנהלות הנתבעת.
3. מנגד טוענת הנתבעת, בין היתר, להתיישנות התביעה, לחוסר תום לב בהתנהלות התובע, להעדר רשלנות מצדה ולאי הוכחת הנזקים הנטענים.

עיקרי השתלשלות העניינים הרלבנטית

4. מרבית העובדות הרלבנטיות מעוגנות במסמכים כתובים, אשר חלקם הוחלפו בין הצדדים בזמן אמת, וצורפו לתצהיר התובע, כך שלמעשה, אינן במחלוקת (הנתבעת התייחסה אף היא להשתלשלות העניינים העובדתית בכתב ההגנה מטעמה, אך בסופו של יום, הגישה תצהיר, אשר נעדר התייחסות לכך).

5. התובע רכש, עוד בשנת 2000, את הזכויות בבית מקצועי במגרש, ובהמשך, ביקש לקדם את חתימת הסכם החכירה, על מנת שיתאפשר לו לבנות בית, אשר יחליף את הבית המקצועי. דומה כי אין מחלוקת – וככל שישנה מחלוקת, כך אני קובע – כי עד שנת 2008, לא ניתן היה לקדם את החתימה על הסכם החכירה, ואת בניית בית התובע, נוכח העדר תכנית מתאימה למושב.
6. לאחר אישור התכנית, בחודשים מרץ-אוגוסט 2008, ביצעה הנתבעת פעולות שונות, שאין צורך לפרטן, לשם קידום החתימה על הסכם החכירה.
7. ביום 19.5.08 קיבל שכנו של התובע, מר ימיני, אשר לטענת התובע מחזיק במגרש הדומה למגרשו שלו, שומה והודעת תשלום דמי היוון, על סך של 191,000 ₪.
8. לטענת התובע, בשלב זה או אחר, בשנת 2008, הוכנה שומה גם למגרש נשוא התביעה. ואולם, טענה זו התבססה על דברי באת כוח הנתבעת בדיון מיום 8.7.18 בלבד, ואין לה תימוכין בתיאורים העובדתיים המפורטים שהובאו על ידי שני הצדדים, כך שסביר יותר שמדובר בטעות של באת כוח הנתבעת, או בהתייחסות להערכת השמאי שהוזכרה בטופס סיכום העסקה מיום 5.5.09, שיובא בהמשך.
9. ביום 24.12.08, הכינה הנתבעת דוח פיקוח, לצורך קידום החתימה על הסכם החכירה, וזאת על בסיס ביקור שנערך במגרש, ביום 22.12.08. בדוח צוין כי, "במקום מבנה מגורים אחד + מכולה המוצבת ע"י הבית ונראה כי היא מותקנת למגורים". כפי שיפורט להלן, התובע למד על דבר קיומו של הדו"ח, רק בשלב מאוחר יותר.
10. ביום 22.02.09, שלח התובע מכתב לנתבעת, בשמו ובשם שכנו מר שוקרון, אשר ביקש לקדם אף הוא חתימה על הסכם חכירה מול הנתבעת, בנוגע למגרש הממוקם במושב. במכתב ציין התובע, כי חרף העובדה שחלפו מספר חודשים מאז אישור התכנית למושב, אין התקדמות בנושא החתימה על הסכם החכירה.
11. ביום 24.3.09, הזמינה הנתבעת הערכת שווי למגרש.
12. ביום 5.5.09, הפיקה הנתבעת טופס סיכום עסקה. על פי האמור בטופס, דמי ההיוון שנדרש התובע לשלם לצורך החתימה על הסכם החכירה, נכון ליום 5.5.09, עמדו על סך של 278,929 ₪, בהתאם להערכת שמאי. על פי האמור בתצהיר הנתבעת, המדובר, כנראה, בשמאות שנערכה בחודש מרץ 2009. טופס זה (טופס סיכום העסקה), לא נמסר לתובע בזמן אמת והגיע לידיו בשלב מאוחר יותר (כמו כן, הערכת השמאי הנוכרת בטופס, לא הועברה מעולם לידי התובע, ולא צורפה על ידי הנתבעת, במסגרת ההליך הנוכחי).
13. ביום 7.9.09, נפגש התובע, לדבריו, עם נציגת הנתבעת, גבי אדלה ונמסר לו, מפיה, כי יש בעיות עם הבתים המקצועיים וכי עליה לדון בנושא עם הממונה עליה.

