

בית משפט השלום ברמלה

19 אוג 2021
38230-02-18

נוימן נ' ויצמן ואח'

השופט זכריה ימיני

תובעים אברהם נוימן

- נגד -

נתבעים
1. דוד ויצמן
2. זהר שבתאי
3. אבי ויצמן

פסק דין

תביעה של בעל זכויות בנחלה חקלאית, אשר התיר לאחרים להיות ברי רשות ולעשות שימוש בחלק ממבנה ובנחלה שברשותו תמורת דמי הרשאה שקיבל, לשיפוי בגין תשלום עבור דמי שימוש חורג שדרשה ממנו רשות מקרקעי ישראל והוצאות שהוציא בגין דרישה זו, בסכום כולל של 114,128 ₪, בשל תנאי ההסכם עימם חתם.

כללי:

בעלי הדין:

1. התובע, בעל זכויות בנחלה 10 במושב גנות, בנה בנחלה מבנה ששטחו כ- 520 מ"ר (להלן-"המבנה") שחלקו נבנה ללא היתר בנייה כדין וללא הסכמת רשות מקרקעי ישראל (להלן-"רמ"י") המיועד לשימוש חקלאי בלבד. התובע השכיר לנתבע 1 חלק מהמבנה.

2. הנתבע 1 שכר מאת התובע חלק מהמבנה, והנתבעים 2 ו-3 חתמו על כתב הערבות לחוזה השכירות, שהצדדים הגדירו אותו כ"חוזה הרשאה". **מערכת היחסים בין הצדדים: הסכם השכירות:**
3. ביום 1.1.13 חתמו הצדדים על הסכם ובו נכתב כי התובע הינו בעל זכויות בנחלה לפי הסכם בר רשות המתחדש כל 3 שנים בין מושב גנות אגודה חקלאית להתיישבות בע"מ לבין רמ"י. בהסכם נכתב כי התובע, המכונה בהסכם "המרשה", הקים חלק מהמבנה ללא היתר בניה, וכי הנתבעים, המכונים בהסכם "ברי הרשות", מבקשים לעשות שימוש ב- 400 מ"ר מתוכו ומוכנים לקבל לרשותם חלק זה לתקופה האמורה בהסכם, בהתאם למוסכם בו.
4. הנתבעים הצהירו כי הם מודעים למצבו המשפטי של המקרקעין, כי ידוע להם שלחלק מהמבנה אין היתר בניה וכי ביקשו וקיבלו כל מידע שנדרש להם כדי להחליט אם להתקשר בהסכם. הנתבעים ויתרו על כל זכות תביעה בנוגע למבנה או למקרקעין.
5. בסעיף 2 להסכם נכתב כי המבנה נבנה בשנת 1990 וכי לא היה דייר שזכאי להחזיק בו למעט התובע אשר המבנה נבנה על ידו ועל חשבונו.
6. סעיף 3 להסכם מתאר כי תקופת ההרשאה בה התובע מתחייב להרשות לנתבעים לעשות שימוש בהתאם לתנאי ההסכם. תקופת השכירות מתחילה ביום 1.1.13 ומסתיימת ביום 31.12.13. לתובע 1 ניתנה תקופת אופציה של שנה נוספת בתנאי שתינתן הודעה על מימוש האופציה כ-90 ימים לפני תום תקופת ההרשאה וימסרו 12 שיקים תמורת תשלום דמי ההרשאה. עוד נכתב בסעיף 3 כי לתובע זכות לדרוש מהנתבעים לפנות את המבנה והשטח ככל ויתעורר צורך לפנותם, בגין דרישת צד ג' או כל סיבה אחרת כמו הליך משפטי וכי הנתבעים יהיו חייבים להתפנות תוך 90 יום מרגע ההודעה. במקרה כזה נקבע שתקופת ההרשאה תתקצר בהתאם. במקרה כזה יוחזרו להם תשלומי ההרשאה ששולמו מראש רק לאחר שיאשרו בכתב כי אין להם כל דרישה או תביעה מהתובע או מי מטעמו.
7. בסעיף 4 הצהירו הנתבעים כי לא תהיה להם טענת אי התאמה או כל טענה בנוגע לבניה נוספת בנחלה או שימוש של אחרים ביתרת המבנה.
8. בסעיף 5 הוסכם כי מטרת השימוש היא לצרכי מתבן ולמטרה זו בלבד. הנתבעים התחייבו להשתמש בחלק המבנה רק לפי המותר ולפי המאושר בתב"ע ולא למטרה אחרת גם אם היא מותרת על פי דין, כמו כן נקבע כי הם לא יהיו רשאים להיתר לאחרים לעשות כל שימוש אחר ללא קבלת הסכמתו המוקדמת של התובע מראש ובכתב. הוסכם כי הנתבעים ידאגו להשגת כל האישורים והרישיונות הנדרשים להפעלת חלק המבנה בהתאם לדרישות החוק. כמו כן הצהירו הצדדים כי התובע לא בדק ולא עשה כל מצג באשר לסוג העסקים המותר לניהול במקום וכי על הנתבעים לבדוק ולבחון את כל הנדרש על מנת לנהל ולהפעיל חלק המבנה המבוקש. כל חריגה או סטייה מהוראות הדין תזכה התובע בזכות לבטל ההסכם לאלתר ולסגור חלק המבנה אלא אם הנתבעים הציגו לו את כל הרישיונות והאישורים. עוד

הוסכם בסעיף 5.4 כי הנתבעים "יישאו בכל ההוצאות, התשלומים, ההיתרים, האגרות וכיוצ"ב, תשלומים נדרשים על מנת לנהל ו/או לקבל רישיונות נדרשים להפעלת חלק מהמבנה המבוקש במקום. באם יוטל חיוב כזה על המרשה, הרי שברי הרשות מתחייבים לשפות מיידית את המרשה על כל הוצאה שתגרם לו." מדובר בהוראה יסודית של ההסכם.

