



## בית משפט השלום בבית שמש

ת"א 45276-06-13 מנהל מקרקעי ישראל ירושלים נ' ערוסי ואח'

תיק חיצוני:

**בפני כבוד סגנית הנשיא דורית פיינשטיין**

**תובעים מנהל מקרקעי ישראל ירושלים**

**נגד**

**נתבעים**  
1. יוסף ערוסי  
2. דורון ערוסי  
3. ד.י.אי.טי. מיד-איסט אקספורט אימפורט בע"מ

### פסק דין

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22

עניינה של תובענה זו בדרישה כספית של רשות מקרקעי ישראל, לקבל דמי שימוש בסכום של כ- 800,000 ₪ בגין שימוש חורג של הנתבעים בקרקע במושב תרום. לתביעה זו קדמו שתי תביעות: האחת משנת 2002 שנמחקה בהסכמה בשנת 2005; השנייה משנת 2009 בה ניתן פסק דין בהסכמה במסגרתו הוצא כנגד הנתבעים צו מניעה קבוע האוסר עליהם לעשות שימוש שאינו חקלאי במקרקעין נושא התביעה. בתוך כך ניתן לתובעת היתר לפיצול סעדים, כך שתוכל לתבוע את דמי השימוש – כפי שאמנם עשתה בתביעה שלפני.

#### **רקע עובדתי וההליכים הקודמים:**

1. המדינה היא הבעלים של המקרקעין מושא תביעה זו, והתובעת היא הגוף המנהל את המקרקעין, האחראי בין היתר על הסדרת השימוש בהם ואכיפת השימושים המותרים.
2. הנתבעים מחזיקים בקרקע במושב תרום מכוח הסכם משולש בינם לבין המושב ובין המושב לבין המדינה. הנתבעים הקימו בקרקע שברשותם מבנה יביל או ארעי, והם משתמשים בו לפרנסתם. הנתבעים הציגו היתר שהוגבל בזמן לשנים 1999 עד 2002 וזאת רק בגין חלק משטח המבנה (600 מ"ר מתוך למעלה מ-1,000 מ"ר).
3. אין מחלוקת על-כך שבעבר שימש המבנה כמחסן לאחסון סחורות עבור העסק של הנתבעים, לממכר מוצרי חשמל.



## בית משפט השלום בבית שמש

ת"א 45276-06-13 מנהל מקרקעי ישראל ירושלים נ' ערוסי ואח'

תיק חיצוני:

- 1 4. הצדדים חלוקים ביניהם בנוגע לשימוש שנעשה במבנה במרוצת השנים 2002 ועד שנת 2009.
- 2 התקופה בגינה נתבעים דמי שימוש היא מ-6/2002 עד 6/2009.
- 3
- 4 5. בשנת 2002 הוגשה תביעה נגד מר יוסף ערוסי, הנתבע 1 בתובענה זו, שהיה אביו של הנתבע 2
- 5 והלך בינתיים לעולמו. התביעה משנת 2002 (ת"א (שלום-ירושלים) 7556/02) נמחקה
- 6 בהסכמת הצדדים ביום 26.5.05. הנתבעים טוענים שהסיבה למחיקת התובענה היא
- 7 שהנתבעים הניחו את דעתה של התובעת לגבי השימוש שנעשה בקרקע, והוכח שלא נעשה בה
- 8 שימוש שאינו חקלאי.
- 9
- 10 6. התובעת לעומת זאת טוענת בכתב התביעה שבמשך תקופת התביעה (2002-2009) נעשה
- 11 במבנה שימוש מסחרי שהיווה ככל הנראה המשכו של השימוש שנעשה קודם לכן בהיתר. על
- 12 כן טוענת התובעת כי יש לחייב את הנתבעים בדמי שימוש עבור שימוש חורג בהתאם לשווי
- 13 של שימוש מסחרי.
- 14
- 15 7. הנתבעים טוענים מנגד שבשנת 2002 סגרו את העסק שהיה להם למוצרי חשמל, ובתוך כך
- 16 הפסיקו את השימוש שנעשה בנכס כמחסן לאחסון סחורות, והנכס עמד ללא שימוש במשך
- 17 כשנתיים. בהקשר זה הפנו הנתבעים למחיקת התובענה הראשונה, כאמור וטענו שזו ראיה
- 18 לכך שלא נעשה שימוש מסחרי במקרקעין לפחות עד לשנת 2005. לטענתם אילו היה נעשה
- 19 שימוש כאמור, התובעת לא הייתה מסכימה למחיקת התביעה.
- 20
- 21 8. עוד טוענים הנתבעים שבשנת 2004 חידשו את השימוש שנעשה בנכס לצורך גידול דגי נוי.
- 22 לטענת הנתבעים שימוש זה מהווה שימוש חקלאי. משפטית התובעת טוענת שגם אם תתקבל
- 23 טענתם העובדתית של הנתבעים בדבר גידול דגי נוי, הרי שימוש כזה איננו שימוש חקלאי,
- 24 כך שבכל מקרה יש לחייב את הנתבעים על-פי שימוש מסחרי.
- 25
- 26 9. כמו כן מפנים הנתבעים לפסק הדין שניתן בהסכמה בשנת 2009. בהקשר זה טוענים הנתבעים
- 27 שבטרם הסכימו לפסק הדין האמור התחייב לפניהם עו"ד עמית רנן, מי שהיה בא-כוח
- 28 התובעת באותה העת, שהתביעה הכספית – אם תוגש – תעסוק בשימוש חקלאי בלבד והם
- 29 לא ידרשו לשלם דבר בגין שימוש מסחרי. לטענת הנתבעים הבנה זו הייתה תנאי הכרחי
- 30 להסכמתם לפסק הדין בהליך משנת 2009. אציין כבר עתה, שפסק הדין מ-2009 לא התייחס
- 31 כלל לסוגיה זו, ולא ניתן בו ביטוי להסכמה הנטענת על-ידי הנתבעים בנוגע לאופי השימוש
- 32 בנכס.