14. ביום 21.9.09, פנה התובע פעם נוספת לנתבעת, באמצעות נציגה, מר דהן, בבקשה לקדם את הנושא. בפנייתו ציין התובע, בשמו ובשם שוקרון, כי הם חוששים כי בשל הזמן החולף שלא באשמתם, יורעו תנאי התשלום שיידרש מהם לצורך החתימה על ההסכם.
15. ביום 24.09.09, השיבה הנתבעת למכתבו האחרון של התובע, וציינה כי הנושא בטיפול.
16. ביום 18.8.10, פנה התובע פעם נוספת לנתבעת, בשמו ובשם שוקרון. התובע ציין במכתב כי מזה זמן רב הנושא – שהוא מהותי ביותר עבורו ובעל השלכות כלכליות – אינו מקודם, וזאת חרף העובדה שנמסר לו, כי קיימת שומה למגרש 42.
17. ביום 18.9.10, פנה פעם נוספת התובע לנתבעת בנידון.
18. ביום 11.10.10, לאחר שלדבריו פנה התובע לנתבעת, פעמים נוספות, בעל פה, הגיע התובע למשרדי הנתבעת, ואז נמסר לו מכתב מאת הנתבעת, מיום 10.10.10. במכתב זה הובא לידיעת התובע, לראשונה, כי הנתבעת דורשת את פינוי המכולה שצוינה בדוח הפיקוח האמור (דוח שממצאיו כאמור לא נמסרו בזמן אמת לידי התובע), כתנאי לקידום העסקה. במכתב צוין כי: **"בהמשך למכתבנו מיום 24.9.09, אודיעך כי התיק הוכן לדיון והחלטה בצוות עסקות מחוזי, במסגרת זו התברר כי במגרש יש מבנה מגורים אחד + מכולה המוצבת על יד הבית המשמשת ככל הנראה למגורים. על כן, עליכם לפנות המכולה ולהודיענו דבר פינוייה, אשר מהווה תנאי לקידום העסקה שבנידון"**.
19. ביום 14.10.10 הזמינה הנתבעת שומה נוספת למגרש, שכן בהתאם לנהלי הנתבעת, פג תוקף השומה הקודמת.
20. ביום 16.11.10, הפיקה הנתבעת שומה, של השמאית ברנר, לצורך קידום העסקה. על פי שומה זו, הוערכו דמי ההיוון שנדרש התובע לשלם החתימה על הסכם החכירה, נכון ליום 14.10.10, בסך של **565,000 ₪**. הערכה זו לא הועברה לידי התובע בזמן אמת.
21. ביום 9.12.10 פנתה הנתבעת לתובע בשאלה כמה זמן נעשה שימוש בקרון.
22. ביום 11.12.10, הוכן דוח פיקוח נוסף, שלפיו המכולה, בשטח של 17 מ"ר, עודה מוצבת במקום, לצד בית מגורים קטן בשטח של 65 מ"ר, ואינה משמשת, כעת, למגורים.
23. ביום 11.1.11, פנה התובע בכתב לנתבעת וציין בפניה כי המכולה בשטח של 17 מ"ר משמשת לאחסון ספרים בלבד (ולא למגורים). התובע ציין, כי על פי התכנית החלה במקום, ניתן לאשר את קיומו של מחסן. התובע ביקש, לפיכך, לאשר את העסקה בדחיפות.

24. לאחר המכתב מיום 11.1.11, פנה התובע לנתבעת מספר פעמים נוספות בבקשה לקדם את העסקה.

25. בחודש אפריל 2011, אישרה הנתבעת את העסקה ושלחה לתובע שובר לתשלום דמי ההיוון, בסך של 606,749 ₪. המועד אחרון לתשלום השובר נקבע ליום 28.5.11. התובע פעל לגייס את הסכום הנדרש ושילמו ביום 17.6.11. נוכח החריגה מהמועד שנקבע, נדרש התובע לשלם סך של 610,339 ₪, ואכן שילם סכום זה. בהמשך, ולאחר ששולם הסכום, נחתם הסכם החכירה.

26. לאחר תשלום הסכום האמור, פנה התובע מספר פעמים לנתבעת, תוך פירוט מרבית השתלשלות העניינים האמורה, בדרישה להשבת אותו חלק מדמי ההיוון, אשר לטענתו שולם ביתר. המדובר בהפרש בין הסכום ששולם בפועל לבין סך של כ-200,000 ₪ שאותם היה נדרש לשלם, אלמלא הייתה הנתבעת, לשיטתו, מעכבת את השלמת העסקה בעניינו.

27. הנתבעת מצדה סירבה לפניית אלה, בין היתר, במכתב מיום 22.12.11, בטענה כי לא עיכבה את ביצוע העסקה וכי שימוש חורג שביצע התובע במגרש, בדמות הצבת אותה מכולה, הוא שהביא לעיכוב. הנתבעת ציינה, בין היתר, כי מכולה, המשמשת למגורים, אותרה במקום, בחודשים דצמבר 2008 ואוקטובר 2010, וכי רק לאחר שהתקבל דוח הפיקוח לפיו המכולה אינה משמשת למגורים, ניתן היה להביא להשלמת העסקה (דוח פיקוח מחודש אוקטובר 2010, ככל שקיים, לא צורף על ידי הנתבעת).

עיקרי טענות התובע

28. טענות התובע הובאו במסגרת סיכומיו ובמסגרת סיכומי תשובה לסיכומי הנתבעת (ולפני כן, בכתב התביעה).

29. התובע ביקש לבסס את טענותיו על תצהירים מטעמו ומטעם רעייתו (שבהם הובאו השתלשלות העניינים כפי שפורטה לעיל ועובדות נוספות) וכן על חוות דעת מומחה מאת שמאי מטעמו.

30. דרישתו העיקרית של התובע היא כי הנתבעת תשיב לו את ההפרש שבין הסכום שאותו שילם בפועל בגין דמי היוון – 610,339 ₪ – לבין הסכום של 191,000 ₪, שאותו היה נדרש לשלם לשיטתו, בגין דמי היוון, לו היה מחושב הסכום נכון ליום 19.5.08 (המועד שלפיו נקבעו דמי ההיוון, בשיעור זה, בנוגע לשכנו, ימיני). מועד זה מכונה על ידי התובע "היום הקובע 1". לחילופין, דורש התובע, כי הנתבעת תשיב לו את ההפרש שבין הסכום שאותו שילם בפועל בגין דמי היוון, לבין הסכום של 278,929 ₪, שאותו היה נדרש לשלם לשיטתו, בגין דמי היוון, לו היה מחושב הסכום נכון ליום 5.5.09 (הסכום של 278,929 ₪ צוין, כאמור, כסכום לתשלום, בטופס סיכום העסקה שהפיקה הנתבעת, במועד זה). מועד זה מכונה על ידי התובע, "היום הקובע 2".

31. התובע הדגיש, כי החל ממועד אישור התכנית למושב, פנה שוב ושוב לנתבעת, לצורך קידום החתימה על הסכם החכירה. לטענתו, הנתבעת ידעה, כבר משנת 2008, כי קיימת מכולה בשטח, אך לא הביאה לידיעתו, עד יום 11.10.10, כי קיומה מעכב את קידום החתימה. בנוסף, בסופו של יום, העסקה אכן אושרה, לאחר שנוכחה הנתבעת, כי המכולה אינה משמשת למגורים, מבלי שהנתבעת עמדה על פינויה.