9. סעיף 7 נקבעו דמי ההרשאה והאחזקה החודשיים על סך של 4,000 ₪ בתוספת מע"מ כחוק ונקבע כי אם יוטלו מיסים אחרים יחול עליהם תשלום נוסף בהתאם לחלק היחסי של המבנה והסכום יתווסף לדמי ההרשאה. בתקופת האופציה יעלה הסכום ב-5% נוספים.

10. בסעיף 8 התחייבו הנתבעים בשנית לשלם התשלומים המוטלים עליהם על פי החוזה במלואם ובמועד, ולשאת על חשבונם במשך כל תקופת הרשות את כל המיסים ו/או ההיטלים/ ו/או אגרות מטעם הרשויות השונות או הוראות חוק כלשהן קיימים או עתידיים החלים ו/או יחולו על המבנה או חלק המבנה המבוקש, או המחזיק בו או בקשר אליו או לעסק אותו הוא מנהל שם וכן תשלומים שוטפים וחיובים שיתווספו אליהם.

11. בסעיף 9.3 התחייבו לאפשר לתובע או למי מטעמו להיכנס לחלק המבנה שברשותם בכל זמן סביר על מנת לוודא כי הם מקיימים התחייבויותיהם על פי ההסכם. בסעיף 9.7 התחייבו לטפח את הכניסה ולשמור על מראה מכובד מבלי שיחשב הדבר כהסכמה של התובע לעשות שימוש בשטח שמחוץ לחלק המבנה המבוקש.

12. בסעיף 11 התחייבו הנתבעים להשתמש במקום למטרת הרשות לשביעות רצונה ולקיים הוראות כל דין בקשר עם השימוש וההחזקה במבנה המבוקש לרבות כל חוק הוראה ותקנות החלים ומתייחסים לניהול העסק על פי מטרת הרשות.

13. בסעיף 12.5 התחייבו הנתבעים לפצות התובע בגין כל סכום או הוצאה או תשלום שישלם על פי פסק דין, החלטה, בוררות או פשרה שהם אחראיים לו ולרבות הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד. כמו כן התחייבו לשפותו בגין כל נזק תביעה או חיוב שיחויב בו או יידרש לשלמו בקשר עם עוולה שתתרחש בחלק זה של המבנה, או בקשר להחזקתו או לניהול עסקם.

14. בסעיף 13 התחייבו לא להחזיק בחלק המבנה כל חומרים, ציוד, רכב, תוצרת מלאי וכל מיטלטלין. כמו כן הוסכם שלא להשתמש באופן החורג מהתקנות ו/או הנחיות או קביעת רשות שלטונית או מוניציפלית.

15. בסעיף 14 להסכם התחייבו להשיג את כל הרישיונות הנדרשים על מנת לקיים עסק מסוג עסקם בחלק המבנה המבוקש, וכי אם ולא יהיו בידיהם כל הרישיונות וההיתרים הם לבדם יישאו בכל תוצאת העדר הרישיונות לרבות משפטים פליליים, אזרחיים ואחרים, קנסות, חיובים שונים וכו'. הם התחייבו לשפות התובע על כל הוצאה או נזק שיגרמו לו בשל היעדר רישיונות של בר הרשות.

16. סעיף 1 קבע פיצוי מוסכם בסך 6,000 ₪ בגין הפרה יסודית של ההסכם.

17. סעיף 19 התיר מנהג בעלים לתובע במקרה של סיום או ביטול ההסכם.
18. סעיף 23 קבע כי הנתבעים מתחייבים לשמור על סודיות כמפורט בנספח הסודיות המצורף להסכם, אשר עותק ממנו לא הוגש לבית המשפט.
19. בסוף ההסכם נכתבו בכתב יד אחיד שמות הנתבעים לרבות בחלק החתימות, וכן נכתב שמו הפרטי של התובע במקום חתימתו בכתב יד שונה.
20. בכתב היד האחיד מולאו הפרטים של שני הנתבעים על גבי כתב ערבות וכן בחלק החתימות על גבי כתב הערבות ושם גם שורבטו שתי חתימות. שטר החוב שצורף לא מולא. **דרישת התשלום מרמ"י ושומת המקרקעין:**
21. בעקבות ביקורת שנערכה בנחלה, שלחה רמ"י לתובע מכתב ביום 10.10.16 בדואר רשום ובו נכתב כי בהמשך לטיפול הרשות בתיקו מודיעה לו רמ"י כי השומה לדמי השימוש התקבלה במשרדה ונערך חשבון דמי שימוש בהתאם. למכתב צורפה השומה בצירוף דרכים לערער עליה או לבקש תיקון טכני, וכן צורף חישוב דמי שימוש לפי שומה לכל שנה החל משנת 2011 ועד לשנת 2015 כולל ובסה"כ התשלום עומד על 133,457 כולל מע"מ.
22. התובע צירף את שומת המקרקעין של השמאי אורן שמני אשר הגיש לרמ"י שומה ראשונה לגבי מבנה מספר 4 בשטח 500 מ"ר. הוא ביקר בשטח ביום 23.9.16. השמאי לקח נתונים של יישובים אחרים במועצה מקומית עמק לוד וכתב מחיר השכרה שנגבים בנכסים מניבים ביישובים ומושבים דומים עבור אחסנה ובדק מהו המחיר למטר שכירות. הוא ציין כי מטרת השומה הינה לאמוד שווי הקרקע שבבעלות רמ"י לצורך גביית דמי שימוש בגין הסדרת שימושים שלא כדין במבנה המדובר ובמועדים המפורטים. הוא ביצע תחשיב לשומה תוך התחשבות בנתונים שונים וביצע היוון והעריך את השווי.
23. התובע צירף גם את העתקי השוברים והקבלות שיועדו אליו.
24. ב"כ התובע הגיש לרמ"י ביום 21.11.16 בקשה לתיקון טכני או השגה ובה התייחס לכך שהמבנה נשוא השומה הינו בגודל 407 מ"ר ולא 500 מ"ר וכי יש לתקן את החיוב בדמי השימוש עד ליום 30.4.15. הם ציינו כי גודל המבנה בעת ביקור השמאי הינו 250 מ"ר בלבד וכי השמאי נמנע מלציין זאת. הם ציינו כי שטח בגודל 125 מ"ר שימש תמיד לשימוש חקלאי ולא נעשה בו מעולם שימוש אחר. שטח בגודל 125 מ"ר שימש לאחסנה סגורה בתקופת השומה וכי חלק נוסף בשטח 282 מ"ר שימש אף הוא לאחסנה סגורה וציין כי חלק זה פורק עובר למאי 2015.
25. ביום 16.5.17 שלח ב"כ התובע מכתב ובו בקשה לקדם את הטיפול בבקשתו מאחר והדבר גורם נזק לתובע.
26. ביום 22.5.17 השיבה הגב' סיגל קלימי מהצוות לקידום עסקאות כי החיוב עודכן וצרפה שוברי תשלום חדשים. התובע צירף את השוברים לאחר תשלומם, לפיהם שילם את הסך 109,295.57 ₪ ביום 21.6.17.