## בית משפט השלום בבית שמש

ת"א 13-06-45276 מנהל מקרקעי ישראל ירושלים נ' ערוסי ואח'

תיק חיצוני:

1 שני הצדדים הגישו חוות דעת שמאית שתעריך את שווי הקרקע ממנו יש לגזור את דמי  
2 השימוש. בין שתי חוות הדעת שהוצגו קיים פער הנובע גם ממחלוקת בנוגע לגודל הנכס וגם  
3 ממחלוקת בנוגע לאופי השימוש שנעשה בנכס.  
4

5 מחלוקת נוספת שהתעוררה היא בהיבט החשובי. התובעת הציגה מספר חישובים. בנוסף  
6 הוגש תצהיר של עובדת מטעם התובעת שערכה את החישוב. אך מכיוון שנבצר מאותה עובדת  
7 להגיע לדיון ההוכחות הוצא תצהירה מהתיק והוגש במקומו תצהיר של עובדת אחרת  
8 שנחקרה בחקירה נגדית. לאחר ישיבת ההוכחות הגישה התובעת תחשיב מתוקן.  
9

### פסק הדין החלקי שניתן בתחילת ההליך :

10  
11 12. התביעה הוגשה תחילה כתביעה בסדר דין מקוצר. הנתבע 2, מר דורון ערוסי, שלא היה מיוצג  
12 בשעתו הגיש תגובה לכתב התביעה שלא הייתה ערוכה כבקשת רשות להתגונן.  
13 לאחר שהתקיימה ישיבת קדם משפט, וכאשר דורון ערוסי עדיין לא היה מיוצג, הושגה  
14 הסכמה לגבי חלק מסכום התביעה ודורון ערוסי הודה שהתובעת זכאית לסך של 39,000 ₪  
15 עבור התקופה שעד יוני 2002. על-כן ניתן פסק דין חלקי על סכום זה.  
16

### מהלך הדיון:

17  
18  
19 13. ראשית יש לדון ולהכריע בטענת ההתיישנות, שהעלה הנתבע. לאחר מכן אכריע במחלוקות  
20 העובדתיות בנוגע לגודל הנכס.  
21 השאלה הבאה שאבחן היא שאלת סיווג השימוש במקרקעין כשימוש חקלאי או מסחרי.  
22 בהקשר זה אתייחס לפסיקה שהפנו אליה הצדדים. כמו-כן אתייחס לטענות העובדתיות בנוגע  
23 לתקופות בהן עמד הנכס שומם וחסר שימוש. אם אגיע למסקנה שנעשה בנכס שימוש מסחרי,  
24 או לחילופין אם אגיע למסקנה שלא הוכח אופי השימוש שנעשה בנכס, אפנה לבחון את טענת  
25 הנתבעים לסיכום שהגיעו אליו אם עו"ד רנן במסגרת פסק הדין הקודם. כזכור, הנתבעים  
26 טוענים שסוכם עם עו"ד רנן שהחיוב בדמי שימוש יהיה בגין שימוש חקלאי בלבד.  
27 לסיום אקבע את דמי השימוש הראויים בהתאם לאופי השימוש שהוכח, בהתאם לגודל הנכס,  
28 בהתאם לחישובים והראיות שהוצגו בעניין.  
29  
30  
31  
32  
33  
34



## בית משפט השלום בבית שמש

ת"א 45276-06-13 מנהל מקרקעי ישראל ירושלים נ' ערוסי ואח'

תיק חיצוני:

דיון והכרעה:

טענת ההתיישנות:

- 1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33
14. לאחר שניתן פסק דין חלקי השיג הנתבע ייעוץ משפטי והוגש על ידו כתב הגנה מסודר. במסגרת כתב ההגנה העלו הנתבעים לראשונה טענת ההתיישנות, שכן התביעה הוגשה בשנת 2013 והיא מתייחסת לתקופה שמאז שנת 2002. הנתבעים מודים בכך שפרק הזמן בו התנהל ההליך הקודם עצר את מרוץ ההתיישנות כך שתקופת ההתיישנות התארכה לכדי תקופה של קצת יותר מ-9 שנים, אך בכל מקרה לטענתם חלק מהתביעה התיישן.
15. התובעת טוענת מנגד שיש לדחות את טענת ההתיישנות מכיוון שהיא לא נטענה בהזדמנות הראשונה. כמו-כן טוענת התובעת שהחלק שהתיישן לכאורה הוא זה שניתן בגינו פסק דין חלקי בהסכמה ומר דורון ערוסי אף שילם את הסכום הזה כך שממילא אין לטענת ההתיישנות עוד מקום. כמו-כן טוענת התובעת שמר דורון ערוסי הודה בזכותה של התובעת במסגרת התכתבות שהועברה בין הצדדים (נספח 5 לכתב התביעה). הודאה זו בזכותה של התובעת עוצרת את מרוץ ההתיישנות.
16. סעיף 3 לחוק ההתיישנות קובע שיש להעלות את טענת ההתיישנות בהזדמנות הראשונה. המונח "בהזדמנות הראשונה" טרם זכה להגדרה ממצה אך הפסיקה עסקה בו לא פעם וקבעה שכאשר ניתנה לנתבע הזדמנות לטעון לגופו של עניין והוא נמנע מלהעלות את טענת ההתיישנות הרי ניתן לומר שהוא החמיץ את ההזדמנות הראשונה לטעון את הטענה (רע"א 4049/97 ג'נרל דה פרנס נ' הכונס הרשמי פ"ד נא(4) 716, 718; רע"א 2208/09 יצהר נ' עזבון אברהם [פורסם בנבו] (26.1.10)).
17. בענייננו הנתבע 2, דורון, הגיב לכתב התביעה כאשר היה לא מיוצג. בתגובתו לא טען הנתבע להתיישנות. גם בדיון שהתקיים במעמד הצדדים, כאשר הנתבע עדיין לא היה מיוצג אך נכח בדיון, לא נטען להתיישנות. אדרבא, באותו דיון אף הודה הנתבע בחלק מהחוב שהתיישן לכאורה, ואף שילם אותו בפועל. זאת ועוד, במכתב ששלח דורון למנהל במאי 2012 כתב דורון "אני בהסכמה מלאה עם הסכום שציינת בסעיף הראשון למכתבך 6/2002..." בנסיבות אלה הנתבע לא רק שהחמיץ את ההזדמנות הראשונה להעלות את הטענה אלא שהוא הודה בזכותה של התובעת ובכך התמלאו התנאים על פי סעיף 9 לחוק ההתיישנות.