32. לטענת התובע, בנסיבות אלה – אשר פורטו על ידו כנדרש – ואף בהרחבה – לא היה מקום, מלכתחילה, להימנע מקידום העסקה בגין אותה מכולה, ויש לקבוע כי הנתבעת – שהיא רשות ציבורית, החבה כלפיו בחובות זהירות מוגברת – התרשלה בכך שנמנעה מלקדם את העסקה מטעם זה, וכי עליה, לפיכך, להשיב לידיו את מי מבין הפרשים האמורים.

33. התובע הוסיף, כי טענותיו בנוגע לשיעור דמי ההיוון, שהיה נדרש לשלם בכל אחד מהמועדים הקובעים האמורים, נתמכו בחוות דעת המומחה מטעמו, אשר העריך את שיעור דמי ההיוון נכון למועד הקובע 1, בסך של 198,034 ₪, ונכון למועד הקובע 2, בסך של 277,247 ₪. חוות דעת המומחה, לטענת התובע, לא נסתרה בחקירתו הנגדית.

34. עוד טען התובע, כי כפועל יוצא של גביית דמי ההיוון ביתר, נדרש לשלם גם מס רכישה ביתר, בגין העסקה. המדובר בסכום (ההפרש) של 26,789 ₪, נכון ליום הקובע 1, ובסכום של 21,124 ₪, נכון ליום הקובע 2. לטענת התובע, בנסיבות שפורטו, על הנתבעת לפצותו בגין מי מבין הפרשים אלה.

35. התובע טען גם לעוגמת נפש רבה ולפגיעה באוטונומיה, שנגרמו לו כתוצאה מהתנהלות הנתבעת כלפיו. לטענתו, כתוצאה מעיכוב בקידום העסקה, הוא נאלץ להמשיך ולהתגורר, לאורך תקופה ארוכה יותר, בבית המקצועי הארעי, ששטחו קטן, דבר אשר מנע ממנו, בין היתר, לארח אורחים וקרובי משפחה (לעניין זה התייחסה גם עדות רעייתו). כמו כן, כתוצאה מעיכוב, נמנעה ממנו האפשרות לעשות כרצונו עם כספו (שכן נדרש לשלמו לנתבעת עבור דמי היוון). התובע העמיד נזקים נטענים אלה על סך של 250,000 ₪.

36. לטענת התובע, טענותיו השונות, בוססו כנדרש בתצהירו ובתצהיר רעייתו ולא נסתרו בחקירותיהם הנגדיות. ולעומת זאת, טענות הנתבעת, כפי שהובאו בכתב ההגנה, לא בוססו כלל. מטעם הנתבעת הצהיר בעל תפקיד, שמאי מרחב ירושלים אצל הנתבעת, שלא היה מעורב כלל בזמן אמת במגעים עם התובע. העד לא ידע לפרט על אילו מסמכים הסתמך לצורך מתן התצהיר והבהיר בחקירתו כי התייחס בעיקר לשומות. מדובר, לפיכך, במצהיר שכל עדותו היא בגדר עדות שמיעה וסברה ושלא ניתן להביא בפני בית המשפט באמצעותו את המסמכים שצורפו לכתב ההגנה. לטענת התובע, במסגרת תצהירה, ומשלא הובאו לעדות עדים רלבנטיים (דוגמת המפקח שביקר במגרש וערך את דוחות הפיקוח), זנחה, למעשה, הנתבעת, את טענתה שלפיה העיכוב בהשלמת העסקה, נבע מקיומה של המכולה.

37. בנוסף, לטענת התובע, דברי מצהיר הנתבעת (שיובאו להלן), לעניין טעויות בשומות שנערכו למגרש התובע בשנים 2009 ו-2010 (שומות שהראשונה שבהן לא הועברה לידי התובע ולא הוצגה על ידי הנתבעת במסגרת ההליך), הם בגדר הרחבת חזית אסורה, שכן לא נזכרו בכתב התביעה. בנוסף, טענות אלה, לא גובו בחוות דעת מומחה, לא כל שכן חוות דעת המתייחסת למגרשו של התובע, אלא התבססו אך ורק על הכרעות השמאי הממשלתי בנוגע למגרשים אחרים במושב (אחד מהם הוא מגרשו של שוקרון, שנזכר לעיל). המדובר בהכרעות שאינן סופיות, שכן הוגשו עליהן השגות, והמתייחסות למגרשים שאינם זהים למגרש התובע. לעניין שוקרון, טען התובע, כי ביקש בעבר לעכב את ההליך הנוכחי עד לסיום הבירור המשפטי בנוגע לשוקרון, בבית המשפט המחוזי, שכן סבר כי אפשר שתינתן, במסגרת ההליך האמור, קביעה לעניין המועד הקובע, שממנה ניתן יהיה ללמוד לעניינו שלו, וכי אין לראות בכך הסכמה מצדו לשומה שתינתן בעניין שוקרון.

38. סיכומו של דבר, התובע, לטענתו, הביא ראיות המבססות את שיעור דמי ההיוון שהיה נדרש לשלם לעניין כל אחד מהמועדים הקובעים, ולעניין קיומם של רשלנות ועיכוב באישור העסקה, ואילו הנתבעת, מצדה, לא הביאה ראיות לבסס את טענתה בדבר סיבת העיכוב, או בדבר שיעור דמי ההיוון.

39. אשר לטענת ההתיישנות שהעלה הנתבעת, לטענת התובע, עילת התביעה קמה רק עם קבלת השובר לתשלום בסך של 606,000 ₪. כמו כן, לטענתו, עד למועד זה, הוא לא צפה, ולא יכול היה לצפות, כי דמי ההיוון יועמדו על סכום "אסטרנומי" זה.

40. ואשר לטענות הנתבעת בנוגע לקרוון (בשונה מהמכולה), לטענת התובע, ראשית, מדובר בהרחבת חזית; שנית, יש להבחין בין הקרוון, אשר הוצמד לבית המגורים בהיתר, והיווה חלק ממנו, ואשר קיומו לא הוסתר ולא היה מעולם בגדר טעם לעיכוב העסקה, לבין המכולה, אשר הוצבה במגרש, על יד הבית, ושימשה לאחסון ספרים. לטענת התובע, הנתבעת יצרה בסיכומיה, במכוון, בלבול בין השניים.