27. ביום 28.6.17 שלח ב"כ התובע לנתבעים דרישת תשלום בגין תשלום דמי השימוש החורג בגין אחסנה סגורה, שהתובע שילם "על פי הוראות הסכם השכירות" שביניהם לבין התובע.

28. ביום 9.7.17 שלח ב"כ הנתבעים מכתב ובו דחו הנתבעים את דרישת התשלום. הם ציינו כי רואים בה ניסיון לעשיית עושר שלא במשפט ויותר מכך. לטענתם הוסתרה מהם העובדה שלפיה לתובע אסור היה להשכיר חלקים מנחלתו וכי הוא הצהיר בפניהם שיש לו היתר מרמ"י להשכיר להם את המחסן. לטענתם אמנם נכתב בחוזה כי הנתבע שכר 400 מ"ר מהמבנה, אך בפועל ניתן לו מחסן בשטח 125 מ"ר בלבד. הנתבע 1 השקיע כספים רבים במושכר ולמרות זאת נאלץ לפנותו לאור צו פינוי מרמ"י שגרם לנתבעים נזק רב, לרבות השבתת עבודתם ופגיעה במוניטין ובשם הטוב. לטענתם התקיימה פגישה בנוכחות מספר אנשים לרבות אח התובע ובה סיימו את ההתחשבות ביניהם ולא עלתה מצד התובע שום דרישה. כן כתבו כי שכרו גם בית בשטח הנחלה וכי על התובע להמציא להם חשבוניות מס לשם קיזוז הסכום. **טענות הצדדים: טענות התובע**

29. טוען התובע כי הנתבעים שכרו ממנו 400 מ"ר מהמבנה ובהתאם לתנאי ההסכם, עליו חתומים שניהם, עליהם לשפותו במלוא הסכום ששילם לרמ"י עבור דמי השימוש החריגים. עוד טען כי הנתבעים נכנסו למבנה בשנת 2009 וכי הם סללו את האספלט סביבו. **טענות הנתבעים**

30. בתחילה טענו הנתבעים כי כלל לא חתמו על ההסכם וכי כל הסיכומים נערכו בעל פה. עוד טענו כי הנתבע 2 הינו שכיר בחברת א.א. וייצמן וכי אין סיבה שיחתום על ההסכם. אולם טענות אלו נזנחו בהמשך. נטען כי התובע הסתיר מהנתבעים ומבית המשפט כי חל עליו איסור מוחלט להשכיר לצד ג' חלק מהנחלה או המבנה שנבנה ללא היתר ללא קבלת אישור מרמ"י. התובע עושה שימוש לא נאות בהליכי בית משפט תוך ניסיון להעשיר את כיסו ולא במשפט והוא מגיע לפתחו של בית המשפט בחוסר תום לב, בידיים לא נקיות כשכל האמצעים כשרים בידיו וכי הוא אף משקר במצח נחושה לבית המשפט. חוק ההתיישבות, התשכ"ז-1967 (להלן- "חוק ההתיישבות") אוסר על בעל נחלה לעשות כל שימוש בקרקע שלא למטרה חקלאית ולהסב מבנים שישמשו לחקלאות למחסנים שלא בהסכמת רמ"י וללא אישורה המפורש. לטענתם התובע התעלם מהחוק ולקח בידועין ובמודע את הסיכון. לטענתם הסכום ששילם היווה קנס שהוטל באופן אישי על התובע לאור הפרת החוק על ידו ולכן יש לדחות התביעה. לטענתם שכרו רק 125 מ"ר מהמבנה ולא היו משקיעים במקום כפי שהשקיעו לו ידעו שהם עלולים להיות מסולקים מיידית מהנכס וכן לא הגיוני כי היו מסכימים לחיוב עתידי ערטילאי וכי הכל התרחש לאור מצגי השווא שהעמיד בפניהם התובע והפרת חובת הגילוי מצידו. לטענתם דין ההסכם בטלות מאחר ומטרתו בלתי חוקית וכן מאחר שהינו סותר את תקנת הציבור. עוד לטענתם המבנה שימש מוסך לדאונים (125 מ"ר מתוכו) שלא נסגר ולא שימש לאחסנה ולמרות זאת התובע מנסה בחוסר תום לב להטיל מלוא התשלום עליהם. **הראיות:ראיות התובע:**

31. מטעם התובע העידו העדים כדלקמן:

1. מר ערן שקדי אשר הגיש תצהיר עדות ראשית בו הצהיר כי הוא מתגורר במושב גנות בשכנות לתובע. הוא מכיר את אבי ויצמן כמי ששכר אצל התובע. הוא מכיר את הנתבע 1 בשם אבי ומתאר אותו כאדם ידידותי. מחקירתו הנגדית עלה כי הוא מתגורר בסמיכות לנחלת התובע ומכיר אותו עשרות שנים. הוא העיד כי הוא וגם התובע ירשו את הנחלות מהוריהם. אין לו ידיעה אודות שמו של הנתבע 1 הוא היה מדבר איתו מידי פעם והכיר אותו כ"אבי". לא היו לו עסקים עימו. הוא העיד שהנתבע 1 עזב לפני כחמש שנים וששכר את המקום כשנתיים קודם, אך אינו בטוח. לא ידוע לו שהיו שוכרים נוספים במבנה והוא זוכר שלנתבע 1 היה שותף נוסף. הוא אישר שלתקופה מסוימת היה במבנה עסק של דאונים ולא ידוע לו על מחסן של שמן ועסק של אופניים.
2. מר משה סינגל אשר הגיש תצהיר עדות ראשית בו הצהיר כי הוא מתגורר בשכנות לתובע, הכיר את הנתבע 1 כ"אבי" ולא "דוד", כי נהג לשוחח מידי פעם עם אבי. מחקירתו הנגדית עלה כי הוא מכיר את התובע בערך שנת 2010 או 2012. בהמשך השיב כי יש לו נחלה במושב והוא מכיר את התובע מילדות. התברר כי ככל הנראה חל בלבול בתחילת החקירה. לדבריו לא הכיר שוכרים אחרים מלבד הנתבע 1 עליו הצביע ואותו הכיר כאבי.
3. מר יצחק נוימן אחיו של התובע, אשר הגיש תצהיר עדות ראשית בו הצהיר כי הכיר את הנתבע 1 כאבי וכן את שותפו הנתבע 2. הוא הצהיר אודות פגישה שהתקיימה בדירתו של הנתבע 2 בחולון ובה נכחו הוא, אחיו והנתבע 2. פגישה זו קדמה לפגישה המתוארת בתצהיריהם של משה אלטר ואיל בן אליעזר. הפגישה התקיימה לבקשת הנתבע 2 על מנת להגיע לפשרה בעניין הפיצוי של הנתבע 1 מהדירה שהתובע השכיר לו לאור תום תקופת השכירות, אך לצערו הם לא הגיעו לכל הסכם. לאחר מכן התקיימה פגישה נוספת באותו עניין בדירה המושכרת שבמושב גנות ובה נכחו הוא אחיו, הנתבעים מר אלטר ואדם נוסף שייתכן והוא היה בן אליעזר, אך אינו בטוח כי לא מכיר אותו. הוא ציין כי אלטר והאדם הנוסף לא השתתפו באופן פעיל בשיחה ורק נכחו. גם פגישה זו הייתה בנושא פינוי הדירה שבגנות והיא הסתיימה בלא כלום. ביום 6.11.16 נפגשו הוא ואחיו עם הנתבע 1 בניסיון להביא לידי פתרון את פלישת מר ויצמן ורעייתו לדירת התובע בדרך של הידברות. הנתבע 1 לא הסכים לפנות את הדירה והתנה את הפינוי בתשלום סך של 30,000 ₪. אחיו הגיש תביעה לפינוי מושכר ולפי הידוע לו לאחר מכן איים הנתבע 2 על אחיו. התובע לא מפרט אודות תוכן האיומים, אך מהמסמכים שצירף עולה כי האיום היה שבירת שער הכניסה וגירוד האספלט בטרקטור. הוא הצהיר כי מעולם לא לקח חלק בשיחה בעניין המחסן. מחקירתו הנגדית עלה כי הכיר את הנתבעים

על רקע היותם דיירים של אחיו. לדבריו הם שכרו את כל המבנים וגם את הדירה ואף הוסיפו בחצר קונטיינרים שהיו משרדיהם. הם שכרו מבנה די גדול עשוי איסכורית והם השלימו את גגו. הם סללו את האספלט ושכרו בית נוסף שהיה בחצר והציבו את המשרדים. חלק מהזמן המבנה שימש את אחיו למתבן, בחלק מהזמן נתן לבן דודו לאחסן בכ- 100 מטרים מהמבנה מטוסי אולטרא לייט ועוד ענייני עמותה כלשהי שהוא עוסק בה וזאת ללא כל תמורה ועד שבן דודו בנה מבנה דומה במשק שלו ועזב. בשלב זה לא היה מנהל מקרקעי ישראל בתמונה. למיטב ידיעתו הם שכרו את הדירה כדי שתשמש למשרדים, אך הוא לא יודע. למיטב ידיעתו לאורך כל השנים מ- 1990 ועד שנת 2015 התובע לא השכיר את המבנה. היה שם קרוואן שבנו ובת זוגו גרו בו ובהמשך הוא השכיר אותו. יש במחסן חלק נוסף שמשמש לאחסנה וגם הוא נעזר בו. אחיו גידל עצי הדר. כשהמחסן שימש למתבן אחיו היה קוצר קש ועושה חבילות. הוא היה קוצר לחקלאים אחרים. הוא לא זוכר שמלבד הנתבעים השכירו את המבנה אחרים לאורך השנים. הפגישה בחולון נערכה על רקע עימותים בין התובע לנתבע 1 על רקע רצונו לפנותו מהדירה בתום הסכם השכירות. בפגישה אחיו לא ציין את עניין החוב לרמ"י ולדעתו בשלב זה טרם נוצר החוב. בשלב מסוים הם החלו ללחוץ על הנתבע 1 לצאת, כי הגיעה ביקורת של מטעם רמ"י, והנתבע 1 הרגיע אותם שהוא מכיר את האדם שהגיע ויהיה בסדר. הוא הכיר את התהליך וידע שהם יקבלו קנס. אחיו אמר לו שעל פי תנאי ההסכם, ככל ויוטל קנס, על הנתבע 1 יהיה לשלם אותו, בשלב זה הוא לא דיבר איתו על סכום. לדברי העד לא מדובר בקנס אלא בדמי שימוש לפי כינוי רמ"י. הפגישה הנוספת נערכה בנוכחות שניים מחבריהם של הנתבעים והיא לא הסתיימה ברוח טובה וכלל לא דובר בה על המחסנים או המנהל, אלא על פינוי הדירה. הנתבע 1 אמר שאם התובע לא ישלם לו 30,000 ₪ הוא לא יפנה את הדירה. למיטב זכרונו אחיו לא דרש סכום כספי בפגישה זו.