## בית משפט השלום בבית שמש

ת"א 45276-06-13 מנהל מקרקעי ישראל ירושלים נ' ערוסי ואח'

תיק חיצוני:

18. אמנם בכתב ההגנה, שהוגש לאחר שהתקיים קדם משפט ולאחר שדורון הגיב לכתב התביעה ולא פחות חשוב – לאחר שהנתבעים השיגו ייצוג בידי עורך דין, נטענה טענת ההתיישנות. אך לא בכדי בחר המחוקק במושג "הזדמנות ראשונה" ולא הגדיר זאת כ"כתב הטענות הראשון". נדמה שהגדרה זו נועדה בדיוק למקרים מהסוג הזה בהם לפני שהוגש כתב הטענות הראשון הייתה לנתבע הזדמנות לטעון לגופו של עניין.
19. לצד האמור אתייחס לכך שלכאורה רק דורון הוא שהחמיץ את ההזדמנות הראשונה להעלות את טענת ההתיישנות. אמנם נכון הדבר שדורון הוא שהגיב באופן פורמלי והוא שנכח בדיון ואילו אביו, מר יוסף ערוסי ז"ל (שנפטר בינתיים, לאחר שהוגשה התביעה) לא נכח בדיון וגם לא הגיב לכתב התביעה, אך אני סבורה שבנסיבות העניין אין להפריד בין הנתבעים. התרשמתי שדורון פעל בשמו ובשם אביו גם יחד. הנתבעים לא היו מיוצגים, ודורון לקח על עצמו לטפל בעניין לטובתו ולטובת אביו שהיה חולה באותה העת. דורון גם התייחס לכך בתגובה שהגיש לכתב התביעה.
20. לאור האמור אני דוחה את טענת ההתיישנות ודחייה זו רלוונטית לנתבעים כולם.
- שטח המבנה:**
21. התובעת הגישה חוות דעת שמאית ובה צוין ששטח המבנה נכון למועד הגשת התביעה הוא 1,380 מ"ר. לצד זאת צוין ששטח המבנה בשנת 2001 היה 780 מ"ר. לא מצאתי התייחסות נוספת לשטח המבנה, בין שתי התקופות, ובפרט לשאלה מתי הורחב שטח המבנה. בחוות הדעת של התובעת, ציין השמאי שהשטח המתואר לקוח מנתונים שמסרה לו התובעת, ואילו הוא עצמו לא מדד את המבנה.
22. גם הנתבעים הגישו חוות הדעת שמאית. חוות הדעת של הנתבעים העריכה את שווי הקרקע לפי שטח של 1020 מ"ר בלבד, ולא התייחסה לתקופה שלפני שנת 2009 בכל הקשור לגודל הנכס.
23. התובעת לא הסבירה בצורה משכנעת כיצד חישבה או מדדה את השטח שנטען על ידה. המפקח, מר אורי אבלס, שתיעד את השימוש החורג, העיד בפני וטען שהוא מדד את המבנה עם סרט מדידה, ושאלם זה מה שכתוב בדו"ח אז זה מה שהיה. אלא שבחקירתו של מר אבלס עימת ב"כ הנתבעים את העד עם העובדה שהמנהל הציג חישוב שנערך לפי קו המתאר של הנכס וממנו עולה ששטח הנכס הוא 1050 מ"ר בלבד (ר' עמ' 14, ש' 15-18 לפרוטוקול מיום 18.3.16). העד לא ידע ליישב את הפער בין שני החישובים אף כי שניהם חישובים של התובעת.



## בית משפט השלום בבית שמש

ת"א 45276-06-13 מנהל מקרקעי ישראל ירושלים נ' ערוסי ואח'

תיק חיצוני:

- 1 הוצגה לעד גם תכנית שהגיש הנתבע למתן היתר, וגם ממנה עולה ששטח הנכס הוא כ-1020  
2 מ"ר. העד השיב שאין הוא יודע להסביר אתהפער (עמ' 14, ש' 20-21).
- 3
- 4 24. המדידה של מר אבלס לא עולה בקנה אחד עם עמדתה של התובעת שלפיה שטח הנכס בשנת  
5 2001 היה 780 מ"ר בלבד. המדידה שביצע מר אבלס נעשתה בשנת 2000, ונראה שהתובעת לא  
6 מצאה לנכון לאמץ אותה, שכן היא ביקשה מהשמאי מטעמה לחשב את דמי השימוש לשנת  
7 2001 לפי שטח של 780 מ"ר בלבד ואף חייבה את הנתבע בפועל לפי שטח זה בלבד. כל זאת  
8 למרות שכבר בשנת 2000 מדד מר אבלס לכאורה שטח של כ-1,300 מ"ר.
- 9
- 10 25. הפערים והסתירות בגרסאות התובעת, פועלים לחובת התובעת. על התובעת מוטל הנטל  
11 להוכיח את תביעתה, לרבות את שטח הנכס לפיו מחושב החיוב בדמי שימוש. בנסיבות העניין  
12 אני סבורה שהתובעת לא הרימה את הנטל להוכיח את גודל הנכס. לכן לצורך העניין אקבל  
13 את השטח שהודה בו הנתבע – 1020 מ"ר, שהוא קרוב למדי לשטח שמצאה התובעת בחישוב  
14 לפי קו המתאר (החישוב נמצא בחוות הדעת של רן פירו) ובכל מקרה לא הוכח אחרת.
- 15
- 16 26. בשולי הדברים אומר שאמנם לא הובאו ראיות בנוגע למועד בו הוגדל שטח הנכס מ-780 מ"ר  
17 למעל 1,000 מ"ר. אך מכיוון שהנתבע עצמו לא התייחס לכך ולא טען טענות בעניין, כאשר  
18 מנגד התובעת חישבה את דמי השימוש החל משנת 2002 לפי השטח המורחב, אני קובעת  
19 שלפחות החל משנת 2002 הנכס כבר לא היה בשטח של 780 מ"ר בלבד אלא הורחב לכדי שטח  
20 של 1020 מ"ר, כפי שהודה בכך הנתבע ובהיעדר הוכחה מצד התובעת לשטח גדול יותר.
- 21
- 22 **תקופות בהן לא נעשה שימוש בנכס:**
- 23
- 24 27. אזכיר שתקופת התביעה היא מ-6/2002 עד 6/2009 ואין מחלוקת שמאז שנת 2009 המבנה  
25 לא פעיל ולא נעשה בו שימוש כלשהו (ר' דוחות המפקח אבלס מ-2009 ומ-2011 אשר צורפו  
26 לתיק המוצגים מטעם התובעת).
- 27
- 28 28. המפקח אבלס הודה בחקירתו שבכמה הזדמנויות מצא את הנכס ריק וחסר פעילות. כך  
29 סיכם מר אבלס את הפעילות בנכס במהלך השנים:
- 30 "2000 ו-2001 היה פעיל. 2003 היה סגור, לא פעיל, היה שימוש חורג אך לא פעיל  
31 מבחינה מסחרית. ב-11/2004 השימוש החורג פועל והגלריה משמשת כמשרד לכן  
32 היה שם שימוש מסחרי.  
33 ...  
34 בשנת 2008 הייתה אחסנה."



## בית משפט השלום בבית שמש

ת"א 45276-06-13 מנהל מקרקעי ישראל ירושלים נ' ערוסי ואח'

תיק חיצוני:

- 1 עוד אציין שבדוח של מר אבלס ממאי 2009 צוין שאין פעילות בנכס. בחקירתו הסביר מר  
2 אבלס שהכוונה ב"שימוש חורג" היא שקיים מבנה ללא היתר. אין הכוונה שיש שימוש בנכס,  
3 אלא עצם קיומו של מבנה ללא היתר הוא שימוש חורג במקרקעין (עמ' 15, ש' 18).  
4  
5  
6 29. מהאמור לעיל ומהראיות והעדויות שנשמעו לפני התרשמתי שלא הוכח שימוש בנכס במשך  
7 כל התקופה הרלוונטית.  
8  
9 30. לגבי שנת 2002 – אין ראיות לשימוש בנכס. אין דוחות מהשנה הזו ומר אבלס התייחס לשנים  
10 2000-2001, ולאחר מכן קפץ היישר לשנת 2003 אז הודה מר אבלס שהנכס היה ללא שימוש.  
11 בנסיבות אלה וכאשר נתון שהנכס פעל לסירוגין על התובעת מוטל להוכיח פעילות בנכס  
12 במשך כל התקופה הרלוונטית. התובעת לא הרימה את הנטל ולא הוכיחה את השימוש שהיה  
13 בנכס בשנה זו. לכן אני קובעת שלא הוכח שנעשה שימוש בנכס בשנת 2002.  
14  
15 26. כך גם בשנת 2003 לא נעשה כל שימוש בנכס, זאת לפי הודאתו של מר אבלס כאמור לעיל.  
16  
17 27. בשנת 2004 אני קובעת כי הנכס היה בשימוש. כך תיעד מר אבלס בדוח בזמן אמת מנובמבר  
18 2004, ונדמה שהדברים מתיישבים גם עם טענותיו של הנתבע שטען בתגובה שהגיש לבית  
19 המשפט לאחר שהוגשה התביעה ש"כבר בשנת 2004 לא הייתה פעילות במבנה". אני מסיקה  
20 מכך שהפעילות הופסקה בשלב כלשהו בשנת 2004. לא ברור מתי אך אני מקבלת את האמור  
21 בדוח של אבלס מ-2004 לגבי פעילות בנכס באותו מועד כך שהשימוש שנעשה בנכס היה עד  
22 קרוב מאוד לסוף שנת 2004 ולכל הפחות עד נובמבר. לכן אני קובעת שבשנת 2004 נעשה  
23 שימוש בנכס.  
24  
25 28. לגבי השנים 2005-2008 – ישנה הודאת הנתבע לגבי פעילות של גידול דגי נוי במבנה מאז שנת  
26 2004 (ר' חקירתו הנגדית של דורון ערוסי בעמ' 24, ש' 18-1 לפרוטוקול מיום 6.3.18). זו גם  
27 טענתם המרכזית של הנתבעים, שטוענים כי גידול דגי נוי מהווה שימוש חקלאי מותר ולכן  
28 יש לחייב אותם בדמי שימוש בהתאם.  
29  
30 29. כמו כן, הנתבעים הודו שבחלק משנת 2008 נעשה במבנה שימוש לצורך אחסון כמחווה חברית  
31 של דורון כלפי חבר בעל עסק במושב צרעה שבית העסק שלו עלה באש (ר' האמור בסעיף 5  
32 לתצהיר של דורון ערוסי; סעיף 6.2 לחוות הדעת של השמאי אורן אילוז). לכן אני קובעת  
33 שבשנים 2004-2008 נעשה בנכס שימוש לצורך גידול דגי נוי, ובשנת 2008 שימש הנכס כמחסן.