עיקרי טענות הנתבעת

41. הנתבעת כללה, כאמור, בכתב ההגנה מטעמה, פירוט של השתלשלות העניינים העובדתית, בכל הנוגע למגעים בין הצדדים (פירוט אשר התבסס בין היתר על ההתכתבויות שבין הצדדים ואשר היה זהה ברובו לזה שהובא על ידי התובע).

42. על בסיס פירוט זה, ביקשה הנתבעת לטעון להתיישנות התביעה. כמו כן, על בסיס אותו פירוט, ביקשה לטעון, כי העיכוב בחתימה על הסכם החכירה, לא נבע מרשלנותה שלה, אלא מחוסר תום לבו של התובע, אשר הציב במגרש מכולה, בניגוד להוראות הדין ("חריגת בנייה"). לעניין זה ציינה הנתבעת, כי על פי נהליה (שאליהם הפנתה בכתב ההגנה), אין לקדם חתימה על הסכם חכירה, לעניין מגרש אשר קיימות בו חריגות בנייה.

43. לאורך התנהלות ההליך, טענה הנתבעת, במספר הזדמנויות שונות (ר' פרוטוקול מיום 8.7.18; תשובה מיום 31.1.19; תגובה מיום 1.11.20; תגובה מיום 20.4.21), בין היתר, בתגובה לדרישות התובע לעיין בשמאויות, ובמסמכים נוספים, הנוגעים למגרשים אחרים במושב (בין היתר מגרשיהם של ימיני ושל שוקרון), כי אין מקום להשוואה בין עניינו של התובע לבין ענייניהם של בעלי מגרשים אחרים במושב, וזאת הואיל וכל מקרה עומד בפני עצמו, ובפרט הואיל ועניינו של התובע התאפיין בקיומה של חריגת בנייה במגרש (המכולה שהייתה מוצבת במגרשו).

44. ואולם, בתצהיר הנתבעת, אשר הוגש מטעם שמאי מרחב ירושלים אצל הנתבעת, לא עסקה הנתבעת במגעים שהיו בעבר בין הצדדים ובקיומה של המכולה האמורה. לעומת זאת, נטען בתצהיר, כי השומות שהוצאו למגרש התובע בשנים 2009 ו-2010, לא היו תקינות, שכן נעדרו בסיס נתונים מספיק לצורך הערכה. עוד נטען, כי שומות שנערכו על ידי השמאי הממשלתי, שהוא גורם אובייקטיבי, לשני מגרשים סמוכים במושב, שאחד מהם הוא מגרשו האמור של שוקרון, קבעו דמי היוון בסך של 630,000 ₪, נכון ליום 1.5.08, ובסך של 1,010,000 ₪, נכון ליום 7.10.21.

45. בסיכומיה טענה הנתבעת, כי דין התביעה להידחות מחמת התיישנות. לטענת הנתבעת, התובע טען להתרשלות מצדה אשר החלה (לשיטתו) כבר בשנים 2009-2088 ואפשר שאף לפני כן. בנוסף, טען ל"יום קובע 1" ו"ליום קובע 2", החלים במועדים בשנים 2009-2008. בנוסף, התובע טען, כבר במכתבו מיום 18.8.10, כי עיכוב החתימה עלול להיות בעל השלכות כלכליות כלפיו. לא זו אף זו, אין חולק כי לתובע נודע, כבר ביום 11.10.10, כי הנתבעת אינה מקדמת את העסקה עמו, נוכח קיומה של המכולה. חרף האמור, הגיש התובע את תביעתו רק בחודש נובמבר 2017, כך שהתיישנה, ביחס לכל אחד ממועדים אלה. לטענת הנתבעת, ככל שאכן התרשלה כלפי התובע במי מבין המועדים האמורים, הרי ש"כוח התביעה" היה בידי התובע כבר אז, ומשלא הגיש תביעה בתוך תקופת ההתיישנות, התיישנה תביעתו. לטענתה, עילת הרשלנות, ככל שעמדה לתובע, התקיימה, והייתה ידועה לתובע, כבר במי מבין המועדים האמורים – ולא במועד שבו נשלח לתובע שובר התשלום. לחילופין טענה הנתבעת, כי יש לדחות את התביעה, בגין שיהוי בהגשתה.

46. בנוסף, לטענת הנתבעת, התובע לא הוכיח רשלנות כלשהי מצדה, לא כל שכן בכל הנוגע לפעולותיה לאחר המועד הקובע לעניין ההתיישנות (16.11.10).

47. ראשית, לטענת הנתבעת, הרי שהתובע, בהתאם למסמכים שצורפו לתביעתו, פנה אליה בכתב, לראשונה, בנוגע לחתימה על הסכם החכירה, רק בשנת 2009 (כך שממילא אין מקום לקבלת טענותיו בכל הנוגע למועד הקובע החל בשנת 2008).

48. בנוסף, אין חולק כי התובע הצמיד קרוון לביתו, אשר שימש, עד שנת 2017, למגורים. התובע לא הוכיח כי קיבל היתר לקרוון וממילא נדרש היה לקבל גם את אישור הנתבעת להצבתו במגרש – אישור אשר לא נתבקש ולא התקבל. המדובר בפעולה הנוגדת את הסכם המשבצת החל על המגרש ואשר בהתאם לנהלי הנתבעת, מונעת את קידומו של

הסכם חכירה (הסכמי החכירה אף מפנים לעניין זה לנהלי הנתבעת). הנתבעת טענה, כי התובע טען ל"בלבול" בין הקרוון, שהוצמד לביתו ושימש למגורים, לבין המכולה, שהונחה אף היא במגרש, בסמוך לבית התובע, ושימשה לאחסון ספרים. ואולם, לטענתה, התובע הוא שגרם לבלבול זה, שכן בחר להתייחס למכולה בלבד, ולא לקרוון, ולא ביקש להבין למי מהשניים התייחס פקח הנתבעת. לטענת הנתבעת, התובע נוקט בחוסר תום לב, עת טוען להתרשלותה לגבי המכולה, מקום בו הציב במגרש מבנה נוסף, אשר שימש למגורים (הקרוון), מבלי שנתקבל אישורה לכך.