4. התובע עצמו, אשר הגיש תצהיר עדות ראשית בו הצהיר כי הוא בעל הזכויות בנחלה והבעלים של המבנה שהושכר לנתבעים 1 ו-2 על פי הסכם הרשאה. נתבע 1 הציג עצמו כ"אבי". עם החתימה על ההסכם וכתב הערבות, מסר לידי הנתבעים את ההרשאה לשימוש במבנה על פי תנאי ההסכם. ביום 10.10.16 נשלחה אליו דרישת תשלום מרמ"י וביום 24.11.16 נשלחה דרישת התשלום לנתבעים (אולם העתק דרישת תשלום זו לא צורף) וביום 21.11.16 הגיש השגה בניסיון להקטין את דמי השימוש הנדרשים לתשלום. בחודש מאי 2017 הופחתו ועודכנו דמי השימוש ובאותו חודש שילם את דמי השימוש. ביום 28.6.17 שלח לנתבעים דרישת תשלום בגין החזר דמי השימוש ששילם, אך הנתבעים דחו דרישת התשלום. הוא שילם לבא כוחו סך של 4,832 ₪ בגין הפחתת התשלום לרמ"י. בעקבות טענת הנתבעים שהחתימות על ההסכם מזויפות שילם סך של 6,435 ₪ עבור חוות דעת. בנוסף שילם עבור שכר טרחת המגשרת

סך של 1,638 ₪. הוא הצהיר כי גודל המבנה שהעביר לנתבעים היה 400 מ"ר ובגינו שילם את דמי השימוש למנהל. בתצהירו מפרט התובע חלקים מההסכם. התובע נחקר חקירה שכנגד ע"י ב"כ הנתבעים בה העיד כי הוא מחזיק בנחלה עשרות שנים וכי המבנה קיים כ- 20 שנים, במהלכם השכיר חלקים ממנו לצדדים שלישיים. לפני הנתבע 1 השכיר לאחרים. הוא לא מכיר את חוק ההתיישבות. המבנה היה חוקי ונבנה למטרת חקלאות- מתבן, לאחר שנשרף הוא בנה מבנה זהה אך לא הסכימו לאשרו ודרשו אישור מחדש. לאחר ההריסה נותר מבנה בגודל 250 מ"ר המחולק ל-125 מ"ר והכל עם רישיונות. את החלק החקלאי הוא לא השכיר לעולם ולא שילם עבורו ארנונה. הוא הרס 282 מ"ר כי לא רצו לתת לו רישיון משום שזה נשרף בעבר. הדאונים היו ב- 125 מ"ר ששימשו לחקלאות, אך הוא לא לקח עבור כך תמורה, ומי ששם את הדאונים היו חברים של בן דודו. מהשומה הכללית הורידו את 125 המטרים שימשו לאחסון הדאונים ולחקלאות זה לא מופיע בשימוש הלא חוקי כי רמ"י ויתרו לו על כך. עובר לתקופת ההסכם הנתבעים שכרו ממנו עוד משנת 2009, אך הוא לא שמר ההסכם הקודם, אך ברשותו חשבוניות. הוא לא זוכר את התאריכים במדויק אך בתקופת ההסכם ביקש מהנתבעים לפנות את המושכר על מנת להרסו לאור דרישת רמ"י. משם הם עברו למשק 4. הנתבעים סללו את האספלט בחצר והוא הסכים להם להשתמש בשטח החצר בן 300 המטרים. הוא הסכים שהחצר שימשה להנחה של מיטלטלין שהם מכרו וקנו והוא הסכים שיסללו כדי שיוכלו לעבוד עם המלגזה. הוא אמר להם שהוא לא משתמש בזה ושיעשו מה שהם רוצים. הוא גבה מהם 4,000 ₪ למטר כולל ארנונה כלומר כ-10 למטר רבוע והוא יצא פראייר. הנתבעים התקינו גג על חלק מהמבנה, אך הוא לא העלה להם את המחיר. הוא השכיר להם 400 מ"ר 280 מ"ר בלי גג ו-125 עם גג. לא היה מחסן אופניים ומחסן שמן. בא כוחו ערך ההסכם, והנתבעים חתמו במשרדיהם לאחר שאמרו לו שהם לקחו את ההסכם לעיון בא כוחם. הוא הגיש השגה למרות שלא הוא היה אמור לשלם, כי הוא השכיר לנתבעים רק 400 מ"ר והוא סבר שאינו צריך לשלם עבור 125 המטרים שלא השכיר. הוא מאשר שביצע שימוש לא חקלאי, אך טוען שהנתבעים השתמשו ולא הוא. הוא בנה עם רישיון לחקלאות. הוא הוציא מידי חודש חשבוניות עבור השכרה. ידוע לו שניתן לקזז דמי שכירות בהוצאה מוכרת. לו הנתבעים היו משלמים לו היה מנפיק חשבונית עבור שימוש חורג למבנה. הוא לא יודע אם מס הכנסה יכיר בהוצאה. הוא הגן על עצמו בכך שאמר לנתבעים שהשימוש מותר רק למתבן ושימוש חקלאי, הוא לא התנגד ולא היה אכפת לו כאשר עשו שימוש אחר, אך העביר את חובת תשלום הקנס על הנתבעים, הסביר להם זאת מראש, והם לקחו זאת בחשבון. הוא לא ציין בפניהם שיצטרכו לפנות את המושכר באופן מיידי, והוא נתן להם מספיק זמן לחפש. גם אם נתן חודש חודשיים, הם מצאו מקום אחר והוא לא מבין מה הבעיה. גם