## בית משפט השלום בבית שמש

ת"א 45276-06-13 מנהל מקרקעי ישראל ירושלים נ' ערוסי ואח'

תיק חיצוני:

30. לגבי שנת 2009 : השמאי אבלס ציין בדוח ממאי 2009 שאין פעילות בנכס באותו מועד. תביעה  
מתייחסת רק לתקופה שעד מאי 2009. על-כן אין צורך לקבוע כרגע ממצאים לגבי התקופה  
שלאחר מכן. אשר לתקופה שבין 2008 עד מאי 2009 לא הצלחתי להגיע למסקנה האם נעשה  
שימוש בנכס באותה תקופה אם לאו. עם זאת, כפי שאבהיר להלן אני סבורה, שבנסיבות  
העניין אין לכך משמעות של ממש, שכן הגעתי לכלל מסקנה שיש לסווג את השימוש בנכס  
כשימוש חקלאי. כמו-כן הגעתי למסקנה שבתקופות בהן לא נעשה שימוש בנכס כלל יש לחייב  
לפי השימוש הזול ביותר האפשרי קרי שימוש חקלאי. לכן בין אם נעשה שימוש בנכס ובין אם  
לאו, לאור המסקנות אליהן הגעתי שתפורטנה מיד, הרי שהתעריף לחיוב הוא זהה ועל כן אין  
צורך של ממש להכריע בכך.

10

11

### אופי השימוש שנעשה במבנה:

31. כאמור קבעתי שבין השנים 2002-2004 לא הייתה פעילות במבנה. לאחר מועד זה השתכנעתי  
שהמבנה שימש כבית גידול לדגי נוי. כך על-פי הודאת הנתבע שלא נסתרה על-ידי התובעת.  
אני ערה לכך שהתובעת טענה, לפחות בראשית הדרך, שהמקום משמש כמחסן לאחסון מוצרי  
חשמל עבור בית העסק שהפעיל בעבר הנתבע אך עולה מסיכומיה, שהתובעת איננה עומדת  
על טענה זו, ומיקדה מאמציה בהוכחת הטענה שגידול דגי נוי איננו שימוש חקלאי.

17

32. סעיף 1 לחוק ההתיישבות החקלאית (סייגים לשימוש בקרקע חקלאית ובמים) תשכ"ז-1967  
מגדיר קרקע חקלאית כך:

"קרקע חקלאית" – קרקע שנועדה לשמש לייצור תוצרת חקלאית, לגידול פרחים,  
למשתלה, לגידול בעלי חיים או להחזקתם או למרעה להם, או להחזקת ציוד חקלאי  
או מלאי חקלאי;

סעיף 7(ב) לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 מגדיר מהי מטרה לא  
חקלאית:

"מטרה לא חקלאית", בסעיף זה – בניה או שימוש בקרקע שאינם דרושים  
במישרין לייצור חקלאי, לעיבוד חקלאי של האדמה או לגידול בעלי חיים;

27

נמצא שגידול בעלי חיים מוגדר, על-פניו, כשימוש חקלאי. אין הגבלה או החרגה של סוגי בעלי  
חיים. כך גם אין התייחסות לתכלית לשמה נועדו בעלי החיים (אם למאכל או לפנאי או לכל  
מטרה אחרת התובעת טוענת שגידול דגי נוי הוא שימוש מסחרי לכל דבר ועניין, ואיננו שימוש  
חקלאי. לשם חיזוק טענותיה בעניין זה הפנתה התובעת לה"פ (מחוזי-ת"א) 1134/01 גדעון  
סופר נ' מנהל מקרקעי ישראל [פורסם בבנו] (4.1.06) שם נקבע שגידול דגי נוי איננו שימוש  
חקלאי. לטענת התובעת בפסק הדין נקבע שגידול ציפורי נוי הוא פעילות מסחרית ויש להקיש  
מכך גם לגבי גידול דגי נוי.