49. כמו כן, התובע צריך היה לדעת כי הצבת מבנה במגרש שהוא בגדר חריגת בנייה, עלול להביא לעיכוב בחתימה על הסכם החכירה עמו, דבר שהוא בגדר מדיניות סבירה מצד הנתבעת, וכי אין לייחס לנתבעת רשלנות, בכך שלא יידעה את התובע כי עליו להימנע מחריגות בנייה, או להסדירן (וככל שיש לייחס רשלנות לנתבעת, הרי שלתובע אשם תורם מכריע).

50. לא זו אף זו, התובע טען לעיכוב בהקצאה, אך לא ציין, וממילא לא הוכיח, מהו פרק הזמן הסביר לעניין זה. בסופו של יום, התובע פנה לנתבעת בשנת 2009, ובשנת 2010, כבר הוצאה שומה לצורך החתימה על הסכם החכירה. המדובר, לשיטת הנתבעת, בפרק זמן שאינו בלתי סביר, וממילא, התובע לא הוכיח אחרת (בפרט לעניין נסיבות שבהן התקיימו במגרש חריגות בנייה).

51. הנתבעת טענה גם, כי התובע לא הוכיח את נזקיו הנטענים. כך, לטענתה, לא הוכח כי נפלה טעות בשומת הנתבעת, משנת 2010, שעל בסיסה נדרש התובע לשלם דמי היוון. לטענת הנתבעת, התובע התייחס בטענותיו, ובחוות הדעת מטעמו, לשיעור דמי היוון במועדים קובעים, אשר ביחס אליהם התיישנה התביעה, ולא התייחס כלל לשיעורם במועד שלגביו נערכה חוות דעת הנתבעת משנת 2010. בנוסף, לטענת הנתבעת, חוות דעת שמאי התובע, התבררה, בחקירתו הנגדית, בלתי מבוססת. כמו, לטענת הנתבעת, מהחלטות השמאי הממשלתי, שהוא גורם ניטרלי, ביחס למגרשים סמוכים (החלטות שצוינו לעיל וצורפו לתצהירה), נלמד כי הסכום שנקבע בטופס סיכום העסקה מיום 5.5.09, התבסס על שמאות מוטעיות, וכי הסכום שבו חויב התובע, לא עלה על הנדרש, כך שממילא לא נגרמו לו כל נזק או עוול. לבסוף, נטען, כי טענות התובע ביחס להפרשי מס רכישה ולעוגמת נפש בת פיצוי, לא הוכחו.

דיון והכרעה

52. לאחר ששקלתי את טענות הצדדים הגעתי למסקנה כי דין התביעה להתקבל, אם כי, לא במלואה.

53. **אשר לטענות הסף**, הרי שאינני סבור כי התביעה התיישנה.

54. אמנם, התובע מייחס לנתבעת התנהלות רשלנית עוד בשנים 2008 ו-2009 ואפשר שאף לפני כן.

55. עם זאת, רק ביום 16.11.10, הפיקה הנתבעת שומה חדשה לצורך העסקה, הואיל ולשיטתה, פג תוקפה של השומה הקודמת (משנת 2009). שומה חדשה זו, כאמור, לא נמסרה לידי התובע בזמן אמת, ורק בחודש אפריל 2011, אושרה העסקה, ונשלחו לתובע שוברים לתשלום על בסיס אותה שומה (תשלום אשר בוצע לבסוף בחודש יוני 2011).

56. בנסיבות אלה, אין לומר כי התיישנה התביעה.

57. ודוק, התובע אמנם טען, כבר בשנים 2008-2010, כי הנתבעת מתרשלת בהתנהלותה כלפיו, ואף טען, כי התנהלותה עלולה לגרום לו נזקים. כך, התובע טען, כבר אז, כי הנתבעת מתעכבת בכל הנוגע לחתימה על הסכם החכירה. כמו כן, התובע למד, כבר בשנת 2010, כי העיכוב נובע מטענה – מוטעית לשיטתו – בדבר קיומה של מכולה במגרש, המשמשת למגורים. בנוסף, אפשר שהתובע אף יכול היה לנקוט, כבר אז, בהליך משפטי כלפי הנתבעת, ולעתור להחשת פעולותיה, ולחיובה לחתום על הסכם עמו.

58. ואולם, התביעה דן היא תביעה בעילה נזיקית, או תביעת השבה, לפיצוי בין סכומים שנגבו ממנו ביתר, או להשבתם.

59. כוח התביעה להגשת תביעה נזיקית, לא היה נתון בידי התובע, בטרם קבעה הנתבעת, את הסכום שאותו נדרש התובע לשלם בגין דמי היוון, לצורך השלמת העסקה, ביחס להערכתה הראשונית לעניין זה, משנת 2009 (או ביחס לסכום שנדרש מימיני בשנת 2008), ובטרם יידעה את התובע באיזה סכום מדובר (יידוע שנעשה כאמור רק בחודש אפריל 2011).

60. כמו כן, לא היה מקום לצפות מתובע סביר, לפנות להגשת תביעה מעין זו, להשבה, או לתשלום פיצויים, בטרם נודע לו מהו הסכום שבו מדובר (מהו הסכום שאותו הוא נדרש לשלם, ביחס לסכום שהיה נדרש לשלם, אלמלא העיכוב נשוא התביעה).

61. בנסיבות אלה, ובשים לב להוראות החוק (סעיף 8 לחוק ההתיישנות, תשי"ח-1958) והפסיקה (ר' למשל ע"א 9413/03 אלנקווה נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים (פורסם בנבו, 22.6.2008)), אני דוחה את טענת ההתיישנות.