לאחר שהנתבע הבין שמדובר בהשכרה אסורה הוא המשיך להיכנס למבנים נוספים. הוא אמר להם בחתימת ההסכם שהשימוש מותר רק למתבן הם השתמשו בו למטרה אחרת וזה עניין שלהם ולא הפריע לו. הוא דורש מהם את דמי השימוש גם עובר לתקופת ההסכם כי הם החזיקו בנכס גם עובר לו. הוא קיבל את הקנס על השימוש במבנה והנתבעים הם אלו שהשתמשו בו. על החלק של הדאונים המנהל ויתר ובהמשך אמר שהוא שילם עבורו קנס והחברים של בן דודו שילמו עבור הארנונה. הוא אחסן שם את הטרקטור שלו והשימוש היה חקלאי ולא הייתה עם זה בעיה. הדאונים לא היה עסק אלא תחביב ועבור החלק הזה המנהל הוריד לו את הקנס. הוא לא שיקר לרמ"י בדבר השימוש בחלק הזה ואפשר לבן דודו לעבוד שם. **ראיות הנתבעים:**

32. מטעם הנתבעים העידו העדים כדלקמן:

1. הנתבע 1 הגיש תצהיר עדות ראשית בו הצהיר כי הוא מתקשה בקריאה וכתובה וסובל מקשיי למידה. לא זכור לו כי קרא או חתם על ההסכם הוא לא קיבל כל הסבר אודות הכתוב בהסכם ולא עותק ממנו. הוא ביקש לשכור את כל הנכס, אך בפועל שכר 125 מ"ר מתוכו בלבד. את החלקים האחרים החזיקו שוכרים אחרים שניהלו עסק לדאונים, מחסן לתיקון ואחסנת אופניים. התובע הבטיח לו שיוכל להיכנס לחלקי המבנה האחרים שהדיירים האחרים יעזבו. בפועל הם לא פינו את המבנה ומאחר שהשטח היה קטן, סלל אספלט והשתמש גם בשטח החצר ולכן התקין שער חשמלי בהגנה מפני גניבות ופריצות. עלות ההשקעה בהם נאמדת בכ-200,000 ₪ והתובע הוא שנהנה מכך. הוא נהג לרכוש מיטלטלין ולמכרם לצדדים שלישיים. שמו הינו דוד בכל המסמכים הרשמיים ומעולם לא חתם בשם אבי, למרות שיש אנשים שמכנים אותו בשם זה. התובע מעולם לא אמר כי הם ברי רשות, הוא אמר להם שהינם שוכרים וכך התייחס אליהם. בעבר לא הבין את המשמעות של כינויו ברשות ואת כינוי התובע מרשה וכיום הוא מבין שאסור היה לתובע להשכיר לו את המבנה. דרישת רמ"י להרוס את המבנה פגעה קשות בעסקו. התובע ידע מראש את עיסוקו, ולו לא היה מושג מהו מתבן, והוא לא ידע ולא הסכים לעסוק בכך, התובע ידע מראש מהם עסקיו. לו ידע שהוא בסיכון להיות מפונה בכל יום מהמבנה לא היה משקיע כ-200,000 ₪ ומסכים לשלם סכום לא ידוע בעתיד שהינו קנס שיקבל התובע מרמ"י. הוא נתן אמון בתובע ולא קרא, הבין או הוסבר לו תוכן ההסכם. הוא שילם לתובע 12,000 ₪ דמי שכירות בחודש מהם 4,000 עבור המבנה והיתר עבור השימוש בחצר ועד היום לא קיבל חשבונית בגין דמי שכירות אלה. הוא החזיק במבנה מיום 1.1.13 ועד סוף מאי 2015 ולאחר מכן ועל מנת לא לאבד לקוחותיו נאלץ לשכור דירה בבעלות התובע ושילם עבורה סך של 9,000 ₪ לחודש ועד היום לא קיבל חשבונית מס גם בעבור דמי שכירות אלו. למרות שהחזיק בחלק קטן מהמבנה למשך 28

חודשים התובע דורש ממנו לשלם את הקנס שהוטל עליו מיום 1.11.11 ועבור כל המבנה. בתקופת השכירות שילם עבור 125 מ"ר ששכר במבנה סך 58,200 ₪ ואילו התובע נדרש לשלם בגין תקופה זו וחלק זה סך נמוך מ-20,000 ₪. עובר לעזיבתו נפגש בנוכחות התובע אחיו הנתבע 2 ושחבריו עם התובע התחשבנו וסיימו בלחיצת יד והוא לא ציין דבר אודות הקנס. התובע אפשר לו לסלול ולהשקיע ולשלם דמי שכירות נוספים בגין החצר ולא יידע אותו כי על המקום קיים צו הריסה וכי לא קיבל אישור מרמ" להשכירו. לו היה יודע שיאלץ לשלם לרמ"י הדבר היה הופך את השכירות ללא כדאית ולא ייתכן שהיה מסכים לדבר. מחקירתו הנגדית של הנתבע 1 עלה כי הוא שילם את 4,000 השקלים עבור 125 מ"ר בלבד, וכי במקומות אחרים שילם יותר, אך לא צירף חוזים אחרים. עובר להסכם 2013 לא שכרו אצל התובע. הוא לא זוכר היכן שכרו עובר לכך, הם שכרו הרבה שנים בגנות, אצל חווה, דב, נוני. הוא עוסק מורשה א.א. ויצמן והנתבע 2 הוא שכיר שלו, אך לא צרף ראיה לכך. עסק שיפוץ הדאונים היה צמוד לעסקם והוא יודע שהם שכרו את המקום. הם לא בנו את הגג. בתשריט עסק הדאונים הוא א ו-ב וצמוד לעסק הדאונים היה מחסן ריק שהתובע נהג לאחסן בו טרקטורים. שהיה מחסן ריק בלי כלום. הוא הוציא את 200 אלף השקלים על השער והאספלט כדי שיהיה לו נוח יותר לעבוד ועל מנת למנוע גניבות. הוא לא התייעץ עם עורך דין לגבי הסכם השכירות. הוא סבר שהוא שוכר מקום עם רישיון. הוא חושב שהוא סלל את האספלט לאחר שחתם על ההסכם. אחרי שהשכירו את הווילה, התובע ביקש מהם לעזוב את המחסנים כי יש לו בעיה עם המינהל, הם רצו לעזוב והוא אמר שהוא יסדר זאת ויחזיר אותם והוא השכיר להם את הווילה ב-9,000 ₪. בינתיים הם שכרו מחסנים אצל דב והיו שם כשנה. בסוף התקופה הם בקשו לממש הבטחתו שיוכלו לשוב לשם, והוא אמר שאין ביכולתו להחזירם. הם ישבו עם אח התובע ניסן בנימין, אייל ומשה אלטר וסיכמו שלא יהיו טענות הדדיות. הם לחצו ידיים וסיימו והלכו לשלום. הם לא רצו לעזוב והוא רימה אותם, לכן אמר לו שהוא לא יעזוב ולא ישלם כחודשיים נותר שם מבלי לשלם ובסוף סיימו את העניין בלחיצת ידיים וסיכום שלא יהיו תביעות הדדיות. הוגשה בתחילה תביעה לפינוי הווילה כנגדו וכנגד אשתו, אך היא אינה קשורה ולא הייתה בעסק.

