



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 19-04-19856

חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון  
בע"מ נ' גודה בקרי ואח'

לפני:

כב' השופט אהרון פרקש, נשיא  
כב' השופט עודד שחם  
כב' השופט אברהם רובין

חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון בע"מ  
ע"י ב"כ עו"ד ד"ר הראל ארנון ושות'

המערערות

נגד

המשיבים

1. זכרייא סלים גודה בקרי
2. עבד אלמועטי גוד סלים בקרי
3. נדאל פרחאת סלים בקרי
4. תאמר יוסרי בקרי
5. מטלק גודי בקרי
6. גואד בקרי
7. עמאד גודה בקרי
- ע"י ב"כ עו"ד סמיר שחאדה
16. האני נאגי אלבאטש
- ע"י ב"כ עו"ד דורון ניר צבי

1

### פסק דין

1. ערעור על פסק דינו של בית משפט השלום בירושלים (כב' השופטת יי ייטב), מיום 12.3.2019, בשתי תובענות שהדיון בהן אוחד – ת"א 13-09-48162 שעניינו תביעת המערערות לקבלת פסק דין שיצהיר כי היא זכאית לרכוש מקרקעין השייכים לנתבעים בשל השקעות שהיא השקיעה במקרקעין בתום לב, ו-תא"ק 14-02-12278 שעניינו תביעת המשיבים לסילוק ידה של המערערות מהמקרקעין. המקרקעין המדוברים מצויים בשכונת תל רומיידה בחברון, שטחם 2,865 מ"ר, ועליהם בנוי בניין ששטחו 512 מ"ר (גוש 34416 חלקה 68, להלן: "המקרקעין").
2. בפסק דינו דחה בית משפט קמא את תביעת המערערות ומנגד נעתר בית המשפט לתביעת המשיבים. בהמשך לכך הורה בית משפט קמא למערערות לסלק את ידה מהמקרקעין ולשלם למשיבים דמי שימוש ראויים בסך של 579,600 ₪, זאת בגין השימוש שעשתה במקרקעין מאז שנת 2005.
3. להליך שהתנהל לפני בית משפט קמא קדמו הליכים משפטיים אחרים שהתנהלו בין המערערות למשיבים בנוגע למקרקעין, בגדרם טענה המערערות כי היא רכשה את המקרקעין על פי הסכם משנת 2005, מאחד – נאגי אלבאטש (המשיב 8) – שלפי הטענה היה מיופה כוח של המשיבים, או שרכש את המקרקעין מהמשיבים קודם שמכר אותם למערערות. מבין כל ההליכים הללו נזכיר את פסק דינו של בית המשפט העליון בע"א 4503/12 חברת טל לבנייה והשקעות קרני שומרון נ' בקרי (8.1.2014), בגדרו אושר פסק דין שניתן בבית המשפט המחוזי בירושלים (ת"א 3329/09 בקרי נ' חברת טל לבנייה והשקעות קרני שומרון (18.4.12)), בו נקבע, כי למערערות אין זכויות במקרקעין כיוון שהמשיבים הם הבעלים של המקרקעין, והם מעולם לא מכרו אותם לאיש ולא הסמיכו איש למכור אותם בשמם למערערות (להלן – "תביעת הבעלות").



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 19-04-19856

חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון  
בע"מ נ' גודה בקרי ואח'

לפני:

כב' השופט אהרן פרקש, נשיא

כב' השופט עודד שחם

כב' השופט אברהם רובין

- 1 4. ההליך בבית משפט קמא התנהל על פי דיני המקרקעין החלים ביהודה ושומרון, והוא נסב  
2 סביב הוראות סעיף 906 למגילה, המצוי בפרק שכותרתו "על גזלת נחלות", ואשר זו לשונו:
- 3  
4 "הייתה הגזלה קרקע, ובנה עליה הגזלן בניינים או שנטע בה עצים, מצויים  
5 עליו לסתורם או לעקורם, ולהחזיר את הקרקע. ואם יש בסתירת הבתים או  
6 בעקירת העצים משום נזק לקרקע, יכול הנגזל לשלם את שוויים כשהם  
7 עומדים ליהרס ולהיעקר, ולהניחם עומדים במקומם.  
8 אבל אם שוויים של הבניינים או העצים הוא יתר על שווי הקרקע, ונבנו או  
9 נוטעו מתוך זכות משוערת מדומה, משלם בעל הבניינים והעצים את דמי  
10 הקרקע, וקונה את הקרקע.  
11 כיצד? מי שנפל לו מגרש בירושה ובנה עליו בניין שהוצאותיו יתירות על דמי  
12 המגרש, ונמצא עורך שזכותו הוכחה על המגרש, הרי מי שבנה את הבניין  
13 משלם את דמי המגרש, וקונה אותו לעצמו."  
14 (המגילה בתרגומו של גד פרומקין, מהדורה שלישית (תשי"ב))
- 15  
16 בפסק דינו דחה בית משפט קמא ממספר נימוקים את טענת המערערת לפיה על פי סעיף זה  
17 יש לחייב את המשיבים למכור לה את המקרקעין, לאחר שהיא הוכיחה כי רכשה אותם בתום  
18 לב, וכי היא השקיעה בהם סכום העולה על שוויים. בית משפט קמא קבע, כי סעיף 906 עוסק  
19 בקרקע שנגזלה ונבנה עליה בניין, ומכיוון שבמקרה שנדון לפניו נגזלו קרקע ובניין שהיה קיים  
20 עליה, והמערערת, לטענתה, רק שיפצה את הבניין, הרי שסעיף 906 איננו חל. בית משפט קמא  
21 הוסיף וקבע, כי לאמיתו של דבר המערערת כלל לא מימנה את שיפוץ הבניין, אלא השיפוץ  
22 מומן על ידי מתיישבים בחברון שהבניין נמסר לשימושם. כמו כן פסק בית משפט קמא, כי  
23 סעיף 906 חל על מקרקעין מסוג מולך בלבד, ומכיוון שהמערערת לא הוכיחה כי המקרקעין  
24 הם מסוג מולך הרי שסעיף 906 למגילה לא חל גם מטעם זה. ולבסוף קבע בית משפט קמא,  
25 כי המערערת לא הוכיחה שהיא רכשה את המקרקעין, או שהיא עצמה השקיעה בהם בתום-  
26 לב סכומים העולים על שוויים. לעניין זה הסתמך בית משפט קמא על קביעותיו של בית  
27 המשפט המחוזי בתביעת הבעלות, לפיהן לא הוכחה טענת המערערת כי היא רכשה את  
28 המקרקעין מאלבאטש, שכן על פי הראיות שהוצגו נראה שהמערערת רק שכרה את  
29 המקרקעין מאלבאטש. בית המשפט קמא הוסיף וקבע, כי את תום ליבה של המערערת יש  
30 לבחון לא רק בנקודת הזמן של רכישת המקרקעין הנטענת, אלא גם בנקודת הזמן של שיפוץ  
31 הבניין, וכי המערערת לא הוכיחה את תום ליבה בנקודת זמן זו.  
32 בהמשך לדחיית תביעתה של המערערת, קיבל בית משפט קמא את תביעת הפינוי שהגישו  
33 המשיבים נגד המערערת, וכן פסק כי על המערערת לשלם למשיבים דמי שימוש ראויים בסך  
34 של 579,600 ₪, בגין התקופה בה החזיקה המערערת במקרקעין.  
35



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 19-04-19856

חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון  
בע"מ נ' גודה בקרי ואח'

לפני:

כב' השופט אהרן פרקש, נשיא

כב' השופט עודד שחם

כב' השופט אברהם רובין

5. לאחר שבחנו את טענות הצדדים על רקע כלל החומר שהוגש, אנו סבורים כי דין הערעור להתקבל בחלקו.
6. אשר לתביעת המערערת - די היה בשניים מהנימוקים שזכרו בפסק דינו של בית משפט קמא כדי להביא לדחיית התביעה.
- הנימוק הראשון הוא, שהמערערת לא הוכיחה את תום ליבה בעת ביצוע השיפוצים במבנה נושא דיוננו. המערערת טענה בבית משפט קמא, כי היא רכשה את המקרקעין מכוח חוזה שנעשה בשנת 2005. בהמשך לכך קבע בית משפט קמא, כי קיימת אפשרות שניציגי המערערת פלשו למבנה עוד לפני כריתת ההסכם משנת 2005 וכי הם ביצעו בו שיפוצים בשנים 2002 או 2004. בית משפט קמא קבע, כי ככל שזה היה סדר הדברים אזי מתבקשת המסקנה שהמערערת ביצעה את השיפוצים לפני שקנתה לטענתה את הזכויות במקרקעין, ומכאן שהיא לא יכולה להיחשב כמי שהשקיעה השקעות במקרקעין "מתוך זכות משוערת מדומה", כלשון המגילה, או בתום-לב כלשונונו אנו. אפשרות אחרת היא שניציגי המערערת תפסו חזקה במקרקעין לאחר כריתת ההסכם בשנת 2005, ורק אז שיפצו את המבנה. בית משפט קמא קבע כי ככל שזה היה סדר הדברים אזי שוב מתבקשת המסקנה כי השיפוצים לא נעשו בתום-לב, משום שכבר בסמוך מאוד לפלישה התלוננו המשיבים במשטרה כי עסקת המכירה פסולה כיוון שהיא נסמכת על ייפוי כוח מזויף. קביעה עובדתית זו של בית משפט קמא נתמכת היטב בראיות שהוצגו ובעובדות שהוכחו לפנינו – דו"ח מז"פ מיום 31.7.05 בדבר זיוף המסמך עליו הסתמך אלבאטש, אשר מלמד כי כבר בשנת 2005 הגישו הנתבעים תלונה למשטרה; העובדה שכבר בשנת 2005 הגישו המשיבים תביעת פינוי נגד המערערת; ועדותו של עו"ד גבע שפעל מטעם המערערת, לפיה זמן קצר אחרי חתימת ההסכם נודע לו כי מתנהלת חקירת משטרה בעקבות תלונה שהגישו המשיבים (עמ' 58 לפרוטוקול בית משפט קמא – מוצג ג' למוצגי המשיבים).
- המערערת טוענת, כי אין בקיומה של התלונה שהגישו המשיבים למשטרה כדי לשלול את תום ליבה, כיוון שהגשת תלונות שווא הן דבר שבשגרה במקרים בהם נמכרים ליהודים מקרקעין שהיו קודם לכן בבעלות של ערבים. טענה זו אין בידנו לקבל. ראשית, לא הונחה תשתית עובדתית לטענה זו, וגם לא הוכח היחס בין תלונות השווא שמוגשות, ככל שמוגשות, לבין התלונות שמתבררות כאמיתיות. ונזכיר, בענייננו התבררה התלונה כמוצדקת לחלוטין. ושנית, הגיונו של סעיף 906 למגילה, והסדרים דומים לו, כגון סעיף 23 לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969, אשר משמעותם הלכה למעשה היא מכר כפוי של מקרקעין, מחייב דרגה גבוהה של תום-לב מצדו של מי שמבקש ליהנות מהמכר הכפוי (ראו – מי דויטש "קניין" כרך א' (1997) עמ' 443-444). אשר על כן, לא מצאנו עילה להתערב בקביעתו של בית משפט קמא לפיה גם אם ההשקעות שהשקיעה המערערת במקרקעין נעשו לאחר כריתת ההסכם בשנת 2005, אזי הן נעשו כאשר כבר היה ידוע למערערת אודות טענות הזכות של המשיבים, דבר השולל את תום ליבה, אפילו אם סברה המערערת שמדובר בתלונת סרק.



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 19-04-19856

חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון  
בע"מ נ' גודה בקרי ואח'

לפני:

כב' השופט אהרן פרקש, נשיא  
כב' השופט עודד שחם  
כב' השופט אברהם רובין

- 1 הנימוק השני שהצדיק את דחיית תביעת המערערת נעוץ בכך שלא עלה בידיה להוכיח כי  
2 השקעותיה במקרקעין עלו על שווי המקרקעין. בהקשר זה הוגשו לבית משפט קמא חוות דעת  
3 שמאיות מטעם שני הצדדים. בית משפט קמא בחן את שתי חוות הדעת וקבע כי אין לקבל  
4 את הערכתו של השמאי מטעם המערערת – השמאי ביר - לפיה שווי המקרקעין, כולל המבנה  
5 שעליהם, עמד לפני השקעותיה של המערערת על סכום של 792,160 ₪, וכי שווי השקעותיה  
6 של המערערת עמד על 1,140,000 ₪. לעניין שווי המקרקעין והמבנה ציין בית משפט קמא, כי  
7 הערכת השמאי ביר איננה מתיישבת עם טענת המערערת לפיה היא רכשה את המקרקעין  
8 בסכום של 300,000 דולר, ששווים לפי שער הדולר במועד הרלוונטי עומד על כ- 1,309,800 ₪.  
9 בית משפט קמא אף ציין כי השמאי ביר לא ראה את המבנה לפני השיפוץ שנעשה בו. ועוד  
10 קבע בית משפט קמא, כי השמאי ביר הפריז כאשר הפחית 50% משווי של המבנה לפני  
11 השיפוץ, זאת בשל מצבו הפיסי. בסיכומם של דברים קבע בית משפט קמא כי שווי המקרקעין  
12 לרבות המבנה עומד על 2,070,000 ₪.
- 13 לעניין עלות השיפוצים קבע בית משפט קמא, כי המערערת לא הביאה ראיות אובייקטיביות  
14 בדבר ביצוע השיפוצים, ובכל מקרה לנוכח שווי המקרקעין כפי שקבע אותו בית משפט קמא  
15 הרי ששווי השיפוצים לפי חוות דעתו של השמאי ביר נופל משווי המקרקעין. כל הקביעות  
16 הללו הן קביעות עובדתיות של בית משפט קמא, אשר לא מצאנו עילה להתערב בהן. טענותיה  
17 של המערערת בעניין זה לא משכנעות. המערערת טוענת, כי בית המשפט קמא התעלם  
18 מסתירות שהיו בעדותו של השמאי מטעם המשיבים – השמאי קיימרי - אלא שבית משפט  
19 קמא כלל לא הסתמך בקביעותיו על שומתו של השמאי קיימרי. המערערת הוסיפה וטענה, כי  
20 בית משפט קמא התעלם מהשקעתה בנטיעת כרם במקרקעין, אלא ששווי השקעה זו נכלל  
21 בחוות דעתו של השמאי ביר (ראו – עמ' 21 לחוות הדעת), ולכן ממילא הוא הובא בחשבון  
22 בחישוב ההשקעה הכוללת שביצעה המערערת במקרקעין.  
23
- 24 7. אשר לתביעת המשיבים שהתקבלה במלואה - בעניין זה יש לקבל את הערעור בחלקו.  
25 בית משפט קמא קבע, כי לנוכח העובדה שנדחתה תביעת המערערת הרי שיש להורות על  
26 סילוק ידה של המערערת מהמקרקעין. על קביעה זו אין עוררין. ואולם, בית משפט קמא  
27 הוסיף ופסק, כי על המערערת לשלם למשיבים דמי שימוש ראויים בסכום של 579,600 ₪  
28 בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום הגשת התביעה, זאת בגין השימוש שעשתה  
29 המערערת במקרקעין מאז חודש מאי 2005. בית משפט קמא לא הפחית מהסכום שפסק דבר  
30 בגין השקעותיה של המערערת שהשביחו את המבנה, זאת מבלי לנמק את דבר אי ההפחתה.  
31 תוצאה זו מחייבת את התערבותנו.
- 32 הבסיס הנורמטיבי לחיוב המערערת בדמי שימוש ראויים הוא דיני עשיית העושר ולא  
33 במשפט. על פי דינים אלו יש לחייב את הזוכה בהשבת הזכייה (סעיף 1 לחוק עשיית עושר ולא  
34 במשפט, התשל"ט – 1979), אך הזוכה רשאי לנכות ממה שעליו להשיב את ההוצאות שהוציא  
35 לשם השגת הזכייה (סעיף 3 לחוק). במקרה דנא אין מחלוקת על כך שהמערערת השביחה את



## בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 19-04-19856

חברת טל לבניה והשקעות קרני שומרון  
בע"מ נ' גודה בקרי ואח'

לפני:

כב' השופט אהרן פרקש, נשיא  
כב' השופט עודד שחם  
כב' השופט אברהם רובין

- 1 המקרקעין, ולכן היא זכאית לנכות את הוצאות ההשבחה מדמי השימוש הראויים. בית  
2 משפט קמא לא קיבל את חוות הדעת השמאית שהוגשה מטעם המערערת (סעיף 85 לפסק  
3 הדין), ולפיכך הראייה היחידה שיש לעניין זה היא הודאת הנתבעים במסגרת חוות הדעת  
4 השמאית שהוגשה מטעמם, לפיה שווי השקעותיה של המערערת או מי מטעמה במקרקעין  
5 עומד על סך של 80,000 ₪ נכון ליום 30.9.13 (עמ' 28 לחו"ד השמאי קיימרי).  
6  
7 8. אשר על כן, הערעור מתקבל בחלקו באופן שמהסכום בו חויבה המערערת בבית משפט קמא  
8 יש להפחית סך של 80,000 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום 30.9.13 ועד ליום  
9 פירעון פסק הדין. בהמשך לכך יתוקן חיוב הוצאות בפסק דינו של בית משפט קמא ויועמד  
10 על סך של 65,000 ₪ חלף 70,000 ₪.  
11  
12 9. הערעור נדחה בעיקרו, ועל כן המערערת תישא בהוצאות המשיבים בגין הערעור בסך של  
13 15,000 ₪. סכום זה מביא בחשבון את היקף העבודה הנדרש בתיק ואין להוסיף לו מע"מ.  
14  
15 10. המזכירות תעביר למשיבים באמצעות בא כוחם, מתוך סכום הפיקדון שהפקידה המערערת,  
16 את הסך של 15,000 ₪, ויתרת סכום הפיקדון תוחזר למערערת באמצעות בא כוחה.  
17  
18  
19 המזכירות תשלח העתקים לבאי כוח הצדדים.  
20  
21 ניתן היום, כ"ה כסלו תש"פ, 23 דצמבר 2019, בהעדר הצדדים.  
22

אברהם רובין, שופט

עודד שחם, שופט

אהרן פרקש, נשיא  
[אב"ד]

23  
24