62. ואשר לטענת השיהוי, התובע אמנם המתין פרק זמן משמעותי בכל הנוגע להגשת תביעתו. ואולם, בהעדר טענה קונקרטית מאת הנתבעת, בנוגע לנזקים ראיתיים או אחרים שנגרמו לה כתוצאה מאותו שיהוי, הרי שלא ראיתי מקום לדחות את התביעה מטעם זה.

63. לגופו של עניין, אני סבור כי הנתבעת אכן התרשלה בהתנהלותה כלפי התובע.

64. הנתבעת הייתה מודעת, כאמור, כבר החל מסוף שנת 2008, לקיומה של מכולה במגרש, אשר שימשה, לשיטתה, "כנראה", למגורים, דבר שהיה בו, מבחינתה, בכדי לעכב את השלמת העסקה עם התובע, עד לפינויה (או עד שיובהר כי אינה משמשת למגורים).

65. בנוסף, הנתבעת החזיקה בשמאות משנת 2009, אשר העריכה את דמי ההיוון שאותם יידרש לשלם התובע – שמאות אשר בהתאם לנהלי הנתבעת, הנה בעלת תוקף לתקופה מוגבלת.
66. במילים אחרות, הנתבעת ידעה, או הייתה צריכה לדעת, כי יתכן עיכוב בביצוע העסקה עם התובע, בשל קיומה של המכולה במגרש, וכי העיכוב עלול יהיה להביא לשינוי תנאי העסקה, לרעתו של התובע.
67. בנסיבות אלה, אני סבור כי הנתבעת, בכובעה כרשות ציבורית האחראית על ניהול קרקעות המדינה, ובכלל זה על חתימת הסכם חכירה עם התובע, נדרשה להביא לידיעת התובע (אזרח אשר ביקש לחכור ממנה קרקע), בתוך פרק זמן סביר, את הצורך בפניני המכולה, כתנאי לקידום העסקה.
68. ואולם, הנתבעת, חרף מספר פניות שפנה אליה התובע, בשנים 2009-2010, בבקשה לקדם את החתימה על הסכם החכירה, לא יידעה את התובע בדבר דרישתה זו, עד חודש אוקטובר 2010, עת חלפו שנתיים כמעט מהמועד שבו נודע לה דבר קיומה של אותה מכולה.
69. המדובר בתקופה העולה על הסביר בנסיבות העניין.
70. ודוק, התובע אמנם לא ציין בדיוק מהו, לשיטתו, זמן סביר לעניין זה.
71. ואולם, מקום בו, לשיטת הנתבעת, לשמאות משנת 2009, תוקף מוגבל בזמן, אני סבור כי הנתבעת נדרשה ליידע את התובע – אשר כאמור פנה אליה שוב ושוב לעניין זה – בדבר עמדתה, תוך פרק זמן שיאפשר לתובע, להסדיר את נושא המכולה, באופן זה או אחר, בטרם תידרש הכנת שמאות חדשה, אשר עלולה להרע את מצבו של התובע, ביחס לזו הקיימת.
72. הנתבעת, מצדה, לא עשתה כן, אלא יידעה את התובע, כאמור, בדבר דרישתה בנוגע למכולה, רק בחודש אוקטובר 2010, בחלוף תקופה של שנה ועשרה חודשים מהמועד שבו נודע לה כי במגרש הוצבה מכולה, ובבד בבד כמעט עם פנייתה לקבלת שמאות חדשה.
73. בכך התרשלה הנתבעת בהתנהלותה כלפי התובע.
74. הנתבעת טענה לעניין זה, כי התובע הוא שגרם לעיכוב באישור העסקה, בכך שהציב במגרש מכולה, דבר המהווה חריגת בנייה.
75. ואכן, אני סבור כי יש לייחס לתובע – אשר לא הכחיש כי המכולה היא בגדר חריגת בנייה – אשם תורם מסוים לעניין זה.

76. ודוק, בעל זכויות במגרש במושב, המבקש להתקשר עם הנתבעת בהסכם חכירה, יכול וצריך לדעת, כי בהתאם לדין, לפסיקה, להסכמים הרלבנטיים ולנהלי הנתבעת, קיומן של חריגות בנייה במגרש, עלול להביא לעיכוב בחתימה על הסכם החכירה עמו.

77. עם זאת, אינני סבור, כי בנסיבות המקרה הנוכחי, המדובר באשם תורם מכריע.

78. ראשית, הנתבעת, כאמור, נדרשה, בנסיבות העניין, ליידע את התובע, בתוך זמן סביר, בדבר הקושי שהיוותה, לשיטתה, המכולה. דרישה זו נכונה, לטעמי, גם אם התובע לא היה אמור להציב, מלכתחילה, את המכולה, במגרש.

79. שנית, העסקה הושלמה, בסופו של יום, מבלי שפונתה המכולה, ולאחר שהנתבעת נוכחה, בסוף שנת 2010, כי אינה משמשת (באותה עת) למגורים. במילים אחרות, דומה כי הקושי, מבחינת הנתבעת, היה נעוץ בשימוש במכולה לצרכי מגורים, ולא בעצם הצבתה במקום. ואולם, במסגרת ההליך הנוכחי, לא בוססה קביעה, שלפיה המכולה אכן שימשה, בשלב זה או אחר, למגורים. לעניין זה, נאמר בדוח הפיקוח מחודש דצמבר 2008, כי "נראה" כי המכולה משמשת למגורים, קרי, לא דובר בקביעה קונקלוסיבית, שלפיה המכולה שימשה למגורים (ולדוח לא צורפו, ככל הידוע, תמונות היכולות להעיד על כך). כמו כן, דוח פיקוח מחודש אוקטובר 2010, ככל שאכן קיים, וככל שלימד כי המכולה שימשה למגורים, לא צורף על ידי הנתבעת. בנוסף, הנתבעת נמנעה מלהביא עד כלשהו שיש ביכולתו לשפוך אור, מבחינתה, על נושא השימוש שנעשה במכולה (דוגמת המפקח אשר ביקר במקום וערך את דוח הפיקוח, או הגורמים שקיבלו החלטות על בסיס דוח הפיקוח), ואילו התובע מצדו העיד, כי המכולה שימשה לאחסון ספרים בלבד. הנתבעת טענה לעניין זה, כי העסקה אושרה "לפנים משורת הדין", מבלי שפונתה המכולה, אך מדובר בטענה המעוררת קושי, שכן על הרשות לפעול על פי דין, וכן בטענה שלא הוכחה, שכן לא הובאה עדות כלשהי מאת הנתבעת לעניין זה.