2. הנתבע 2 אשר הגיש תצהיר עדות ראשית בו הצהיר דברים דומים לתצהירו של הנתבע 1 וכן כי עבד כשכיר אצל הנתבע 1. הוא תמה כי הינו חתום על הערבות כי התובע מעולם לא ביקש להמציא לו ערבים. לאורך כל ההתנהלות דובר במונחים של שוכר ומשכיר ולא מרשה וברי רשות. הוא מפרט אודות פגישת התובע והנתבע 1 ומספר כי התובע ידע אודות מטרת השכירות וכי גם הוא לא ידע שמטרת השכירות הינה "מתבן" למרות שמדובר בתנאי מהותי בהסכם ובאיסור של ר.מ.י. מחקירתו הנגדית עלה כי הוא בסך הכל עובד שכיר. הוא לא אחראי על חתימות אלא על פתיחת העסק,

הוצאת המחסן, לראות מה לקחו והוא בסך הכל פועל. הוא למד עד כה ט' והנתבע 1 בא והרים אותו. היום הוא מבין מדוע התובע הגדיר עצמו כמרשה ואת הנתבע כבר רשות ולא במונחי שכירות וזה בגלל שלא קיבל היתר להשכיר המקום מרמ"י אך לא הבינו וידעו זאת בתחילה. הוא לא יודע מה זה בר רשות. הוא לקוי למידה. התובע הסכים לתת את המקום, כדי למכור בו כל חפץ שיחפצו. בסיכום הפגישה שנערכה הם לחצו ידיים והסכימו שלא יתבעו זה את זה והיו עשרה אנשים בפגישה. השמאי מטעם רמ"י. ביקר במחסנים לאחר שהם כבר לא שכרו אותם. הם סיימו לשכור בשנת 2015 והשמאי הגיע בשנת 2016. הוא לא זוכר מתי הם סללו את האספלט.

3. מר משה אלטר הגיש תצהיר עדות ראשית בו הצהיר כי השתתף בפגישה בנושא סיום השכירות של הנתבע אצל התובע שלאחריה נאלץ הנתבע לעזוב את המבנה. בפגישה זו סיים הנתבע 1 את כל התחייבויותיו הכספיות והצדדים נפרדו בלחיצת יד, ברוח טובה ולשביעות רצון הצדדים. בפגישה נכח גם אח התובע, והתובע לא העלה בפגישה כי קיים חוב לרמ"י אותו על הנתבע לשלם. ב"כ התובע ויתר על חקירתו הנגדית.

4. מר אייל בן אליעזר הגיש תצהיר עדות ראשית ובו הצהיר דברים זהים לאלו של מר משה אלטר וגם במקרה שלו ויתר ב"כ התובע על חקירתו הנגדית. **הסיכומים**

33. לאחר הראיות הגישו הצדדים סיכומיהם ובה הצביעו על מחדלים ראייתיים של הצד שכנגד ושבנו על גרסתם. בסיכומי הנתבעים אף נטען כי הוכח שהתובע הינו עבריין בנייה וצרפו פסיקה שממנה הם למדים כי דמי השימוש החריגים הינו קנס אישי שהוטל על התובע בשל הפרת ההסכם בינו לבין רמ"י. **דיון ומסקנות:הסכם השכירות:**

34. בדיון שנערך ביום 18.3.19 קבעתי כי מאחר שהנתבעים מכשילים קבלת חו"ד של מומחה להשוואת כתבי יד מטעם התובע, אזי הם מנועים לטעון טענת זיוף ויש לדחות טענה זו שלהם. יתר על כן במהלך העדויות ואף בחלק מטענות הנתבעים עלה כי היו ערים להסכם, נפגשו עם התובע ועיינו בהסכם וחלק מטענות הגנתם נוגעות להסכם. לפיכך, כפי שקבעתי, אני דוחה טענת הזיוף וסבור שהנתבעים אכן חתמו על ההסכם.

35. אציין כי הן עדויות התביעה והן עדויות ההגנה ובעיקר עדויות הצדדים להליך היו רצופות סתירות, חוסר קוהרנטיות, ושינוי גרסאות. לא היה ספק כי הן התובע והן הנתבעים לא מספרים את כל האמת ואף כי לא אמרו אמת בחלקים מעדותם, בהתאם למה שסברו שסייע לגרסתם. **שטח המושכר שהועבר בפועל לנתבעים:**

36. בחוזה נכתב כי הנתבעים שוכרים חלק ממבנה ששטחו 400 מ"ר, מתוך מבנה ששטחו 520 מ"ר, וכי חלק מהמבנה נבנה ללא היתר.

37. ממכתבו של ב"כ התובע מיום 21.11.16 (נספח 4 לכתב התביעה) עולה כי רק 250 מ"ר מהמבנה היה בנוי עם היתר בנייה, והיתרה, 250 מ"ר הנוספים, נבנתה ללא היתר. במכתבו הנ"ל כותב ב"כ התובע כי ב- 125 מ"ר משטח המבנה נעשה שימוש חקלאי מאז ומעולם. על חלק נוסף מהמבנה בשטח 125 נעשה שימוש לאחסנה סגורה, וסבור אני שמדובר בשטח בו אוחסנו הדאונים, ושטח נוסף של 282 מ"ר שימשו לאחסנה סגורה.