34







## בית משפט השלום בבית שמש

ת"א 45276-06-13 מנהל מקרקעי ישראל ירושלים נ' ערוסי ואח'

תיק חיצוני:

- 1
- 2 33. אלא שאני סבורה שלא זו המסקנה המתבקשת מפסק הדין בעניין גדעון סופר. באותו עניין
- 3 נקבע, מבחינה עובדתית, שבמקום – שהשימוש המותר בו הוא שימוש חקלאי – מופעלת חנות
- 4 מסחרית שבה נמכרים אמנם בעלי חיים אך לא רק, נמכרים בה גם מוצרים ואביזרים שונים
- 5 הקשורים בבעלי חיים (אקווריומים, מזון לבעלי חיים וכד'). בנסיבות אלה ראה בית המשפט
- 6 לנכון לסווג את הפעילות הנעשית במקום כפעילות מסחרית ולא חקלאית. כלומר העובדה
- 7 שהופעלה במקום חנות מסחרית היא ששללה את אופיו החקלאי של השימוש במקום ולא
- 8 העובדה שמדובר בגידול ציפורי נוי דווקא (בשונה מתרנגולים או עופות למאכל).
- 9
- 10 34. אציין שמשמע מדברי בית המשפט המחוזי בעניין סופר שמכירת בעלי חיים כשלעצמה אולי
- 11 הייתה נכנסת להגדרת שימוש חקלאי אך בנסיבות העניין השתכנע בית המשפט שמדובר
- 12 בפעילות מסחרית רחבה יותר, שאיננה מתמצה במכירת בעלי חיים בלבד.
- 13
- 14 35. אין זה המקרה שלפני. אין מחלוקת שבמבנה נושא תובענה זו לא מתנהלת חנות והמקום לא
- 15 משמש לא לממכר בעלי חיים, ולא לממכר כלשהו. טענת הנתבעים לגידול דגים בלבד לא
- 16 נסתרה. הנתבעים טוענים שהם מגדלים את הדגים לצורך ייצוא לחו"ל וגם טענה זו לא
- 17 נסתרה.
- 18
- 19 36. בנסיבות אלה אני קובעת שלא מתקיימת במקום פעילות של חנות מסחרית כי אם בית גידול
- 20 לדגים, ואין נפקא מינה שמדובר בדגי נוי ולא בדגים למאכל. לכן אני סבורה שפסק הדין
- 21 בעניין סופר שקבע את שקבע על סמך הממצא העובדתי של קיום חנות מסחרית, איננו
- 22 רלוונטי ולא יכול לסייע לתובעת. אדרבא, מפסק הדין משמע שאם היה המקום משמש רק
- 23 כחוה לגידול ציפורי נוי בלבד (ולא הייתה מופעלת בו גם חנות, הרי שהשימוש היה מוגדר
- 24 כשימוש חקלאי. בנסיבות אלה אני סבורה שפסק הדין בעניין סופר מחזק דווקא את טענות
- 25 הנתבעים.
- 26
- 27 37. הנתבעים הפנו לפסק הדין בעניין סטולרו (ר' פסקה 9 לעיל). שם עסק בית המשפט העליון
- 28 בפרשנות לתכנית בניין עיר מסוימת שאיננה רלוונטית לענייננו. בית המשפט פירש פרשנות
- 29 תכליתית את המושג "שימוש לחקלאות" שנאמר בתכנית, ולאור עקרונות של הרמוניה
- 30 חקיקתית נעזר בפרשנות שניתנה לחוק התכנון והבניה בהקשר של שימוש חקלאי. כך הגיע
- 31 בית המשפט למסקנה ששימוש חקלאי הוא שימוש הדרוש במישרין לייצור חקלאי, לעיבוד
- 32 חקלאי של האדמה או לגידול בעלי חיים. לצד הנחת יסוד זאת בנה בית המשפט העליון קומה
- 33 נוספת וקבע שיש להתחשב גם בתכליות ועקרונות היסוד של דיני התכנון והבניה, ועל כן יש
- 34 לתת את הדעת גם להיקף הפעילות לצורך סיווגה כפעילות חקלאית או מסחרית.



## בית משפט השלום בבית שמש

ת"א 45276-06-13 מנהל מקרקעי ישראל ירושלים נ' ערוסי ואח'

תיק חיצוני:

- 1 .38 בסופו של יום בית המשפט הכריע שהפעילות שביקש סטוררו לקיים היא פעילות מסחרית.  
2 את הכף הכריעה בעיקר היקף הפעילות שהתבקשה שם (120,000 ביצים בשעה) והשלכתה  
3 הפוטנציאלית על הסביבה תוך שינוי אופייה ה"כפרי". אין זה המקרה שלפני. אין מדובר  
4 בבית גידול לדגי נוי בהיקף כה ניכר ואין בו כדי לפגוע בסביבה ה"כפרית".  
5  
6 .39 על כן אני קובעת שהנתבעים מגדלים במקום דגי נוי – בעלי חיים – ולא מקיימים במקרקעין  
7 פעילות מסחרית של מכירת הדגים או אביזרים או מזון וכיוצא בזה.  
8  
9 .40 אוסיף ואומר שהמסקנה שמדובר בשימוש חקלאי מתיישבת גם עם אישור הבקשה שהגישו  
10 הנתבעים לקיום חוות גידול לדגי נוי. אישור זה צורף לתצהירו של דורון ערוסי וסומן נ/1.  
11 התובעת לא חלקה על אישור עקרוני זה ועל עמדת משרד החקלאות (ר' שאלת ב"כ התובעת  
12 בעמ' 23, ש' 30). אני סבורה שיש בכך כדי לחזק את המסקנה שגידול דגי נוי מהווה שימוש  
13 חקלאי וכך גם סברו הגורמים המקצועיים הרלוונטיים בזמן אמת.  
14  
15 .41 על-כן אני קובעת שבמהלך רוב תקופה הרלוונטית לתביעה נעשה במקרקעין שימוש חקלאי.  
16 קביעה זו נכונה לכל התקופה למעט שנת 2008, אז הודה דורון שנעשה בנכס שימוש לאחסון.  
17 אמנם לא ברור כמה זמן במהלך שנת 2008 שימש הנכס לאחסון אך הנטל בעניין זה רובץ  
18 לפתחו של הנתבע והוא לא הרים אותו ולכן יש לזקוף זאת לחובתו ולחייב בדמי שימוש לפי  
19 תעריף של אחסון עבור כל שנת 2008.  
20  
21 .42 משהגעתי למסקנה שיש לסווג את השימוש שנעשה במבנה כשימוש חקלאי ולא כשימוש  
22 מסחרי ממילא אין צורך לדון ולהכריע באופן פוזיטיבי בטענות בנוגע לעו"ד רנן. למעלה מן  
23 הצורך אציין כי אם הייתה הסכמה של עו"ד רנן הרי שאין לה תיעוד בכתב, והנתבע אף לא  
24 הזמין אותו למתן עדות. לפיכך אני דוחה את הטענה כי הייתה הסכמה שהתביעה תהא אך  
25 ורק בגין שימושים חקלאים.  
26  
27 **דמי השימוש :**  
28  
29 .43 כאמור הגעתי למסקנה שבין השנים 2002-2004 לא נעשה שימוש בנכס ומ-2004 נעשה בנכס  
30 שימוש חקלאי פרט לשנת 2008 אז נעשה בנכס שימוש לאחסון.  
31  
32 .44 אשר לתקופה שקדמה לשנת 2004, בה קבעתי שכלל לא נעשה שימוש בנכס אני סבורה שיש  
33 מקום לקבל את טענת הנתבעים לחיוב לפי השימוש הזול ביותר האפשרי בנכס. הנתבעים  
34 הפנו בהקשר זה לבר"מ 991/16 אפריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' בית ארלוזורוב חברה