80. בנסיבות שפורטו, שבהן, מחד גיסא, היה על התובע להימנע מלכתחילה מהצבת מכולה במגרש והיה עליו לדעת כי הצבתה עלול לגרום לעיכוב באישור העסקה, אך מאידך גיסא, התעכבה הנתבעת בפנייתה לתובע לעניין המכולה, ואישרה בסופו של יום את העסקה חרף קיומה, ראיתי לנכון לייחס לתובע אשם תורם, בשיעור של 20%, בכל הנוגע לעיכוב בקידום החתימה על הסכם החכירה.

81. הנתבעת טענה לחוסר תום לב מצד התובע, בכך שהציב במקום, מלבד המכולה, גם קרוון, אשר אין חולק כי שימש למגורים.

82. דין טענה זו להידחות.

83. מהמסמכים שהוצגו במסגרת ההליך, ובפרט מדוח הפיקוח מחודש דצמבר 2008, וממכתב הנתבעת מחודש אוקטובר 2010, עולה כי העיכוב שנוצר בחתימה על הסכם החכירה, היה כתוצאה מהצבת מכולה במגרש, על יד בית המגורים. העיכוב לא נוצר כתוצאה מהצבת קרוון במגרש, אשר היה מחובר לבית התובע, ולמעשה היווה חלק ממנו, ושימש למגורים.

התובע לא הסתיר את עובדת הצבת הקרוון במקום, אשר היווה חלק מביתו. הדבר היה גלוי, ויש להניח, כי גם ידוע לנתבעת, אשר מפקח מטעמה ביקר, יותר מפעם אחת, במקום. הנתבעת מעולם לא פנתה לתובע בדרישה כלשהי לעניין הקרוון, אישרה בסופו של יום את העסקה, מבלי שבוצעה פעולה כלשהי בנוגע לקרוון, וגם לא העלתה טענה כלשהי לעניין הקרוון במסגרת ההליך הנוכחי, עד לשלב הסיכומים (ההתייחסות היחידה ל"קרוון" היא במכתב הנתבעת מיום 9.12.10, אך ניכר כי גם שם, הכוונה למכולה שהוצבה במגרש על יד הבית, ולא לקרוון, שהיה חלק מהבית). בנסיבות אלה, שבהן התובע לא נדרש, בזמן אמת, או במסגרת ניהול הליך זה, לבצע פעולה כלשהי הנוגעת לקרוון, או להתייחס לנושא הקרוון (לרבות לצורך ביסוס טענה בדבר חוקיותו), הרי שממילא אין לייחס כל נפקות לעובדת קיומו.

84. **ואשר לנזקים שנגרמו לתובע**, לתובע אכן נגרם נזק בדמות ההפרש שבין דמי החכירה שאותם שילם, בסופו של יום, לנתבעת, לבין דמי החכירה שאותם היה נדרש לשלם, אלמלא העיכוב.

85. לעניין זה, אני סבור כי יש לחשב את ההפרש בהתאם לשיעור דמי ההיוון שנדרש היה התובע לשלם ביום 5.5.09 ("המועד הקובע 2"), שבו צוין, בטופס סיכום העסקה שהפיקה הנתבעת, סך לתשלום של 278,929 ₪, ולא בהתאם לשיעור דמי ההיוון (191,000 ₪) שהיה נדרש התובע לשלם ביום 19.5.08 ("המועד הקובע 1"), שבו נמסרו שוברים לתשלום לימיני.

86. אשר ליום הקובע 1, הרי שהתובע לא הציג, למעשה, טעם של ממש, מדוע אמורה העסקה עמו להיות מאושרת כבר במועד זה, והעובדה כי במועד זה אושרה עסקה עם שכנו (ימיני), אינו בגדר טעם מספיק לעניין זה. כפי שצוין לעיל, ניתן היה, לפעול להשלמת העסקה עם התובע, רק החל משנת 2008; הנתבעת ביצעה, כאמור, פעולות שונות, לעניין זה, במהלך שנה זו; ובחודש דצמבר 2008, הוכן דוח פיקוח לצורך זה. בנסיבות אלה, ונוכח המפורט לעיל, אינני סבור כי יש לייחס רשלנות לנתבעת, בכל הנוגע להתנהלותה לפני קבלת דוח הפיקוח מחודש דצמבר 2008, כך שהיום הקובע 1, אינו רלבנטי לצורך קביעת נזקי התובע.

87. ואשר ליום הקובע 2, המדובר בסכום שנקבע, נכון למועד זה, בנוגע למגרשו של התובע, על ידי הנתבעת עצמה; הסכום נקבע על בסיס שמאות שהוכנה עבור הנתבעת; והדבר נעשה מספר חודשים לאחר שהנתבעת הייתה מודעת לקיומה של המכולה, כך שיכולה הייתה, כאמור, לפעול מול התובע לצורך הסדרת הנושא, באופן שיאפשר את כריתת העסקה על בסיס סכום זה.

88. בנסיבות אלה, אני סבור כי יהא זה נכון להעמיד את נזקי התובע, על ההפרש שבין הסכום שאותו נדרש לשלם, בסופו של יום, בגין דמי ההיוון, לבין הסכום שבו נקבה הנתבעת נכון למועד הקובע 2. מדובר בסכום המשקף, לטעמי, בקירוב טוב, את נזקי התובע (דבר המייתר את הצורך להתייחס לחוות דעת מומחה התובע, אשר נקבה בסכום דומה).