38. מחוות דעת השמאי מטעם רמ"י עולה ששטח המבנה היה 500 מ"ר ולא 520 מ"ר.

39. לאור כל האמור לעיל, יש לקבל את טענת הנתבעים שהתובע לא מסר לשימושם שטח של 400 מ"ר, אלא מושכר ששטחו מגיע לכל היותר ל- 250 מ"ר ($125 - 125 = 500$). **גובה דמי השימוש החורג:**

40. השמאי מטעם רמ"י ערך את השומה שלו ביום 9.10.16, כאשר הביקור שלו במקום נערך ביום 23.9.16, הרבה לאחר שהנתבעים עזבו את המושכר. בחוות דעתו התייחס השמאי לשנים 2011 עד 2015, למרות שהנתבעים השתמשו במבנה מתחילת חודש ינואר 2013 ועד לסוף חודש אפריל 2015.

41. מאחר ועל פי חוזה השכירות שהו הנתבעים במושכר מחודש ינואר 2013 ועד לחודש אפריל 2015, לא ניתן לתבוע מהם תשלומים מעבר למועדים אלו, כך שיש להפחית מסכום התביעה את החיוב של רמ"י לשנים 2011 ו-2012.

42. ב"כ התובע צירף את מכתבה מיום 10.10.16 של גב' קלימי מרמ"י ובו דרישה לתשלום בגין השימוש החורג במבנה, ובו פירוט החיובים לכל שנה ושנה. התובע לא צירף לתיק בית המשפט את הודעת רמ"י ובו פירוט תיקון החיובים לכל שנה ושנה. לאור זאת לא ניתן לדעת על סמך מה מחשב התובע את תביעתו. אין אנו יודעים מה היה הסכום המתוקן לחיוב לשנים 2011 ו-2012, בהן לא שהו הנתבעים במושכר, ואיננו יודעים מה היה החיוב למועד שתחילתו בחודש ינואר 2013 וסופו בחודש אפריל 2015.

43. לאור כל האמור לעיל, סבור אני שהתובע לא הוכיח את סכום תביעתו. **הפרת חוק ההתיישבות:**

44. סעיף 2 לחוק ההתיישבות קובע: "המחזיק או הזכאי להחזיק קרקע חקלאית ממקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל – על פי הסכם חכירה או על פי רשות (להלן – מחזיק), לא ינהג בקרקע שימוש חורג אלא על פי היתר בכתב מאת שר החקלאות או מאת מי שהשר הסמיכו לכך ברשומות, ובלבד שאם סירוב להתיר שימוש חורג ניתן על ידי מי ששר החקלאות הסמיכו כאמור, יהיה המחזיק רשאי לבקש עיון מחדש על ידי השר עצמו."

45. בהתאם לתנאי ההסכם התחייבו הנתבעים להשכיר המחסן למטרת שימוש של אחסנה חקלאית. לפי גרסת התובע הנתבעים שכרו ממנו את המקום עובר לתקופת ההסכם, אך בחר שלא לצרף הסכמים קודמים. יתר על כן מלשון ההסכם עולה כי התובע ידע כי הינו לוקח סיכון, נזהר בלשון ההסכם, ניסה לגלגל האחריות במקרה ו"יתפס" וכי עשה בעצמו שימוש שונה מייעוד

השימוש שהותר לו, בכך שהשכיר המחסנים לצדדים שלישיים. הוכח מעדות התובע כי ידע מה עיסוקם של הנתבעים, אך הדבר לא הפריע לו.

46. למעשה התרשמתי כי כל הצדדים ידעו והתנהגו כשוכרים ומשכיר בתחום העסקי, כי כל הצדדים היו מודעים לסיכונים, וכי היה מדובר בחוזה בלתי חוקי הנוגד את תקנת הציבור, על מנת להתל ברמ"י ולאפשר לתובע להפיק רווחים מהשכרת המחסן ולנתבעים ליהנות משכירת המחסן בדמי שימוש מופחתים. **בטלות ההסכם:**

47. הוכח כי חלק מהמבנה נבנה ללא היתר, כי השימוש היה חורג וכי הסכם השכירות נערך ללא הסכמת רמ"י. לפיכך לאור הוראות חוק ההתיישבות לעיל וכן לאור הוראות סעיף 30 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג 1975. "**חוזה שכריתתו, תכנו או מטרתו הם בלתי חוקיים, בלתי מוסריים או סותרים את תקנת הציבור – בטל.**" ניכר כי מדובר בהסכם בלתי חוקי, עם מטרה בלתי חוקית אשר סותר את תקנת הציבור ואין בכוונת בית המשפט לשתף פעולה התנהלות פסולה זו של כל הנוגעים בדבר.

48. לאור העובדה שסבור אני שהצדדים אל אמרו את כל האמת בטיעוניהם ובעדויותיהם בבית המשפט והעלימו פרטים מבית המשפט, לא מצאתי להתערב ולהפעיל שיקולי צדק במקרה זה.

49. הנתבעים הסכימו לתנאי שניתן יהיה לפנותם באופן מייד וכן התפנו תוך זמן קצר, וכפי שהעידו, נהגו לשכור במשך שנים מחסנים במושב. מכאן אני סבור כי לקחו על עצמם הסיכון שהשקעותיהם תרדנה לטימיון במודע וזאת תמורת דמי שכירות נמוכים. **סוף דבר:** לאור כל האמור לעיל, אני דוחה את תביעת התובע נגד הנתבעים. על התובע לשלם לנתבעים, ביחד ולחוד, כדלקמן:

1. את הוצאות המשפט בתוספת הפרשי הצמדה ורבית מהיום ועד ליום התשלום בפועל;

2. שכ"ט עו"ד בסך 10,000 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה ורבית מהיום ועד ליום התשלום בפועל. ניתן היום, י"א אלול תשפ"א, 19 אוגוסט

2021, בהעדר הצדדים. זכריה ימיני, שופט בכיר