## בית משפט השלום בבית שמש

ת"א 45276-06-13 מנהל מקרקעי ישראל ירושלים נ' ערוסי ואח'

תיק חיצוני:

- 1 בע"מ [פורסם בנבו] (5.8.18) שם נקבע שלצורך בארנונה המוטל חיוב נכס ריק, כזה שלא נעשה  
2 בו שימוש, יש להתחשב בשימוש הזול ביותר האפשרי בנכס. לשם קביעת תעריף זה יש לבחון  
3 תחילה מה הם השימושים האפשריים בנכס מבחינה תכנונית ומביניהם לבחור את השימוש  
4 הזול ביותר. בית המשפט התייחס להלכה הידועה שלפיה יש לחייב בגין השימוש שנעשה  
5 בפועל גם אם הוא סותר את ההיתר ואת השימוש האפשרי מבחינה תכנונית. אלא שבמקרה  
6 בו לא נעשה שימוש כלל (כלומר שהשימוש בפועל הוא היעדר שימוש) יש מקום וצורך להיזקק  
7 לשימושים האפשריים מבחינה תכנונית.  
8
- 9 45. אמנם פסק הדין בעניין אפריקה ישראל עסק בחיוב בארנונה אך אני סבורה שההיגיון העומד  
10 בבסיסו נכון ורלוונטי גם לענייננו ואני מוצאת לנכון ללכת לאורו ולאמץ את הקביעות  
11 העקרוניות שבו.  
12
- 13 46. בנסיבות העניין שימוש חקלאי הוא השימוש הזול ביותר האפשרי, לכן אני סבורה שיש לחשב  
14 את דמי השימוש בגין השימוש החורג שנעשה במקרקעין בין השנים 2002-2004 לפי תעריף  
15 לשימוש חקלאי. תקופת התביעה כולה היא 8 שנים מתוך התקופה הזו הייתה שנה אחת (שנת  
16 2008) שבה נעשה בנכס שימוש כמחסן ובכל שאר הזמן נעשה בנכס שימוש חקלאי.  
17
- 18 47. לכן יש לחייב את הנתבעים בדמי שימוש לפי תעריף של שימוש חקלאי עבור 7 שנים ובדמי  
19 שימוש לפי תעריף של שימוש לאחסון עבור שנה אחת.  
20
- 21
- 22 48. כאמור שני הצדדים הגישו חוות דעת שמאיות. השמאי מטעם התובעת העריך את שווי  
23 הקרקע על פי שימוש מסחרי בלבד ולא הציע כלל חלופה להערכת שווי הקרקע בשימוש  
24 חקלאי. מנגד, השמאי אילוז, שהגיש חוות דעת מטעם הנתבעים העריך את שווי הקרקע לפי  
25 שימוש לאחסון בלבד. זאת מכיוון שהנתבעים טענו ששימוש חקלאי לא מזכה את התובעת  
26 בדמי שימוש כלל.  
27
- 28 49. לצד זאת מודים הנתבעים שבשנת 2008 נעשה בנכס שימוש לאחסנה ולכן הם הציגו חוות דעת  
29 שמעריכה את שווי הקרקע לפי שימוש זה, לצורך השימוש המוגבל שנעשה בשנת 2008 כאמור.  
30 אציין בהקשר זה שהשמאי אילוז השווה לקרקעות המשמשות לתעשייה בעיר בית שמש  
31 שערכן ככל הנראה גבוה יותר מזה של קרקע חקלאית במושב פריפריאלי, ומשום כך ביצע  
32 השמאי אילוז הפחתה של 50% משווי הקרקעות אליהן השווה בבית שמש.  
33



## בית משפט השלום בבית שמש

ת"א 45276-06-13 מנהל מקרקעי ישראל ירושלים נ' ערוסי ואח'

תיק חיצוני:

- 1 הגם שהפחתה של 50% היא הפחתה משמעותית בעיני המעידה על האיכות הירודה של  
2 האינדיקציה להשוואה, והגם שאינני בטוחה שקרקע עירונית לתעשייה היא אינדיקציה  
3 ראויה, בכל זאת אני קובעת ששווי הקרקע לצורך חישוב דמי השימוש הוא 200,000 ₪ כפי  
4 שקבע השמאי אילוז. וזאת בהעדר חלופה רלבנטית בחוות הדעת של התובעת.  
5
- 6 50. אשר לטענת הנתבעים לפיה אין מקום לחיוב בדמי שימוש בגין השימוש החקלאי שנעשה  
7 במקרקעין – אני דוחה את הטענה. אין מחלוקת שהשימוש שנעשה במקרקעין נעשה ללא  
8 היתר בתוקף. אמנם בשנת 1999 ניתן לנתבעים היתר להשתמש במקרקעין אך היתר זה הוגבל  
9 בזמן ותוקפו פג בשנת 2002 ואין מחלוקת שלא התבקש וממילא לא התקבל היתר מאוחר  
10 יותר. בנסיבות אלה מכיוון שנעשה במקרקעין שימוש ללא היתר בתוקף, גם אם השימוש על-  
11 פי טיבו הוא שימוש מותר שניתן היה להשיג עבורו היתר כדין, הרי זה שימוש חורג המזכה  
12 את התובעת בדמי שימוש. אדרבא, דווקא מכיוון שניתן היה להשיג היתר לשימוש שנעשה  
13 בקרקע (ולשלם עליו כמובן) המחדל של הנתבעים מתעצם ויש הצדקה לחייב אותם בדמי  
14 שימוש.  
15 הטענה גם לא מתיישבת עם טענתם של הנתבעים עצמם לחיוב לפי התעריף הנמוך ביותר עבור  
16 התקופה בה לא נעשה שימוש בנכס כלל. והרי לא ייתכן שעבור התקופה בה לא נעשה שימוש  
17 בנכס תקום לתובעת זכות לדמי שימוש ועבור תקופה בה נעשה שימוש (מותר, אך ללא היתר)  
18 לא תקום זכות כזו.  
19 הטענה גם לא מתיישבת עם עדותו של דורון ערוסי שטען בחקירתו שבזמן אמת הוא סבר  
20 שיהא עליו לשלם למנהל מעת לעת על-פי דרישותיו עבור השימוש שהוא עושה בקרקע  
21 (דורון קרא לזה "אגרה". ר' בין היתר עדותו של דורון ערוסי בעמ' 21, ש' 25-26; עמ' 22, ש'  
22 10-13; עמ' 23 ש' 31-32).
- 23
- 24 52. בסופו של דבר גם הנתבעים עצמם לא עמדו על טענה זו בסיכומיהם.  
25
- 26 53. אשר לחישוב עצמו אזכיר שכבר קבעתי לעיל כעובדה שיש לאמץ את קביעותיו של השמאי  
27 אילוז בנוגע לגודל המבנה ולהעדיף אותן על פני קביעותיה של התובעת בעניין. כאמור, קבעתי  
28 שגודל המבנה הוא מ"ר. השמאי אילוז העריך את שווי הקרקע ב-200 ₪ למ"ר בערכי  
29 שנת 2009. כלומר שווי הקרקע הוא 204,000 ₪. על-כן דמי השימוש השנתיים הם 10,200 ₪  
30 וזאת בגין כל שנה (מלבד שנת 2008). לסכום זה יש להוסיף מדי שנה הפרשי הצמדה וריבית  
31 כדין.  
32
- 33 54. אשר לשנת 2008 אז נעשה בנכס שימוש כמחוסן, אני מעריכה את שווי השימוש על דרך  
34 האומדן בכ-10% יותר מהשווי החקלאי שקבעתי לעיל. כלומר ששווי מ"ר לאחסון הוא 220





## בית משפט השלום בבית שמש

ת"א 45276-06-13 מנהל מקרקעי ישראל ירושלים נ' ערוסי ואח'

תיק חיצוני:

1        2008        224,000 ₪ לכן דמי השימוש לשנת 2008  
 2        הם 11,220 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מתחילת שנת 2009 ועד התשלום בפועל.  
 3  
 4  
 5        55.        בטרם חתימת פסק הדין, אתייחס לטענת הנתבעים שטענו שיש לחלק את החיוב ביניהם לכל  
 6        היותר באופן שווה אך לא ביחד ולחוד. הבסיס לטענה זו הוא העובדה שהמבנה קיים בחלקו  
 7        על משק 37 הנמצא בבעלותו של דורון ערוסי ובחלקו על משק 36 הנמצא בבעלותו של יוסף  
 8        ערוסי ז"ל. אינני מוצאת לנכון לקבל את הטענה שנטענה בעלמא בלי ביסוס ראוי. אין  
 9        מחלוקת שהמבנה שימש את שני הנתבעים יחד; לא הייתה כל חלוקה פנימית בין המבנים  
 10        ואף לא הוצגו ראיות בנוגע לשטח שתפס המבנה בכל אחת מהחלקות. אני סבורה שראיות  
 11        אלה לא הוצגו משום שהן לא רלוונטיות שכן ברור שמדובר במבנה אחד (כפי שאף הדגיש  
 12        דורון במהלך חקירתו) ששימש עסק אחד שהיה בבעלות משותפת של הנתבעים גם יחד. לכן  
 13        אני קובעת שעל הנתבעים לשאת בחיוב הנובע מפסק הדין ביחד ולחוד.

סוף דבר:

14  
 15  
 16  
 17        47.        התביעה מתקבלת בחלקה. הנתבע ישא בהוצאות התובע בסך 2,500 ₪ ובשכר טרחת בא  
 18        כוחה בסך 15,000 ₪ כולל מע"מ.



24        ניתן היום, א' אדר א' תשע"ט, 06 פברואר 2019, בהעדר הצדדים.

25

ד. פינטיין

דורית פיינשטיין, סגנית נשיא

26  
27  
28