89. ודוק, יש להניח כי לו היה התובע נדרש לשלם את הסכום שננקב במועד הקובע 2, או בסמוך לאחר מכן, אכן היה עושה כן. כמו כן, יש להניח, בין היתר בשים לב לאופן שבו הוסדר הנושא בסופו של יום, כי לו היה התובע נדרש להניח את דעת הנתבעת בכל הנוגע למכולה כבר במועד זה, כתנאי לקידום העסקה, היה עושה כן, באופן זה או אחר. ואולם, הנתבעת, כאמור, השתתה ולא פנתה לתובע בשלב זה, דבר אשר הביא לעלייה בשיעור הסכום שאותו נדרש התובע לשלם, בסופו של יום, לנתבעת. לעניין זה יוער, כי חלק (קטן יחסית) מהשינוי, נבע מעיכוב מצד התובע בביצוע התשלום. ואולם, לעניין זה מקובלת עלי טענת התובע, שלפיה עיכוב זה נבע מגובה הסכום, ה"אסטרנומיי", כלשונו, שאותו נדרש לשלם לנתבעת.

90. הנתבעת טענה, כי הסכום האמור מקורו בשמאות מוטעית (וכי הסכום הנכון אמור להיות גבוה יותר), כך שלתובע לא נגרם, למעשה, כל נזק.

91. דין טענה זו להידחות, ממספר טעמים.

92. ראשית, מדובר בטענה המבקשת לסתור שמאות, וטופס סיכום עסקה, של הנתבעת עצמה, כך שהנטל לביסוסה, מוטל על הנתבעת.

93. שנית, השמאות, שלגביה מבקשת הנתבעת לטעון כעת כי מוטעית, לא הועברה לעיון התובע, ולא הוצגה לבית המשפט.

94. שלישית, מדובר בטענה שיש לגבותה בחוות דעת מומחה. תצהיר הנתבעת, הגם שהוגש מטעם גורם שהוא שמאי במקצועו, אינו בגדר חוות דעת מומחה העונה על דרישות הדין.

95. רביעית, מדובר בטענה שיש לבססה (בחוות דעת מומחה) לגבי המגרש הספציפי שבו מדובר (מגרש התובע), בעוד שתצהיר הנתבעת, מבקש לבסס את הטענה, על בסיס שמאויות שנערכו למגרשים אחרים, אשר לא הובהר די הצורך, כי זהים במאפייניהם למגרש התובע.

96. חמישית, הנתבעת עצמה טענה, לאורך כל הדרך, כי אין להסיק מסקנות לעניין מגרשו של התובע ממגרשים אחרים, ומשמאויות שנערכו לגביהם, אלא יש לבחון את עניינו של התובע לגופו, כך שטענתה הנוכחית, שגם לא הובאה בכתב ההגנה, היא בגדר הרחבת חזית.

97. שישית, הטענה מתבססת על קביעות השמאי הממשלתי (ביחס לאותם מגרשים אחרים), הנתונות להשגה, ושאינן סופיות.

98. סיכומו של דבר, לעניין זה, על הנתבעת לשלם לתובע את ההפרש שבין דמי ההיוון ששילם לה התובע בפועל (610,339 ₪), לבין דמי ההיוון שהיה נדרש לשלם במועד הקובע 2 (278,929 ₪), בהפחתה של 20% בגין אשם תורם, קרי, סך של 265,128 ₪.

99. בנוסף, מקובלת עלי טענת התובע שלפיה הואיל ונדרש לשלם דמי היוון בשיעור גבוה יותר, נדרש לשלם גם מס רכישה בשיעור גבוה יותר. הנתבעת תשלם לתובעת את ההפרש ששולם לעניין זה, בסך של 21,124 ₪, גם זאת בהפחתה של 20% בגין אשם תורם (קרי, סך של 16,899 ₪).

100. התובע טען גם לנזקים בדמות עוגמת נפש ופגיעה באוטונומיה.

101. לעניין זה, אינני סבור כי הוכח נזק בר פיצוי בגין פגיעה באוטונומיה. העובדה כי נגבו סכומים בגין דמי היוון העולים על הנדרש (מעין גביית יתר), דבר המהווה בסיס לתביעה, אינה יוצרת, כשלעצמה, פגיעה באוטונומיה, שיש לפסוק פיצוי בגינה.

102. ואשר לעוגמת הנפש, עצם גביית היתר, גם אינה גורמת לעוגמת נפש אשר יש לפסוק פיצוי בגינה, מעבר לפיצוי הכספי שעניינו השבת הסכומים שנגבו ביתר. עם זאת, בסופו של יום, כתוצאה מהתנהלות הנתבעת, הושלמה העסקה בשנת 2011, במקום בשנת 2009, דבר אשר ניתן להניח באופן סביר, כי גרם לעיכוב, של משך זמן דומה, בהשלמת בניית ביתו של התובע. התובע נדרש להתגורר, במהלך תקופה זו, בבית קטן יחסית (שגודלו כ-65 מ"ר), אשר חלקו מורכב מקרוון. אני מעמיד את הפיצוי לתובע לעניין זה על סך של 20,000 ₪, לאחר קיזוז אשם תורם.

סוף דבר

103. הנתבעת תשלם לתובע, בתוך 30 ימים, סך 302,027 ₪. **סכום זה יישא ריבית והצמדה כדין מיום 17.6.11 ועד למועד התשלום בפועל.**

104. בנוסף, תישא הנתבעת בהוצאות התובע בסך של 22,613 ש"ח, בגין אגרה ובגין שכר עד ובשכר טרחת עורך דין התובע בסך של 45,000 ₪. גם סכומים אלה ישולמו בתוך 30 ימים.

ניתן היום, י"ז אלול תשפ"ג, 03
ספטמבר 2023, בהעדר הצדדים.

אופיר יחזקאל 54678313
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)